

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott. Alessandro BRANCACCIO

Esecuzione Immobiliare

SANPAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A.

CONTRO

.....

(R.G.E.n.273/2011)

ELABORATO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ing. Antonello Di Domenico studio tecnico via S. Calenda, 164 Salerno

Tel. 089234199 p.i. 03220510659

N°3168 Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno

INDICE

1] PREMESSA

- 1A] ESTREMI DI CAUSA
- 1B] QUESITI PER LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- 1C] DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI CTU
- 1D] CRONISTORIA DEI FATTI DI CAUSA

2] RISPOSTA AI QUESITI N.1, 2, 3 (RISPONDENZA DOCUMENTAZIONE)

- 2A] CORRISPONDENZA DELLA DOCUMENTAZIONE AL CO.2 DELL'ART.567 C.P.C.

3] RISPOSTA AI QUESITI DAL N.4 AL N.15 (DATI E VALUTAZIONE IMMOBILI)

- 3A] BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE
- 3B] DATI PERSONALI E PATRIMONIALI DELLA SOCIETÀ ESECUTATA
- 3C] DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIPTIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)
 - 3C.1] ISPEZIONE IPOTECARIA SUL NOMINATIVO DELL'AZIENDA I
 - 3C.2] ISPEZIONE IPOTECARIA SULL'IMMOBILE FG.29 PART.27
 - 3C.3] ISPEZIONE IPOTECARIA SUGLI IMMOBILI FG.29 PART.322, 323, 324, 325, 326
 - 3C.4] PROVENIENZA
 - 3C.5] IPOTECHE E VINCOLI
- 3D] FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE (QUESITI 9 E 10)
 - 3D.1] QUOTE CONDOMINIALI
 - 3D.2] DOMANDE GIUDIZIALI E CAUSE CONIUGALI
 - 3D.3] DIVISIBILITÀ IMMOBILI IN CASO DI COMPROPRIETÀ (QUESITO N.6)
- 3E] DATI URBANISTICI
 - 3E.1] INDAGINE PRESSO L'UFFICIO URBANISTICA DEL COMUNE DI CONTURSI TERME
 - 3E.2] PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO ZOOTEKNICO PER N.60 BOVINI DA LATTE
 - 3E.3] DATAZIONE DIFFORMITÀ URBANISTICHE
 - 3E.4] CRITERI DI SANABILITÀ DELLE OPERE DIFFORMI
 - 3E.5] COSTI GENERALI SANATORIE E CONDONI EDILIZI
 - 3E.6] SANABILITÀ E CONDONABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
 - 3E.7] CALCOLO ONERI DEL CONDONO EDILIZIO
- 3F] LOTTO N.1 (N.C.T. FG.29 PART.27)
 - 3F.1] DESCRIZIONE DEI LUOGHI
 - 3F.2] ESTREMI CATASTALI, CONFINI E POSSESSO
 - 3F.3] IMMOBILE A (ABITAZIONE)
 - 3F3.a] Descrizione e Consistenza Immobile
 - 3F3.b] Verifica urbanistica
 - 3F.4] IMMOBILE B (DEPOSITO)
 - 3F4.a] Descrizione e Consistenza Immobile
 - 3F4.b] Verifica urbanistica
 - 3F.5] IMMOBILE C (STALLA E MUNGITURA)
 - 3F5.a] Descrizione e Consistenza Immobile
 - 3F5.b] Verifica urbanistica
 - 3F.6] IMMOBILE D (FIENILE)
 - 3F6.a] Descrizione e Consistenza Immobile
 - 3F6.b] Verifica urbanistica
 - 3F.7] IMMOBILE E (CABINA ELETTRICA)
 - 3F7.a] Descrizione e Consistenza Immobile
 - 3F7.b] Verifica urbanistica
 - 3F.8] IMMOBILE F (TERRENO)
 - 3F8.a] Descrizione e Consistenza
- 3G] CRITERIO DI STIMA PER I BENI ESECUTATI
 - 3G.1] VALORI UNITARI IMMOBILI PRODUTTIVI
 - 3G1.a] Stima Immobile A (Abitazione)
 - 3G1.b] Stima Immobile B (Deposito)
 - 3G1.c] Stima Immobile C (Stalla e Mungitura)
 - 3G1.d] Stima Immobile D (Fienile)
 - 3G1.e] Stima Immobile E (Cabina Enel)
 - 3G1.f] Stima del Valore V1 dei Fabbricati dell'azienda
 - 3G1.g] Stima del Valore V2 del Terreno Fg.29 part.27

3G1.h] Stima Valore degli Immobili dell'azienda	46
3G1.i] Spese Adeguamento del Lotto n.1	46
3G1.j] Stima del Lotto n.1 (Con Condono)	48
3G1.k] Stima del Lotto n.1 (Senza Condono)	48
4] STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI ESECUTATI	51
5] RISPOSTA AL QUESITO N.14 (COSTITUZIONE DEI LOTTI DI VENDITA)	51
5A.1] LOTTO N.1	51
6] RISPOSTA AI QUESITI N.16 E 17 (FILES E FOTO DELL'IMMOBILE)	54
7] COPIA DELLA RELAZIONE DELL'ESPERTO	54

AllegatoA: Allegato fotografico;
AllegatoB: Grafici luoghi di causa;
AllegatoC: Documenti Anagrafici (Stato di Famiglia, Residenza, Matrimonio);
AllegatoD: Documenti Catastali (Visure, Planimetrie, Denuncia di variazione);
AllegatoE: Documenti Conservatoria (Certificazione Notarile, Trascrizioni atti);
AllegatoF: Documenti Urbanistici (Autorizzazioni, Attestazioni comunali);
AllegatoG: Documenti per la stima (borsini imm.,opuscoli agenzie, tabelle di calcolo);
AllegatoH: Comunicazioni alle parti in causa;
AllegatoI: Verbal di sopralluogo;
AllegatoJ: Cd Rom con i files della CTU (relazione e fotografie).

1] **PREMESSA**

1A] **ESTREMI DI CAUSA**

Il sottoscritto **Ing. Antonello DI DOMENICO** (con studio in Salerno alla via S. Calenda n°164, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°3168), è stato nominato dal G.E. Dott. Alessandro BRANCACCIO (con decreto di nomina del 25.Ott.2013 e verbale di conferimento d'incarico del 12.Nov.2013), Esperto nell'esecuzione immobiliare promossa da **"Sanpaolo Banco di Napoli S.p.A."**Contro,

di seguito denominata " " (Tribunale di Salerno, III Sezione

Civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari, R.G.E.n.273/2011).

1B] **QUESITI PER LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

I quesiti posti al CTU (Modello 0111), sono i seguenti:

- 1] "se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni";
- 2] "se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12";
- 3] "se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è

- completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12";
- 4] "identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e";
- 5] "precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti";
- 6] "valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro";
- 7] "dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nudo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitu, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento";
- 8] "determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.";
- 9] "indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione";
- 10] "riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonche le eventuali obbligazioni propter rem";
- 11] "riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni";
- 12] "acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrate, riferite al-

- meno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato";
- 13] "riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono";
- 14] "determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo. per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise";
- 15] "quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;
- 16] "corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché ".pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta";
- 17] "estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni".

Lo stesso CTU, inoltre, è stato autorizzato ad accedere a Pubblici Uffici per prendere visione ed estrarre copia di documenti depositati.

1C] DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI CTU

Le operazioni peritali sono iniziate il 31.Gen.2014 (come regolarmente comunicato alle parti) e sono proseguite in data 06.Feb.2014 e 18.Feb.2014,



alla presenza dell'Esperto, del collaboratore ing. Gianpiero Santopietro e del sig. , presidente che ha consentito l'accesso presso l'immobile pignorato in località Praineta di Contursi Terme al fondo iscritto nel N.C.T. al Fg.29 Part.27.

L'Esperto, nel corso delle operazioni peritali, ha effettuato:

- ☐ il rilievo metrico e fotografico dei luoghi con l'ausilio del collaboratore;
- ☐ accessi all'U.T.C. del Comune di Contursi Terme per la visione e la copia, relativamente all'immobile di causa, di eventuali pratiche in sanatorie o condoni, dei titoli abilitativi, con relative attestazioni in merito da parte dell'U.T.C.;
- ☐ accessi presso l'Agenzia dell'Entrate di Salerno Servizi Catastali (ex U.T.E.) per il rilascio di visure e planimetrie catastali dell'immobile;
- ☐ accessi presso l'Agenzia dell'Entrate di Salerno Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.);
- ☐ indagini presso agenzie immobiliari nella zona di Contursi Terme per il reperimento dei prezzi di mercato.

1D] CRONISTORIA DEI FATTI DI CAUSA

I principali atti della procedura esecutiva R.G.E.n.275/2011 del Tribunale di Salerno sono sintetizzati di seguito.

Il Banco di Napoli ha concesso al sig. , nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione , un mutuo di miglioramento agrario per £.201.775.000 con atto del notaio Bruno Parisi Rep.n.3608/29.01.1988 (registrato all'Ufficio del Registro di Eboli al N.331/17.02.1988) Il mutuo ha comportato a garanzia del totale pagamento l'iscrizione di un'ipoteca legale per la somma di £.403.550.000

(iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno ai NN.4994/464 del 20.02.1988) sul fondo in località Praineta di Contursi Terme iscritto al N.C.T. di Contursi Terme al Fg.29 Part.27 di 88,92are, oltre che la pattuizione sulle modalità di erogazione del mutuo alla parte mutuaria (la prima parte in misura non superiore al 50% dell'importo del mutuo, la seconda in misura non superiore al 30% e dietro presentazione dello stato di avanzamento dei lavori attestante l'avvenuta esecuzione di almeno 1/3 dei lavori, e l'ultima in concomitanza con la stipula dell'atto pubblico di quietanza della somma ricevuta a mutuo e presentazione del certificato di collaudo).

Il Banco di Napoli ha corrisposto alla Azienda II la restante somma di £.40.355.000 a saldo dell'importo del mutuo mediante l'atto di quietanza per mutuo di miglioramenti agrari redatto dal notaio Bruno Parisi Rep.n.14933/10.06.1994 (registrato all'Ufficio del Registro di Eboli al n.521/23.06.1994) ed a seguito sia dell'espletamento delle opere di miglioramento che dell'esibizione del Certificato di Collaudo dell'Agenzia per la Promozione dello Sviluppo del Mezzogiorno (Verbale del 08.07.1991).

Il Banco di Napoli, a seguito del mancato pagamento delle rate del mutuo, ha intimato all'Azienda II con l'atto di precetto notificato il 25.02.2011 il pagamento della somma di €.27.456,11 (oltre interessi legali dalla scadenza dei titoli al saldo ed alle spese di notifica e successive occorrenti tutte), ottenendo di seguito il rilascio dell'atto di pignoramento Rep.23/26.04.2011 del Tribunale di Salerno Sezione di Eboli, (notificato il 20.05.2011 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno ai NN.21506/16120 del 31.05.2011), contro i beni dell'Azienda II ubicati in località Praineta di Contursi Terme iscritti al N.C.T. di Contursi Terme al Fg.29 Part.27 di 88,92are (oggi identificati al N.C.T. al Fg.29 Part.322, 323, 324, 325 e 326).

2] **RISPOSTA ai quesiti N.1, 2, 3 (RISPONDE LA DOCUMENTAZIONE)**

2A] **CORRISPONDENZA DELLA DOCUMENTAZIONE AL CO.2 DELL'ART.567 C.P.C.**

L'esperto ha riscontrato la presenza negli atti di causa del certificato notarile redatto in data 06.07.2001 dal notaio Paolo Califano ed ha acquisito ed allegato alla presente relazione: **1)** le visure catastali storiche aggiornate sugli immobili oggetti di esecuzione, oltre ai loro stralci di mappa catastale; **2)** le visure ipotecarie storiche riferite all'ultimo ventennio antecedente alla data di conferimento incarico del 12.11.2013 per singolo immobile e per soggetto a favore e contro in forma sintetica ed integrale, nonché la copia dell'atto di provenienza dell'immobile; **2)** Il Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili rilasciato dal Comune di Contursi Terme.

Tali documenti evidenziano una situazione di provenienza, ipoteche e vincoli sugli immobili eseguiti invariata rispetto a quella desunta dal Certificato Ipocatastale redatto dal notaio Paolo Califano in data 06.07.2001. L'esperto ha ottenuto, pertanto, la corrispondenza dei documenti con quella di cui al co.2 dell'art.567 C.P.C. (il quale indica, quali documenti da allegare alla procedura l'estratto del catasto e le mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile).

3] **RISPOSTA AI QUESITI DAL N.4 AL N.15 (DATI E VALUTAZIONE IMMOBILI)**

3A] **BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE**

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è il complesso immobiliare dell'azienda zootecnica posizionato sul terreno sito in contrada Praineta del Comune di Contursi Terme iscritto al N.C.T. al Fg.29 part.27 di 8.892mq, ed è attualmente identificato dalle particelle

Part.322 (di qualità seminativo di 7.433mq), Part.323 (fabbricato rurale di 112mq), Part.324 (fabbricato rurale di 200mq), Part.325 (fabbricato rurale di 200mq), Part.326 (fabbricato rurale di are 947mq).

3B) DATI PERSONALI E PATRIMONIALI DELLA SOCIETÀ ESECUTATA

Il soggetto esecutato è una società cooperativa a responsabilità limitata con sede nel Comune di Contursi Terme alla località guidata dal sig. presidente del Consiglio di Amministrazione ed avente quale attività l'allevamento di animali e la coltivazione di foraggi e cereali, (Visura storica CCIAA N.T156512912/05.05.2014 del Registro delle Imprese Archivio ufficiale della CCIAA).

3C) DATI CONSERVATORIA RR.II. (TRASCRIZIONI TITOLI, ISCRIZIONI IPOTECARIE)

La Provenienza e le Iscrizioni Ipotecarie sugli immobili dell'Il sono state ricostruite come segue, sintetizzando le risultanze del Certificato Notarile del notaio Paolo Califano datato 06.07.2001 e le visure ipocatastali aggiornate fatte eseguire dall'esperto Maria Ferri.

3C.1) ISPEZIONE IPOTECARIA SUL NOMINATIVO DELL'

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare per il nominativo di "cola I", nel periodo dal 1979 al 19.02.2014, riporta:

Trascrizioni a favore

- 1) Atto di compravendita a favore di " " e contro i sigg. (rogato dal Notaio Bruno Parisi Rep.2498/04.06.1987, trascritto ai NN.16993/13728/16.06.1987 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno), per l'acquisto dell'immobile in località Praineta di Contursi Terme, iscritto al N.C.T. al Fg.29 Part.27 di 88,92are;

Trascrizioni contro

- 2) Decreto di Sequestro Preventivo Penale d'Urgenza a favore Erario dello Stato con sede Roma e contro " " . (Rep.215/04.08.2003, emesso dalla Procura della Repubblica del Tribunale di Salerno, trascritto ai NN.29380/21353/07.08.2003 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno),



- relativamente alla quota di 1/1 della porzione di fondo rustico in Contursi Terme alla contrada distinta ed identificata in N.C.T. al Fg.29, Part.27 di 88,92are, con successiva Annotazione di Revoca di Sequestro Preventivo Penale (Rep.894/49 del 08/01/2010 del Tribunale di Salerno);
- 3] Decreto di Convalida del Sequestro Preventivo Penale Rep.215/04.08.2003 emesso dal G.I.P. del Tribunale di Salerno, a favore Erario Dello Stato con sede Roma contro (trascritto ai NN.31014/22702/12.09.2003 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno) relativamente alla porzione di fondo rustico in Contursi Terme alla contrada Saginara, distinta ed identificata in N.C.T. Fg.29 part.27 di 88,92are;
- 4] Verbale di Pignoramento Immobiliare (Rep.23/26.04.2011 emesso dal Tribunale di Salerno Sezione di Eboli, trascritto ai NN.21506/16120/31.05.2011 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno) per il credito di €.27.456,11 oltre spese ed interessi contro " - . relativamente alla porzione di fondo rustico in Contursi Terme alla contrada Praineta, adibito ad azienda agricola, con entrostanti corpi di fabbricati, distinta ed identificata in N.C.T. Fg.29 Part.27 di 88,92are, attualmente riportate al Fg.29 Part.322, 323, 324, 325 e 326;

Iscrizioni a favore e contro

- 5] Decreto di Sequestro Preventivo Penale d'Urgenza a favore Erario dello Stato con sede Roma e contro " (Rep.215/04.08.2003, emesso dalla Procura della Repubblica del Tribunale di Salerno, trascritto ai NN.29380/21353/07.08.2003 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno), relativamente alla quota di 1/1 della porzione di fondo rustico in Contursi Terme alla contrada Saginara, distinta ed identificata in N.C.T. al Fg.29, Part.27 di 88,92are, con successiva Annotazione di Revoca di Sequestro Preventivo Penale (Rep.894/49 del 08/01/2010 del Tribunale di Salerno);
- 6] Ipoteca (trascritta ai NN.4994/464/20.02.1988 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno), scaduta e poi rinnovata con la NN.7124/1106 del 18/02/2008, relativa agli immobili pignorati;
- 7] Ipoteca (trascritta ai NN.4995/465/20.02.1988 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno), scaduta e mai rinnovata;
- 8] Ipoteca volontaria (iscritta ai NN.7124/1106 del 18/02/2008 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno) in rinnovazione dell'originaria ipoteca (iscritta ai NN.4994/464 del 20.02.1988 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno) per €.208.416,18 a garanzia del mutuo per €.104.208,09 di sorta capitale con tasso d'interesse del 4,5% (Rep.3608/29.01.1988 del notaio Bruno Parisi) a favore di Sanpaolo Banco Di Napoli S.p.a. con sede Napoli, contro " " , relativamente alla porzione di fondo rustico in Contursi Terme alla contrada Saginara, quota di 1/1 della proprietà distinta ed identificata in N.C.T. Fg.29 Part.27 di 88,92are;
- 9] Annotazione (trascritta ai NN.25232/2794/16.09.1994 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno), di Quietanza e Conferma relativamente al mutuo ricevuto per cui all'Ipoteca trascritta ai NN.4994/464/20.02.1988 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno.

3C.2] ISPEZIONE IPOTECARIA SULL'IMMOBILE FG.29 PART.27

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare per l'immobile iscritto al N.C.T. di Contursi Terme al Fg.29 Part.27, nel periodo dal 1979 al 19.02.2014, indica:

Trascrizioni contro

- 10] Decreto di Sequestro Preventivo Penale d'Urgenza a favore Erario dello Stato con sede Roma e contro ""
(Rep.215/04.08.2003, emesso dalla Procura della Repubblica del Tribunale di Salerno, trascritto ai NN.29380/21353/07.08.2003 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno), relativamente alla quota di 1/1 della porzione di fondo rustico in Contursi Terme alla contrada Saginara, distinta ed identificata in N.C.T. al Fg.29, Part.27 di 88,92are, con successiva Annotazione di Revoca di Sequestro Preventivo Penale (Rep.894/49 del 08/01/2010 del Tribunale di Salerno);
- 11] Decreto di Convalida del Sequestro Preventivo Penale Rep.215/04.08.2003 emesso dal G.I.P. del Tribunale di Salerno, a favore Erario Dello Stato con sede Roma contro "", (trascritto ai NN.31014/22702/12.09.2003 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno) relativamente alla porzione di fondo rustico in Contursi Terme alla contrada Saginara, distinta ed identificata in N.C.T. Fg.29 part.27 di 88,92are;
- 12] Verbale di Pignoramento Immobiliare (Rep.23/26.04.2011 emesso dal Tribunale di Salerno sezione di Eboli, trascritto ai NN.21506/16120/31.05.2011 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno) per il credito di €.27.456,11 oltre spese ed interessi contro "" relativamente alla porzione di fondo rustico in Contursi Terme alla contrada Praineta, adibito ad azienda agricola, con entranti corpi di fabbricati, distinta ed identificata in N.C.T. Fg.29 Part.27 di 88,92are, attualmente riportate al Fg.29 Part.322, 323, 324, 325 e 326;

Iscrizioni

- 13] Ipoteca volontaria (iscritta ai NN.7124/1106 del 18/02/2008 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno) in rinnovazione dell'originaria ipoteca (iscritta ai NN.464/4994 del 20.02.1988 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno) per €.208.416,18 a garanzia del mutuo per €.104.208,09 di sorta capitale con tasso d'interesse del 4,5% (Rep.3608/29.01.1988 del notaio Bruno Parisi) a favore di Sanpaolo Banco Di Napoli S.p.a. con sede Napoli, contro ,, relativamente alla porzione di fondo rustico in Contursi Terme alla contrada Saginara, quota di 1/1 della proprietà distinta ed identificata in N.C.T. Fg.29 Part.27 di 88,92are;
- 14] Annotazione (trascritta ai NN.25232/2794/16.09.1994 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno), di Quietanza e Conferma relativamente al mutuo ricevuto per cui all'Ipoteca trascritta ai NN.4994/464/20.02.1988 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno.

3C.3] ISPEZIONE IPOTECARIA SUGLI IMMOBILI Fg.29 PART.322, 323, 324, 325, 326

Considerando la trasformazione catastale dell'immobile Part.27 è stato necessario verificare anche le particelle derivate. La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare per l'immobile iscritto al N.C.T. di Contursi Terme al Fg.29 Part.322, 323, 324, 325, 326 nel periodo dal 1979 al 19.02.2014, riporta:

Trascrizioni contro

- 15] Verbale di Pignoramento Immobiliare (Rep.23/26.04.2011 emesso dal Tribunale di



Salerno sezione di Eboli, trascritto ai NN.21506/16120/31.05.2011 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno) per il credito di €.27.456,11 oltre spese ed interessi contro "Azienda . relativamente alla porzione di fondo rustico in Contursi Terme alla contrada Praineta, adibito ad azienda agricola, con entrostanti corpi di fabbricati, distinta ed identificata in N.C.T. Fg.29 Part.27 di 88,92are, attualmente riportate al Fg.29 Part.322, 323, 324, 325 e 326;

Iscrizioni: Negativo.

3C.4] PROVENIENZA

L'Azienda (iscritta nel registro Società presso il Tribunale di Salerno al n.480/81 p.iva.01740480650, all'epoca rappresentata legalmente dal sig.

nato a) ha ricevuto il bene esecutato censito al

N.C.T. del Comune di Contursi Terme al Fg.29 Part.27 di 88,92are (qualità seminativo di classe 3, attualmente iscritto al N.C.T. di Contursi Terme al Fg.29 alle particelle 322, 323, 324, 325 e 326) mediante l'atto di compravendita del Notaio

Bruno Parisi del 04.06.1987 (Rep.2498 Racc.448, registrato ad Eboli al N.2701/24.06.1987, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno ai NN.16993/13728 del 16.06.1987), dai coniugi (nato a) e (nata a).

3C.5] IPOTECHE E VINCOLI

I pesi e pregiudizi gravanti sugli immobili sono stati ricostruiti come segue, sintetizzando le risultanze del Certificato Notarile del Notaio Califano del 06.07.2001 e le visure ipocatastali aggiornate fatte eseguire dall'esperto dalla visurista :

- 1) **Decreto di Sequestro Preventivo Penale d'Urgenza** a favore Erario dello Stato con sede Roma e contro "

(Rep.215/04.08.2003, emesso dalla Procura della Repubblica del Tribunale di Salerno, trascritto ai NN.29380/21353/07.08.2003 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno), relativamente alla quota di 1/1 della porzione di fondo rustico in Contursi Terme alla contrada Saginara, distinta ed identificata in N.C.T. al Fg.29, Part.27 di 88,92are, con successiva Annotazione di Revoca di Sequestro Preventivo Penale (Rep.894/49 del 08/01/2010 del Tribunale di Salerno);

- 2) **Decreto di Convalida del Sequestro Preventivo Penale**

Rep.215/04.08.2003 emesso dal G.I.P. del Tribunale di Salerno, a favore

., (trascritto ai NN.31014/22702/12.09.2003

della Conservatoria dei RR.II. di Salerno) relativamente alla porzione di fondo rustico in Contursi Terme alla contrada Saginara, distinta ed identificata in N.C.T. Fg.29 part.27 di 88,92are;

- 3) **Verbale di Pignoramento Immobiliare** (Rep.23/26.04.2011 emesso dal Tribunale di Salerno sezione di Eboli, trascritto ai NN.21506/16120/31.05.2011 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno) per il credito di €.27.456,11 oltre spese ed interessi contro “”

relativamente alla porzione di fondo rustico in Contursi Terme alla contrada Praineta, adibito ad azienda agricola, con entrostanti corpi di fabbricati, distinta ed identificata in N.C.T. Fg.29 Part.27 di 88,92are, attualmente riportate al Fg.29 Part.322, 323, 324, 325 e 326;

- 4) **Ipoteca volontaria** (iscritta ai NN. 4994/464 del 20.02.1988 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno) per €.208.416,18 a garanzia del mutuo per €.104.208,09 di sorta capitale con tasso d'interesse del 4,5% (Rep.3608/29.01.1988 del notaio Bruno Parisi) a favore di Sanpaolo Banco Di Napoli S.p.a. con sede Napoli, contro “

., relativamente alla porzione di fondo rustico in Contursi Terme alla contrada Saginara, quota di 1/1 della proprietà distinta ed identificata in N.C.T. Fg.29 Part.27 di 88,92are;

- 5) **Ipoteca volontaria in rinnovazione** (iscritta ai NN.7124/1106 del 18/02/2008 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno) dell'originaria ipoteca (iscritta ai NN. 4994/464 del 20.02.1988 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno) per €.208.416,18 a garanzia del mutuo per €.104.208,09 di sorta capitale con tasso d'interesse del 4,5% (Rep.3608/29.01.1988 del notaio Bruno Parisi) a favore di Sanpaolo Banco Di Napoli S.p.a. con sede Napoli, contro, relativamente alla porzione di fondo rustico in Contursi Terme alla contrada Saginara, quota di 1/1 della proprietà distinta ed identificata in N.C.T. Fg.29 Part.27 di 88,92are;

Il Pignoramento Immobiliare deve essere corretto in quanto è

stato svolto (Rep.23/26.04.2011 emesso dal Tribunale di Salerno Sezione di Eboli, trascritto ai NN.21506/16120/31.05.2011 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno) sulla particella Fg.29 part.27 sebbene sin dal 1990 tale particella sia stata soppressa generando con il Frazionamento N.2501/29.12.1990 le particelle Fg.29 Part.322, 323, 324, 325 e 326.

3D] FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE (QUESITI 9 E 10)

3D.1] QUOTE CONDOMINIALI

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare rappresenta un'azienda zootecnica che, quindi, non rientra in alcun condominio, e, quindi, non sono calcolabili relativamente all'immobile pignorato le quote condominiali ordinarie, quelle straordinarie, e le eventuali morosità.

3D.2] DOMANDE GIUDIZIALI E CAUSE CONIUGALI

Non risultano, al momento, cause giudiziali relative all'immobile.

3D.3] DIVISIBILITÀ IMMOBILI IN CASO DI COMPROPRIETÀ (QUESTO N.6)

Il progetto di divisione degli immobili in questo caso non è stato elaborato in quanto non esistono quote di comproprietà giacché l'intera proprietà è nelle mani di un unico soggetto. In ogni caso, comunque, si ritiene che la vendita di parti frazionate dell'azienda zootecnica comporterebbe una minor appetibilità sul mercato e una diminuzione del valore complessivo del bene.

3E] DATI URBANISTICI

Il Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n.1592/24.03.2014 del Comune di Contursi Terme attesta che le particelle iscritte al N.C.T. al Fg.29 Part.322, 323, 324, 325 e 326 ricadono in zona omogenea "E agricola" del vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno N.8353/14.10.1991).

Le prescrizioni urbanistiche previste all'epoca del rilascio della C.E.762/06.05.1987 erano contenute nel Programma di Fabbricazione (P.d.F) del Comune di Contursi del 1970 (approvato con la Deliberazione della Regione Campania N.3705/09.07.1974) il quale prevedeva all'art.16 che le zone

agricole erano divise in zone agricole comuni (tipo E1), e zone agricole speciali (tipo E2), nonché indicava all'art.17 i seguenti indici per le costruzioni agricole (costruzioni a servizio diretto del fondo agricolo: abitazioni, fabbricati rurali, ricoveri per animali e machine agricole, etc.): **a)** l'indice di fabbricabilità fondiaria 0,05mc/mq, di cui al massimo utilizzabile per abitazioni 0,03mc/mq; **b)** l'area minima di intervento 10.000mq; **c1)** l'altezza massima delle abitazioni 7,50m; **c2)** l'altezza delle altre costruzioni in relazioni alle esigenze. Gli indici indicati per gli impianti produttivi di conservazioni e trasformazione di prodotti agricoli (punto b dell'art.16) erano invece: **a)** la superficie minima di intervento 10.000mq; **b)** l'indice di copertura 0,30mq/mq; **c)** l'altezza in relazioni alle esigenze; **d)** il distacco minimo dai confini 10,00m; **e)** le aree per parcheggi di urbanizzazione primaria. La zona "E" è attualmente regolamentata dalle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del 1991) del Comune di Contursi Terme con i seguenti valori in tabella, laddove d_f è l'indice di densità fondiaria o fabbricabilità fondiaria, I_c è l'indice di copertura. La densità fondiaria d_f tabellata è riferita all'edilizia abitativa, per le strutture connesse alla conduzione del

fondo è stabilito un
indice d_f non mag-
giore di 0,10mc/mq.

ZonaE	Destinazione	d_f	Lotto min.	I_c
-	-	(mc/mq)	-	-
E1	Boschiva pascoliva incolta	0,003	-	0,05
E2	Seminativa frutteto	0,03	-	-
E3	Seminativa irrigua e orto	0,05	3000	-

3E.1) INDAGINE PRESSO L'UFFICIO URBANISTICA DEL COMUNE DI CONTURSI TERME

I documenti urbanistici reperiti per gli immobili eseguiti sono:

- La Concessione gratuita per opere edilizie N.762/06.05.1987 (sulla richiesta con allegati i grafici di progetto, la relazione tecnica e i calcoli volumetrici iscritta al Registro Costruzioni n.620/20.01.1987) rilasciata dal Comune di Contursi Terme (con parere favorevole della Commissione Edilizia n.16/22.01.1987 e con affissione all'albo pretorio del comune dal 07.05.1987 al 10.06.1987) al sig. Presidente

dell'Azienda relativa alla realizzazione di un centro zootecnico per n.60 bovini da latte sulla particella in località Saginara iscritta al Fg.29 Part.27;

- La nota di deposito al Genio Civile di Salerno del 18.04.1988 (prot.n.2456/200 del 21.04.1988 del Comune di Contursi Terme) del progetto di "lavori di costruzione di un centro zootecnico" in località Saginara, acquisito in data 29.03.1988 (-).

3E.2] PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO ZOOTECHNICO PER N.60 BOVINI DA LATTE

Il progetto presentato del centro zootecnico per n.60 bovini da latte, a firma del , è composto da: **A)** relazione tecnica, **B)** la sintesi dei dati caratteristici, **C)** gli atti di asservimento, **D)** le planimetrie delle superficie asservite, **E)** gli elaborati grafici.

La Relazione descrive come segue le opere da realizzare per una superficie complessiva pari a 6.994,60mq sulla part.27 di consistenza catastale di 8.892mq (per errore nella relazione è riportata la superficie di 8.648mq): **a)** la stalla a cuccette (in elementi prefabbricati in ferro e muratura in blocchetti) di dimensione 16,20mx51,90m e altezza di 3,60m, con superficie utile di 840,18mq e volume di 16,20x51,90mx3,60m=3.026,81mc; **b)** il silos a fossa per la conservazione dei foraggi verdi di dimensione 16mx10mx2,50m; **c)** il fienile per la conservazione dei foraggi verdi di dimensione 10mx20mx5m=1.000mc; **d)** il deposito macchine e uffici di dimensioni 25mx9mx4m=900mc; **e)** la casa appoggio (con struttura portante in c.a. e tompagnature in mattoni forati) di superficie complessiva 11mx10,10m, con altezza di gronda di 3m ed al colmo di 5,05m ed un volume 11x10,1x3=333,30mc; **f)** la vasca biologica (manufatto in prefabbricato in c.a.v.) di dimensioni 6mx6m; **g)** la cabina elettrica (in blocchi tridimensionali in cemento armato vibrato); **h)** la sistemazione esterna del piazzale; **i)** lo sbancamento del rilevato e realizzazione dei muri di sostegno.

La relazione non descrive la sala mungitura, successivamente indicata nei dati caratteristici con dimensioni in pianta pari a 10,30x12,0mq, altezza 3,60mt per un volume di 10,30x12x3,6=444,96mc.

La sintesi dei Dati Caratteristici riporta: **a)** il calcolo della superficie del lotto asservito per una consistenza complessiva di 33.141mq, composto dalle particelle Fg.29 Part.10 di 2.400mq e Part.36 di 5.400mq, Part.114 di 3.993mq e nonché dalle particelle Fg.30 Part.21 di 10.000mq, Part.30 di 9.458mq e Part.31 di 1.890mq (senza alcuna indicazione della Part.27 tra l'altro specificatamente oggetto della presente procedura); **b)** il calcolo del volume edificabile pari a 6.628,20mc, ottenuto come prodotto della superficie di 33.141mq per l'indice di edificabilità pari a 0,20mc/mq; **c)** il calcolo del volume di progetto pari a 3.026,81+444,96+1.000+900+333,30=5.705,07mc (ottenuto come somma della volumetria rispettivamente della stalla, della sala mungitura, del fienile, del de-

posito e della casa), inferiore a quello edificabile pari a 6.628,20mc, determinato con gli indici vigenti nelle zone agricole di tipo E/1 del Programma di Fabbricazione del 1970.

Le dichiarazioni di asservimento dei fondi del Gen.1987, per la realizzazione del centro aziendale della, indicano che: **a)** il sig. ha asservito la superficie di 2.400mq della particella Fg.29 Part.10 di 11.120mq; **b)** il sig. ha asservito le particelle Fg.29 Part.36 di 5.400mq, Part.114 di 3.993mq nonché le particelle Fg.30 Part.21 di 10.000mq, Part.30 di 9.458mq e Part.31 di 1.890mq. Il totale di tali terreni è pari a 41.861mq ma la superficie effettivamente asservita è pari a 33.141mq (cioè tutte le particelle suindicate per l'intera consistenza, eccetto la Part.10 asservita per soli 2.400mq rispetto al totale di 11.120mq), ma tali asservimenti al lotto sono stati resi in forma di semplici dichiarazioni e non come atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II., per cui le stesse seppur considerate sufficienti ai fini urbanistici non hanno alcuna rilevanza pubblicistica né potrebbero essere opposte contro terzi. Il complesso, pertanto, è stata autorizzato ed edificato con l'asservimento alle particelle Fg.29 Part.10, Part.36, Part.114, nonché Fg.30 Part.21, Part.30 e Part.31

Gli elaborati grafici allegati al progetto sono la 1) planimetria generale Fg.29 part.27, 2) Casa appoggio, 3) Depositi e uffici, 4) Ricovero, 5) Fienile, 6) Cabina, 7) Vasca biologica, 8) Calcolo delle aree e dei volumi.

Il Volume complessivo calcolabile dai grafici di progetto è difforme da quello indicato nella relazione di 5.705,07mc ed è pari a $358,75+1.035,00+3.470,55+1.201,50+41,47=6.107,28$ mc, composto dai seguenti corpi:

- A. la "Casa appoggio" ha un volume complessivo pari a $11,10 \times 10,10 \times 3,20 = 358,75$ mc (bxLxh), oltre ad un sottotetto costituente volume tecnico di altezza al colmo pari a 1,40m;
- B. il capannone con destinazione "Deposito e uffici" ha un volume complessivo pari a $9,00 \times 25,00 \times (5,20 + 4,00) / 2 = 1.035,00$ mc (bxLxh_{media}) (facendo una media tra l'altezza massima in mezzeria di 5,20m e quella minima sui lati di 4,00m);
- C. il capannone adibito a "Ricovero", con all'interno un'area destinata alla sala mungitura, ha un volume complessivo pari a $2.041,23 + 1.429,33 = 3.470,55$ mc laddove il 1° contributo si riferisce ad un'area di volume $8,55 \times 51,90 \times (5,20 + 4,00) / 2 = 2.041,23$ mc (bxLxh_{media}) (facendo una media tra l'altezza massima in mezzeria di 5,20m e quella minima sui lati di 4,00m) ed il 2° contributo si riferisce ad un'area $7,65 \times 51,90 \times (4,20 + 3,00) / 2 = 1.429,33$ mc (bxLxh_{media}) (facendo una media tra l'altezza massima in mezzeria di 4,20m e quella minima sui lati di 3,00m);
- D. il capannone adibito a "Fienile" ha un volume complessivo pari

a $10,70 \times 19,70 \times (6,40 + 5,00) / 2 = 1.201,50 \text{mc}$ ($\text{bxLxh}_{\text{media}}$) (facendo una media tra l'altezza massima al colmo di 6,40m e quella minima sui lati di 5,00m);

E. la cabina ha un volume complessivo pari a $3,60 \times 3,60 \times 3,20 = 41,47 \text{mc}$ (bxLxh).

Il Volume complessivo Edificato nello Stato di fatto, misurabile dai grafici redati con le misurazioni in loco effettuate nel corso della CTU è di $359,85 + 927,52 + 3.920,32 + 1.003,52 + 15,04 = 6.226,24 \text{mc}$ ed è composto dai seguenti corpi (escludendo le tettoie t1 e t2 ed il pollaio):

- l'immobile A (abitazione) ha un volume complessivo pari a $11,09 \times 10,14 \times 3,20 = 359,85 \text{mc}$ (bxLxh), oltre ad un sottotetto costituente volume tecnico di altezza al colmo pari a 1,40m;
- l'immobile B (deposito) ha un volume complessivo pari a $10,00 \times 19,80 \times (5,10 + 4,25) / 2 = 927,52 \text{mc}$ ($\text{bxLxh}_{\text{media}}$) (facendo una media tra l'altezza massima in mezzeria di 5,10m e quella minima sui lati di 4,25m);
- l'immobile C (stalla e mungitura) ha un volume complessivo pari a $346,26 + 1.552,22 + 2.021,83 = 3.920,31 \text{mc}$, essendo composto di tre corpi dei quali la sala mungitura ha un volume di $10,15 \times 10,83 \times 3,15 = 346,26 \text{mc}$ (bxLxh), un corpo di fabbrica ha un volume $7,54 \times 51,79 \times (4,05 + 3,90) / 2 = 1.552,22 \text{mc}$ ($\text{bxLxh}_{\text{media}}$) (facendo una media tra l'altezza massima al colmo di 4,05m e quella minima sui lati di 3,90m) e dun altro corpo di fabbrica ha un volume $8,58 \times 51,79 \times (5,20 + 3,90) / 2 = 2.021,83 \text{mc}$ ($\text{bxLxh}_{\text{media}}$) (facendo una media tra l'altezza massima al colmo di 5,20m e quella minima sui lati di 3,90m);
- l'immobile D (fienile) ha un volume complessivo di $10,28 \times 20,66 \times (5,15 + 4,30) / 2 = 1.003,52 \text{mc}$ ($\text{bxLxh}_{\text{media}}$) (facendo una media tra l'altezza massima al colmo di 5,15m e quella minima sui lati di 4,30m)
- l'immobile E (cabina elettrica) di dimensioni in pianta pari a 3,27m per 2,30m, altezza pari a 2m e volume pari a 15,04mc.
- La Tettoia T1 è adiacente alla stalla, ha una superficie in pianta di $3,80 \times 51,79 = 196,80 \text{mq}$ (bxL) ed una copertura a doppia falda con altezza al colmo pari a 3,94m e altezza minima sui lati pari a 3,60m;
- La Tettoia T2 è adiacente al fienile, ha una superficie in pianta di $8,99 \times 20,66 = 185,73 \text{mq}$ (bxL) ed una copertura a doppia falda con altezza al colmo pari a 4,30m e altezza minima sui lati pari a 3,25m;

Il confronto tra il Progetto allegato alla Concessione N.762/06.05.1987 e lo stato attuale dei luoghi evidenzia che:

- la collocazione dei capannoni all'interno della particella Fg.29 Part.27 non è conforme alla planimetria generale allegata al progetto (per precisione anche la forma del lotto riportato nella tavola della Planimetria generale non è conforme alla forma della part.27 riportata nell'estratto di mappa catastale);
- l'immobile A abitazione ha sostanzialmente la forma ed il volume previsto in Progetto (l'immobile A ha un volume di 359,85mc con una diffe-

- renza in eccesso di 1,10mc rispetto al volume di 358,75mc previsto in progetto);
- l'immobile B deposito ha un volume di 927,52mc inferiore di 107,48mc rispetto al volume di 1.035,00mc del Progetto;
 - l'immobile C (stalla e mungitura) ha una forma in pianta differente dal progetto in virtù del posizionamento della sala mungitura all'esterno della sagoma rettangolare del capannone rispetto alla previsione progettuale di un posizionamento all'interno della sagoma, nonché il volume realizzato di 3.920,32mc è maggiore di 449,76mc rispetto a quello previsto in Progetto pari a 3.470,55mc;
 - l'immobile D (fienile) ha un volume di 1.003,52mc inferiore di 197,98mc al volume di 1.201,52mc previsto in Progetto;
 - Le tettoie t1 di 196,80mq e t2 di 185,73mq sono sprovviste di qualsiasi titolo edilizio e non sono previste nel Progetto;
 - l'immobile E cabina elettrica ha un volume di 15,04mc inferiore di 26,43mc rispetto al volume di 41,47mc previsto in Progetto.

L'Azienda ha realizzato, quindi, un complesso con una volumetria pari a $359,85+927,52+3.920,32+1.003,52+15,04=6.226,24$ mc maggiore di 118,96mc o 119mc c.t. rispetto ai 6.107,28mc previsti in Progetto, oltre ad aver edificato senza alcun titolo edilizio la tettoia t1 di 196,80mq, la tettoia t2 di 185,73mq ed un pollaio di 5,96mq.

Calcolo volume realizzabile all'epoca della C.E. e all'attualità

Il volume realizzabile, ai sensi del Programma di Fabbricazione del 1970 vigente all'epoca del rilascio della C.E.n.762/06.05.1987, sarebbe stato pari a $(8.892+33.141)mq \times 0,05mc/mq = 42.033 \times 0,05 = 1.260,99$ mc, applicando l'indice di edificabilità di 0,05mc/mq vigente per la zona E1 sulla superficie di 42.033mq, composta dalle particelle Fg.29 Part.27 nonché Fg.29 Part.36, 114, 10 e Fg.30 Part.21, 31, 30 (sommando cioè alla particella Fg.29 Part.27 di 8.892mq intestata alla tutte le particelle asservite alla C.E.n.762/06.05.1987 all'epoca indicate per una consistenza di 33.141mq determinata dalle particelle Fg.29 Part.36 di 5.400mq su un totale di 11.120mq, Part.114 di 3.993mq, Part.10 di 2.400mq, Fg.30 Part.21 di 10.000mq, Part.31 di 1.890mq e Part.30 di 9.458mq).

L'intervento, pertanto, non risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente all'attualità (allorquando con l'indice di fabbricabilità applicato alla sola Part.27 si determinerebbe un volume edificabile di $8.892 \times 0,05 = 444,60\text{mc}$ oppure se applicato all'insieme della Part.27 e delle Particelle all'epoca asservite alla C.E.n.762/06.05.1987 cioè le particelle Fg.29 Part.36, 114, 10 e particelle Fg.30 Part.21, 31, 30 si avrebbe $(8.892 + 33.141) \times 0,05 = 1260,99\text{mc}$) e neanche a quella vigente al momento della sua realizzazione (il volume realizzato di $6.107,28\text{mc}$ è superiore al volume realizzabile di $1.260,99\text{mc}$, sebbene la C.E.762/1987, applicando un indice di edificabilità di $0,20\text{mc/mq}$ indica che all'epoca fosse realizzabile un volumen di $6.628,20\text{mc}$). La maggior volumetria di $118,96\text{mc}$ in eccesso rispetto a quella autorizzata dalla C.E.762/06.05.1987, pertanto, non può essere sanata con un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 (mancando la doppia conformità alle normative vigenti sia all'epoca di realizzazione che all'attualità).

3E.3] DATAZIONE DIFFORMITÀ URBANISTICHE

L'Esperto, per individuare con certezza l'epoca di realizzazione degli abusi ha richiesto all'I.G.M. di Firenze una copia di un'aerofotografia conservata nei loro archivi relativa all'area occupata dall' nel periodo più prossimo al 31/03/2003 (termine ultimo di realizzazione di abusi edilizi ottenibili sanatoria edilizia ai sensi del 3°condono edilizio propugnato con D.L.269/20.09.2003 e successiva L.n.326/2003). L'aerofoto certificata rilasciata dall'I.G.M. relativa ad un volo aereo del 02/06/2003 ha evidenziato la presenza di tutti i corpi attualmente riscontrabili nell'azienda (Fotogramma N.9626/02.06.2003 Fg.198 SerieN.120 richiesta con pratica N.2609/2014 dall'Esperto Ing. Di Domenico), per cui è ragionevole presumibile che la loro edificazione fosse stata completata sin dal 31/03/2003 considerati i

tempi tecnici superiori ai 3mesi necessari per la loro edificazione.

3E.4] CRITERI DI SANABILITÀ DELLE OPERE DIFFORMI

La sanabilità delle opere difformi al titolo edilizio prevede, in genere:

- ☒ Le variazioni di tipo “non essenziale” ai fini urbanistici sono definite ai sensi dell’art.31 del D.P.R.n.380/06.06.2001 (“l’essentialità ricorra quando ... a) mutamento della destinazione d’uso che implichi variazione degli standards ... b) aumento consistente della cubatura o delle superfici di solaio ... c) modifiche sostanziali dei parametri urbanistico – edilizi ... d) mutamento delle caratteristiche dell’intervento edilizio assentito ... e) violazione delle norme in materia di edilizia antisismica”) e sono sanabili con la presentazione ai sensi dell’art.37 D.P.R.n.380/06.06.2001 di una cosiddetta S.C.I.A. in sanatoria, purché sia un intervento certamente conforme agli strumenti urbanistici oggi ed all’epoca di realizzazione (modifiche non essenziali conseguenti a lievi spostamenti interni, senza incidere sui parametri urbanistici né sulla sagoma o i prospetti esterni), con il relativo pagamento di un’oblazione (“La realizzazione di interventi edilizi di cui all’art.22 co.1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell’aumento del valore venale conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516euro”, normalmente pari proprio ad €.516,00 ritenendo che l’esecuzione degli interventi non abbia aumentato il valore venale dell’immobile).
- ☒ Le variazioni di tipo “essenziale” ai fini urbanistici (quali quelle realizzate in assenza del P.d.C. o in difformità ad esso) indicate sempre nell’art.31 del D.P.R.n.380/06.06.2001 sono eventualmente sanabili ai sensi dell’art.36 del D.P.R.n.380/06.06.2001 mediante un accertamento di conformità che determina la possibilità di ottenere (fino all’erogazione delle sanzioni amministrative nei casi generali e anche dopo l’erogazione delle sanzioni nei casi di procedure esecutive) un P.d.C. in sanatoria oppure una S.C.I.A. in sanatoria per le opere realizzate senza titolo, purché conformi alle norme urbanistiche vigenti sia oggi che all’epoca (“...1) In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all’art.22, co.3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli art.31 co.3, art.33 co.1, art.34 co.1, e comunque fino all’irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda ...”), previo pagamento dell’oblazione e degli oneri concessori complessivamente pari ad doppio del contributo di costruzione (“il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ... calcolata alla parte di opera difforme dal permesso”)
- ☒ Le variazioni di tipo “essenziale” ai fini urbanistici difformi dagli strumenti urbanistici, invece, non sono sanabili in nessun ca-



so, soprattutto in zone sottoposte a vincolo. Gli interventi eseguiti in assenza o in totale difformità del P.d.C. devono essere demoliti e resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi, ma laddove il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile (ai sensi dell'art.33 del T.U.E.oD.P.R.380/06.06.2001).

- ☒ Le variazioni di tipo "essenziale" ai fini urbanistici difformi dagli strumenti urbanistici (cioè gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal P.d.C.) devono essere rimosse o demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso (entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio oppure, decorso tale termine, sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso). Le variazioni di tipo "essenziale" ai fini urbanistici la cui demolizione conseguente all'insanabilità possa provocare un pregiudizio (statico e funzionale) alla parte eseguita in conformità, può essere sanata ai sensi dell'art.34 del D.P.R.n.380/06.06.2001 (applicando una sanzione pari per le opere adibite ad uso residenziale pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità stabilito in base alla L.n.392/27.07.1978 oppure per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale pari al doppio del valore venale determinato a cura della Agenzia del Territorio).

3E.5] COSTI GENERALI SANATORIE E CONDONI EDILIZI

I costi della sanatoria nel caso generale dell'art.36 del T.U.E. sono pari al doppio del contributo di costruzione (fatto salvi i casi del pregiudizio statico ove si parla del doppio del costo di produzione o del doppio del valore venale e nel caso della D.I.A. ove si parla del doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile), e nel caso di imprenditore agricolo sono pari ad 1 volta il contributo di costruzione. Tutto ciò in quanto:

- ☒ Il contributo di costruzione (in passato indicato quali oneri concessori) da corrispondere per il rilascio del permesso di costruire è pari (ai sensi dell'art.16 del D.P.R.380/06.06.2001) alla somma degli oneri di urbanizzazione (di tipo primaria e secondaria da corrispondere al comune all'atto del rilascio del permesso, con un'incidenza stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla regione) e del contributo del costo di costruzione.
- ☒ Il contributo del costo di costruzione per i nuovi edifici è variabile dal 5% al 20% (percentuale determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione) del costo di costruzione (determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata definiti dalle regioni a norma della L.n.457/05.08.1978, art.4 co.1 let.g), mentre il costo di costruzione per gli interventi su edifici esistenti è determinato in relazione al costo degli interventi stessi (così come individuati



dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il titolo edilizio).

- ☒ Il contributo di costruzione non è dovuto in alcuni casi specifici (ai sensi dell'art.17 del D.P.R.380/06.06.2001) quali gli interventi da realizzare nelle zone agricole (ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della L.n.153/09.05.1975); gli interventi per edifici unifamiliari (lavori di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%); gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale (realizzate dagli enti istituzionalmente competenti) nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici; gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità; interventi per fonti energetiche (nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale).

I costi del condono sono pari all'oblazione e al doppio del contributo di costruzione, ma nel caso di imprenditore agricolo sono pari all'oblazione e ad 1 volta il contributo di costruzione. Tutto ciò in quanto:

- ☒ **Il P.d.C. in Sanatoria per il Condono Edilizio** comporta il pagamento dell'oblazione, per l'estinzione del reato penale, e del Contributo di Costruzione (come definito dall'art.16 del T.U.E. o D.P.R.380/06.06.2001). La misura dell'oblazione è determinata dalla tab.C allegata al D.L.269/20.09.2003 (Terzo Condono Edilizio convertito con la L.n.326/24.11.2003), eventualmente aumentata dalle previsioni delle specifiche leggi urbanistiche regionali (aumento del 10% per la Campania ai sensi del co.1 della L.R.Campania N.10/18.11.2004), mentre il Contributo di Costruzione relativo alle opere abusive oggetto di condono è aumentato rispetto alla misura stabilita dalla disciplina vigente in base alle previsioni delle specifiche leggi urbanistiche regionali (aumento del 100% per la Campania ai sensi del co.2 della L.R.Campania N.10/18.11.2004).

3E.6] SANABILITÀ E CONDONABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Quesito sulle difformità edilizie. Il Quesito n.13 formulato dal Giudice richiede di relazionare in merito alla sanabilità o condonabilità delle difformità edilizie riscontrate negli immobili soggetti all'esecuzione ("riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n°380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L.28.2.85 Ing. Antonello Di Domenico studio tecnico in Salerno alla via S. Calenda, 164 Pagina23/55 N.3168 Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno



n.47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art.46 co.1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, co.2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5, del citato T.U. e di cui all'art.40, co.6, della L.47/85; quantifichi le eventuali spese di sanatoria e di condono").

L'esperto a tal proposito sintetizza quanto segue:

- **Nullità Atti trasferimento Immobili.** L'art.46 co.1 del T.U.E. D.P.R.380/06.06.2001 ("Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria") e l'art.40 co.2 della L.47/28.02.1985 ("Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali...relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31... Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967") indicano la nullità degli atti tra vivi per il trasferimento dei diritti sugli immobili stipulati senza indicazione degli estremi del titolo edilizio, eccezione fatta per gli immobili edificati prima del 01/09/1967 o del 17/03/1985 per i quali è sufficiente un'autocertificazione del venditore.
- **Riapertura Termini Sanatoria per Esecuzioni Immobiliari.** L'art.46 co.5 del T.U.E. D.P.R.380/06.06.2001 ("Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria") prevede che per le difformità assoggettabili al permesso di costruire in sanatoria è possibile presentare entro 120giorni dall'aggiudicazione del bene la suddetta regolarizzazione edilizia, rendendo di fatto inapplicabili per i trasferimenti conseguenti alle esecuzioni immobiliari le nullità degli atti tra vivi per il trasferimento dei diritti sugli immobili stipulati senza indicazione degli estremi del titolo edilizio.
- **Riapertura Termini Condono per Esecuzioni Immobiliari.** L'art.40 co.6 della L.47/28.02.1985 ("Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le



ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge") prevede che per le difformità assoggettabili a condono edilizio (cioè di fatto eseguite in difformità o senza titolo edilizio e comunque non conformi agli strumenti urbanistici vigenti) è possibile operare una regolarizzazione edilizia (rendendo di fatto inapplicabili per i trasferimenti conseguenti alle esecuzioni immobiliari le nullità degli atti tra vivi per il trasferimento dei diritti sugli immobili stipulati senza indicazione degli estremi del titolo edilizio), nella duplice condizione che gli abusi edilizi siano stati commessi antecedentemente al termine indicato nell'ultimo condono (cioè il 31/03/2003 ai sensi del D.L.269/20.09.2003) e che la ragione del credito sia antecedente alla scadenza del termine di presentazione della domanda di regolarizzazione previsto dall'ultimo condono (cioè il 31/07/2004 ai sensi del D.L.269/20.09.2003).

Nel caso in esame sono verificate entrambe le condizioni per la riapertura dei termini del Condono per gli immobili acquistati nelle aste delle esecuzioni immobiliari: **A)** gli abusi edilizi riscontrati sono stati realizzati prima del termine indicato nell'ultimo condono (cioè il 31/03/2003 ai sensi del D.L.269/20.09.2003), come riscontrabile nelle aerofoto certificata rilasciata dall'IGM (Fotogramma N.9626/02.06.2003 Fg.198 SerieN.120 richiesta con pratica N.2609/2014 dall'Esperto Ing. Di Domenico); **B)** le ragioni del credito sono insorte in data 29.01.1988 con la sottoscrizione del contratto di mutuo e la relativa ipoteca sull'immobile (con atto del notaio Bruno Parisi Rep.n.3608 del 29.01.1988, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno ai nn.4994/464 del 20.02.1988); in entrambi i casi prima della scadenza del termine di presentazione della domanda di regolarizzazione previsto dall'ultimo condono (cioè il 31/07/2004 ai sensi del D.L.269/20.09.2003).

3E.7) CALCOLO ONERI DEL CONDONO EDILIZIO

Le opere abusive riscontrate consistono nella realizzazione: **a)** di una volumetria non autorizzata pari a 118,96mc, pari ad una superficie equivalente di 28,32mq (assumendo un'altezza media pari a 4,20m), **b)** delle tettoie t1 e t2 di superficie complessiva pari a 382,54mq.

Il rilascio del Condonò ai sensi del Terzo Condonò Edilizio (D.L.269/20.09.2003 convertito con L.n.326/24.11.2003) è subordinato alla presentazione di una domanda e al pagamento di oneri, dati dalla somma dell'oblazione e del contributo di costruzione. Il calcolo di tali oneri è stato sviluppato assumendo i seguenti parametri:

- gli oneri di oblazione sono fissati pari a 150€/mq per le opere non residenziali, a $150€/mq \times 0,60 = 90€/mq$ per le tettoie (utilizzando il coefficiente di omogeneizzazione di 0,60 previsto per legge), a 100€/mq per gli ampliamenti;
- i costi di costruzione sono fissati pari a 221,21€/mq per le opere non residenziali, pari ad $221,21€/mq \times 0,60 \times 8,5\% = 11,28€/mq$ per le tettoie (utilizzando lo stesso costo unitario, il coefficiente di omogeneizzazione di 0,60 previsto per legge e la percentuale 8,5% prevista per il Comune di Contursi ai sensi della Legge Bucalossi), pari a $221,21€/mq \times 1,0 \times 8,5\% = 18,80€/mq$ per gli ampliamenti (utilizzando lo stesso costo unitario, il coefficiente di omogeneizzazione di 0,60 previsto per legge e la percentuale 8,5% prevista per il Comune di Contursi ai sensi della Legge Bucalossi);
- gli oneri di urbanizzazione sono fissati pari a 9,32/mc per gli ampliamenti e sono nulli per le tettoie.

Il calcolo degli oneri del Condonò è stato sviluppato in maniera spanometrica sulla scorta di precedenti esperienze e sulle indicazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune. Gli stessi, pertanto, nella fase di effettiva definizione potrebbero essere suscettibili di variazioni in aumento rispetto a quanto proposto.

Il costo per il condono edilizio del volume abusivo di 118,96mc

(corrispondente ad una superficie equivalente di 28,32mq con altezza media pari a 4,20m),
è pari a €2.832,00+€532,50+€1.108,75=€4.473,20 composto da:

- ✓ l'oblazione pari a $28,32mq \times 100€/mq = €2.832,00$,
- ✓ il costo di costruzione pari a $28,32mq \times 18,80€/mq = €532,50$,
- ✓ gli oneri di urbanizzazione pari $118,96mc \times 9,32€/mc = €1.108,75$,

Il costo per il condono edilizio delle tettoie t1 e t2 di 382,54mq

è pari a €34.428,60+€4.315,05=€38.743,65 composto da:

- ✓ l'oblazione pari a 382,54mqx90€/mq=€34.428,60,
- ✓ il costo di costruzione pari a 382,54mqx11,28€/mq=€4.315,05,
- ✓ gli oneri di urbanizzazione pari a 0€.

Il costo per il condono edilizio complessivo (comprensivo delle spese tecniche stimate approssimativamente in €8.000,00 e di spese forfittarie stimate pari a €15.000,00) è pari a:

$$C_{\text{condono}} = 4.473,20 + 38.743,65 + 8.000,00 + 15.000,00 = \underline{\underline{\text{€}66.216,85,}}$$

3F) LOTTON.1 (N.C.T.FG.29 PART.27)

3F.1) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

La II è un'azienda di allevamento di bovini da latte sita in località Praineta di Contursi Terme sull'originaria particella iscritta al N.C.T. al Fg.29 Part.27, successivamente frazionata e soppressa (variazione catastale n.2501/29.12.1990) nelle attuali particelle Part.322 di 7.433mq, Part.323 di 112mq, Part.324 di 200mq, Part.325 di 200mq, e Part.326 di 947mq. L'Esperto, per non aggravare la procedura esecutiva a danno delle ragioni creditizie, ha evitato allo stato attuale di effettuare il rilievo topografico dell'azienda che restituisse una consistenza più precisa degli immobili, in quanto ha potuto completare comunque la valutazione del complesso, demandando al Giudice in una fase successiva se tali adempimenti potessero essere posti a carico dell'acquirente oppure dovessero essere svolti sin da adesso dall'Esperto.

Le particelle originate dalla part.27 (costituite da un fondo di maggiore consistenza iscritto alla part.322 e da n.4 fabbricati rurali iscritti alle Part.323, 324, 325, 326) non sono rappresentate sullo stralcio di mappa e, quindi, non sono univo-

camente individuabili. Lo scrivente, pertanto, dopo aver misurato in loco tutti gli immobili ed averli rappresentati a mezzo di programma CAD ha determinato la planimetria generale dell'azienda zootecnica denominando come segue i corpi di fabbrica presenti:



Planimetria catastale della particella 27 del Fg.29 del Comune di Contursi Terme.



Sovrapposizione sull'ortofoto della sagoma degli immobili dell della Part.27.

1) l'immobile A (abitazione) con S.C._{lorda}=132,25mq (superficie convenzionale lorda), **2)** l'immobile B (deposito) con S.C._{lorda}=198,40mq, **3)** l'immobile C (stalla e mungitura) composta dal capannone con S.C._{lorda}=944,78mq, e dalle aree recintate scoperte con con S.C._{lorda}=445,55mq; **4)** l'immobile D (fienile e tettoie) composto dal fienile con S.C._{lorda}=212,38mq e dalle due tettoie con S.C._{lorda}=382,54mq; **5)** l'immobile E (cabina elettrica) con S.C._{lorda}=7,52mq; **6)** l'immobile F (terreno) di qualità seminativo e consistenza di 6.970,92mq, pari alla differenza tra la consistenza di 8.892mq dell'originaria part.27 ed il totale delle aree di sedime degli immobili dell'Azienda

3F.2] ESTREMI CATASTALI, CONFINI E POSSESSO

Estremi Catastali.

La originaria particella iscritta al N.C.T. del Comune di Contursi Ter-



me al Fg.29 Part.27 aveva una consistenza catastale di 8.892mq e qualità seminativo (Classe3, R.D.€.11,48, R.A. €22,96, intestato per la quota di 1/1 a Cooperativa, come ri-

sulta dalla allegata visura catastale) ed è stata divisa con il Frazionamento N.2501/29.12.1990 nelle particelle Part.322, 323, 324, 325 e 326.

La particella iscritta al N.C.T. del Comune di Contursi Terme al Fg.29 Part.322 ha una consistenza catastale di 7.433mq e qualità seminativo (Qualità seminativo, Classe3, 7.433mq, R.D.€9,60, R.A. €19,19, intestato per la quota di 1/1 a ,
come risulta dalla allegata visura catastale).

La particella iscritta al N.C.T. del Comune di Contursi Terme al Fg.29 Part.323 è un fabbricato rurale di consistenza catastale pari a 112mq (intestato per la quota di 1/1 a
con sede , come risulta dalla allegata visura catastale).

La particella iscritta al N.C.T. del Comune di Contursi Terme al Fg.29 Part.324 è un fabbricato rurale di consistenza catastale pari a 200mq (intestato per la quota di 1/1 a
con sede a come risulta dalla allegata visura catastale).

La particella iscritta al N.C.T. del Comune di Contursi Terme al Fg.29 Part.325 è un fabbricato rurale di consistenza catastale pari a 200mq (intestato per la quota di 1/1 a Cooperativa
con sede a , come risulta dalla allegata visura catastale).

La particella iscritta al N.C.T. del Comune di Contursi Terme al Fg.29 Part.326 è un fabbricato rurale di consistenza catastale pari a 947mq (intestato per la quota di 1/1 a



con sede a Contursi Terme, come risulta dalla allegata visura catastale).

Incongruenze Catastali L'immobile pignorato presenta alcune incongruenze catastali che dovranno essere regolarizzate:

- 1) il frazionamento che ha generato le particelle Fg.29 Part.322, 323, 324, 325 e 326 non è stato riportato nell'estratto di mappa dove è ancora riportata l'originaria particella Fg.29 Part.27;
- 2) Il frazionamento non ha generato l'allineamento del Catasto Terreni al Catasto Fabbricato, in quanto le particelle Fg.29 Part.323, 324 e 325 (trattandosi di fabbricati rurali) dovrebbero essere inserite al N.C.T. quale Ente Urbano ed al N.C.E.U. con subalterni delle stesse particelle e relativa planimetria catastale.

Confini. L'azienda II confina, nel suo complesso, a Nord-Nord Est e a Nord-Nord Ovest con strade interpoderali e a Sud con particelle di proprietà aliena.

Stato di possesso L'immobile esecutato è attualmente sede dell'Azienda per l'allevamento di animali e la coltivazione di foraggiere e cereali, (Visura CCIAA storica N.T156512912/05.05.2014 della Società di .), così come riscontrato nel corso delle operazioni peritali e come dichiarato dal sig. petta attuale presidente della cooperativa.

3F.3] IMMOBILE A (ABITAZIONE)

3F3.a] Descrizione e Consistenza Immobile

L'immobile A è un fabbricato con struttura in cemento armato di un piano con copertura a tetto a doppia falda, destinato a civili abitazione. Esso è composto al piano terra dal corridoio a1 (S=7,40mq ed h2,90m), dal-

la cucina a2 (S=29,56mq ed h2,90m), dalla camera da letto a3 (S=10,98mq ed h2,90m), dalla camera da letto a4 (S=14,67mq ed h2,90m), dalla camera da letto a5 (S=17,51mq ed h2,90m), dal bagno a6 (S=4,82mq ed h2,75m), dal portico a7 (S=9,52mq ed h2,90m), e dal sottotetto a8 (S=98,67mq) con altezza al colmo pari a 1,40m e falde spioventi fino a quota zero sui lati. Il sottotetto ha accesso mediante una piccola porta in ferro posta sul lato Ovest a 3,00m da terra del fabbricato ed una scala portatile in ferro, ed allo stato attuale è "al rustico" (come dichiarato dal sig. in sede di sopralluogo).

La superficie commerciale si calcola omogeneizzando le superfici non residenziali a quelle residenziali mediante alcuni coefficienti.

I coefficienti di omogenizzazione delle Norme UNI10750 sono:

- Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: 25% per balconi e terrazze scoperte, 35% per balconi e terrazze coperte (chiuse su 3lati), 35% per patii porticati, 60% per le verande, 15% per giardini di appartamento, 10% per giardini di ville e villini;
- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: 25% (qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori) oppure 50% (se comunicanti con i vani principali e/o accessori).

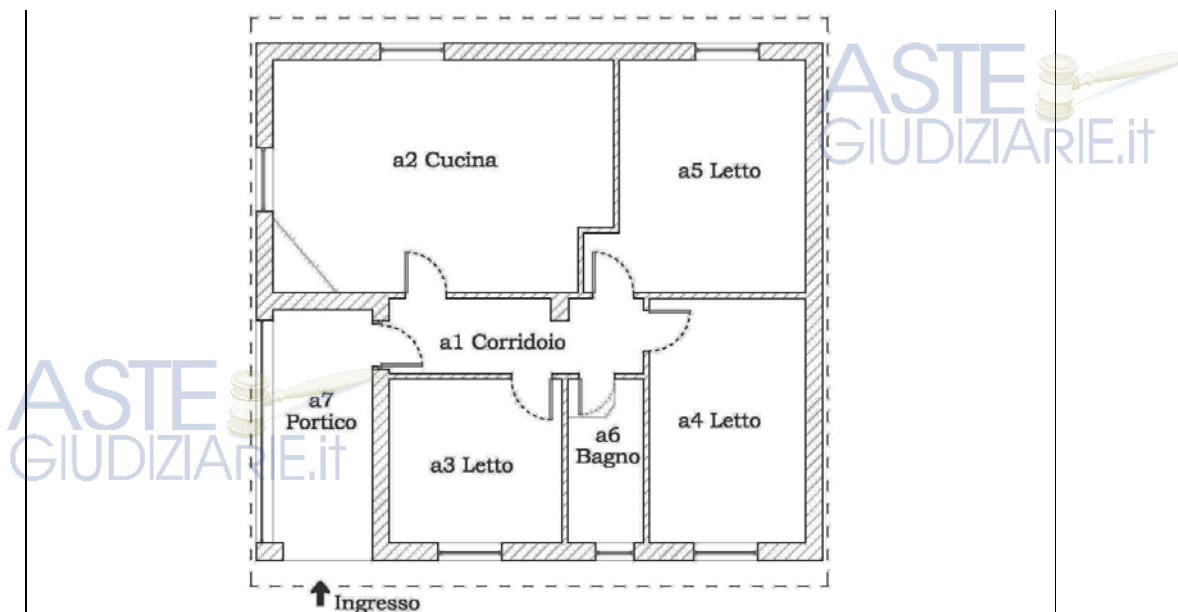
I coefficienti di omogenizzazione delle raccomandazioni dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio in base al D.P.R.n.138/23.03.1998 sono:

- Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (per i balconi, le terrazze e similari): 30% fino a 25mq nonché 10%, per la quota eccedente 25mq (qualora siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori) oppure 15% fino a 25mq nonché 5% per la quota eccedente 25mq (qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori).
- Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo): 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare nonché del 2% per le superfici eccedenti detto limite.
- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: 25% (qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori) oppure 50% (se comunicanti con i vani principali e/o accessori).

L'Esperto adotta i coefficienti delle Norme UNI10750 (ritenendoli più diffusi e condivisibili) e, quindi, il coefficiente del 35% per il portico e del 25% per il sottotetto. La superficie commerciale lorda, pertanto, è pari a

$S.C.LORDA = S.R.LORDA + S.N.R.LORDA_{(portico)} \times 35\% + S.N.R.LORDA_{(sottotetto)} \times 25\%$ da cui

$$S.C.LORDA = 100,45 + (35\% \times 11,22) + (25\% \times 111,50) = \mathbf{132,25mq.}$$



	S(mq)	H(mt)		S.Ut.	coeff.	S.C.
a1 Corridoio	7,40	2,90	Superfici Nette	[mq]		[mq]
a2 Cucina	29,56	2,90	S.R.Nette(App.)	84,94	100%	84,94
a3 Letto	10,98	2,90	S.N.R.Nette(Portico)	9,52	35%	3,33
a4 Letto	14,67	2,90	S.N.R.Nette(Sottotetto)	98,67	25%	24,67
a5 Letto	17,51	2,90	Totale Sup.Nette			112,94
a6 Bagno	4,82	2,75				
a7 Portico	9,52	2,90	S.R.Lorde(App.)	100,45	100%	100,45
a8 Sottotetto	98,67	0-1,40	S.R.Lorde(Portico)	11,22	35%	3,93
S.R.App. comprende a1,a2,a3,a4,a5,a6			S.N.R.Nette(Sottotetto)	111,50	25%	27,88
S.N.R. Portico comprende a7			Totale Sup.Lorde			132,25
S.N.R. Sottotetto comprende a8						

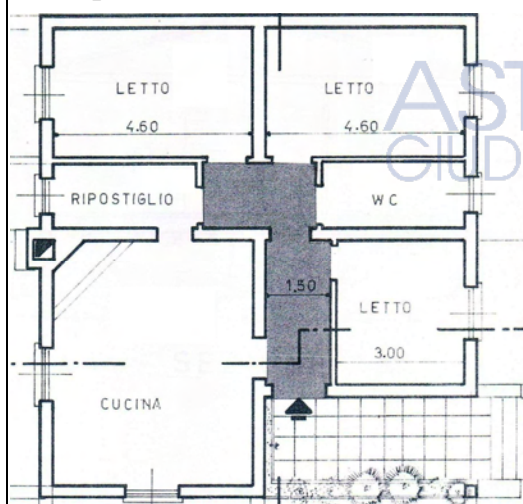
L'immobile presenta infissi esterni in legno e vetro con persiane avvolgibili in pvc e porte interne in legno. I pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres, escluso il bagno e la cucina dove sono presenti piastrelle in ceramica; il rivestimento delle pareti è stato realizzato con intonaco civile e tinteggiatura (fatta eccezione del bagno, cucina e lavanderia dove sono presenti piastrelle in monocottura smaltate). L'unità risulta dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e di impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa, tutti di tipo sottotraccia. Gli impianti, da una ispezione a vista, sono in stato abbandono e prevedibilmente seppur a norma necessitano di interventi manutentivi.

Lo stato delle rifiniture è di scarsa qualità (considerata la destinazione d'uso

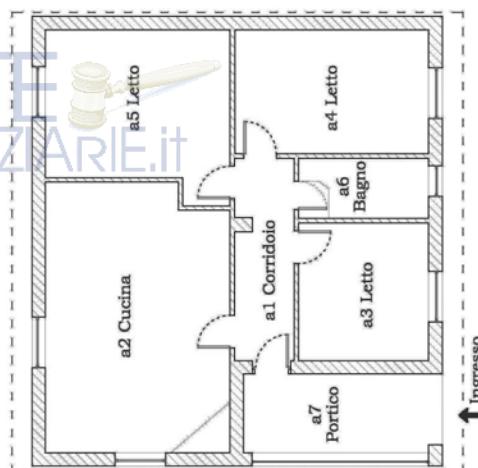
legata alla produzione zootecnica) ed in cattive condizioni di conservazione (considerato lo stato di abbandono quasi completo in cui versa l'immobile), caratterizzato anche dall'asportazione di una parte delle piastrelle di rivestimento della cucina e dalla presenza di diffuse macchie di umidità nella parte basse delle pareti e sul soffitto delle camere da letto e del corridoio.

3F3.b) Verifica urbanistica

Il confronto tra lo stato attuale e la pianta del progetto della "Casa appoggio" allegato alla C.E.n.762/06.05.1987, evidenzia che l'immobileA presenta un volume di 359,85mc sostanzialmente uguale a quello previsto in progetto di 358,75mc, concludendo, pertanto, una presumibile e sostanziale conformità al Progetto approvato, fatta eccezione per la diversa distribuzione interna e l'ampliamento in cucina.



**Planimetria del progetto della "Casa appoggio"
allegata C.E.n.762/1987.**



**Planimetria dello stato di fatto
dell'Immobile A (Abitazione).**

Tale difformità può essere sanata con la presentazione di una cosiddetta S.C.I.A. in sanatoria (ai sensi dell'art.37 D.P.R.n.380/06.06.2001 con il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516euro) con un costo stimato in €.1.500,00 (comprensivo di oneri, oblazione e spese tecniche).

3F.4] IMMOBILE B (DEPOSITO)

3F4.a] Descrizione e Consistenza Immobile

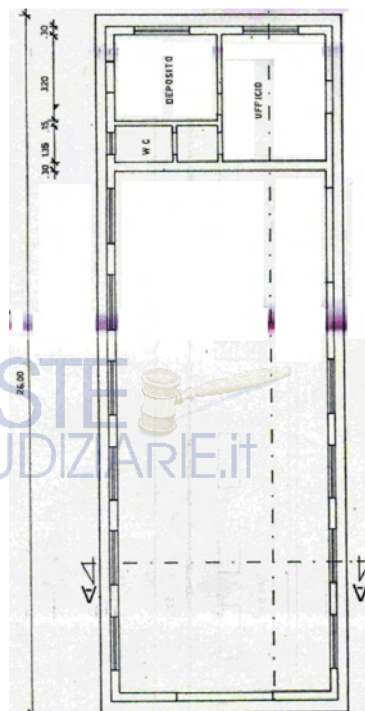
L'immobile B è un capannone destinato a deposito con una struttura composta da pilastri in profilati di ferro e tompagnature in blocchi di lapillo e cemento, e con tetto composto da travi reticolari e arcarecci in ferro e con copertura in fibrocemento. La copertura è a doppia falda con altezza al colmo pari a 5,10m e altezza minima pari a 4,25m sui lati longitudinali di maggiore lunghezza. Il capannone presenta due porte di ingresso in ferro, una scorrevole di altezza pari a 3,50m e una a doppio battente di altezza pari a 2,10m su lato Est e una porta in ferro scorrevole di altezza pari a 3,50m sul lato Ovest, ed è composto dal deposito b1 (S=163,49mq), dal deposito b2 (S=19,42mq, H=4,25m), dal bagno b3 (S=1,69mq). Il bagno è sprovvisto di soffitto, ha i muri perimetrali alti 2,48m, ed ha accesso solo dall'esterno con una porta in ferro.

La superficie commerciale del capannone è di S.C._{LORDA}=198,40mq

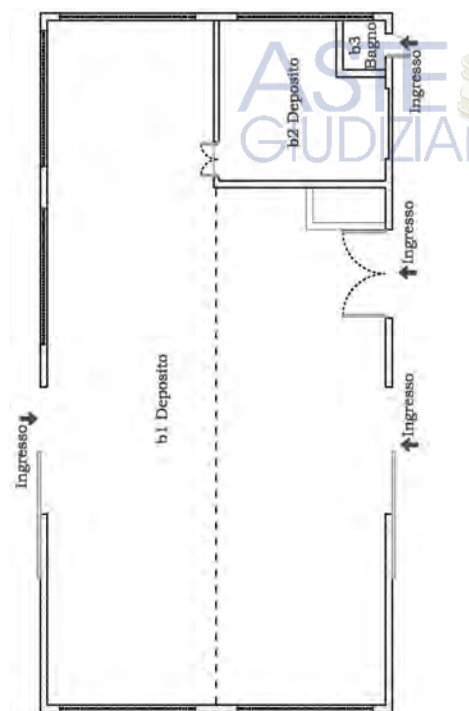
L'immobile presenta esterni in ferro, pavimento battuto di cemento e rivestimento delle pareti in intonaco civile. Lo stato di conservazione dell'immobile è sufficiente per la destinazione d'uso, fatta salva la presenza di alcune macchie di umidità sulle pareti.

3F4.b] Verifica urbanistica

Il confronto tra lo stato attuale e la pianta del progetto del "Deposito" allegato alla C.E.n.762/06.05.1987 ha evidenziato che l'immobile B presenta un volume di 927,52mc con una differenza in difetto di 107,48mc rispetto a quello previsto in progetto di 1.035,00mc, concludendo, pertanto, una sostanziale conformità al Progetto approvato, fatta



Planimetria del progetto del "Deposito"
allegata C.E. n.762/1987.



**Planimetria dello stato di fatto
dell'Immobile B (Deposito).**

eccezione per la diversa distribuzione interna degli spazi. Tale difformità può essere sanata con la presentazione di una cosiddetta S.C.I.A. in sanatoria (ai sensi dell'art.37 D.P.R.n.380/06.06.2001 con il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516euro) con un costo stimato presumibilmente in €.1.500,00 (comprensivo di oneri, oblazione e spese tecniche).

3F.5] IMMOBILE C (STALLA E MUNGITURA)

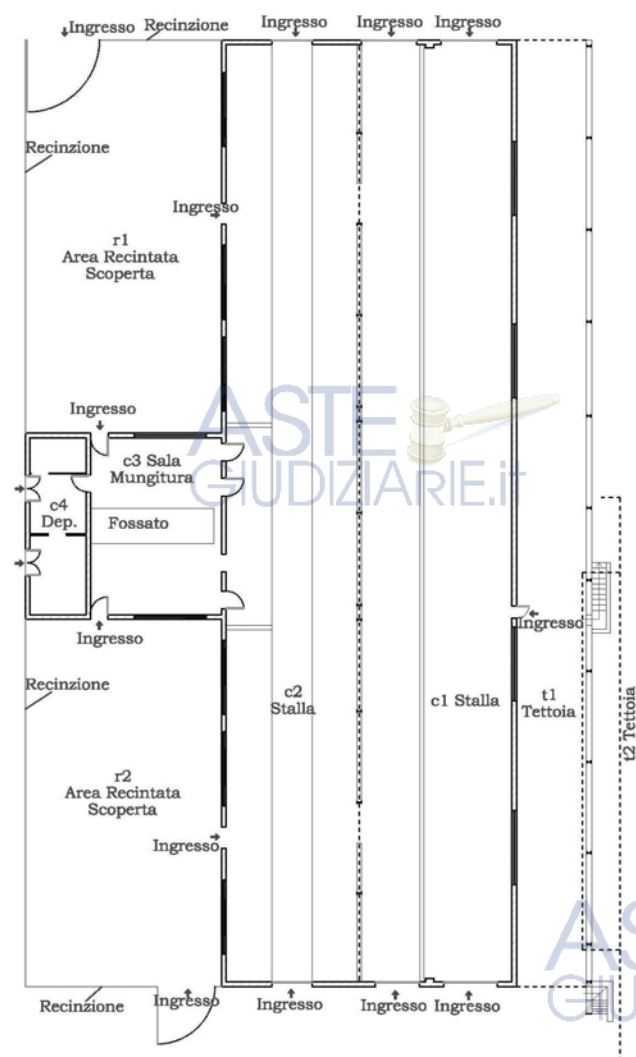
3F5.a) Descrizione e Consistenza Immobile

L'immobile C è composto da un capannone destinato al ricovero dei bovini e due aree recintate scoperte sul lato Sud-Est.

Il capannone ha una struttura composta da pilastri in profilati di ferro e tompagnature in blocchi di lapillo e cemento, ed un tetto composto da travi reticolati e arcarecci in ferro, con copertura in fibrocemento. Esso è composto dalla stalla c1 (S=373,65mq), dalla stalla c2 (S=426,81mq),

dalla sala mungitura c3 (S=68,90mq, H=3,15m) e dal deposito c4 (S=29,21mq, H=3,15m). La copertura della stalla c1 è a falda con H_{max} al centro pari a 5,20m e H_{min} pari a 3,90m, la copertura della stalla c2 è a falda con H_{max} al centro pari a 4,05m e H_{min} pari a 3,90m.

La copertura ha una finestra a nastro alla quota di colmo delle due falde con direzione longitudinale. Il capannone ha infissi esterni in ferro, pavimento in battuto di cemento e rivestimento delle pareti in intonaco



	S(mq)	H(mt)		S.Ut.	coeff.	S.C.
c1 Stalla	373,65	3,9-5,2	Superfici Nette	[mq]		[mq]
c2 Stalla	426,81	3,9-4,05	S.N.R.Nette(Cap)	898,57	100%	898,57
c3 Sala mun.	68,90	3,15	S.N.R.Nette(Aree rec)	445,55	100%	445,55
c4 Deposito	29,21	3,15				
r1 Area rec	230,37	-	S.N.R.Lorde(Cap)	942,94	100%	944,78
r2 Area rec	215,18	-	S.N.R.Lorde(Aree rec)	445,55	100%	445,55

civile; esso, inoltre, è dotato di due aree scoperte sul lato Sud-Est recintate r1 di 230,37mq ed r2 di 215,18mq, separate dalla sala mungitura.

La sala mungitura con deposito presenta la copertura in fibrocemento e pannelli tipo "sandwich" all'intradosso, infissi esterni in ferro, pavimento in battuto di cemento e rivestimento delle pareti in ceramica.

Lo stato di conservazione dell'immobile è sufficiente per la destinazione d'uso, fatta salva la presenza di numerose macchie di umidità sulle pareti. La superficie commerciale lorda del capannone destinato a stalla e mungitura è pari a $S_{LORDA(Ricovero)}=944,78mq$, mentre la superficie delle aree scoperte è pari a $S_{LORDA(AreeScoperte)}=230,37+215,18=445,55mq$.

3F5.b) Verifica urbanistica

Il confronto tra lo stato attuale e la pianta del progetto del "Ricovero" allegato alla Concessione Prot.n.762/06.05.1987, consente di evidenziare le seguenti difformità:

- ☐ la sala mungitura è stata realizzata in un corpo aggiunto fuori dalla sagoma rettangolare della stalla in difformità di quanto previsto in progetto;
- ☐ il volume complessivo della stalla, comprensivo della sala mungitura, è pari a 3.920,32mc con una differenza in eccesso di 449,76mc rispetto a quello previsto in Progetto pari a 3.470,55mc;
- ☐ la diversa distribuzione degli spazi interni.

La difformità per la distribuzione degli spazi interni può essere sanata con la presentazione di una cosiddetta S.C.I.A. in sanatoria (ai sensi dell'art.37 D.P.R.n.380/06.06.2001 con il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516euro) con un costo stimato presumibilmente in €3.500,00 (comprensivo di oneri, dell'oblazione e delle spese tecniche). Il volume aggiuntivo, invece, potrà essere oggetto di condono edilizio usu-

fruendo della riapertura dei termini per il Terzo Condonò Edilizioa (D.L.269/20.09.2003 convertito con la L.n.326/24.11.2003) per gli immobili acquisiti alle Esecuzioni Immobiliari (qualora gli abusi edilizi siano stati commessi antecedentemente al termine indicato nell'ultimo condono cioè il 31/03/2003 e che la ragione del credito sia antecedente alla scadenza del termine di presentazione della domanda di regolarizzazione previsto dall'ultimo condono cioè il 31/07/2004).

3F.6] IMMOBILE D (FENILE)

3F6.a] Descrizione e Consistenza Immobile

L'immobile D è composto da un capannone destinato al deposito del fieno e da due tettoie direttamente adiacenti sul lato Sud-Est.

Il capannone è composto da un unico ambiente d di superficie netta pari a 191,60mq, mentre la tettoia t1 ha una superficie lorda pari a 185,73mq e la tettoia t2 ha superficie lorda pari a 196,80mq.

Il fienile d ha una struttura con pilastri in profilati di ferro, ha tompagnature perimetrali su 3 lati realizzate in blocchi di lapillo e calcestruzzo (fatta eccezione per il lato Ovest ove è per per metà in blocchi di lapillo e calcestruzzo e per metà in lamiera), presenta il lato Est aperto ed ha una copertura composta da travi reticolati e arcarecci in ferro con falde in fibrocemento.

Il lato Nord della Stalla C presenta un muretto in cemento armato di contenimento del dislivello del terreno presente sul lato Nord (con direzione parallela al lato nord longitudinale della stalla C). La tettoia t1 è stata presumibilmente edificata per coprire la superficie residuale compresa tra la Stalla C e tale muretto, mentre la tettoia t2 è stata edificata in immediata adiacenza al fienile D poggiandosi direttamente su tale muro. La zona tra la Stalla C ed il Fienile D, pertanto, è interamente coperta da queste tet-

toie che consentono un migliore utilizzo delle aree. Le tettoie t1 e t2 hanno la copertura in lamiera grecata. Lo stato di conservazione del Fienile D e delle tettoie è sufficiente per la destinazione d'uso.

Le superfici commerciali lorde del fienile e delle tettoie sono pari a:

$$S_{LORDA(Fienile)}=212,38mq, S_{LORDA(tettoie)}=185,73+196,80=382,53mq.$$



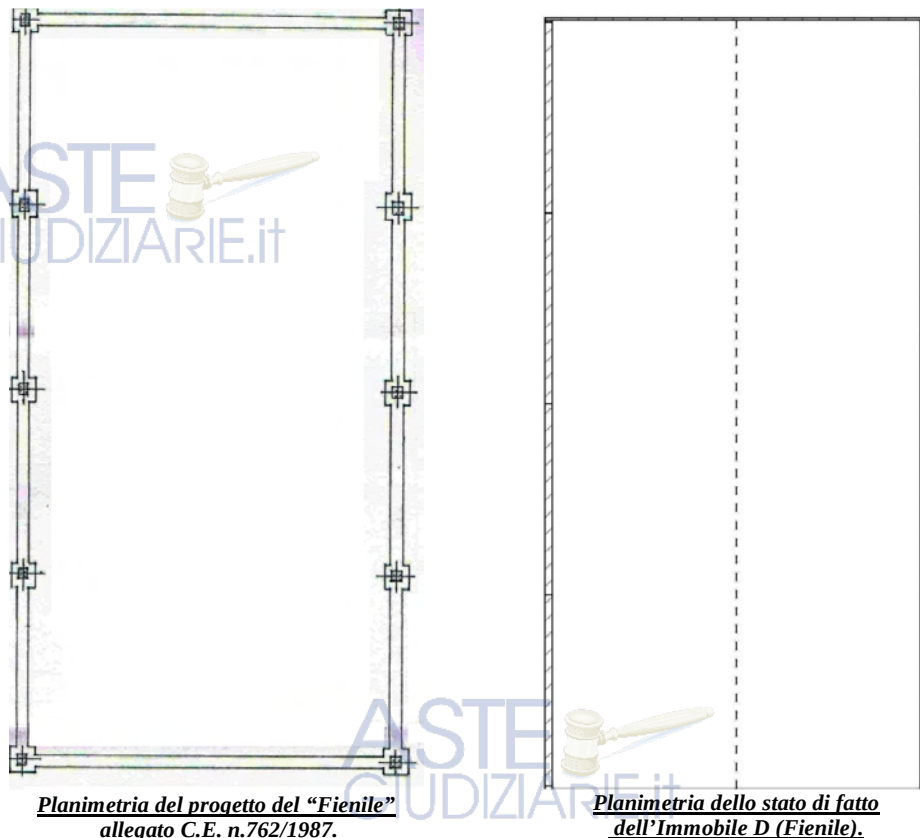
	S(mq)	H(mt)		S.Ut.	coeff.	S.C.
f Fienile	191,60	4,28-5,16	Superfici Nette	[mq]		[mq]
t1 Tettoia1	185,73	3,60-3,94	S.N.R.Nette(Fienile)	191,60	100%	191,60
t2 Tettoia2	196,80	3,25-4,28	S.N.R.Nette(Tettoie)	382,53	100%	382,53
			Superfici Lorde			
			S.N.R.Lorde(Fienile)	212,38	100%	212,38
			S.N.R.Lorde(Tettoie)	382,53	100%	382,53

3F6.b) Verifica urbanistica

Il confronto tra lo stato attuale e la pianta del progetto del "Fienile" allegato alla C.E.n.762/06.05.1987, ha evidenziato che l'immobile D presenta un volume di 1.003,52mc con una differenza in difetto di circa



198mc rispetto a quello previsto in progetto di 1.201,50mc, concludendo, pertanto, una sostanziale conformità al Progetto approvato o meglio un minor carico urbanistico e, quindi, nessuna difformità da sanare.



3F.7] IMMOBILE E (CABINA ELETTRICA)

3F7.a] Descrizione e Consistenza Immobile

L'immobile E è un corpo di fabbrica realizzato con mattoni forati e malta cementizia, composto da un vano e1 ($S=7,50mq$ ed $h2,00m$), in cui è alloggiata la cabina di trasformazione dell'energia elettrica.

La superficie commerciale lorda, è pari a S.C.LORDA=**7,52mq.**

3F7.b] Verifica urbanistica

Il confronto tra lo stato attuale e la pianta del progetto della "Cabina Enel" allegato alla C.E.n.762/06.05.1987, ha evidenziato che l'immobile E presenta un volume di 15,04mc con una differenza in difetto di

26,43mc rispetto ai 41,47mc previsti nel Progetto concludendo, pertanto, una sostanziale conformità al Progetto approvato o meglio un minor carico urbanistico e, quindi, nessuna difformità da sanare.

3F.8] IMMOBILE F (TERRENO)

3F8.a] Descrizione e Consistenza

L'immobile F è un terreno sito in località Praineta del Comune di Contursi Terme, di forma triangolare con accesso principale sul lato Sud-Ovest da strada interpoderale.

Il terreno ha un andamento sub-pianeggiante ed è suddiviso da un muro di contenimento posto nella zona centrale (a confine tra le tettoie t1 e t2 a delimitare due zone con diversa quota). Il fondo è delimitato sul perimetro da una recinzione composta da paletti in ferro e rete metallica, e presenta dei percorsi sterrati per la viabilità interna dell'azienda.

Il terreno presenta nella parte Nord un corpo di fabbrica utilizzato come pollaio di superficie lorda pari a 5,96mq, che risulta essere illecito in quanto non previsto nel Progetto e non autorizzato con titolo edilizio.

Consistenza. La consistenza dell'immobile F è pari a 6.970,92mq, ricavata come differenza tra la consistenza catastale della particella Fg.29 Part.27 di 8.892mq e l'area di sedime degli immobili A, B, C, delle aree recintate r1 e r2 e dell'immobile D pari a $112,45+198,40+944,78+445,55+212,38+7,52=1.921,08\text{mq}$ rilevati in sede di sopralluogo.

3G] CRITERIO DI STIMA PER I BENI ESECUTATI

L'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio non fornisce dati utili per la stima di un'azienda zootecnica, né sono disponibili dati di mercato in numero

sufficiente a creare una banca dati attendibile, per cui non è possibile procedere ad una valutazione degli immobili con il metodo sintetico di tipo comparativo. Il metodo analitico del tipo Costo di Riproduzione è quello utilizzabile in modo più appropriato in questi casi di stima degli immobili speciali, come un'azienda agricola o industriale, e di quelli che hanno un mercato limitato, oppure degli immobili situati in zone con assenza di mercato (laddove mancando altre unità immobiliare nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per adottare il metodo del confronto).

Il metodo del Costo di Riproduzione, infatti, è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile quale somma del valore del terreno edificabile e del costo di ricostruzione (o di riproduzione) dell'edificio deprezzato per la vetustà raggiunta dall'immobile. Tale metodo si basa sul principio di sostituzione in base al quale un compratore ordinario non è disposto a pagare una somma maggiore del costo di riproduzione di un immobile che presenta la stessa utilità funzionale.

Il costo di riproduzione C_R di un immobile è dato dalla somma del costo del terreno C_T dove è stato edificato l'immobile, del costo di costruzione del fabbricato C_c e dal costo degli oneri accessori O_N :

$$C_R = C_T + C_c + O_N$$

Gli oneri accessori O_N sono composti principalmente dalle spese tecniche (di progettazione, direzione lavori e collaudo), dagli oneri concessori (contributo di costruzione e oneri di urbanizzazione), dagli interessi sul capitale finanziario, dalle spese di commercializzazione e dall'utile dell'imprenditore.

3G.1) VALORI UNITARI IMMOBILI PRODUTTIVI

Il costo di costruzione degli immobili è calcolabile come prodotto del

costo unitario di ciascuna tipologia di immobile per la superficie lorda.

I costi unitari di costruzione sono stati desunti da alcune pubblicazioni presenti in letteratura (quale il "Prezzario di massima per le stime N.C.E.U. delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (Categorie "D" e "E" a valore di costruzione riferito all'epoca censuaria 1988-1989)" dell'Agenzia del Territorio di Vercelli e "I supplementi di Agricoltura 32 - I costi di costruzione dei ricoveri zootecnici" dell'Assessorato della Regione Emilia Romagna) e sono stati fissati pari a:

- ✓ 200,00€/mc per le costruzioni per civili abitazioni, pari a 620,00€/mq per l'immobile A di altezza pari a 3,1m;
- ✓ 270,00€/mq per capannoni ad un piano, struttura mista ad una o più campate di c.a. (pilastri) e C.A.P. (travi di copertura), pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in C.A. o muratura ordinaria, per luci oltre 20m;
- ✓ 421,00€/mq per la zona mungitura;
- ✓ €.6.200,00/corpo per cabine elettriche di Sup.max 10mq,
- ✓ 30,00€/mq per le aree pertinenziali ai fabbricati a destinazione industriale e commerciale;
- ✓ 80,00€/mq per le tettoie con struttura portante ad una o più campate di altezza non inferiore a 4-5m.

3G1.a] Stima Immobile A (Abitazione)

Il costo di costruzione dell'immobile A si determina moltiplicando il costo di costruzione unitario per civili abitazioni fissato pari a 200€/mcx3,1m=620€/mq per la SC_{lorda} pari a 132,25mq, ottenendo un valore di 132,25mqx620€/mq=€.81.995,00.

3G1.b] Stima Immobile B (Deposito)

Il costo di costruzione dell'immobile B si determina moltiplicando il costo di costruzione unitario per capannoni fissato pari a 270€/mq per la SC_{lorda} pari a 198,40mq, ottenendo un valore di $198,40mq \times 270€/mq = €.53.568,00$.

3G1.c) Stima Immobile C (Stalla e Mungitura)

Il costo di costruzione dell'immobile C si determina sommando il valore della stalla, ottenuto moltiplicando il costo di costruzione unitario per capannoni fissato pari a 270€/mq per la SC_{lorda} pari a 834,85mq, il valore della Sala Mungitura, ottenuto moltiplicando il costo di costruzione unitario per zona mungitura fissato pari a 421€/mq per la SC_{lorda} pari a 109,92mq, ed il valore delle aree scoperte r1 e r2, ottenuto moltiplicando il costo di costruzione unitario fissato pari a 30€/mq per la SC_{lorda} pari a 445,55mq, ottenendo il valore complessivo dell'immobileC:

$$834,85mq \times 270€/mq + 109,92mq \times 421€/mq + 445,55mq \times 30€/mq = €.285.052,32$$

3G1.d) Stima Immobile D (Fienile)

Il costo di costruzione dell'immobile D si determina sommando il valore del fienile, ottenuto moltiplicando il costo di costruzione unitario per capannoni fissato pari a 270€/mq per la SC_{lorda} pari a 212,38mq, il valore delle Tettoie, ottenuto moltiplicando il costo di costruzione unitario per tettoie fissato pari a 80€/mq per la SC_{lorda} pari a 382,54mq, ottenendo il valore complessivo dell'immobile D:

$$212,38mq \times 270€/mq + 382,54mq \times 80€/mq = €.87.945,43$$

3G1.e) Stima Immobile E (Cabina Enel)

Il costo di costruzione della cabina Enel è pari 6.200,00€ a corpo.

3G1.f) Stima del Valore V1 dei Fabbricati dell'azienda

Il costo di costruzione complessivo degli immobili A, B, C, D ed E dell'è pari a

$81.995,00 + 53.568,00 + 285.052,32 + 87.945,43 + 6.200,00 = € 514.760,75$

Gli oneri accessori O_N sono calcolati come percentuale del costo di costruzione degli immobili, e sono stati fissati pari al 43% (8% per le spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo, 10% per il contributo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, 10% per gli interessi sul capitale finanziario, 5% per le spese di commercializzazione e 10% per l'utile dell'imprenditore promotore):

$€ 514.760,75 \times 43\% = € 221.347,12.$

Il deprezzamento per la vetustà e per obsolescenza (deperimento funzionale) degli immobili con circa 20-30 anni è stimabile da letteratura tecnica pari al 30%, determinando un valore V_1 dei Fabbricati dell'Azienda (stimati con il costo di riproduzione) pari a

$V_1 = € 514.760,75 \times (1 - 30\%) + € 221.347,12 = € 581.679,64.$

3G1.g) Stima del Valore V2 del Terreno Fg.29 part.27

Il valore del terreno Fg.29 Part.27 di 8.892mq C_T corrisponde al costo di acquisto del terreno dell'intero lotto ed è pari alla somma dei valori del terreno occupato dal sedime dei fabbricati e del terreno residuale.

Il terreno occupato dall'area di sedime dei fabbricati ha un'estensione di 2.323,41mq ed ha un valore stimabile dalla letteratura tecnica (per tutti intendi Il Consulente Immobiliare) come una percentuale del valore di mercato degli immobili dell'azienda (individuato con il metodo analitico del costo di riproduzione). L'incidenza media del valore dell'area del lotto di terreno rispetto al valore di mercato del prodotto edilizio al momento finale della nuova costruzione, è pari al 18%, per immobili valutati dal merca-

to fino a €1.500/mq_{Lordi}, mentre l'incidenza media dell'area nuda del lotto di terreno prima dell'inizio della costruzione è pari al 65% del suddetto valore cioè in totale il $18\% \times 65\% = 11,7\%$ del valore di mercato dell'immobile finito. Il valore unitario del terreno, pertanto, è pari a:

$$V_{Un, Terreno.Ante.Costruzione} = 65\% V_{Un, Terreno.Post.Costruzione} = 65\% \times 18\% V_{Un, Immobile} = 11,7\% V_{Un, Immobile} = 11,7\% (\text{€}581.679,64 / 2.323,41 \text{mq}) = 29,30\text{€} / \text{mq}.$$

da cui $\text{Val. Area Sedime Immobili} = 29,30\text{€} / \text{mq} \times 2.323,41 \text{mq} = \text{€}68.068,48,$

Il terreno residuale del lotto rappresenta una pertinenza dell'azienda zootecnica, ha un'estensione pari a 8.892-2.323,41=6.568,59mq ed assumendo il valore unitario di 3,00€/mq ha un valore stimabile pari a 6.568,59mqx3,0€/mq=€19.705,78.

Il valore V₂ del terreno complessivo iscritto al Fg.29 Part.27 è pari a:

$$V_2 = \text{€}68.068,48 + \text{€}19.705,78 = \text{€}87.774,25.$$

3G1.h) Stima Valore degli Immobili dell'azienda

Il valore $V_{Imm., azienda}$ degli immobili (calcolati con il costo di riproduzione) è pari alla somma del valore V_1 dei fabbricati e del valore V_2 del terreno Fg.29 Part.27, e cioè

$$V_{Imm., azienda} = V_1 + V_2 = \text{€}581.679,64 + \text{€}87.774,25 = \text{€}669.453,89.$$

3G1.i) Spese Adeguamento del Lotto n.1

Il valore delle spese di adeguamento per riportare il lotto in condizioni di ordinarietà, valutate spannometricamente, è pari a:

$$V_{Spese} = (2.000,00 + 6.500,00 + 2.000,00 + 160.669,00) = \underline{\underline{\text{€}171.169,00}} \text{ con}$$

- ✓ €2.000,00 sono le spese di adeguamento catastale (inserimento nell'estratto di mappa del frazionamento delle particelle Fg.29 Part.322, 323, 324, 325 e 326 e l'inserimento nel N.C.E.U. dei fabbricati rurali Part.323, 324 e 325);

- ✓ €6.500,00 sono i costi della sanatoria delle difformità (diverse distribuzioni interne) presenti negli immobili A, B e C (ai sensi dell'art.37 D.P.R.n.380/06.06.2001);
- ✓ €2.000,00 sono le spese di demolizioni del pollaio, non autorizzata da alcun titolo abilitativo;
- ✓ €160.669,00 sono i costi per la sostituzione della copertura dei capannoni B, C, e D. I capannoni B, C, e D, infatti, hanno una copertura di superficie complessiva pari a 1.356mq in fibrocemento che presumibilmente richiede, stante la sua pericolosità, un intervento di bonifica mediante la rimozione delle lastre in cemento amianto in conformità alle norme vigenti (la voce R.01.020.010.a del Prezzario Campania 2013 prevede: spruzzatura preliminare di soluzione pellicolare a base vinilica applicata con pompe a bassa pressione su entrambe le superfici della esistente copertura in amianto-cemento per fissaggio provvisorio delle fibre di amianto; smontaggio delle lastre in amianto-cemento utilizzando appropriate tecniche che impediscano la rottura o la fessurazione degli elementi; imballo in quota, ove possibile, delle lastre rimosse in pacchi costituiti da doppio strato di polietilene, etichettati secondo le norme che regolano il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti contenenti amianto; trasporto e smaltimento a discarica autorizzata), lo smaltimento in discarica autorizzata e la loro sostituzione con pannelli metallici coibentati tipo "sandwich" (grecati, finto coppo, fornitura e montaggio), per un importo stimato (con i prezzi del Prezzario Campania 2013 cioè il Prezzario Regionale dei LL.PP. Regione Campania, approvato con D.G.R.C.N.25/29.01.2013, in vigore dalla pubblicazione su BURC 9/06.02.2013, pari rispettivamente ad 19,13€/mq, 30€/mq e 45€/mq, tutti aumentati del 20% per un

adeguamento ai prezzi di mercato e delle spese tecniche poste stimate € 7.500,00)

di $[(19,13 + 45,00 + 30,00) \times 1,20 \times 1,356] + 7.500,00 = € 160.669,00$ ct.

3G1.j] Stima del Lotto n.1 (Con Condono)

Il valore del lotto è pari alla differenza del Valore degli immobili dell'azienda pari a $V_{Imm.,azienda} = € 669.453,89$, e delle spese di adeguamento da sostenere per il lotto pari a $V_{Spese} = € 171.169,00$:

$$V_{Lotto} = V_{Finale} - V_{Spese} = € 669.453,89 - € 171.169,00 = € 498.284,89.$$

mentre il valore del lotto condonato con il $C_{condono} = € 66.216,85$ è di:

$$V_{LottoCondonato} = € 498.284,89 - € 66.216,85 = € 432.068,04 = \mathbf{€ 430.000,00 \text{ ct.}}$$

3G1.k] Stima del Lotto n.1 (Senza Condono)

Lo scrivente sulla scorta dell'aerofoto certificata dell'I.G.M. (Fotogramma N.9626/02.06.2003 Fg.198 Serie N.120) ritiene che le opere eseguite in difformità e senza titolo edilizio possano essere condonate (in quanto sia la data di presumibile edificazione che le ragioni del credito sono antecedenti alla scadenza del 31/03/2003 prescritta dall'ultimo condono edilizio). Il Valore del Lotto in assenza della possibilità di condono, eventualmente negata dall'Ufficio tecnico Comunale a causa di ulteriori cause ostative, è di seguito sviluppato.

La superficie conforme dell'immobile C è pari alla differenza tra la superficie complessiva e la superficie abusiva (ricavata suddividendo il volume abusivo per un'altezza media) determinando un valore di $834,85 - 28,32 = 806,53 \text{ mq}$. La superficie conforme dell'immobile D, invece, è pari a quella del solo fienile di $212,38 \text{ mq}$, in quanto le tettoie t1 e t2 di $382,54 \text{ mq}$ andrebbero eventualmente demolite.

Il costo di costruzione dell'immobile C sarebbe pari a $806,53 \text{ mq} \times 270 \text{ €/mq} + 109,92 \text{ mq} \times 421 \text{ €/mq} + 445,55 \text{ mq} \times 30 \text{ €/mq} = € 277.405,92$ per la

riduzione dell'area mentre quello dell'immobile D per la mancanza delle tettoie sarebbe pari a $212,38\text{mq} \times 270\text{€/mq} + 0,00\text{mq} \times 80\text{€/mq} = \text{€}57.342,60$, restando invariati gli altri costi. Il costo di costruzione dell'Azienda quindi, pari nell'ipotesi di mancato condono edilizio (con la riduzione delle superfici degli immobili C e D) a

$81.995,00 + 53.568,00 + 277.405,92 + 57.342,60 + 6.200,00 = \text{€}476.511,52$

Gli oneri accessori O_N sarebbero di $\text{€}476.511,52 \times 43\% = \text{€}204.899,95$.

Il valore V_1 dei Fabbricati dell'Azienda (stimati con il costo di riproduzione), detratto il deprezzamento per la vetustà e per l'obsolescenza (deperimento funzionale) stimato in letteratura tecnica pari al 30% per gli immobili con circa 20-30 anni, sarebbe, quindi, pari in assenza del condono edilizio a:

$V_{1(\text{Senza Condono})} = \text{€}476.511,52 \times (1 - 30\%) + \text{€}204.899,95 = \text{€}538.458,01$.

Il terreno occupato dall'area di sedime dei fabbricati avrebbe un'estensione di $2.323,41 - (28,32 + 382,54) = 1.912,55\text{mq}$ ed un valore stimabile dalla letteratura tecnica (per tutti intendi Il Consulente Immobiliare) come una percentuale del valore di mercato degli immobili dell'azienda (individuato con il metodo analitico del costo di riproduzione), pari a:

Il valore unitario del terreno, pertanto, sarebbe pari a:

$V_{\text{Un, Terreno. Ante. Costruzione}} = 65\% \quad V_{\text{Un, Terreno. Post. Costruzione}} = 65\% \times 18\% \quad V_{\text{Un, Immobile}} =$

$11,7\% \quad V_{\text{Un, Immobile}} = 11,7\% (\text{€}538.458,01 / 1.912,55\text{mq}) = 32,94\text{€/mq}$.

da cui $\text{Val. Area Sedime Immobili} = 32,94\text{€/mq} \times 1.912,55\text{mq} = \text{€}62.999,59$,

Il terreno residuale del lotto rappresenta una pertinenza dell'azienda zootecnica, avrebbe un'estensione pari a $8.892 - 1.912,55 = 6.979,45\text{mq}$ ed assumendo il valore unitario di $3,00\text{€/mq}$ ha un valore stimabile pari a $6.979,45\text{mq} \times 3,0\text{€/mq} = \text{€}20.938,35$.

Il valore V₂ del terreno complessivo al Fg.29 Part.27 sarebbe pari a:

$$V_{2(\text{Senza Condono})} = \text{€} .62.999,59 + \text{€} .20.938,35 = \text{€} .83.937,93.$$

Il valore degli immobili V_{Imm.,azienda} dell'Azienda (calcolati con il costo di riproduzione) sarebbe pari alla somma del valore V₁ dei fabbricati e del valore V₂ del terreno Fg.29 Part.27, e cioè

$$V_{\text{Imm.,Azienda}(\text{Senza Condono})} = V_1 + V_2 = \text{€} .538.458,01 + \text{€} .83.937,93 = \text{€} .622.395,94.$$

Il valore delle spese di adeguamento per riportare il lotto in condizioni di ordinarietà, valutate spannometricamente, è pari a:

$$(2.000 + 6.500 + 2.000 + 160.669 + 8.000 + 20.000) = \text{€} .199.169,00.$$

laddove alle già espresse spese di € .2.000,00 per l'adeguamento catastale, di € .6.500,00 per la sanatoria delle difformità interne degli immobili A, B e C, di € .2.000,00 per la demolizione del pollaio, di € .160.669,00 per la sostituzione della copertura di 1.356mq in fibrocemento dei capannoni B, C, e D, bisogna aggiungere i costi di ripristino dell'Immobile C (per la demolizione della superficie abusiva di 28,32mq mediante la realizzazione di due muri di tompagnatura e la demolizione della soprastante copertura), quantificati in € .8.000,00 ed i i costi di ripristino dell'Immobile D (per la demolizione delle tettoie t1 e t2, non autorizzata da alcun titolo abilitativo) quantificati in € .20.000,00.

Il valore del Lotto nell'ipotesi di mancato condono è pari alla differenza del Valore degli immobili dell'azienda

V_{Imm.,Azienda(Senza Condono)} = € .622.395,94 e delle spese di adeguamento da sostenere per il lotto e delle spese di adeguamento da sostenere per il lotto

$$V_{\text{Spese}(\text{Senza Condono})} = \text{€} .199.169,00:$$

$$\mathbf{V_{Lotto(Senza Condono)} = \text{€} .622.395,94 + \text{€} .199.169,00 = \text{€} .423.226,94 = \text{€} .420.000,00 \text{ct.}}$$

I valori del lotto con e senza il condono edilizio, in realtà per la peculiarità delle parti abusive sono sostanzialmente convergenti con una differenza limitata a soli €.10.000,00.

4) **STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI ESECUTATI**

Il valore di un immobile può essere determinato anche con il metodo analitico della capitalizzazione dei redditi in base al quale il valore di mercato V_m , è direttamente proporzionale al reddito netto R_n mediante l'inverso del saggio di capitalizzazione r (o di fruttuosità assunto in media pari al 4%) e cioè $V_m = R_n / r$. Il reddito netto R_n è assunto in letteratura tecnica all'incirca pari al 60% del reddito lordo R_L (a cause dei costi relativi alle imposte, alle spese di manutenzione, etc.), per cui invertendo la formula si ottiene che:

$$R_L = R_n / 60\% = V_{\text{imm}} \times r / 60\% = €.430.000,00 \times 0,04 / 60\% = €.2.388,89 = €.2.400,00 / m$$

Tale rappresenta il canone di locazione mensile lordo per gli immobili dell'Azienda

5) **RISPOSTA AL QUESITO N.14 (COSTITUZIONE DEI LOTTI DI VENDITA)**

"corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché ".pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno"

5A.1) LOTTO N.1

Esecuzione Imm.	N.275 anno 2011
Lotto	LOTTO N.1
Prezzo (oltre imposte)	Prezzo Base d'Asta: €.430.000,00.
Tipologia	Immobili di un'Azienda Zootecnica
Descrizione commerciale	Quota di 1/1 degli immobili di un' (terreno e fabbricati per allevamento animali) ubicata nel Comune di Contursi Terme in contrada Praineta, con una superficie di 8.892mq. Il complesso è composto dai seguenti beni: 1) l'immobile A abitazione con S.C.lorda=132,25mq, 2) l'immobile B deposito con S.C.lorda=198,40mq, 3) l'immobile C stalla e mungitura composta dal capannone con S.C.lorda=944,78mq, e dalle aree recintate scoperte con con S.C.lorda=445,55mq; 4)

	l'immobile D fienile e tettoie composto dal fienile con S.C.lorda=212,38mq e dalle due tettoie con S.C.lorda=382,54mq; 5) l'immobile E cabina elettrica con S.C.lorda=7,52mq; 6) l'immobile F terreno di qualità seminativo e consistenza di 6.970,92mq (pari alla differenza tra l'originaria part.27 di 8.892mq ed il totale delle aree di sedime degli immobili).
Descrizione catastale	L'immobile in origine era iscritto al N.C.T. del Comune di Contursi Terme al Fg.29 Part.27 seminativo classe 3 di 8.892mq (R.D.€11,48 RA.€22,96) ma successivamente il Frazionamento N.2501/29.12.1990 ha originato le particelle in N.C.T. al fg.27 part.322 (seminativo classe 3 di 7.433mq, RD €9,60 e RA €19,19); part.323 (fabbricato rurale di 112mq); part.324 (fabbricato rurale di are 200mq), part.325 (fabbricato rurale di 200mq); e part.326 (fabbricato rurale di 947mq), tutte ntestate per la quota 1/1 alla Azienda Incongruenze Catastali sull'immobile pignorato: Il frazionamento che ha generato le particelle 322, 323, 324, 325 e 326 del Fg.29 non è stato riportato nell'estratto di mappa dove è ancora raffigurata l'originaria particella Fg.29 Part.27; Il frazionamento non ha generato l'allineamento del Catasto Terreni al Catasto Fabbricato, in quanto le particelle Fg.29 Part.323, 324 e 325 (trattandosi di fabbricati rurali) dovrebbero essere inserite al N.C.T. quale Ente Urbano ed al N.C.E.U. con subalterni delle stesse particelle e reltiva planimetria catastale. Tali incongruenze devono essere corrette a cura ed onere dell'acquirente, avendole considerate nel prezzo di stima.
Diritti Reali	I diritti sull'immobile sono pari ad 1/1 dell'intera proprietà.
Occupazione del bene	L'immobile esecutato è attualmente sede della azienda per l'allevamento di animali e la coltivazione di foraggiere e cereali.
Perizia	Relazione tecnica di ufficio redatta dal C.T.U., Ing. Antonello Di DOMENICO depositata in data 26/06/2014.
Valore del lotto	Il valore dell'immobile è stimato €430.000,00, avendo detratto i costi necessari alla sanatoria ed al condono di alcune irregolarità.
Ipotecche e vincoli	I pesi e pregiudizi gravanti sugli immobili sono stati ricostruiti come segue, sintetizzando le risultanze del Certificato Notarile del Notaio Califano del 06.07.2001 e le visure ipocatastali aggiornate fatte eseguire dall'esperto: a) Decreto di Sequestro Preventivo Penale d'Urgenza Rep.215/04.08.2003 a favore , emesso dalla Procura della Repubblica del Tribunale di Salerno, e contro " , relativamente alla porzione di fondo rustico in Contursi Terme alla contrada Saginara, quota di 1/1 della proprietà distinta ed identificata in N.C.T. Fg.29, part.27 di 88,92are (Conservatoria dei RR.II. NN.29380/21353 del 07/08/2003); b) Decreto di convalida di sequestro preventivo penale Rep.215/04.08.2003 del G.I.P. del Tribunale di Salerno, a favore , relativamente alla porzione di fondo rustico in Contursi Terme alla contrada Saginara, distinta

	ed identificata in N.C.T. Fg.29 part.27 di 88,92are (Conservatoria dei RR.II. NN.31014/22702 del 12/09/2003); c) Pignoramento immobiliare Rep.23/26.04.2011 emesso dal Tribunale di Salerno Sezione di Eboli del 26.04.2011, per il credito di €.27.456,11 oltre spese ed interessi contro “ , relativamente alla porzione di fondo rustico in Contursi Terme alla contrada Praineta, adibito ad azienda agricola, con entrostanti corpi di fabbricati, distinta ed identificata in N.C.T. Fg.29 part.27 di 88,92are, attualmente riportate al Fg.29 particelle 322, 323, 324, 325 e 326 (Conservatoria dei RR.II. NN.21506/16120 del 31/05/2011); d) Ipoteca volontaria per €.208.416,18 a garanzia di mutuo di €.104.208,09 a favore di Sanpaolo Banco Di Napoli S.p.a., con sede Napoli, contro “ (Conservatoria dei RR.II. ai NN.4994/464 del 20/02/1988); e) Ipoteca volontaria in rinnovazione della originaria iscritta ai NN.464/4994 del 20.02.1988 per €.208.416,18 di cui €.104.208,09 per sorta capitale al 4,5% a favore di Sanpaolo Banco Di Napoli S.p.a. con sede Napoli, contro , relativamente alla porzione di fondo rustico in Contursi Terme alla contrada Saginara, quota di 1/1 della proprietà distinta ed identificata in N.C.T. Fg.29, part.27 di 88,92 are (Conservatoria dei RR.II. NN.7124/1106 del 18/02/2008). <u>Il Pignoramento Immobiliare deve essere corretto</u>, in quanto è stato svolto (Rep.23/26.04.2011 emesso dal Tribunale di Salerno Sezione Eboli, trascritto ai NN.21506/16120/31.05.2011 della Conservatoria dei RR.II. di Salerno) sulla particella Fg.29 part.27 sebbene sin dal 1990 tale particella sia stata soppressa generando con il Frazionamento N.2501/29.12.1990 le particelle Fg.29 Part.322, 323, 324, 325 e 326.
Confini	La particella Fg.29 Part.27 del N.C.T. del Comune di Contursi Terme confina a Nord-Nord Est e a Nord-Nord Ovest con strade interpoderali e a Sud con particelle di proprietà aliena.
Inquadramento Urbanistico	Le particelle Fg.29 Part.322, 323, 324, 325 e 326 ricadono in zona omogenea “E agricola” del vigente P.R.G. (Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n.1592/24.03.2014 del Comune di Contursi Terme). L'intervento è stato autorizzato con C.E.n.762/06.05.1987 gratuita (Registro Costruzioni n.620) rilasciata dal Comune di Contursi Terme al sig. , in qualità di Presidente dell'Azienda , che prevedeva la realizzazione di un centro zootecnico per n.60 bovini da latte sulla part.27 del Fg.29, in località Saginara. Il confronto del Progetto della C.E.n.762/06.05.1987 e lo stato attuale dei luoghi evidenzia che: ✓ la collocazione dei capannoni all'interno della part.27 del Fg.29 non è conforme alla planimetria generale allegata al progetto; ✓ la distribuzione interna degli immobile A, B e C non è conforme a quanto previsto in Progetto;

	✓ le tettoie t1 e t2, rispettivamente di superficie pari a 196,80mq e 185,73mq, sono abusive perché non previste nel Progetto e non autorizzate con altro titolo abilitativo; ✓ l'Azienda ha realizzato 6.226,24mc con una differenza in eccesso di 118,96mc rispetto ai 6.107,28mc previsti in Progetto, ed ha costruito abusivamente le tettoie t1 e t2 rispettivamente di superficie pari a 196,80mq e 185,73mq e il pollaio di superficie pari a 5,96mq. Le condizioni per la riapertura dei termini del Condono Edilizio per immobili acquistati all'Esecuzione Immobiliare ai sensi dell'art.40 co.6 della L.47/28.02.1985 sono rispettate (in quanto gli abusi edilizi sono stati realizzati prima del 31/03/2003 di scadenza del Terzo condono edilizio e le ragioni del credito sono insorte in data 29.01.1988 con la sottoscrizione del contratto di mutuo e la relativa ipoteca sull'immobile e, quindi, prima della scadenza del 31/07/2004 termine di presentazione della domanda di regolarizzazione previsto dall'ultimo condono). Gli oneri per il rilascio del condono sono stati stimati pari a €66.216,85 (per la volumetria non autorizzata pari a 118,96mc, e per le tettoie t1 e t2 di superficie complessiva pari a 382,54mq) e sono già detratti dal valore di stima del complesso immobiliare.
Provenienza	Il terreno censito alla part.27 del Fg.29 di 88,92are del Comune di Contursi Terme (attualmente iscritto al N.C.T. di Contursi Terme al Fg.29 alle particelle 322, 323, 324, 325 e 326) è pervenuto all' mediante l'atto di compravendita del Notaio Bruno Parisi Rep.2498/04.06.1987 (registrato ad Eboli al n.2701/24.06.1987, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno ai nn.16993/13728 del 16.06.1987).

6] **RISPOSTA Ai Quesiti N.16 e 17 (Files e foto dell'immobile)**

L'Esperto ha allegato alla presente consulenza una dettagliata relazione fotografica descrittiva del bene immobile rientrante nella suddetta procedura fallimentare. Tutti i files della CTU sono stati allegati alla presente relazione su idoneo supporto informatico.

7] **COPIA DELLA RELAZIONE DELL'ESPERTO**

Il sottoscritto Esperto ha inviato in data odierna una copia della propria relazione alle parti in causa (come da ordinanza del G.I.), assegnando il termine delle ore 19,00 del 26.07.2014 (cioè pari all'arco temporale massimo di 30giorni previsto tra la scadenza di invio alle parti entro il 45° giorno antecedente l'udienza e la scadenza massima di presentazione di osservazioni delle parti entro il 15°giorno antece-

dente all'udienza di determinazione delle modalità della vendita, come indicato nel verbale di conferimento di incarico di stima) per fargli pervenire eventuali note integrative.

L'Esperto ritiene, con la presente relazione composta da n.55 pagine dattiloscritte e n.10 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento. La presente relazione è depositata in cancelleria unitamente alla documentazione di causa ritirata al giuramento, previa autorizzazione del giudice.

Salerno, 26/06/2014 IL C.T.U Ing. Antonello DI DOMENICO




ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it




ASTE
GIUDIZIARIE.it