

- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@tnqpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@tnqpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa Michela Eligiato

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PERIZIA DI STIMA**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE: N. RUOLO G.E. 143/2010**

**Creditore procedente:** "MPS Gestione crediti banca Spa" - C/o Avv. Riccardo Natale, Via R. Talamo, 12 - Centola - e-mail: [riccardonatale@puntopec.it](mailto:riccardonatale@puntopec.it)

**Debitore:** [REDACTED] - C/o Avv. Avv. Giuseppe Stanzone, Via L. Cacciatore n. 21 84100 Salerno - e-mail: [avvgiuseppestanzone@cnfpec.it](mailto:avvgiuseppestanzone@cnfpec.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Giuseppe ORLANDINO



Giuseppe Orlandino  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento esecutivo immobiliare: n. ruolo 143/2010 - Perizia di stima

1

## 1. MANDATO

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Orlandino, nato a Cosenza il 25.08.1963 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza sez. "A" al n° 2520, in data 7 Luglio 1997, iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n. 2945 e giusta domanda del 6.3.2014 al tribunale di Vallo della Lucania (SA), nominato C.T.U. quale esperto estimatore nella procedura immobiliare esecutiva iscritta al n° 143/2010, mi veniva affidato l'incarico di redigere perizia estimativa in data 03.09.2014 per la detta procedura promossa da "MPS Gestione crediti banca Spa" contro [REDACTED] con decreto del Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania - Ufficio esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Alessandra Lulli. In pari data il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento (Allegato n.1) con la formula di rito davanti al sig. Giudice Dott.ssa Alessandra Lulli, la quale formulava i quesiti riportati nell'Allegato n.1 che qui di seguito sono riportati:

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

2) *descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

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



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castroflero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.8980@ingpec.eu)

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio al contratto stesso;

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

11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o



risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

13) **referire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

14) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

15) **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

16) **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, preferibilmente mediante gli strumenti informatici del processo civile telematico, ovvero, secondo i mezzi ordinari, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

17) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

18) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19) **segnalare** tempestivamente al giudice dell'esecuzione o al custode, ove nominato, ogni ostacolo all'accesso;



- Ing. Giuseppe Orlandino Via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF. RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c898@tin.it](mailto:giuseppe.orlandino.c898@tin.it)

20) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

Per la stessa procedura il G.E. dott.ssa Alessandra Lulli nominava quale Custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato la Dott.ssa Angela Oliva.

Il G.E. assegnava, per il deposito della C.T.U., il termine del 45° giorno antecedente l'udienza del 04.03.2015 per la determinazione delle modalità di vendita indicata nel decreto di nomina, tale scadenza non è stata rispettata perché la documentazione relativa alla presente pratica risultava notevolmente voluminosa (oltre 600 pag.).

Infatti nella mattinata del 25.11.2014, data del primo accesso agli immobili pignorati il sottoscritto, coadiuvato da persona di sua fiducia Geom. Giovanni Sicilia, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Centola e con la disponibilità del Geom. Zaini dello stesso Ufficio e del Comandante della Polizia Urbana di Centola, si sono ripercorse le vicissitudini degli immobili pignorati. Ho preso visione di tutti i fascicoli presenti in ufficio e si sono selezionati quelli più significativi per un totale di oltre 600 pagine. Il giorno dopo 26.11.2015 mi sono recato per la seconda volta presso lo stesso ufficio ed è stato redatto verbale in pari data (ALLEGATI n. 02b) con il quale si dava atto della scelta della documentazione necessaria, l'impegno dell'Uff. Tecnico a trarre copia e le modalità di recapito al sottoscritto CTU.

Successivamente venivo informato telefonicamente che la mole di documentazione richiesta necessitava dell'autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Edilizia e Demanio all'uscita dei documenti fuori dello stesso ufficio per effettuare le fotocopie richieste. Tale autorizzazione non è mai arrivata. Dopo vari solleciti telefonici e tramite PEC ho ricevuto una comunicazione dal nuovo dirigente dell'Ufficio Tecnico di Centola in data 19.01.2015 nel quale mi si comunicava, dopo mesi di attesa, che l'ufficio era nell'impossibilità di fotocopiare la documentazione richiesta e che non era il caso di procedere a farla eseguire dall'Ufficio ma all'esterno dello stesso. Pertanto per tale motivo il sottoscritto chiedeva in data 08.01.2015 una proroga di 90 gg, concessa e l'udienza veniva fissata per 08.07.2015. Successivamente in data 10.03.2015 dopo varie telefonate intercorse con l'Ufficio Tecnico per concordare la consegna della documentazione, mi recavo presso lo stesso ufficio e mi veniva consegnata buona parte della documentazione richiesta e redigevo verbale di consegna in pari data (ALLEGATI n. 02b). La documentazione mi veniva data in originale con autorizzazione a farne copia a mie spese. In data 26.03.2015 riconsegnavo la documentazione originale all'Ufficio Tecnico di Centola (vedasi ALLEGATO n. 02b). Si fa presente che la sola parte di documentazione fotocopiata ammonta a 600 pagine.



- Ing. Giuseppe Orlandino Via Puccini, 13 - 87040 Castroflibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@vtrgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@vtrgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c898@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c898@ingpec.eu)

La mole di documenti da prendere in considerazione per avere un visione chiara delle vicissitudini urbanistiche intercorse nell'evoluzione costruttiva degli immobili pignorati è stata tale da far richiedere una proroga in data 12.05.2015 di ulteriori 90 gg. concessa e l'udienza veniva fissata il 27.01.2016.

Qui di seguito si riporta le sequenza di richieste tramite Posta Certificata inviate all'Ufficio Tecnico del Comune di Centola:

- richiesta documentazione per redazione perizia di stima beni immobiliari - PEC del 20.10.2014 - inevasa;
- ulteriore richiesta documentazione per redazione perizia di stima beni immobiliari - PEC del 28.10.2014 - inevasa;
- comunicazione di visita in data 25 e 26.11.2014 per presa visione documentazione per redazione perizia di stima beni immobiliari - PEC del 12.11.2014;
- richiesta di documentazione integrativa per redazione perizia di stima beni immobiliari - PEC del 02.12.2014 - inevasa;
- sollecito consegna documentazione per redazione perizia stima beni immobiliari - PEC del 19.01.2015;
- riscontro nota del 19.01.2015 del Responsabile del Servizio - Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Centola - consegna documentazione per redazione stima beni immobiliari - PEC del 02.02.2015;
- comunicazione di visita per redazione verbale di consegna documentazione richiesta - PEC del 06.03.2015 - evasa;
- richiesta di documentazione integrativa per redazione perizia di stima beni immobiliari - PEC del 12.05.2015 - inevasa;
- richiesta di trasmissione certificato di agibilità - PEC del 23/06/2016 - evasa

In data 26/10/2016 è stato necessario un sopralluogo per verificare la reale esecuzione di una serie di lavori di manutenzione straordinaria dichiarati dalla parte esecutata ed a seguito di tale sopralluogo è stato necessario un ulteriore sopralluogo in data 17/11/2016 in quanto si erano venuti a modificare alcuni stati dei luoghi e quindi è stato necessario effettuare delle misurazione e dei rilievi.

In base alla documentazione visionata ed in base ai quesiti posti ed alle raccomandazioni generali, il sottoscritto espone quanto segue.

## 2. PREMESSA

Oggetto del mandato.

I beni immobili oggetto del pignoramento relativo alla presente procedura di esecuzione immobiliare di proprietà del debitore esecutato [REDAZIONE] -- con sede in [REDAZIONE] via [REDAZIONE]

[REDAZIONE] risultano essere i seguenti (elencati secondo l'ordine presente nell'atto di pignoramento):

- 1) Locale in Centola (SA) frazione Palinuro, località Isca, al piano seminterrato, piena proprietà 1000/1000, riportato in NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio di mappa 41 particella 351 sub 2, di vani 9, categoria A/10, piano S1;
- 2) Locale in Centola (SA) frazione Palinuro, località Isca, al primo terra, piena proprietà 1000/1000,



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [giuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:giuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c808@ingapec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c808@ingapec.eu)

- riportato in NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio di mappa 41 particella 351 sub 5, di vani 4, categoria A/3, piano T;
- 3) Locale in Centola (SA) frazione Palimuro, località Isca, al piano terra, piena proprietà 1000/1000, riportato in NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio di mappa 41 particella 351 sub 3, categoria D/8, piano S1-T;
- 4) Locale in Centola (SA) frazione Palimuro, località Isca, al piano terra, piena proprietà 1000/1000, riportato in NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio di mappa 41 particella 351 sub 4, categoria D/8, piano T;
- 5) Locale in Centola (SA) frazione Palimuro, località Isca, al piano terra, piena proprietà 1000/1000, riportato in NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio di mappa 41 particella 351 sub 6, di vani 4, categoria A/3, piano T;
- 6) Locale in Centola (SA) frazione Palimuro, località Isca, al piano terra, piena proprietà 1000/1000, riportato in NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio di mappa 41 particella 351 sub 7, di vani 3, categoria A/3, piano T;
- 7) Locale in Centola (SA) frazione Palimuro, località Isca, al piano terra, piena proprietà 1000/1000, riportato in NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio di mappa 41 particella 351 sub 8, di vani 4, categoria A/3, piano T;
- 8) Locale in Centola (SA) frazione Palimuro, località Isca, al piano terra, piena proprietà 1000/1000, riportato in NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio di mappa 41 particella 351 sub 9, di vani 4, categoria A/3, piano T;
- 9) Locale in Centola (SA) frazione Palimuro, località Isca, al piano terra, piena proprietà 1000/1000, riportato in NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio di mappa 41 particella 351 sub 10, di vani 4, categoria A/3, piano T;

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, dichiarate chiuse le operazioni peritali, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA;
- CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI;
- DOCUMENTAZIONE ACQUISITA;
- RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;
- ELENCO ALLEGATI



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c898'o@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c898'o@ingpec.eu)

- ISTANZA DI LIQUIDAZIONE;
- CONGEDO C.T.U.;
- ALLEGATI.

### 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

Con l'invio alle parti di opportuno avviso in data 11.11.2014 e 12.11.2014 (ALLEGATI n. 2a), è stato effettuato il primo accesso ai luoghi in data 25.11.2014 alle ore 14.30 ed in prosecuzione in data 26.11.2014 ore 10.00 (ALLEGATI n. 2b); si precisa che l'avviso d'inizio delle operazioni peritali è stato comunicato al creditore procedente ed al debitore:

- Creditore procedente: "MPS Gestione crediti banca Spa" - C/o Avv. Riccardo Natale, Via R. Talamo, 12 - Centola - e-mail: [riccardonatale@puntopec.it](mailto:riccardonatale@puntopec.it)
- Debitore: [REDACTED] - C/o Avv. Avv. Giuseppe Stanzone, Via L. Cacciatore n. 21 - 84100 Salerno - e-mail: [avvgiuseppestanzone@cupec.it](mailto:avvgiuseppestanzone@cupec.it)

Il giorno ed all'orario comunicato, coadiuvato dal mio collaboratore di fiducia Geom. Giovanni Sicilia, mi sono recato presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, siti in Centola (SA) fraz. Palinuro, via Acqua del Lauro (ex via Isca) sne, per adempiere all'incarico ricevuto. In presenza del legale rappresentante della società [REDACTED] debitrice dott.ssa [REDACTED], nonché del sig. [REDACTED] in qualità di locatario, avendo acquisito preliminarmente tutti gli elementi idonei e necessari, una volta individuato i beni, ho dato inizio al sopralluogo.

Durante il sopralluogo, munito di idonea strumentazione di misura (distanziometro laser Bosch DLE 40 professional, metro metallico a rullina estensibile da 5 m, rullina metrica estensibile da 50 m e stazione totale, ho preso visione dei luoghi oggetto di perizia, effettuando un rilievo accurato degli interni, degli esterni ed un rilievo fotografico dettagliato. In data 25.11.2014 sono stati rilevati gli immobili pignorati identificati catastalmente al foglio 41 p.lla 351 sub. 2-4-5-6-7-8-9-10 ed alle ore 18.51 ho chiuso le operazioni peritali. A proseguire, in data 26.11.2014 è stato rilevato, utilizzando anche la stazione totale, l'immobile pignorato identificato catastalmente al foglio 41 p.lla 351 sub 3 categoria D8 (discoteca) e riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 15.30 ho dichiarato concluse le operazioni relative al secondo accesso ai luoghi. A seguito del sopralluogo mi è stata consegnata da parte della Debitrice della seguente documentazione 1) delega dell'Avv. Riccardo Natale e Nomina del Consulente Tecnico di Parte (CTP) ing. Giulio D'Arienzo; 2) copia contratto di compravendita del 31.07.2009 a rogito Notaio Gustavo Trotta rep. n. 96959 racc. 37041; 3) contratto di locazione del 01.04.2008 registrato all'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania il 25.09.2008 al n. 1372 serie III; 4) contratto di locazione del 01.08.2009 registrato all'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania il 21.12.2009 al n. 1876 serie III; 5) contratto di locazione del 10.08.2014 registrato all'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania il



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puocini, 13 - 87040 Castroflibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.cb980@truppec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.cb980@truppec.eu)

28.08.2014 al n. 635 serie 3T: 6) relazione estratta dalla perizia effettuata dall'ing. Rosati Maurizio in data 11.12.2006 per incarico ricevuto dalla banca MPS Capital Services Banca per l'Impresa S.p.A., relativa ad un ulteriore stato di avanzamento lavori del 18.01.2008. 7) Visura ordinaria società di capitale presso Camera di Commercio di Salerno dalla quale risulta che l'amministratore unico della società esecutata è la dottoressa [REDACTED]

In precedenza ed in prosieguo dell'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo, mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Centola (Sa), L'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho avuto contatti telefonici con l'Ufficio Tecnico del Comune di Centola, per le verifiche del caso e presentando formali richieste ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente agli immobili di cui si tratta. Successivamente le società conduttrici degli immobili (come meglio indicato in seguito) in data 22 luglio 2016 hanno comunicato l'inizio di ulteriori lavori di manutenzione straordinaria pertanto in data 26 ottobre 2016 il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo nel quale ha constatato l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria che hanno migliorato di molto le condizioni di manutenzione degli immobili già precedentemente visionati. Durante il sopralluogo sono stati fotografati tutti gli immobili oggetto di procedura. Durante tale sopralluogo è emerso che gli immobili foglio 10 p.lla 351 sub 5 (categoria catastale A3) e sub 4 (categoria catastale D8), rispetto al precedente sopralluogo del 25/11/2014 sono stati modificati pertanto in data 17/11/2016 è stato necessario un secondo rilievo.

#### 4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- ✓ 14.07.2014: Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati
- ✓ 03.09.2014: Giuramento di rito, conferimento incarico di stima. (fissata udienza modalità di vendita per il 04.03.2015);
- ✓ 09.10.2014: Prime acquisizioni di atti relativi al bene esecutato, tramite sistema informatico ("procedure.it"), presso la Cancelleria del Tribunale di Vallo della Lucania;
- ✓ 15.10.2014: Indagini presso l'Agenzia del Territorio di Salerno tramite Ufficio Provinciale di Cosenza,  
visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie catastali degli immobili esecutati;
- ✓ 20.10.2014: Richiesta di copia Titoli Autorizzativi alla costruzione dei fabbricati, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Centola (Sa) - inoltrata tramite e-mail non certificata;
- ✓ 28.10.2014: Richiesta di copia Titoli Autorizzativi alla costruzione dei fabbricati, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Centola (Sa) - inoltrata tramite e-mail certificata;
- ✓ 07.11.2014: Indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno tramite Direzione Provinciale di Cosenza, richiesta di atti di locazione in essere relativi agli immobili pignorati;
- ✓ 2.11.2014: Comunicazione di visita in data del 25 e 26 novembre 2014 per presa visione e copie dei Titoli Autorizzativi alla costruzione dei fabbricati, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Centola (Sa) inoltrata tramite e-mail certificata;
- ✓ 11.11.2014: Comunicazione alla [REDACTED] e al suo legale Avv. Riccardo Natale, a firme congiunte della data del primo accesso unitamente al Custode Giudiziario dott.ssa Angela.



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castellibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@inapce.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@inapce.eu)

- Oliva;
- 12.11.2014-13.11.2014: Comunicazioni alle parti delle date di primo accesso ed inizio operazioni peritali - [REDACTED] tramite il suo legale Avv. Riccardo Natale e MPS Gestione Crediti Banca Spa tramite il suo legale avv. Giuseppe Stanzone - tramite posta certificata;
- ✓ 20.11.2014: Richiesta di atti di locazione in essere relativi agli immobili pignorati all'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania - richiesta tramite posta certificata;
  - ✓ 25.11.2014: Indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Centola (SA) con presa visione dei fascicoli urbanistici, colloquio con il Geom. Zaini e con il Comandante della Polizia Municipale di Centola, scelta della documentazione idonea alla redazione della perizia;
  - ✓ 25.11.2014: Primo accesso alle ore 14.30 presso il luogo degli immobili eseguiti, in via Acqua di Lauro (ex via Isca) fraz. Palmuro - inizio delle operazioni peritali, misurazioni e fotografie;
  - ✓ 26.11.2014: Indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Centola (SA), scelta documentazione da cui trarre copie necessarie per la redazione della perizia, redatto verbale di sopralluogo;
  - ✓ 26.11.2014: Secondo accesso presso i luoghi degli immobili eseguiti, in via Acqua di Lauro (ex via Isca) fraz. Palmuro - prosecuzione delle operazioni peritali, misurazioni con stazione topografica totale e fotografie;
  - ✓ 26.11.2014: Indagini presso le agenzie immobiliari di Centola (SA);
  - ✓ 30.11.2014-10.12.2014: Inizio della restituzione grafica degli immobili pignorati in base ai rilievi effettuati;
  - ✓ 02.12.2014: Richiesta di documentazione integrativa per redazione perizia di stima beni immobiliari tramite posta certificata all'Ufficio Tecnico Comune di Centola (SA);
  - ✓ 08.01.2015: Deposito "Istanza di Proroga" di proroga di 90 gg per mancata consegna documentazione urbanistica da parte dell'Ufficio Tecnico Comune di Centola;
  - ✓ 12.01.2015: Comunicazione concessione proroga di 90 gg dal Giudice Esecutore Dott.ssa Alessandra Lulli del Tribunale di Vallo della Lucania, Ufficio Esecuzioni Immobiliari;
  - ✓ 14.01.2015: udienza rinviata;
  - ✓ 19.01.2015: Sollecito consegna documentazione per redazione perizia stima beni immobiliari, tramite posta certificata all'Ufficio Tecnico Comune di Centola (SA);
  - ✓ 02.02.2015: Riscontro alla comunicazione del 19.01.2015 del Responsabile del Servizio - Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Centola - consegna documentazione per redazione stima beni immobiliari, tramite posta certificata;
  - ✓ 06.03.2015: Comunicazione di visita presso per redazione verbale di consegna documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico Comune di Centola (SA) tramite posta certificata;
  - ✓ 10.03.2015: Ritiro della documentazione originale richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Centola (SA) al fine di estrarre copia a mia cura e spese;
  - ✓ 26.03.2015: Restituzione della documentazione originale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Centola (SA);
  - ✓ 02.04.2015- 08.04.2015: Studio documentazione urbanistica, riordino cronologico della documentazione, redazione di una tabella con la sequenza cronologica dei documenti urbanistici;
  - ✓ 09.04.2015 - 12.05.2015: Restituzione grafica dwg planimetrie alloggi;
  - ✓ 12.05.2015-30.05.2015: Studio documentazione urbanistica;
  - ✓ 12.05.2015: richiesta di documentazione integrativa per redazione perizia di stima beni immobiliari posta certificata all'Ufficio Tecnico Comune di Centola (SA);
  - ✓ 13.05.2015: Deposito "Istanza di Proroga" di proroga di 90 gg per mancata consegna di documentazione urbanistica integrativa da parte dell'Ufficio Tecnico Comune di Centola e approfondimento studio documentazione già ritirata;
  - ✓ 12.05.2015-28.05.2015: Restituzione grafica dwg planimetria Uffici;
  - ✓ 15.05.2015: Comunicazione concessione proroga di 90 gg dal Giudice Esecutore Dott.ssa Alessandra Lulli del Tribunale di Vallo della Lucania, Ufficio Esecuzioni Immobiliari;
  - ✓ 09.06.2015-19.06.2015: Restituzione grafica dwg planimetria locale Discoteca;



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castroliero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu)

- ✓ 03.07.2015: Indagini presso l'Ufficio Provinciale di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite Ufficio provinciale di Cosenza per ispezioni ipotecarie sui beni pignorati;
- ✓ 03.07.2015-15.07.2015: Impostazione documenti DOCFA considerata la difformità tra quanto rilevato e quanto denunciato nel 2007 alla Agenzia del Territorio di Salerno;
- ✓ 08.07.2015: udienza rinviata;
- ✓ 08.07.2015: Indagini presso l'Ufficio Provinciale di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite Ufficio provinciale di Cosenza per ispezioni ipotecarie sui beni pignorati;
- ✓ 09.07.2015: Comunicazione da parte del Tribunale di Vallo della Lucania, Ufficio Esecuzioni Immobiliari del rinvio udienza del 08.07.2015 al 27.01.2016;
- ✓ 17.07.2015: Indagini presso l'Osservatorio-Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ([www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it));
- ✓ 20.07.2015: Indagini presso Agenzia Immobiliare Tecnocasa;
- ✓ 25.07.2015: Riordino documentazione acquisita;
- ✓ 27.07.2015: Indagini presso l'Ufficio Provinciale di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite Ufficio Provinciale di Cosenza per ispezioni ipotecarie sui beni pignorati;
- ✓ 27.07.2015: Colloquio telefonico con il responsabile ufficio Rendite Catastali Speciali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio;
- ✓ 27.07.2015: Inizio stesura della relazione peritale;
- ✓ 30.09.2015: Ordinanza del G.E. A. Lulli relazione per valutazione della viltà dei canoni locativi
- ✓ 05.10.2015: istanza al GE per procedere agli adeguamenti catastali e richiesta di proroga;
- ✓ 13.10.2015: concessione proroga e richiesta di invio adempimenti catastali e relative spese alla parte procedente per autorizzazione;
- ✓ 22.10.2015: invio alla parte procedente ed intervenuta richiesta di autorizzazione per redazione DOCFA e lotti di vendita – inevasa
- ✓ 21.11.2015: relazione di supporto al Custode sulla valutazione della viltà dei canoni di locazione;
- ✓ 27.01.2016: udienza rinviata in data 8.7.2016;
- ✓ 08.06.2016: ordinanza GE Michela Eligiato relativa alle osservazioni sui canoni di locazione e richiesta di relazione integrativa;
- ✓ 27.06.2016: deposito relazione integrativa in risposta alle osservazioni sulla viltà dei canoni di locazione;
- ✓ 23.07.2016: ordinanza di comparizione per udienza in data 14.09.2016
- ✓ 14.09.2016: udienza per chiarimenti sulla viltà dei canoni locativi;
- ✓ 26.10.2016: udienza per chiarimenti sulla relazione relativa alla viltà dei canoni di locazione. Udienza di vendita rinviata al 11.01.2017;
- ✓ 26.10.2016: sopralluogo presso i luoghi di causa, verifica lavori di manutenzione;
- ✓ 03.11.2016: deposito nota di chiarimento alla relazione integrativa del 27.10.2016;
- ✓ 17.11.2016: sopralluogo presso i luoghi di causa e rilievo, indagine presso le agenzie immobiliari;
- ✓ 18.11.2016: prosecuzione redazione perizia di stima;
- ✓ 21.11.2016: invio alle parti della relazione di stima per eventuali osservazioni;
- ✓ 02.01.2016: deposito telematico della relazione definitiva con risposta alle osservazioni;
- ✓ 11.01.2017: fissata udienza di vendita

## 5. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- DOCUMENTAZIONE CATASTALE rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio su altro Ufficio – servizi catastali, relativa ai seguenti immobili:
  1. Visura e planimetria catastale – Comune di Centola (SA), foglio 41, p.lla 351, sub 2, cat. A/10 classe 1, consistenza vani 9, rendita € 2.417,02, via Isca, piano S1 – variazione di

Procedimento esecutivo immobiliare: n. ruolo 143/2010 - Perizia di stima

11



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castroflibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu)

- classamento del 14.05.2007 n. 16663.1/2007 in atti dal 14.05.2007;
- II. Visura e planimetria catastale – Comune di Centola (SA), foglio 41, p.lla 351, sub 3, cat. D/8, rendita € 11.550,00, via Isca, piano S1-T – variazione di classamento del 14.05.2007 n. 16663.1/2007 in atti dal 14.05.2007;
- III. Visura e planimetria catastale – Comune di Centola (SA), foglio 41, p.lla 351, sub 4, cat. D/8, rendita € 4.576,00, via Isca, piano T – variazione di classamento del 14.05.2007 n. 16663.1/2007 in atti dal 14.05.2007;
- IV. Visura e planimetria catastale – Comune di Centola (SA), foglio 41, p.lla 351, sub 5, cat. A/3 classe 1, consistenza vani 4, rendita € 361,52, via Isca, piano T – variazione di classamento del 14.05.2007 n. 16663.1/2007 in atti dal 14.05.2007;
- V. Visura e planimetria catastale – Comune di Centola (SA), foglio 41, p.lla 351, sub 6, cat. A/3 classe 1, consistenza vani 4, rendita € 361,52, via Isca, piano T – variazione di classamento del 14.05.2007 n. 16663.1/2007 in atti dal 14.05.2007;
- VI. Visura e planimetria catastale – Comune di Centola (SA), foglio 41, p.lla 351, sub 7, cat. A/3 classe 1, consistenza vani 3, rendita € 271,14, via Isca, piano T – variazione di classamento del 14.05.2007 n. 16663.1/2007 in atti dal 14.05.2007;
- VII. Visura e planimetria catastale – Comune di Centola (SA), foglio 41, p.lla 351, sub 8, cat. A/3 classe 1, consistenza vani 4, rendita € 361,52, via Isca, piano T – variazione di classamento del 14.05.2007 n. 16663.1/2007 in atti dal 14.05.2007;
- VIII. Visura e planimetria catastale – Comune di Centola (SA), foglio 41, p.lla 351, sub 9, cat. A/3 classe 1, consistenza vani 4, rendita € 361,52, via Isca, piano T – variazione di classamento del 14.05.2007 n. 16663.1/2007 in atti dal 14.05.2007;
- IX. Visura e planimetria catastale – Comune di Centola (SA), foglio 41, p.lla 351, sub 10, cat. A/3 classe 1, consistenza vani 4, rendita € 361,52, via Isca, piano T – variazione di classamento del 14.05.2007 n. 16663.1/2007 in atti dal 14.05.2007;
- X. Elaborato planimetrico;
- XI. Estratto di mappa Comune di Centola (SA) foglio 41 p.lla 351 e particelle di terreno ad essa connesse.

**N.B. Nell'acquisire l'elaborato planimetrico ho notato che il complesso immobiliare è composto, oltre che dai beni posti sotto pignoramento, anche da altri immobili quali, sub 11, cat. F/5 lastrico solare di consistenza 584 m2 - sub 12, corte comune a tutti i subalterni e - sub 13, corte comune a tutti i subalterni che non sono stati inseriti nella presente procedura esecutiva. Inoltre si è constatato che tutti immobili pignorati non sono stati inseriti in mappa quindi sull'estratto di mappa TERRENI (NCT) a tutt'oggi risultano**



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.e8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.e8980@ingpec.eu)

ancora le particelle di terreno originarie e non è presente la sagoma degli immobili pignorati pertanto dalle visure catastali sul NCT risulta che gli immobili pignorati insistono su una serie di particelle di terreno identificate come p.lle 351, 352, 353, 359, 494.

- DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA - PREMESSA - considerato che la ricerca deve essere effettuata nel ventennio precedente alla data dell'atto di pignoramento, in questo periodo, i beni hanno avuto tre proprietari [redacted] nata a [redacted] [redacted] con sede in [redacted] [redacted] con sede in [redacted] [redacted] pertanto si è proceduto a fare tre interrogazioni ipotecarie sui tali denominazioni e qui di seguito si riportano le risultanze rilasciate dall'Agenzia del Territorio nell'Ufficio Provinciale di Salerno al Servizio di Pubblicità Immobiliare per tramite dell'Ufficio Provinciale di Cosenza, relativa ai seguenti nominati:

> [redacted] - Ispezione ipotecaria in forma sintetica e successiva ispezione ipotecaria per singola nota - Trascrizione a favore del 14.03.1988 Reg. Part. N. 5684, Reg. Gen. N. 7138 atto tra vivi - compravendita terreno - nota di trascrizione compravendita terreni con atto di vendita Notaio in Rimini Paolo Ripa in data 25.02.1988 rep n.31612/2350 registrato a Rimini il 08.03.1988 n. 751/I-V i sig.ri [redacted] [redacted] vendono alla signora [redacted] [redacted] "fabbricato urbano composto da un solo piano terra attualmente adibito a bar-ristorante-albergo con sottostante e circostante terreno il tutto situato in Comune di Certola (SA) frazione Palinzaro, loc. Isca del Lauro prov. per Camerota..... omissis..... Il fabbricato è così censito al NCEU foglio 41, particella 351 sub 1 e 351 sub 2. Il terreno è invece così censito al NCT: foglio 41 particella 351 ha 0.07.95, part. 353 ha 0.04.20, part. 359 ha 0.08.63, part. 494 ha 0.03.06, part. 352 ha 0.03.85".

> [redacted] - iscrizione contro del 14.03.1988 Reg. Part. N. 664, Reg. Gen. N. 7139 - Ipoteca volontaria - per lo stesso atto indicato al punto 1 e quindi sugli stessi immobili - ipoteca consistente in numero otto cambiali per un totale di 235 milioni di lire.

> [redacted] - iscrizione contro del 05.10.1990 Reg. Part. N. 20209, Reg. Gen. N. 25691 - Atto tra vivi - Compravendita - immobile Cava dei Tirreni non



- Ing. Giuseppe Orlandino via Piacini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu)

interessato dalla presente procedura di esecuzione immobiliare;

> [REDACTED] - iscrizione contro del 03.12.1991 Reg. Part. N. 3438, Reg. Gen. N. 29931 - Pubblico Ufficiale Liguori Iole repertorio n. 8737 del 29.11.1991 - IPOTECA VOLONTARIA - derivante dalla concessione a garanzia di mutuo - Immobili siti in Centola (SA) foglio 41 particelle NCT 351, 352, 353, 359, 494, NCEU 351 sub 1 cat. D/8, 351 sub 2, cat. A/2 vani 3,5 - A favore di Banca Popolare di Salerno Soc. Coop. A r.l. (Salerno) - debitori non datori di ipoteca - [REDACTED]

> [REDACTED] - trascrizione contro del 20.09.1997 Reg. Part. N. 20316, Reg. Gen. N. 25369 - pubblico ufficiale ufficio notifiche tribunale repertorio n. 371 del 10.08.1996 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Atto pignoramento Tribunale di Vallo della Lucania n. 726 verbale di pignoramento immobili siti in Centola (SA) foglio 41 particelle NCT 351, 352, 353, 359, 494, NCEU 351 sub 1 cat. D/8, 351 sub 2, cat. A/2 vani 3,5 - A favore di Banca Popolare di Salerno Soc. Coop. A r.l. (Salerno) - ASSOCIATA ANNOTAZIONE DI CANCELLAZIONE del 14.09.2007 registro particolare n. 5642, registro generale n. 45782 - atto giudiziario del 05.07.2006 numero di rep. 915/2006, Giudice dell'esecuzione Tribunale di Vallo della Lucania (SA) - Annotazione a Trascrizione cancellazione a favore Banca Popolare di Salerno (SA) - contro [REDACTED]

> [REDACTED] - trascrizione contro del 15.06.2006 Reg. Part. N. 19897, Reg. Gen. N. 33286 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 88957 del 26.05.2006 - atto tra vivi - preliminare di compravendita - fabbricati siti in Centola (SA) foglio 41 p.lle 351 sub 2 cat. A/2 (civile abitazione), p.lle 351 sub 3 cat. D/8, 351 sub 4 cat. D/8, p.lle 351 sub 5 lastrico solare - Terreni foglio 41 sub 351, 352, 353, 359, 494 a favore di [REDACTED] - contro [REDACTED]

> [REDACTED] - trascrizione contro del 23.10.2006 Reg. Part. N. 34254, Reg. Gen. N. 56141 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 89834/33048 del 26.09.2006 - atto tra vivi - compravendita - Terreni siti in Centola (SA) foglio 41 sub 351, 352, 353, 359, 494 frazione Palinuro loc. Isca del Lauro - fabbricati siti in Centola (SA) foglio 41 p.lle 351 sub 2 cat. A/2 (civile abitazione), p.lle 351 sub 3 cat. D/8, 351 sub 4 cat. D/8, p.lle 351 sub 5 lastrico solare di 540 metri quadrati via Isca del

Procedimento esecutivo immobiliare: n. ruolo 143/2010 - Perizia d'estima

14



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu)

Lauro - a favore di [REDACTED] - contro [REDACTED]

> [REDACTED] - trascrizione a favore del 23.10.2006 Reg. Part. N. 34254, Reg. Gen. N. 56141 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 89834/33048 del 26.09.2006 - atto tra vivi - acquisto immobili - Terreni siti in Centola (SA) foglio 41 sub 351, 352, 353, 359, 494 frazione Palinuro loc. Isca del Lauro - fabbricati siti in Centola (SA) foglio 41 p.lle 351 sub 2 cat. A/2 (civile abitazione), p.lla 351 sub 3 cat. D/8, 351 sub 4 cat D/8, p.lla 351 sub 5 lastrico solare di 540 metri quadrati via Isca del Lauro - a favore di [REDACTED] - contro [REDACTED]

> [REDACTED] - trascrizione contro del 17.09.2007 Reg. Part. N. 11991, Reg. Gen. N. 45900 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 92182/34457 del 13.09.2007 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - immobili siti in Centola (SA) foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat A/10 vani 6, sub 5 cat A/3 vani 3, sub 3 cat D/8, sub 4 cat D/8, sub 6 cat A/3 vani 3, sub 7 cat A/3 vani 2, sub 8 cat A/3 vani 3, sub 9 cat A/3 vani 3, sub 10 cat A/3 vani 3 in via Isca - a favore MPS Banca per le Imprese SPA con sede in Firenze (FI) CF: 00816350482 - documenti correlati iscrizione n. 12767 del 15.10.2007;

> [REDACTED] - trascrizione contro del 15.10.2007 Reg. Part. N. 12767, Reg. Gen. N. 50873 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 92182/34457 del 13.09.2007 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - immobili siti nel Comune di Centola (SA) foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat A/10 vani 6, sub 5 cat A/3 vani 3, sub 3 cat D/8, sub 4 cat D/8, sub 6 cat A/3 vani 3, sub 7 cat A/3 vani 2, sub 8 cat A/3 vani 3, sub 9 cat A/3 vani 3, sub 10 cat A/3 vani 3 in via Isca - a favore MPS Banca per le Imprese SPA con sede in Firenze (FI) CF: 00816350482 - formalità di riferimento iscrizione n. 11991 del 2007;

> [REDACTED] - trascrizione contro del 26.08.2009 Reg. Part. N. 31844, Reg. Gen. N. 39817 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 96959/37041 del 31.07.2009 - atto tra vivi - compravendita - vendita di immobili siti nel Comune di Pisciotta (SA) (non interessati dalla presente procedura esecutiva) e di immobili siti nel Comune di Centola (SA) foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat A/10 vani 9, sub 5 cat A/3 vani 4, sub 3 cat D/8, sub 4 cat D/8, sub 6 cat A/3 vani 4, sub 7 cat A/3 vani 3, sub 8 cat A/3 vani 4, sub 9 cat A/3



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrofibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppecorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppecorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.cs980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.cs980@ingpec.eu)

vani 4, sub 10 cat A/3 vani 4 in via Isca – ulteriore immobile nel Comune di Centola che non è citato nel procedimento di pignoramento ma che fa parte della stessa struttura:

Foglio 41 p.lla 351 sub 11 lastrico solare – a favore di [REDACTED]

> [REDACTED] - trascrizione a favore del 26.08.2009 Reg. Part. N. 31844, Reg. Gen. N. 39817 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 96959/37041 del 31.07.2009 – atto tra vivi – compravendita – acquisto di immobili siti nel Comune di Pisciotta (SA) (non interessati dalla presente procedura esecutiva) e di immobili siti nel Comune di Centola (SA) foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat A/10 vani 9, sub 5 cat A/3 vani 4, sub 3 cat D/8, sub 4 cat D/8, sub 6 cat A/3 vani 4, sub 7 cat A/3 vani 3, sub 8 cat A/3 vani 4, sub 9 cat A/3 vani 4, sub 10 cat A/3 vani 4 in via Isca – ulteriore immobile nel Comune di Centola che non è citato nel procedimento di pignoramento ma che fa parte della stessa struttura: Foglio 41 p.lla 351 sub 11 lastrico solare – contro [REDACTED] con

> [REDACTED] - trascrizione contro del 28.12.2010 Reg. Part. N. 36344, Reg. Gen. N. 51707 – Pubblico Ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Vallo della Lucania (SA) Repertorio 1686/2010 del 03.12.2010 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili siti nel Comune di Centola (SA) foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat A/10 vani 9, sub 5 cat A/3 vani 4, sub 3 cat D/8, sub 4 cat D/8, sub 6 cat A/3 vani 4, sub 7 cat A/3 vani 3, sub 8 cat A/3 vani 4, sub 9 cat A/3 vani 4, sub 10 cat A/3 vani 4 in via Isca Palinuro – a favore MPS Capital Services SPA con sede in Firenze (FI) CF: 00816350482;

• **CONTRATTI DI COMPRAVENDITA E DI LOCAZIONE:**

- a) **CONTRATTO DI COMPRAVENDITA** del 31 luglio 2009 Notaio Gustavo Trotta Notaio in Pagani repertorio n. 96959 raccolta n. 37041 tra [REDACTED] venditrice e [REDACTED] acquirente. Il contratto è relativo a tutta una serie di immobili tra cui quelli oggetto della presente procedura;
- b) **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO** del 01.04.2008 registrato presso Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania al n. 1372 serie 3 del 25.09.2008 – Tratta la locazione tra la [REDACTED] dell'immobile sito in Centola (SA) censito al NCEU al foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat A/10 uso uffici compresi una serie di arredi e con decorrenza dal 01 aprile 2008 e fine contratto il 31 marzo 2014 da rinnovarsi con tacito consenso in mancanza di recessione scritta tra le parti a quindi ancora in essere;



- c) **INTEGRAZIONE** "AL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO del 01.04.2008 registrato presso Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania al n. 1372 serie 3 del 25.09.2008" redatta in data 28.12.2013 e registrato in data a Vallo della Lucania in data 25.11.2014 al n. 973 serie 3 - tratta la locazione tra la [redacted] (conduttore), confermando quanto stabilito nel contratto precedente ed effettua delle integrazioni agli art. 1 e art. 5. Si pone in locazione anche l'immobile sito in **Centola (SA) censiti presso il NCEU al foglio 41 p.lla 351 sub 10** compresi una serie di arredi elencati analiticamente oltre a tutti gli arredi e beni strumentali occorrenti per il corretto funzionamento della discoteca, bar, ristorante, pizzeria, sala giochi;
- d) **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO** del 01.08.2009 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania al n. 1876 serie 3 in data 21.12.2009 - Tratta la locazione tra [redacted] degli immobili siti in **Centola (SA) censiti presso il NCEU al foglio 41 p.lla 351 sub 3, sub 4, sub 7, sub 8**, oltre tutti gli arredi e compresi i beni strumentali occorrenti per il corretto funzionamento della discoteca, bar, ristorante, pizzeria, sala giochi. Il contratto ha decorrenza dal 01 agosto 2009 e fine contratto il 31 luglio 2015 da rinnovarsi con tacito consenso in mancanza di recessione scritta tra le parti a quindi ancora in essere;
- e) **INTEGRAZIONE** "AL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO del 01.08.2009 registrato presso Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania al n. 1876 serie 3 in data 21.12.2009" redatta in data 31.12.2013 e registrato in data a Vallo della Lucania in data 25.11.2014 al n. 972 serie 3 - tratta la locazione tra la [redacted] (conduttrice), confermando quanto stabilito nel contratto precedente ed effettua delle rettifiche ed integrazioni agli art. 1 e art. 5. Si pone in locazione gli immobili sito in **Centola (SA) censiti presso il NCEU al foglio 41 p.lla 351 sub 3, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8**, oltre al diritto di passaggio sui sub 12 e 13 e sono compresi nel contratto di locazione una serie di arredi elencati analiticamente oltre a tutti gli arredi e beni strumentali occorrenti per il corretto funzionamento della discoteca, bar, ristorante, pizzeria, sala giochi ecc;
- f) **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO** del 10.08.2014 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania al n. 633 serie 3T in data 28.08.2014 - Tratta la locazione tra la [redacted] nella persona dell'amm.re unico [redacted] degli immobili siti in **Centola (SA) censiti presso il NCEU al foglio 41 p.lla 351 sub 5, sub 6, sub 9, sub 10, ed il sub 4 solo come locale deposito** oltre ad una serie di arredi. Nel contratto si precisa che la società è stata autorizzata a utilizzare a titolo gratuito gli immobili oggetto di locazione dalla data della sua costituzione il 22.10.2013 (art.3). La società è autorizzata, senza il consenso espresso in forma scritta, a sublocare, dare in comodato d'uso gratuito, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo ecc. (art 4). Il contratto di locazione ha inizio il 1 settembre 2014 e termina il 31 agosto 2020 da rinnovarsi con tacito consenso in mancanza di recessione scritta tra le parti;

• **DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA:**

La documentazione edilizio-urbanistica risulta essere di mole notevole pertanto ne è stata acquisita solo una parte, quella ritenuta utile alla presente relazione, tra la tanta presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale Settore Urbanistica del Comune di Centola (SA) e che è stata ordinata in una tabella che si allega come ALLEGATO n. 06a.

**6. RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

L'esposizione delle risposte ai quesiti è stata impostata secondo la sequenza riportata nel dispositivo di



- Ing. Giuseppe Orlandino via Pucetti, 13 - 87040 Castroflibero (CS) -  
CF: RLNGPPE3M25D088L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401048  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.08980@tiscali.it](mailto:giuseppe.orlandino.08980@tiscali.it)

nonina emesso dal sig. Giudice Esecutore e riportata al punto 1 della presente.

#### QUESITO 1 – VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Per i beni pignorati sono state effettuate tutte le ispezioni ipotecarie del caso nel ventennio antecedente la data del pignoramento e la documentazione acquisita è sufficiente e non pregiudizievole alla prosecuzione della procedura esecutiva in essere. Le visure catastali acquisite individuano in modo univoco i beni immobili esecutati e corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento. Sono stati acquisiti, per ogni immobile, la visura storica, la planimetria e l'elaborato planimetrico presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno per tramite dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. Ritenendo completa ed idonea la documentazione acquisita, per quanto disposto con il conferito mandato, si è proceduto con i successivi punti dal n. 2 al n.20.

#### QUESITO 2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

DATI ATTO DI PIGNORAMENTO: La parte procedente, con atto di pignoramento immobiliare del 26 novembre 2010 nei confronti del debitore, [REDACTED]

[REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare Registro generale n. 51707 Registro particolare n. 36344 del 28.10.2010, richiede al Tribunale di Vallo della Lucania l'espropriazione delle seguenti unità immobiliari:

- 1) Locale in Centola (SA) frazione Palimuro, località Isca, al piano seminterrato, piena proprietà 1000/1000, riportato in NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio di mappa 41 particella 351 sub 2, di vani 9, categoria A/10, piano S1;
- 2) Locale in Centola (SA) frazione Palimuro, località Isca, al piano terra, piena proprietà 1000/1000, riportato in NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio di mappa 41 particella 351 sub 5, di vani 4, categoria A/3, piano T;
- 3) Locale in Centola (SA) frazione Palimuro, località Isca, al piano terra, piena proprietà 1000/1000, riportato in NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio di mappa 41 particella 351 sub 3, categoria D/8, piano S1-T;
- 4) Locale in Centola (SA) frazione Palimuro, località Isca, al piano terra, piena proprietà 1000/1000, riportato in NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio di mappa 41 particella 351 sub 4, categoria D/8, piano T;
- 5) Locale in Centola (SA) frazione Palimuro, località Isca, al piano terra, piena proprietà 1000/1000,



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
C.F. RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@inaptec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@inaptec.eu)

- riportato in NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio di mappa 41 particella 351 sub 6, di vani 4, categoria A/3, piano T;
- 6) Locale in Centola (SA) frazione Palimuro, località Isea, al piano terra, piena proprietà 1000/1000, riportato in NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio di mappa 41 particella 351 sub 7, di vani 3, categoria A/3, piano T;
- 7) Locale in Centola (SA) frazione Palimuro, località Isea, al piano terra, piena proprietà 1000/1000, riportato in NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio di mappa 41 particella 351 sub 8, di vani 4, categoria A/3, piano T;
- 8) Locale in Centola (SA) frazione Palimuro, località Isea, al piano terra, piena proprietà 1000/1000, riportato in NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio di mappa 41 particella 351 sub 9, di vani 4, categoria A/3, piano T;
- 9) Locale in Centola (SA) frazione Palimuro, località Isea, al piano terra, piena proprietà 1000/1000, riportato in NCEU del Comune di Centola (SA) al foglio di mappa 41 particella 351 sub 10, di vani 4, categoria A/3, piano T;

#### Descrizione generale degli immobili.

In data 25.11.2014 alla ore 14.30, previa comunicazione congiunta di sopralluogo con il Custode dott.ssa Angela Oliva, insieme con personale di mia fiducia, geom. Giovanni Sicilia, sono state iniziate le rilevazioni di rito degli immobili pignorati. Il compendio pignorato è sostanzialmente costituito da due aree su cui insistono gli immobili oggetto della presente procedura: sulla prima area insistono la discoteca (sub 3) a piano terra e nella zona seminterrata gli uffici (sub 2), sulla seconda area insistono il ristorante in disuso con il deposito (sub 4) e i vani alloggi classificati come appartamenti (sub 5,6,7,8,9,10). Dal sopralluogo si è subito notato che lo stato di fatto delle tramezzature interne dei vari locali non coincidevano con le planimetrie catastali dichiarate pertanto si è proceduto ad una dettagliata rilevazione degli interni di tutti gli immobili pignorati. Nel primo giorno di sopralluogo sono stati rilevati gli immobili censiti presso il NCEU nel comune di Centola al foglio 41 p.lla 351 sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10. Trattasi di un unico fabbricato a piano terra con copertura piana praticabile ed accessibile censita al NCEU come sub 11 cat F5 - lastrico solare che non è oggetto di procedura esecutiva. I subaltemi (sub) 5,6,7,8,9,10 sono alloggi costituiti come monolocali e/o bilocali tutti con ingresso indipendente tramite le corti comuni censite come sub 12 e sub 13 (che però non sono state inserite nell'atto di pignoramento). Il sub 4 invece è un locale che è stato un tempo adibito a ristorante ed è attualmente censito come tale ma allo stato attuale è in fase di ristrutturazione e non utilizzabile. A fine giornata si è passati a rilevare gli uffici (sub 2) posti nella seconda area al piano seminterrato. Dall'interno di uno dei locali del sub 4 si accede tramite una scala interna al lastrico solare (cat sub 11 - F/5) che non è stato inserito nel pignoramento.

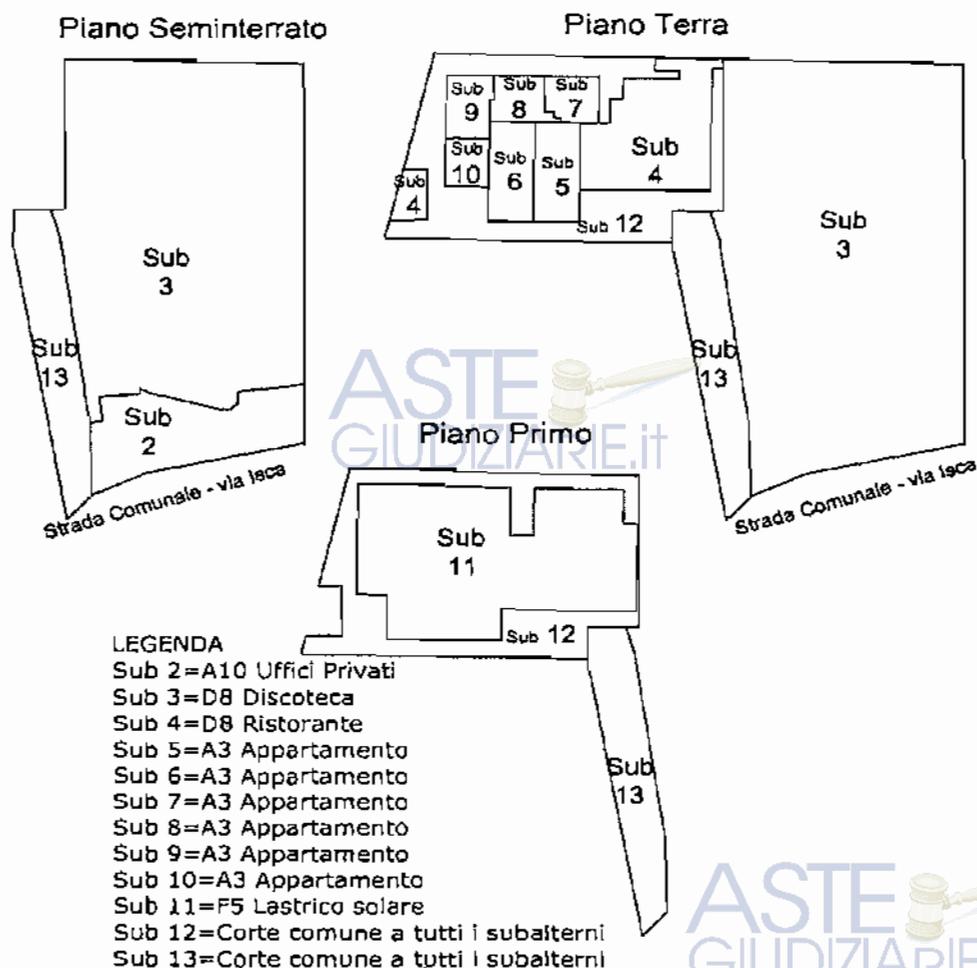


- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu)

Il giorno successivo 26.11.2014, a proseguire, si è rilevato il rimanente sub 3 adibito a discoteca mediante misure dirette e strumentali tramite stazione topografica totale. (vedasi verbali di sopralluogo n. 1 e n. 3 ALLEGATI n. 02a-b). Lo sviluppo planimetrico di quanto descritto compare chiaro nell'elaborato planimetrico (vedasi ALLEGATO n. 03c). Qui di seguito si riporta elaborato planimetrico fuori scala per meglio comprendere quanto appena esposto. Tale elaborato planimetrico si riferisce a quanto dichiarato al catasto alla data del pignoramento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ELABORATO PLANIMETRICO - COMUNE DI  
CENTOLA (SA) FOGLIO 41 P.LLA 351



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Procedimento esecutivo immobiliare: n. ruolo 143/2010 - Perizia di stima

20



NB: si tiene a precisare che tale descrizione è relativa alla data del primo in quanto in data successiva a questo sono stati realizzati dei lavori di manutenzione straordinaria (22/07/2016) che hanno modificato lo stato del sub 4 e del sub 5 che saranno descritti meglio nel paragrafo relativo alla descrizione dello stato dei luoghi.

Le planimetrie dei singoli immobili rilevati sono riportate come ALLEGATI n.04a

L'intero compendio è stato correttamente identificato nell'atto di pignoramento infatti esso si trova nel comune di Centola (SA) frazione Palinuro località Isca alla via Acqua del Lauro SS562 snc al piano terra e seminterrato. La superficie dei terreni interessati dagli immobili è identificata dalle particelle censite al NCT del Comune di Centola foglio 41 **particella 351** superficie pari a 795 mq (ha 0.07.95), **part. 353** di superficie pari a 420 mq (ha 0.04.20), **part. 359** di superficie pari a 683 mq (ha 0.08.63), **part. 494** di superficie pari a 306 mq (ha 0.03.06), **part. 352** di superficie pari a 385 mq (ha 0.03.85) per un totale di 2.589 mq.

Il compendio confina a Nord con p.lla 495 a Sud con la p.lla 361, a Ovest con la strada comunale via Isca, p.lle 875, 840 a Est con le p.lle 493, 812, 811, 495. Si tiene a precisare che allo stato attuale non è stato redatto il tipo mappale pertanto il cassone del fabbricato conteuente gli immobili ed il gli ingombri della discoteca e gli uffici non risultano nel WEGIS e secondo la vigente normativa i fabbricati in oggetto vanno rilevati con idonea strumentazione ed effettuate le pratiche catastali di Tipo Mappale per inserimento in mappa. Tale operazione resterà a carico dell'acquirente. Non sono state rilevate pertinenze diverse da quelle già evidenziate come corti comuni e lastrico solare (sub 11, 12, 13).

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI:

Nella descrizione dei beni si riporta la denominazione catastale alla data del sopralluogo e corrispondente all'elenco presente nell'atto di pignoramento. (Vedasi ALLEGATO n.01d - Elaborati grafici ALLEGATI n. 04a e 04b)

1) **Particella 351 sub 2, categoria A/10 - ALLEGATO n. 10**

Trattasi di una serie di 9 vani siti al piano seminterrato di una struttura in calcestruzzo armato con tamponatura in muratura per una superficie calpestabile di 194,20 mq. Sopra di esse insiste una terrazza facente parte del locale adibito a discoteca (sub 3). I vani sono divisi in modo da essere utilizzati come uffici ed attualmente sono occupati da uno studio commerciale. Consistono in un ingresso, cinque vani adibiti a ufficio, un

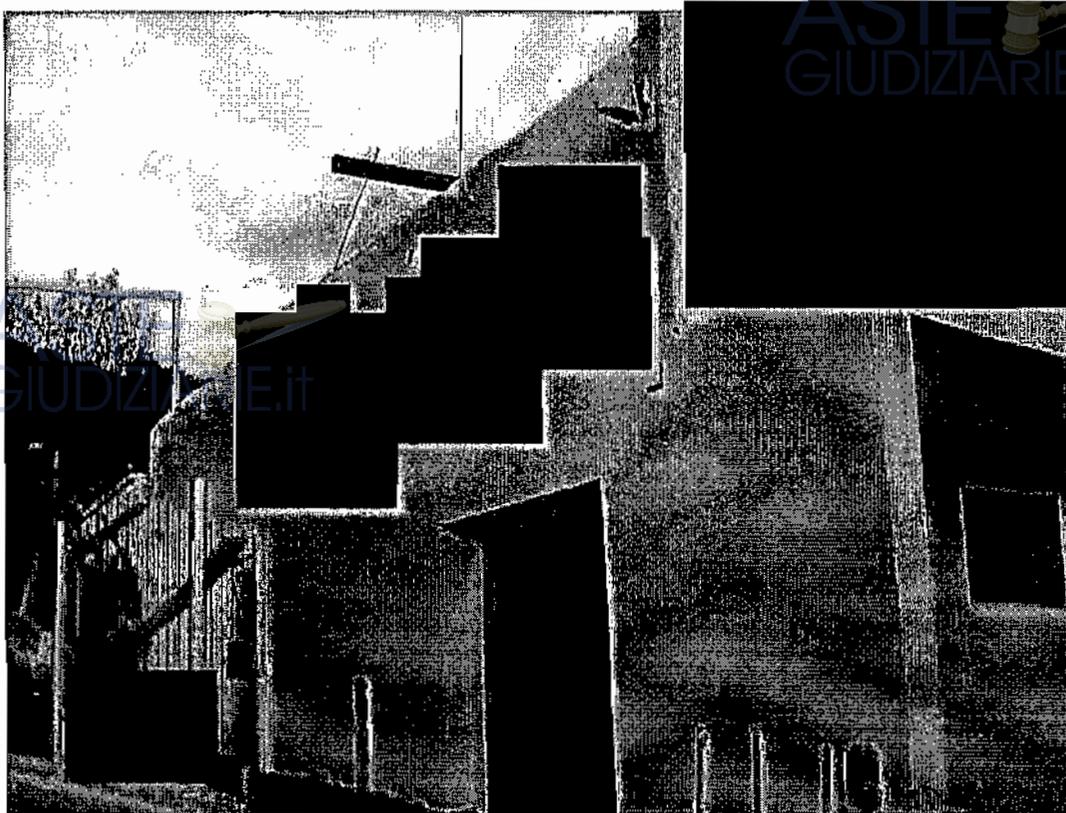


- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670767 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@inrpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@inrpec.eu)

corridoio, un vano adibito ad archivio, una sala riunione e due bagni. Nella sala riunioni esiste una porta che, tramite uno stretto corridoio conduce al piano seminterrato del locale discoteca (sub 3). Agli uffici si può accedere sia direttamente dalla strada comunale via Acqua del Lauro (ex via Isca) sia dalla corte comune (sub 13). Un piccolo portico conduce ad in primo vano dal quale di accede all'ingresso principale. I vani sono in buono stato di manutenzione, hanno porte in legno tamburato di pregevole fattura, il portoncino dell'ingresso è di tipo blindato, gli infissi esterni sono in alluminio. I locali sono dotati di impianto termico invernale e di condizionatori singoli nei vari uffici, di impianto elettrico, idrico e di scarico. Lungo la parte bassa delle tamponature interne per una altezza di circa 50 centimetri si nota la presenza di umidità dovuta a risalita capillare. Nell'ultimo locale durante il sopralluogo del 26/10/2016 e 17/11/2016 si è riscontrata la costruzione di un angolo cottura in muratura.



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@inapec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@inapec.eu)



Comune di Centola (SA) foglio 41, p.la 351 sub 2 - cat A/10 - Uffici -  
VISTA INGRESSO lato via Acqua di Laino (ex via Isca)

2) **Particella 351 sub 3, categoria D/8 - ALLEGATO n. 10- doc. fotografica**

(Descrizione allo stato attuale). Trattasi di una serie di zone su due livelli, alcune coperte ed altre non coperte, che nel loro insieme costituiscono una discoteca all'aperto per una superficie di 881 mq calpestabili (specificatamente 1676,48 mq di superficie totale al piano terra e 124,84 mq al piano seminterrato). Le zone coperte da tettoie sono tre zone bar, una zona pizzeria, due vani di cui uno adibito a biglietteria l'altro a cucina con forno (pizzeria), tutti a piano terra. Al piano seminterrato troviamo un locale coperto adibito a pista da ballo adiacente ad un'altra area adibita anch'essa a pista da ballo. La copertura di tale pista da ballo è a sua volta praticabile e adibita anch'essa a pista da ballo. A piano terra si trovano anche una serie di bagni divisi tra bagni uomo e bagni donna ed anche un bagno per diversamente abili. Alla discoteca si accede sia tramite un ingresso al piano seminterrato collegato con una scala interna coperta agli uffici adiacenti (subalterno 2), sia dalla corte interna (sub 12), sia dal sub 4 (ex sala ristorante). L'immobile allo stato attuale ha uno stato manntentivo buono considerato che gli ultimi lavori di manutenzione sono stati realizzati nel luglio scorso. (Comunicazione di inizio lavori CIL del 22/7/2016).



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu)

Con tali lavori sono state realizzate delle tettoie con materiale fonoassorbente,intonaci, tinteggiature piccole opere murarie, impermeabilizzazioni che hanno reso la struttura perfettamente agibile e fruibile all'uso di discoteca.



3) **Particella 351 sub 4, categoria D/8 – ALLEGATO n. 10- doc. fotografica**

Alla data del primo sopralluogo in data 25/11/2014 l'immobile era composto da 6 vani a piano terra per una superficie calpestabile di 197,63 mq ed un deposito di pertinenza non adiacente e non collegato direttamente ai vani precedenti. A tale deposito vi si accede sempre dalla corte comune (subalerno 12 non specificatamente inserito nel compendio pignorato). I 6 vani erano adibiti ad ingresso, ufficio (dal quale si accede tramite scala interna al lastrico solare subalerno 11 non inserito nel compendio immobiliare pignorato) da un vano cucina, un ampio vano adibito a sala ristorante, un antibagno ed un bagno. I vani ingresso ed ufficio già allora erano in buone condizioni di manutenzione. La sala ristorante e la cucina invece erano in fase di manutenzione infatti non erano presente l'impianto elettrico, l'intonaco "fino", gli infissi esterni ecc. Il bagno e l'antibagno erano in condizioni di precaria manutenzione. Allo stato attuale, invece, dal



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castroflibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@tqpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@tqpec.eu)

sopralluogo effettuato in data 26/10/2016, risulta che tali vani sono stati oggetto di una manutenzione straordinaria (comunicazione di inizio lavori CIL del 22/07/2016) e pertanto sono in buono stato di manutenzione. La manutenzione ha consistito nella realizzazione dell'impianto elettrico, di intonaci, rasatura pareti e cieli dei solai, tinteggiatura, impermeabilizzazione di tutta la superficie del soprastante lastrico solare. Il vano sala ristorante è stato però ora suddiviso, tramite pareti in cartongesso, in n. 8 vani, oltre ad un ingresso-corridoio, un corridoio, un antibagno ed un bagno. Di questi vani al momento 6 (di cui tre senza finestre) sono utilizzati come camere pertanto l'immobile al momento non è più utilizzabile come sala ristorante. Anche il vano cucina è stato allestito per essere utilizzato come una semplice camera. Con tale tramezzatura interna il locale non è più catalogabile nella categoria catastale D/8 (ristorante).

4) **Particella 351 sub 5, categoria A/3 – ALLEGATO n. 10- doc. fotografica**

Alla data del primo sopralluogo in data 25/11/2014 esso era un unico locale di 72,20 mq calpestabili. Con i lavori di manutenzione effettuati con comunicazione di inizio lavori CIL del 22/07/2016, esso è stato diviso tramite una tramezzatura in cartongesso in due vani. La manutenzione ha riguardato la realizzazione di una controsoffittatura in cartongesso e la tinteggiatura delle pareti e dei cieli, pertanto ora il tutto trovasi in buone condizioni di manutenzione. Il locale non è dotato né di bagno né di cucina anche se è collegato da una porta interna con il adiacente (subalterno 6) dotato di bagno ma non si sono riscontrate le predisposizioni per la posa in opera di una cucina. Al locale vi si accede tramite la corte comune subalterno 12.

5) **Particella 351 sub 6, categoria A/3 – ALLEGATO n. 10- doc. fotografica**

L'immobile è costituito da 4 vani, un ingresso, soggiorno, bagno, ripostiglio per una superficie calpestabile di 64,16 mq. In tale immobile non è stata riscontrata la presenza di predisposizioni per l'installazione di una cucina o angolo cottura. Alla data del 26/10/2016 esso era in buone condizioni di manutenzione. A tale immobile vi si accede dalla corte comune subalterno 12.

6) **Particella 351 sub 7, categoria A/3 – ALLEGATO n. 10- doc. fotografica**

L'immobile è costituito da 3 vani, un ingresso-soggiorno, un stanza da letto, un bagno realizzato in un sottoscala per una superficie calpestabile di 44,69 mq. In tale immobile non si sono riscontrate le predisposizioni per l'installazione di una cucina o angolo cottura. Esso versa in buone condizioni di manutenzione.

7) **Particella 351 sub 8, categoria A/3 – ALLEGATO n. 10- doc. fotografica**

L'immobile è costituito da 5 vani per una superficie calpestabile di 35,99 mq. Di fatto però esso, sebbene risulta catastalmente come unica unità immobiliare, è suddiviso in due unità



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castroflibero (CS) -  
CF: RENGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.8980@ingpec.eu)

indipendenti costituite da una da ingresso-soggiorno ed un bagno, l'altra da un ingresso-soggiorno, un bagno ed una camera da letto, esse hanno ingressi indipendenti tramite la corte comune, subalterno 12. Le due unità sono in buono stato di manutenzione. Anche per tali unità non si sono riscontrate le predisposizioni per l'installazione di una cucina o angolo cottura.

8) **Particella 351 sub 9, categoria A/3 – ALLEGATO n. 10- doc. fotografica.**

L'immobile è costituito da 4 vani per una superficie calpestabile di 43,31 mq, un soggiorno-pranzo, in disimpegno, un bagno due camere da letto. Nel soggiorno-pranzo si sono riscontrate le predisposizioni per la l'installazione dell'angolo cottura. L'unità immobiliare gode di un buono stato di manutenzione. L'accesso avviene dalla corte comune subalterno 12.

9) **Particella 351 sub 10, categoria A/3 – ALLEGATO n. 10- doc. fotografica.**

L'immobile è costituito da 4 vani per una superficie calpestabile di 30,80 mq, suddiviso in soggiorno-pranzo, bagno e due camere da letto. Nel soggiorno-pranzo si sono riscontrate le predisposizioni per la l'installazione dell'angolo cottura. L'unità immobiliare gode di un buono stato di manutenzione. L'accesso avviene dalla corte comune subalterno 12.

Gli impianti tecnologici presenti sono: elettrico ed idrico funzionanti in tutti gli immobili, l'impianto telefonico è presente e funzionante, insieme all'impianto citofonico solo per la particella sub 2 adibita ad uffici. L'impianto di riscaldamento a GPL è autonomo e funzionante solo per il sub 2 (uffici) in tutti gli altri immobili esclusi gli immobili adibiti a discoteca e ristorante (sub 3 e 4) sono presenti dei condizionatori ad unità singola. Il sub 2 (uffici) è dotato, oltre che dall'impianto classico di riscaldamento anche da unità singole di climatizzatori a pompa di calore per tutti i locali ufficio. I tramezzi interni sono in laterizio e in muratura successivamente intonacati e tinteggiati, l'intonaco risulta danneggiato dall'umidità in alcune camere. Il pavimento è per tutti gli ambienti realizzato con piastrelle di ceramica messo in opera, il rivestimento nella cucina della pizzeria della discoteca e in tutti i bagni è realizzato con piastrelle di ceramica. Gli infissi interni ed esterni sono in legno verniciati con vernice ad acqua. Tutti gli immobili complessivamente, dopo i lavori di manutenzione del 22/7/2016 sono in uno stato manutentivo sufficientemente buono.

**DATI CATASTALI** Gli immobili di effettiva proprietà della società [REDACTED] sono censiti al Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno, Comune di Centola (Sa) con i seguenti dati catastali, così come risulta dalle visure rilasciate dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza:



- Ing. Giuseppe Orlandino Via Puccini, 13 - 87040 Castellibero (CS) -  
 CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
 E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppearlandino.c8980@tinpec.eu](mailto:giuseppearlandino.c8980@tinpec.eu)

Indirizzo:				CENTOLA (SA) VIA ISCA, Fraz. Palluro				
n°	Fg	P.la	Sub.	Cat.	Piano	Destinazione	Classe	Vani
1	41	351	2	A/10	S1	Ufficio o Studio privato	1	9
2	41	351	3	D/B	S1-T	Discoteca (incluso area pizzeria, bar, toilette servizi igienici, piste da ballo, piscina), escluso area esterna di pertinenza esclusiva e recinzione lotta.		
3	41	351	4	D/B	T	Ristorante		
4	41	351	5	A/3	T	Abitazione di tipo economico.	1	4
5	41	351	6	A/3	T	Abitazione di tipo economico	1	4
6	41	351	7	A/3	T	Abitazione di tipo economico	1	3
7	41	351	8	A/3	T	Abitazione di tipo economico	1	4
8	41	351	9	A/3	T	Abitazione di tipo economico	1	4
9	41	351	10	A/3	T	Abitazione di tipo economico	1	4
A SEGUIRE IMMOBILI NON CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTI IMMOBILIARE								
11	41	351	11		T	Lastico solare	584	
11	41	351	12		T	Bene Comune non censibile		
12	41	351	13		T	Bene Comune non censibile		

Dalle visure storiche per immobile si evince quanto segue:

Le unità immobiliari censite all'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati foglio 41 particella 351 subalterni 2,3,4,5,6,7,8,9,10 hanno tutti la stessa storia relativamente alla intestazione (per le modifiche catastali dei singoli subalterni si rimanda alle visure storiche allegate. Infatti i passaggi sono così indicati:

- Situazione all'impianto meccanografico - in ditta [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del [REDACTED] - proprietà 1000/1000 fino al 25/02/1988
- situazione dal 25/02/1988 - in ditta [REDACTED] - proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 26/9/2006 - atto pubblico del 25/2/1988 voltura n.98.1/1988 in atti dal 05/06/2003 (prot.271256) - rep. n. 31612 Rogante Notaio RIPA Paolo sede di Rimini n. 751 del 08/03/1988 Vendita
- situazione dal 26/09/2006 - in ditta [REDACTED] - proprietà 1000/1000 fino al 31/7/2009 - atto pubblico del 26/09/2006 trascrizione n. 34254.1/2006 in atti dal 26/10/2006 - rep. n.89834 rogante Notaio TROTTA Gustavo sede Pagani (SA) compravendita;
- situazione dal 31/07/2009 in ditta [REDACTED] con sede [REDACTED] - proprietà 1000/1000 - atto pubblico del 31/7/2009 nota presentata con modello



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castell'ibero (CS) -  
 CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
 E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu)

Unico n. 31844,1/2009 in atti dal 26/08/2009 rep. 96959 rogante Notaio TROTTA Gustavo sede Pagani (SA)

Nel prosieguo della presente relazione, gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare e di stima, su specifica richiesta della Creditore Precedente verranno considerati come unico lotto, come di seguito indicato:

Lotto unico n. 1				INDIRIZZO: COMUNE DI CENTOLA (SA) ex VIA ISCA, Fraz. Palinuro - (ora via Acqua del Lauro)							
n°	Fg	P.lla	Sub.	Cat.	Piano	Destinazione	Classe	Mq calpestabili	Mq lordi	Vani	Rendita €.
1	41	351	2	A/10	S1	Ufficio o studio privato	1	194,2	223,3	9	2.417,02
2	41	351	3	D/B	S1-T	Discoteca (incluso area pizzeria, bar lettoie servizi igienici, piste da ballo, piscina), escluso area esterna di pertinenza esclusiva e recinzione lotto.		881	1.676,5 (PT) 124,80 (S1)		11.650,00
3	41	351	4	D/B	T	Ristorante		197,63	228,40 + 24,78		4.576,00
4	41	351	5	A/3	T	Abitazione di tipo economico	1	74,2	78,3	4	361,52
5	41	351	6	A/3	T	Abitazione di tipo economico	1	64,16	70,5	4	361,52
6	41	351	7	A/3	T	Abitazione di tipo economico	1	44,69	50,25	3	271,14
7	41	351	8	A/3	T	Abitazione di tipo economico	1	35,99	40	4	361,52
8	41	351	9	A/3	T	Abitazione di tipo economico	1	43,31	49,85	4	361,52
9	41	351	10	A/3	T	Abitazione di tipo economico	1	30,8	37,6	4	361,52

NOTA DEL C.T.U. N. 1

Si evidenzia il fatto che gli immobili insistono su una superficie identificata dalle particelle censite al NCT del Comune di Centola (SA) foglio 41 **particella 351** superficie pari a 795 mq (ha 0.0795), **part. 353** di superficie pari a 420 mq (ha 0.04.20), **part. 359** di superficie pari a 683 mq (ha 0.08.63), **part. 494** di superficie pari a 306 mq (ha 0.03.06), **part. 352** di superficie pari a 385 mq (ha 0.03.85) per un totale di 2.589 mq e tali immobili non sono ancora stati inseriti in mappa, come risulta dal WEGIS. Secondo la vigente normativa i fabbricati in oggetto vanno rilevati con idonea strumentazione, effettuate pratiche catastali di Tipo Mappale per inserimento in mappa.

CONFINI: Il compendio confina a Nord con p.lla 495 a Sud con la p.lla 361, a Ovest con la strada comunale

Procedimento esecutivo immobiliare: n. ruolo 143/2010 - Partita di stima

28



via Isca, p.lle 875, 840 a Est con le p.lle 493,812,811, 495.

**COMPUTO SUPERFICI** Considerato che il parametro geometrico significativo della consistenza immobiliare, assunto a riferimento per la determinazione dei valori economici delle unità abitative, è la superficie commerciale, si è proceduto al calcolo della stessa sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R. n. 138/98, che, all'allegato C, espone le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale (a cui quella commerciale può equipararsi) delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Di seguito si riporta stralcio della parte d'interesse di tale norma:

*"Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo. La superficie catastale è data dalla somma:*

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate..."

Nella successiva tabella si riepilogano schematicamente le superfici commerciali o convenzionali (ragguagliate ai vani principali) che interessano gli immobili in oggetto, prendendo come riferimento la distribuzione catastale degli ambienti interni, ottenute applicando alle superfici lorde opportuni coefficienti



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino@8980@trapez.eu](mailto:giuseppe.orlandino@8980@trapez.eu)

di destinazione nella misura del 100% per i vani principali, 30% per i balconi, 25% per il locale depositato al piano terra e per ogni vano accessorio a servizio indiretto non comunicante con i vani principali, (la corte non è stata computata in quanto non facente parte diretta del compendio immobiliare oggetto di procedura):

Unità immobiliare	Descrizione	Superficie lorda [mq]	Percentuale	Superficie commerciale [mq]
fg 41 p/lla 351 sub 2	Uffici	223,3	100,00%	223,3
fg 41 p/lla 351 sub 3	Discoteca	1676,4+124,80	100,00%	1801,2
fg 41 p/lla 351 sub 4	Ex ristorante	228,4 24,78	100,00% 25 %	228,40 6,20
fg 41 p/lla 351 sub 5	Abitazione	78,3	100,00%	78,3
fg 41 p/lla 351 sub 6	Abitazione	70,5	100,00%	70,5
fg 41 p/lla 351 sub 7	Abitazione	50,25	100,00%	50,25
fg 41 p/lla 351 sub 8	Abitazione	40	100,00%	40
fg 41 p/lla 351 sub 9	Abitazione	49,85	100,00%	49,85
fg 41 p/lla 351 sub 10	Abitazione	37,6	100,00%	37,6
			<i>Totale</i>	<i>2585,60 mq</i>

In conclusione la superficie commerciale da considerare per la stima del bene pignorato, arrotondando per difetto, è pari a 2.585,60 mq.

### QUESITO 3: - ACCERTARE LA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

CORRISPONDENZA DATI CON ATTO DI PIGNORAMENTO: Dalla comparazione delle indagini svolte in fase di sopralluogo è emerso che i dati identificativi degli immobili contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali anche se le planimetrie, depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Dipartimento Territorio, catasto fabbricati depositate in atti dal 13/04/2007, non corrispondono alla attuale distribuzione interna, come si può chiaramente evincere dalle planimetrie comparative allegate alla presente relazione di stima.

### QUESITO 4 - PROCEDERE OVE NECESSARIO AD ESEGUIRE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

In fase di sopralluogo, confrontando le planimetrie catastali e successivamente visionando la documentazione urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Centola si è constatato che lo stato denunciato presso l'Agenzia delle Entrate Dipartimento del Territorio (ex Catasto) non corrisponde allo stato attuale. Si è constatato che le posizioni di alcuni tramezzi, sono stati modificati in special modo quelle relative alla discoteca (sub 3) del ristorante (sub 4) e degli uffici (sub 2). Le superfici totali e le superfici



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@bigpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@bigpec.eu)

commerciali non sono modificate anche se la consistenza, di fatto, varia come si evince chiaramente dalle planimetrie di confronto (ALLEGATO n. 4b). Gli immobili inoltre, benchè sia stato presentato un frazionamento per la sua successiva immissione in mappa, esso non è stato iscritto in mappa e sono individuati con la numerazione presente al Catasto Fabbricati p.lla 351 benchè essi incidano su una superficie al catasto Terreni con le p.lle 351, 352, 353, 359, 494. (vedasi allegato n. 3b).

Al fine di regolarizzare la situazione, considerato che le modifiche interne, anche se non sostanziali ai fini volumetrici, sono state effettuate denunciate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Certola ma nei termini previsti, sospese dallo stesso Ente, occorrerà affidare ad un tecnico la redazione di un "accertamento di conformità" tramite SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) ai sensi del ex art. 36 del DPR 380/2001 e ss. mm. ii.. Contemporaneamente occorre procedere con un rilievo topografico mediante stazione totale in modo da poter definire univocamente l'ingombro sul terreno dei fabbricati, redigere il tipo mappale, depositarlo presso l'Ufficio Tecnico Comunale e immediatamente dopo presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Salerno, dopo la sua approvazione, redigere documento DOCEFA con annesse nuove planimetrie e depositarlo presso gli stessi Enti.

A seguito di tali problematiche in data 05/10/2015 avevo comunicato al sig. G.E. Dott.ssa Alessandra Lulli le motivazioni della necessità di eseguire l'aggiornamento catastale tramite DOCEFA, il relativo costo e la mia proposta di dividere gli immobili in tre lotti di vendita. In data 13/10/2015 il sig. G.E. Dott.ssa Alessandra Lulli rispondeva di essere d'accordo a quanto richiesto disponendo di comunicare alla parte procedente la richiesta con i relativi costi. In data 22/10/2015 ho inviato richiesta di autorizzazione alla parte procedente ed alla parte convenuta per conoscenza. Avendo avuto l'avallo del sig. G.E. Il sottoscritto ha proceduto alla redazione del documento DOCEFA necessario, avendo comunicato che se la parte convenuta non avesse risposto alla mia comunicazione, dopo, 15 gg, avrei proceduto alla variazione catastale. Siccome però il sig. G.E. Per vie brevi mi aveva consigliato di aspettare la risposta del Procedente, di fatto, benchè il DOCEFA fosse pronto, non ho proceduto alla sua trasmissione all'Agenzia del Territorio. In seguito, di Procedente, non ho avuto nessun riscontro scritto in merito. Solo durante la successiva udienza l'avv. della Parte Procedente, davanti al G.E., dichiarava che il Procedente non era disposto ad accollarsi le spese per la procedura di variazione catastale e dichiarava inoltre che si dovesse porre in vendita tutti gli immobili in un unico lotto. In base a tali disposizioni ho proceduto con la presente relazione. Il costo stimato per la realizzazione della variazione catastale, in data 05/10/2015, era stato fissato in euro 2.050,00 (dicansi duemilaeinquanta euro).

#### **QUESITO 5 – INDICARE L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrofibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino@8080@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino@8080@ingpec.eu)

Visionando la documentazione urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Centola si è costatato che gli immobili ricadono in una zona la cui destinazione prevista dal Piano Urbanistico del Comune di Centola (del 17/02/2003 BURC n. 8/2003), che per l'area in oggetto, riporta una Z.T.O. "G8 - zone per attrezzature turistiche complementari (Art. 58 delle norme tecniche di attuazione)" che non contempla la RESIDENZIALITÀ che dovrebbe essere presente considerato che gli immobili individuati con i subalterni 5,6,7,8,9,10 sono stati denunciati dalla proprietà come categoria A/3 - Civili abitazioni.

Qui di seguito si riporta uno stralcio delle norme tecniche di attuazione del PRG in essere "ART. 58 - Zone per attrezzature turistiche complementari - (G8) Le zone per attrezzature turistiche complementari, nella loro articolata caratterizzazione, risultano individuate dal piano in relazione alle preesistenze, ad eccezione di un nuovo intervento proposto, per la creazione di attività di svago. Pertanto gli interventi previsti per le preesistenze riguardano azioni di ristrutturazione e potenziamento delle attività. Per le attrezzature ospitate in fabbricati, la tipologia di intervento ammessa è quella della ristrutturazione edilizia con incremento della superficie utile nella misura del 30% di quella preesistente, nel rispetto delle distanze e delle altezze prescritte nella zona. Per le attrezzature che impegnano aree inedificate, è ammessa la realizzazione di strutture provvisorie di servizio opportune alla qualificazione e migliore funzionalità delle relative attività. Per il nuovo intervento è ammessa la realizzazione di piscine, di strutture semi-permanenti, nonché di corpi di fabbrica di servizio e ristoro. L'indice di fabbricabilità fondiaria, per le strutture permanenti è fissato in 0,08 mc/mq. Il piano in zona si attua mediante intervento diretto."

**QUESITO 6 - INDICARE LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ**

La storia degli immobili inizia con la licenza edilizia n. 14 del 1970 con la presentazione del progetto di costruzione di un albergo-ristorante in Centola località Isca di Lauro (tale progetto, presso l'Ufficio tecnico di Centola non si trova nessuna copia). Successivamente viene concessa Licenza Edilizia n.187/1973 (a rinnovo della licenza edilizia n. 14/1970) per l'esecuzione dei lavori relativi al I e II piano [redacted] ma anche di questo presso l'Uff. Tec. Di Centola non si trovano elaborati grafici. In data 19/12/1985 pratica n.31 prot. 6309 è stata presentata istanza di condono. Successivamente si sono susseguite tutta una serie di



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castellibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.F.V.A: 03052670787 - cell: 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu)

comunicazioni di DIA (Denuncia di inizio Attività Edilizie) per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, tutte prontamente diffidate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Centola con comunicazioni di Diffida all'inizio dei lavori. I proprietari degli immobili invece hanno sempre proceduto alla realizzazione dei lavori diffidati. Al momento dei primi sopralluoghi a seguito dell'inizio della presente procedura, avendo ottenuto con non poche difficoltà, la notevole mole di documentazione inerente gli immobili (circa 600 pagine di documenti), dallo studio della stessa risultava, che per gli immobili, di fatto, non era stato mai rilasciato il certificato di agibilità per cui essi risultavano "abusivi" e per tale motivo l'ufficio tecnico di Centola diffidava le DIA presentate. Nel frattempo in seguito alla presentazione di varie istanze inoltrate dalla Proprietà degli immobili, in data 04/12/2015 con prot. 13808, lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Centola rilasciava Certificato di agibilità per gli immobili censiti al foglio 41 p.la 351 subalterni 3 e 4 che corrispondono all'immobile cat. D/8 discoteca ed all'immobile cate. D/8 ristorante. (ALLEGATO n. 06a).

Per i restanti immobili cioè foglio 41 p.la 351 sub 2 (cat A/10) Uffici, e sub 5,6,7,8,9,10 cat A/3 - civili abitazioni, resta il problema della mancanza del rilascio del certificato di agibilità. Dallo studio della documentazione presa in visione non risulta a questa CTU che ci siano impedimenti non sanabili relativi al rilascio dell'agibilità ma sta di fatto che la volumetria e le superfici totali dei fabbricati non è stato possibile confrontarle con quanto rilasciato e dichiarato nella licenza edilizia 187/1973 in quanto non sono reperibili gli elaborati grafici allegati. Resta il fatto però che lo stato attuale è difforme da quanto denunciato al catasto nel 2007.

Tali difformità possono essere sanate secondo quanto previsto degli articoli 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) e che qui di seguito si riportano:

**Art. 36 (L) - Accertamento di conformità**

*1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 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. - (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

**Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità**



- Ing. Giuseppe Orlandino Via Puccini, 13 - 87040 Castroliero (CS)-  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 12, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore vendibile dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. - (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

La spesa economica per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e catastali è quantizzata considerando i prezzi di mercato ed ammonta a circa Euro 5.050,00 + Euro 516,00= 5.566,00 euro così suddivise SCIA= € 1.000,00; Rilievo topografico, verifica frazionamento e tipo mappale= € 2.000,00; DOCTA= € 2.050,00; Sanzione=€ 516,00; con IVA e spese catastali comprese. Per la richiesta del certificato di agibilità occorre la seguente documentazione:

- Domanda su carta da bollo da Euro 16,00;
- Due marche da bollo da Euro 16,00;
- Certificato di collaudo statico o certificato di idoneità statica a firma di un tecnico abilitato depositato presso Ufficio ex Genio Civile;
- Dichiarazione attestante l'avvenuto smaltimento degli inerti nei modi previsti dalle Norme Regionali;
- Attestazione di regolare esecuzione da parte del Direttore dei Lavori sul rispetto delle norme sul consumo energetico secondo la normativa vigente;
- Certificato antincendio (ove richiesto) rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF.;
- Certificato impianto acustico (ove richiesto) rilasciato dal A.S.L. di competenza;
- Certificati di regolare esecuzione rilasciati dalle imprese installatrici dei vari impianti tecnici presenti (idrico, termico; gas, elettrico) o dichiarazione di conformità da parte del proprietario dell'immobile per le unità immobiliari anteriori alla data dell'entrata in vigore della Legge 46/90;
- Certificazione di superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/89);
- Dichiarazione del Direttore dei Lavori certificante la conformità, rispetto al progetto approvato, la salubrità degli ambienti, l'avvenuta asciugatura dei muri;
- Servizio fotografico del fabbricato e dell'area di pertinenza;
- Versamento di Euro 51,65 per diritti di segreteria.

Da quanto sopra, si evince chiaramente che il rilascio del certificato di agibilità, di fatto, è oneroso in quanto comporta l'affidamento d'incarico ad un tecnico abilitato e a delle spese vive. Considerando i prezzi di mercato si può stimare che la pratica, per ottenere la agibilità, abbia un costo di circa Euro 500,00 (onorario di un tecnico pari a circa € 400,00 iva compresa; spese vive pari a circa € 100,00). Il fabbricato, allo stato attuale, se viene regolarizzato con la procedura già sopra enunciata, può ottenere il certificato di agibilità in quanto ha caratteristiche abitative idonee. In definitiva per la regolarizzazione della pratica si stima un costo totale di (5.050,00+500,00+516,00)= Euro 6.066,00 in c.t. € 6.100,00

**QUESITO 7 – DIRE SE E' POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI**



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castroflibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu)

I beni pignorati consistono in un insieme di fabbricati contigui ed adiacenti interconnessi fra di loro e correttamente individuati nell'atto di pignoramento specificatamente censiti al foglio 41 p.lla 351 sub 2,3,4,5,6,7,8,9,10 del Comune di Centola (SA) loc. Palinuro, via Isca del Lauro e corrispondenti ad un fabbricato adibito ad uffici (sub 2), ad un fabbricato adibito a discoteca (sub 3), ad una porzione di fabbricato censito come ristorante (sub 4) e ad una serie di locali facenti parte di un unico fabbricato ad un piano fuori terra censiti come civili abitazioni (sub 5,6,7,8,9,10). Essi benchè adiacenti ed interconnessi avrebbero potuto essere suddivisi in tre lotti (un lotto come discoteca), un lotto come ristorante-con camere (sub 4,5,6,7,8,9,10) ed un lotto come uffici (sub 2). Per espresso volere della parte Procedente (vedasi quesito 4) si è scelto di formare un solo lotto di vendita formato da tutti gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento, pertanto essi, per le considerazioni fatte nella prima frase sottolineata, possono essere posti in vendita come unico lotto.

#### **QUESITO 8 – DIRE SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO-QUOTA**

I beni posti sotto pignoramento sono pignorati per quota intera in quanto il debitore-esecutato è proprietario per 1000/1000 di tutto il compendio immobiliare e, allo stato attuale, non risultano altri comproprietari. (ALLEGATI n. 7a.)

#### **QUESITO 9 – ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ACQUISIRE IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO O LA DETENZIONE DEL BENE EVIDENZIANDO SE ESSO HA DATA CERTA ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; VERIFICARE SE RISULTANO REGISTRATI PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DEGLI ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE, QUALORA RISULTINO CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA L'ESPERTO DOVRÀ INDICARE LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL RELATIVO GIUDIZIO AL CONTRATTO STESSO**

Dagli atti registrati e trascritti risulta che gli immobili oggetto della presente procedura hanno avuto i seguenti passaggi di proprietà (ALLEGATI n. 05):



- Ing. Giuseppe Orlandino Via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu)

> [REDACTED] -Trascrizione a favore del 14.03.1988 Reg. Part. N. 5684, Reg. Gen. N. 7138 atto tra vivi - compravendita terreno - nota di trascrizione compravendita terreni con atto di vendita Notaio in Rimini Paolo Ripa in data 25.02.1988 rep n.31612/2350 registrato a Rimini il 08.03.1988 n. 751/I-V i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] vendono alla signora [REDACTED]  
[REDACTED] "fabbricato urbano composto da un solo piano terra attualmente adibito a bar-ristorante-albergo con sottostante e circostante terreno il tutto situato in Comune di Centola (SA) frazione Palmuro, loc. Isca del Lauro prov. per Camerota... omissis... Il fabbricato è così censito al NCEU foglio 41, particella 351 sub 1 e 351 sub 2. Il terreno è invece così censito al NCT: foglio 41 particella 351 ha 0.07.95, part. 353 ha 0.04.20, part. 359 ha 0.08.63, part. 494 ha 0.03.06, part. 352 ha 0.03.85".

> [REDACTED] - trascrizione contro del 15.06.2006 Reg. Part. N. 19897, Reg. Gen. N. 33286 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 88957 del 26.05.2006 - atto tra vivi - preliminare di compravendita - fabbricati siti in Centola (SA) foglio 41 p.lle 351 sub 2 cat. A/2 (civile abitazione), p.lla 351 sub 3 cat. D/8, 351 sub 4 cat D/8, p.lla 351 sub 5 lastrico solare - Terreni foglio 41 sub 351, 352, 353, 359, 494 a favore di [REDACTED] - contro [REDACTED]

> [REDACTED] - trascrizione contro del 23.10.2006 Reg. Part. N. 34254, Reg. Gen. N. 56141 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 89834/33048 del 26.09.2006 - atto tra vivi - compravendita - Terreni siti in Centola (SA) foglio 41 sub 351, 352, 353, 359, 494 frazione Palmuro loc. Isca del Lauro - fabbricati siti in Centola (SA) foglio 41 p.lle 351 sub 2 cat. A/2 (civile abitazione), p.lla 351 sub 3 cat. D/8, 351 sub 4 cat D/8, p.lla 351 sub 5 lastrico solare di 540 metri quadrati via Isca del Lauro - a favore di [REDACTED] - contro [REDACTED]

> [REDACTED] - trascrizione a favore del 23.10.2006 Reg. Part. N. 34254, Reg. Gen. N. 56141 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 89834/33048 del 26.09.2006 - atto tra vivi - acquisto immobili - Terreni siti in Centola (SA) foglio 41 sub 351, 352, 353, 359, 494 frazione Palmuro loc. Isca del Lauro - fabbricati siti in Centola (SA) foglio 41 p.lle 351 sub 2 cat. A/2 (civile abitazione), p.lla 351 sub 3 cat.



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.es980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.es980@ingpec.eu)

D/8, 351 sub 4 cat D/8, p.lla 351 sub 5 lastrico solare di 540 metri quadrati via Isca del  
Lauro - a favore di [REDACTED] - contro

> [REDACTED] - trascrizione contro del 26.08.2009 Reg. Part. N. 31844,  
Reg. Gen. N. 39817 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 96959/37041 del 31.07.2009 - atto  
tra vivi - compravendita - vendita di immobili siti nel Comune di Pisciotta (SA) (non  
interessati dalla presente procedura esecutiva) e di immobili siti nel Comune di Centola  
(SA) foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat A/10 vani 9, sub 5 cat A/3 vani 4, sub 3 cat D/8, sub 4  
cat D/8, sub 6 cat A/3 vani 4, sub 7 cat A/3 vani 3, sub 8 cat A/3 vani 4, sub 9 cat A/3  
vani 4, sub 10 cat A/3 vani 4 in via Isca - ulteriore immobile nel Comune di Centola che  
non è citato nel procedimento di pignoramento ma che fa parte della stessa struttura:  
Foglio 41 p.lla 351 sub 11 lastrico solare - a favore di [REDACTED]

> [REDACTED] - trascrizione a favore del 26.08.2009 Reg.  
Part. N. 31844, Reg. Gen. N. 39817 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 96959/37041 del  
31.07.2009 - atto tra vivi - compravendita - acquisto di immobili siti nel Comune di  
Pisciotta (SA) (non interessati dalla presente procedura esecutiva) e di immobili siti nel  
Comune di Centola (SA) foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat A/10 vani 9, sub 5 cat A/3 vani 4,  
sub 3 cat D/8, sub 4 cat D/8, sub 6 cat A/3 vani 4, sub 7 cat A/3 vani 3, sub 8 cat A/3 vani  
4, sub 9 cat A/3 vani 4, sub 10 cat A/3 vani 4 in via Isca - ulteriore immobile nel Comune  
di Centola che non è citato nel procedimento di pignoramento ma che fa parte della stessa  
struttura: Foglio 41 p.lla 351 sub 11 lastrico solare - contro [REDACTED]

Da tale documentazione si evince il possesso ultraventennale della società [REDACTED]

[REDACTED] dei beni oggetto della presente procedura.

Inoltre da quanto riscontrato, in fase di sopralluogo e da indagini eseguite presso l'Ufficio Anagrafe  
del Comune di Centola (Sa), l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di SALERNO -Ufficio  
Territoriale SALERNO, risulta che i fabbricati non sono sede di residenze stabili ma sono locate a  
varie società come meglio di seguito riportato (ALLEGATI n. 07b):



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castroliero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu)

**1. Contratto di locazione a uso diverso (non abitativo)**

Data del contratto: 01/04/2008; - con integrazione del 28/12/2013;

Registrato il 25/09/2008 al n° 1372 serie 3<sup>^</sup>; - integrazione registrata il 25/11/2014 al n° 973 serie 3<sup>^</sup>;

Parte locatrice:

Parte conduttrice:

Durata del contratto:

Oggetto del contratto:

anni sei (6), rinnovato.

Immobile sito nel Comune di Centola, Fraz. Palinuro Via SS 562 distinto catastalmente al foglio 41, part. 351, sub 2 (cat A/10 uffici) comprensivo di arredi e attrezzature tipiche per uffici.

Canone locativo:

INIZIALE €. 3.600,00/annue compreso iva, pari a €. 800,00/trimestre compreso iva);

INTEGRAZIONE €. 3.200,00/annue compreso iva, pari a €. 800,00/trimestrali compreso iva, di cui €. 400,00/trimestre compreso iva, imputabili per la locazione delle sole unità immobiliari; immobile foglio 41, part. 351, sub 10 (cat a/3 abitazione)

Aggiornamenti del canone:

previsto secondo la variazione indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Tale contratto scade in data 01/04/2020. Al momento della redazione della perizia il contratto di locazione è astrattamente opponibile alla procedura esecutiva in quanto è in atto la definizione della controversia che consiste nel dichiarare vile o meno il canone di locazione. Se venisse confermata la viltà del canone tale contratto non sarebbe opponibile in caso contrario la locazione ha scadenza naturale in data 01/04/2020.

**2. Contratto di locazione a uso diverso (non abitativo)**

Data del contratto: 01/08/2009, - integrazione del 31/12/2013

Registrato il 21/12/2009 al n° 1876 serie 3<sup>^</sup>; - integrazione il 25/11/2014 al n° 972 serie 3<sup>^</sup>;

Parte locatrice:

Parte conduttrice:

Durata del contratto:

Oggetto del contratto:

anni sei (6), rinnovato.

Immobili siti nel Comune di Centola, Fraz. Palinuro Via SS 562 distinti catastalmente al foglio 41, part. 351, sub 3, 4, 7, 8.

Sono compresi gli arredi e i beni strumentali occorrenti per il corretto funzionamento della discoteca, bar, ristorante, pizzeria, sala giochi.

La categoria catastale degli immobili oggetto di locazione è di seguito specificata:

Foglio 41, parti. 351, sub. 3 = Discoteca;

Foglio 41, parti. 351, sub. 4 = Ristorante;

Foglio 41, parti. 351, sub. 7 = Abitazione;

Foglio 41, parti. 351, sub. 8 = Abitazione.

Canone locativo:

INIZIALE €. 6.000,00/annue compreso iva (pari a €. 1.500,00/trimestre compreso iva);

INTEGRAZIONE €. 6.000,00/annue, compreso iva, pari a €. 1.500,00/trimestrali compreso iva; di cui €. 750,00 trim. imputabili per la locazione delle unità immobiliari;

Aggiornamenti del canone:

previsto secondo la variazione indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Tale contratto scade in data 01/08/2021. Al momento della redazione della perizia il contratto di locazione è astrattamente opponibile alla procedura esecutiva in quanto è in atto la definizione della controversia che



- Ing. Giuseppe Orlandino Via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.88980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.88980@ingpec.eu)

consiste nel dichiarare vile o meno il canone di locazione. Se venisse confermata la viltà del canone tale contratto non sarebbe opponibile in caso contrario la locazione ha scadenza naturale in data 01/04/2021.

### 3. Contratto di locazione a uso diverso (non abitativo)

Data del contratto: 10/08/2014,

Registrato il 28/08/2014 al n° 535 serie 3T;

Parte locatrice:

Parte conduttrice:

Durata del contratto: anni sei (6), rinnovato.

Oggetto del contratto: Immobili siti nel Comune di Centola, Fraz. Palinuro Via SS 562 distinto catastalmente al foglio 41, part. 351, sub 5, 6, 9, 10, 4.

La categoria catastale degli immobili oggetto di locazione è di seguito specificata:

Foglio 41, parti. 351, sub. 4 = Ristorante; (solo deposito di pertinenza)

Foglio 41, parti. 351, sub. 5 = Abitazione;

Foglio 41, parti. 351, sub. 6 = Abitazione;

Foglio 41, parti. 351, sub. 9 = Abitazione;

Foglio 41, parti. 351, sub. 10 = Abitazione.

Le parti dichiarano che sono compresi nel canone locativo tutti gli arredi e i beni strumentali meglio specificati nel contratto.

Canone locativo:

€ 1.800,00/annue compreso iva (pari a € 600,00/Quadrimestrali compreso iva);

Aggiornamenti del canone: previsto secondo la variazione indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Si fa notare che il terzo contratto stipulato in data 10/08/2014, essendo stato contratto successivamente alla data di pignoramento non è opponibile alla presente procedura.

### QUESITO 10 - OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO

Il compendio immobiliare è di fatto occupato non per motivi di residenzialità permanente ma per locazione come già riportato nel precedente quesito 9. Specificatamente il sub 2 cat A/10 uffici, è attualmente sede di un studio commerciale in esercizio. Per gli immobili oggetto di procedura pertanto non è necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

### QUESITO 11 - INDICARE L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ, ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (SEGNALANDO SE GLI STESSI RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, OVVERO SARANNO



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castroliero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.08980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.08980@ingpec.eu)

**CANCELLATI O RISULTERANNO NON OPPONIBILI AL MEDESIMO);  
RILEVARE L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O  
SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI  
ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO**

I fabbricati insistono su un'area la cui destinazione prevista dal Piano Urbanistico del Comune di Centola (del 17/02/2003 BURC n. 8/2003), riporta una Z.T.O. "G8 - zone per attrezzature turistiche complementari (Art. 58 delle norme tecniche di attuazione)" e dalla carta dei vincoli allegata allo stesso, l'area dove è ubicato l'immobile ricade in zona vincolata dal Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano (zona 2) e vincolo idrogeologico anche se fuori dall'area PAI (Piano di Assetto Idrogeologico BURC n. 2121/2002). Dalle risultanze della documentazione ipocatastale in atti e da verifiche effettuate presso gli Uffici competenti si evince che, a carico dell'immobile pignorato, sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (ALLEGATI n. 05):

- DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA - PREMessa - considerato che la ricerca deve essere effettuata nel ventennio precedente alla data dell'atto di pignoramento, in questo periodo, i beni hanno avuto tre proprietari, [REDACTED]

[REDACTED] pertanto si è proceduto a fare tre interrogazioni ipotecarie sui tali denominazioni e qui di seguito si riportano le risultanze rilasciate dall'Agenzia del Territorio nell'Ufficio Provinciale di Salerno al Servizio di Pubblicità Immobiliare per tramite dell'Ufficio Provinciale di Cosenza, relativa ai seguenti nominati:

➤ [REDACTED] - Ispezione ipotecaria in forma sintetica e successiva ispezione ipotecaria per singola nota - Trascrizione a favore del 14.03.1988 Reg. Part. N. 5684, Reg. Gen. N. 7138 atto tra vivi - compravendita terreno - nota di trascrizione compravendita terreni con atto di vendita Notaio in Rimini Paolo Ripa in data 25.02.1988 rep n.31612/2350 registrato a Rimini il 08.03.1988 n. 751/I-V i sig.ri [REDACTED],

[REDACTED] vendono alla signora [REDACTED]

[REDACTED] "fabbricato urbano composto da un solo piano terra attualmente adibito a bar-ristorante-albergo con sottostante e circostante terreno il tutto situato in Comune di Centola (SA) frazione Palmaro, loc. Isca del Lauro prov. per Camerota... omissis... Il fabbricato è così censito al NCEU foglio 41, particella 351 sub 1 e 351 sub 2. Il terreno è invece così censito al NCT: foglio 41 particella 351 ha



- Ing. Giuseppe Orlandino via Piccinni, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@tinapec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@tinapec.eu)

0.07.95, **part. 353** ha 0.04.20, **part. 359** ha 0.08.63, **part. 494** ha 0.03.06, **part. 352** ha 0.03.85".

> [REDACTED] - iscrizione contro del 14.03.1988 Reg. Part. N. 664, Reg. Gen. N. 7139 - Ipoteca volontaria - per lo stesso atto indicato al punto 1 e quindi sugli stessi immobili - ipoteca consistente in numero otto cambiali per un totale di 235 milioni di lire.

> [REDACTED] - iscrizione contro del 03.12.1991 Reg. Part. N. 3438, Reg. Gen. N. 29931 - Pubblico Ufficiale Liguori Iole repertorio n. 8737 del 29.11.1991 - IPOTECA VOLONTARIA - derivante dalla concessione a garanzia di mutuo - Immobili siti in Centola (SA) foglio 41 particelle NCT 351, 352, 353, 359, 494, NCEU 351 sub 1 cat. D/8, 351 sub 2, cat. A/2 vani 3,5 - A favore di Banca Popolare di Salerno Soc. Coop. A r.l. (Salerno) - debitori non datori di ipoteca - [REDACTED]

> [REDACTED] - trascrizione contro del 20.09.1997 Reg. Part. N. 20316, Reg. Gen. N. 25369 - pubblico ufficiale ufficio notifiche tribunale repertorio n. 371 del 10.08.1996 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Atto pignoramento Tribunale di Vallo della Lucania n. 726 verbale di pignoramento immobili siti in Centola (SA) foglio 41 particelle NCT 351, 352, 353, 359, 494, NCEU 351 sub 1 cat. D/8, 351 sub 2, cat. A/2 vani 3,5 - A favore di Banca Popolare di Salerno Soc. Coop. A r.l. (Salerno) - ASSOCIATA ANNOTAZIONE DI CANCELLAZIONE del 14.09.2007 registro particolare n. 5642, registro generale n. 45782 - atto giudiziario del 05.07.2006 numero di rep. 915/2006, Giudice dell'esecuzione Tribunale di Vallo della Lucania (SA) - Annotazione a Trascrizione cancellazione a favore Banca Popolare di Salerno (SA) - contro [REDACTED]

> [REDACTED] - trascrizione contro del 15.06.2006 Reg. Part. N. 19897, Reg. Gen. N. 33286 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 88957 del 26.05.2006 - atto tra vivi - preliminare di compravendita - fabbricati siti in Centola (SA) foglio 41 p.lle 351 sub 2 cat. A/2 (civile abitazione), p.lla 351 sub 3 cat. D/8, 351 sub 4 cat D/8, p.lla 351 sub 5 lastrico solare - Terreni foglio 41 sub 351, 352, 353, 359, 494 a favore di [REDACTED] - contro [REDACTED]

> [REDACTED] - trascrizione contro del 23.10.2006 Reg. Part. N.



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 34714 01046  
E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.08980@tiscali.it](mailto:giuseppe.orlandino.08980@tiscali.it)

34254, Reg. Gen. N. 56141 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 89834/33048 del 26.09.2006 - atto tra vivi - compravendita - Terreni siti in Centola (SA) foglio 41 sub 351, 352, 353, 359, 494 frazione Palinuro loc. Isca del Lauro - fabbricati siti in Centola (SA) foglio 41 p.lle 351 sub 2 cat. A/2 (civile abitazione), p.lla 351 sub 3 cat. D/8, 351 sub 4 cat D/8, p.lla 351 sub 5 lastrico solare di 540 metri quadrati via Isca del Lauro - a favore di [REDACTED] - contro [REDACTED]

> [REDACTED] - trascrizione a favore del 23.10.2006 Reg. Part. N. 34254, Reg. Gen. N. 56141 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 89834/33048 del 26.09.2006 - atto tra vivi - acquisto immobili - Terreni siti in Centola (SA) foglio 41 sub 351, 352, 353, 359, 494 frazione Palinuro loc. Isca del Lauro - fabbricati siti in Centola (SA) foglio 41 p.lle 351 sub 2 cat. A/2 (civile abitazione), p.lla 351 sub 3 cat. D/8, 351 sub 4 cat D/8, p.lla 351 sub 5 lastrico solare di 540 metri quadrati via Isca del Lauro - a favore di [REDACTED] - contro [REDACTED]

> [REDACTED] - trascrizione contro del 17.09.2007 Reg. Part. N. 11991, Reg. Gen. N. 45900 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 92182/34457 del 13.09.2007 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - immobili siti in Centola (SA) foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat A/10 vani 6, sub 5 cat A/3 vani 3, sub 3 cat D/8, sub 4 cat D/8, sub 6 cat A/3 vani 3, sub 7 cat A/3 vani 2, sub 8 cat A/3 vani 3, sub 9 cat A/3 vani 3, sub 10 cat A/3 vani 3 in via Isca - a favore MPS Banca per le Imprese SPA con sede in Firenze (FI) CF: 00816350482 - documenti correlati iscrizione n. 12767 del 15.10.2007;

> [REDACTED] - trascrizione contro del 15.10.2007 Reg. Part. N. 12767, Reg. Gen. N. 50873 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 92182/34457 del 13.09.2007 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - immobili siti nel Comune di Centola (SA) foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat A/10 vani 6, sub 5 cat A/3 vani 3, sub 3 cat D/8, sub 4 cat D/8, sub 6 cat A/3 vani 3, sub 7 cat A/3 vani 2, sub 8 cat A/3 vani 3, sub 9 cat A/3 vani 3, sub 10 cat A/3 vani 3 in via Isca - a favore MPS Banca per le Imprese SPA con sede in Firenze (FI) CF: 00816350482 - formalità di riferimento iscrizione n. 11991 del 2007;

> [REDACTED] - trascrizione contro del 26.08.2009 Reg. Part. N. 31844,



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppecorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppecorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino@agpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino@agpec.eu)

Reg. Gen. N. 39817 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 96959/37041 del 31.07.2009 - atto tra vivi - compravendita - vendita di immobili siti nel Comune di Pisciotta (SA) (non interessati dalla presente procedura esecutiva) e di immobili siti nel Comune di Centola (SA) foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat A/10 vani 9, sub 5 cat A/3 vani 4, sub 3 cat D/8, sub 4 cat D/8, sub 6 cat A/3 vani 4, sub 7 cat A/3 vani 3, sub 8 cat A/3 vani 4, sub 9 cat A/3 vani 4, sub 10 cat A/3 vani 4 in via Isca - ulteriore immobile nel Comune di Centola che non è citato nel procedimento di pignoramento ma che fa parte della stessa struttura: Foglio 41 p.lla 351 sub 11 lastico solare - a favore di [REDACTED]

> [REDACTED] - trascrizione a favore del 26.08.2009 Reg. Part. N. 31844, Reg. Gen. N. 39817 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 96959/37041 del 31.07.2009 - atto tra vivi - compravendita - acquisto di immobili siti nel Comune di Pisciotta (SA) (non interessati dalla presente procedura esecutiva) e di immobili siti nel Comune di Centola (SA) foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat A/10 vani 9, sub 5 cat A/3 vani 4, sub 3 cat D/8, sub 4 cat D/8, sub 6 cat A/3 vani 4, sub 7 cat A/3 vani 3, sub 8 cat A/3 vani 4, sub 9 cat A/3 vani 4, sub 10 cat A/3 vani 4 in via Isca - ulteriore immobile nel Comune di Centola che non è citato nel procedimento di pignoramento ma che fa parte della stessa struttura: Foglio 41 p.lla 351 sub 11 lastico solare - contro [REDACTED] con [REDACTED]

> [REDACTED] - trascrizione contro del 28.12.2010 Reg. Part. N. 36344, Reg. Gen. N. 51707 - Pubblico Ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Vallo della Lucania (SA) Repertorio 1686/2010 del 03.12.2010 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili siti nel Comune di Centola (SA) foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat A/10 vani 9, sub 5 cat A/3 vani 4, sub 3 cat D/8, sub 4 cat D/8, sub 6 cat A/3 vani 4, sub 7 cat A/3 vani 3, sub 8 cat A/3 vani 4, sub 9 cat A/3 vani 4, sub 10 cat A/3 vani 4 in via Isea Palinuro - a favore MPS Capital Services SPA con sede in Firenze (FI) CF: 00816350482;



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RCLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu)

**QUESITO 12 – DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE CON ESPRESSA E COMPIUTA INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA E ANALITICA DESCRIZIONE DELLA LETTERATURA CUI SI È FATTO RIFERIMENTO OPERANDO LE OPPORTUNE DECURTAZIONI SUL PREZZO DI STIMA CONSIDERANDO LO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE E COME OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA I SOLI CONTRATTI DI LOCAZIONE E I PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE AVENTI DATA CERTA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, considerato che non sono reperibili dati immobiliari relativi alla particolare tipologia immobiliare in esame, il metodo di stima adottato è basato sulla determinazione del **"Costo di produzione deprezzato"** cioè sulla determinazione del costo che si dovrebbe sostenere all'attualità per realizzare un immobile analogo come ubicazione, consistenza, caratteristiche architettoniche e tecnologiche, opportunamente ridotto in relazione alla sue caratteristiche di conservazione. L'utilizzazione di tale metodo è indicata quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando gli edifici hanno caratteristiche particolari come nel caso in esame.

Il valore del complesso immobiliare sarà determinato col metodo del "costo di riproduzione deprezzato" nel modo seguente:

$$V_m = V_a + V_r$$

in cui

$V_r$  = valore di riproduzione -  $V_a$  = valore area di sedime

Il valore di riproduzione  $V_r$  a sua volta risulta essere pari a:  $V_r = C_r \times C_d$

in cui

$C_r$  = costo di riproduzione -  $C_d$  = coefficiente di deprezzamento

È necessario considerare che, dal 1973 in poi gli immobili sono stati oggetto di vari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui un ultimo intervento è datato luglio 2016. È da tenere in considerazione però il fatto che il complesso, nonostante la periodica manutenzione, si trova in uno stato non completamente ottimale pertanto si è considerato come Coefficiente di deprezzamento (vetustità) quanto consigliato dalla Agenzia del Territorio di Vercelli che da 5 a 10 anni riporta  $C_d = 10\%$  e la detrazione per lo stato di funzionalità: stato scadente 15-25%

Pertanto avremo che

$$C_r = C_c + O_{agg}$$

dove  $C_c$  = costo di costruzione -  $O_{agg}$  dove  $O_{agg}$  = qualità aggiuntive

Il criterio di stima adottato è un procedimento diretto parametrico il cui parametro di riferimento assunto è rappresentato dal costo di costruzione a nuovo in Euro /mq, valore unitario del costo di costruzione per nuove edificazioni per edifici classificati come Discoteche.

Prima di continuare, è necessario fare una doverosa precisazione. Gli immobili in questione dalla proprietà sono stati denunciati catastalmente (nel 2007) come A/3 civili abitazioni, D/8 discoteca e ristorante, A/10 uffici (come meglio specificato al quesito 2). Di fatto però dai sopralluoghi effettuati sul posto si è potuto constatare che gli immobili cat A/3 sub 5,6,7,8,9,10-civili abitazioni non sono utilizzati ed utilizzabili come civili abitazioni ma sono esclusivamente utilizzati come camere per il soggiorno degli operatori addetti alla discoteca durante i periodi di utilizzo della stessa (barman, dj, ecc.). Anche l'immobile sub 4 cat D/8-ristorante al momento della redazione della stima è suddiviso in 8 vani, due corridoi, un antibagno ed un bagno. Tali vani sono utilizzabili solo come camere di servizio e non utilizzabili come ristorante che, come tale, richiede la presenza di



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castellibero (CS) -  
 CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
 E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu)

locali cucina e bagni adeguati che non sono presenti. Inoltre tre locali sono senza finestre, uno è di passaggio per accedere al lastrico solare, ed per un altro le aperture non sono sufficienti. Inoltre le aperture presenti nelle rimanenti camere non sono dotate di infissi ma solo di inferriate e zanzariere. Il sub 3 cat D/8-discoteca effettivamente è stato realizzato ed utilizzato sempre come tale. Il sub 2 cat A/10-uffici effettivamente è strutturato come ufficio ed è sede di un studio commerciale e quindi utilizzato come A/10. Da quanto detto se ne desume che gli immobili individuati dai sub 4,5,6,7,8,9,10 devono essere considerati come "locali accessori" della discoteca (sub 3).

Da questa doverosa precisazione ne segue che i parametri di stima devono fare per forza riferimento all'effettivo possibile utilizzo e non dalla categoria denunciata alla Agenzia delle Entrate (ex catasto fabbricati) (ALLEGATI n. 09a). Da quanto detto è necessario suddividere la stima in tre corpi:

**Corpo 1** – alloggi utilizzati per il personale di servizio equiparabili per tipologia costruttiva "costruzioni per civili abitazioni non caratterizzate da strutture ed impianti di una certa rilevanza, superiori alla norma, nuove, vecchie, ristrutturate" : **costo di costruzione medio relativo al periodo 1988/89: Cc1=200/250 €/mc. Essi sono individuati dai subaltemi 4,5,6,7,8,9,10.**

Considerato che altezza media da considerare dallo spiccato di fondazione alla gronda è pari a 3.55 metri si ha un Costo a metro quadrato di  $Cc1: 200 \text{ €/mc} \times 3.55 \text{ m} = 710 \text{ €/mq} = Ccb1$

Si è considerato il prezzo più basso in quanto la tipologia costruttiva risulta estremamente semplice, non sono presenti rifiniture di pregio, non è presenta una copertura in tegole a doppia falda ecc.

In base a tale parametro si ha quanto segue.

Al valore del Costo di Costruzione base vanno applicati gli oneri necessari alla procedura di realizzazione delle opere a nuovo e precisamente:

TABELLA 1	ONERI AGGIUNTIVI	Euro	Cc1=710 €/mq
Oneri professionali	Op= 7% su Cc	49,7	759,7
Oneri finanziari su oneri professionali	Opf=22% su Op	10,93	770,63
Oneri finanziari sull'area	Oa= 7% su Cc	49,7	820,33
Oneri finanziari sul costo di costruzione	Oc=10% su Cc	71	891,33
SOMMANO	Sagg	181,33	891,33
Spese generali	Sg= 15% su Sagg	27,2	918,53
Utile appaltatore	Ua= 10% su Sagg	18,13	936,66
TOTALE	Oagg= Sagg+Sg+Ua	226,66	936,66

Da tale tabella si evince che il costo di costruzione per la ricostruzione a nuovo, considerati tutti gli oneri necessari, risulta essere pari a  $Cc1 = 936,66 \text{ €/mq}$

Tale costo deve essere attualizzato al 2016 in quanto si è partiti da una valutazione di valori del biennio 1988/1989. Tale attualizzazione si effettua tenendo conto dei veri indici ISTAT da cui:



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castellibero (CS) -  
 CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
 E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino@arubapec.eu](mailto:giuseppe.orlandino@arubapec.eu)

**Rivalutazione storica dal 1989 al 2015 (con indici annuali ISTAT)**

Indice utilizzato: prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati

Ultimo indice storico annuale disponibile: 2015

Costo iniziale: 936,66 Euro

Valore dell'indice storico al 1989: 3831,179

Valore dell'indice storico al 2015: 7649,81

Coefficiente di rivalutazione: 1,9967

Costo rivalutato al 2015: € 1.870,25

**Rivalutazione residua relativa all'ultimo periodo (con indice FOI mensile)**

Indice FOI a dicembre 2015: 107

Indice FOI a ottobre 2016: 100

Raccordo Indici: 1,071

Coefficiente di rivalutazione: 1,001

**Costo rivalutato a ottobre 2016: € 1.872,12**

Al fine di verificare la validità, seppur approssimata, di tale valore ricavato si è presa in paragone il quanto riportato nel Decreto Dirigenziale n. 265 del 26/09/2012 Regione Campania LIMITI DI COSTO PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOVVENZIONATA E AGEVOLATA ove per le nuove costruzioni di civili abitazioni riporta che il Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) per gli interventi di nuova edificazione pari a € 820,00 per mq di superficie complessiva a tale costo base vanno aggiunte una serie di maggiorazioni per tenere conto di: qualità energetica ed ambientale del progetto, intervento in zona sismica, acquisizioni aree ed urbanizzazioni, oneri accessori per allacci impianti tecnici, spese tecniche, prospezioni geognostiche. Tenendo conto di tali maggiorazioni il Costo di Costruzione massimo ammissibile per interventi di edilizia residenziale pubblica è posto pari a **1.881,90 EURO/mq di superficie complessiva.**

Considerato che l'analisi porta ad un valore comparabile si ritiene che il valore di unitario di stima sia fissato a **1.872,12 €/mq in cifra tonda 1.870,00 €/mq**

Unità immobiliare	Descrizione	Superficie lorda [mq]	Percentuale	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario di stima (€/mq)	Importo in Euro
fg 41 p/lla 351 sub 4	Ex ristorante	228,4	100,00%	228,40		
		24,78	25 %	6,20=234,60		
fg 41 p/lla 351 sub 5	Abitazione	78,3	100,00%	78,3		
fg 41 p/lla 351 sub 6	Abitazione	70,5	100,00%	70,5		
fg 41 p/lla 351 sub 7	Abitazione	50,25	100,00%	50,25		
fg 41 p/lla 351 sub 8	Abitazione	40	100,00%	40		
fg 41 p/lla 351 sub 9	Abitazione	49,85	100,00%	49,85		
fg 41 p/lla 351 sub 10	Abitazione	37,6	100,00%	37,6		
<b>Totale</b>				<b>561,1</b>	<b>€ 1.870,00</b>	<b>€ 1.049.257,00</b>



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castellibero (CS) -  
 CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
 E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu)

Da tale tabella si evince che il valore si stima in prima approssimazione  $ST1 = € 1.049.257,00$   
 A questo occorre considerare, come già indicato in precedenza la detrazione per vetustà della struttura originaria e lo stato di funzionalità della stessa.

I coefficienti indicati per vetustà sono:

per immobili da 5 a 10 anni riduzione del 10%

per immobili fino a 20 anni riduzione del 20%

per immobili al tre 20 anni riduzione del 25%

I coefficienti per lo stato di funzionalità sono:

per uno stato mediocre una riduzione tra il 10 ed il 15%

per uno stato scadente un riduzione tra il 15 ed il 25%

Pertanto considerato che la data dell'ultima ristrutturazione completa risale al 2007 lo stato di vetustà è di circa 10 anni da cui il coefficiente di detrazione risulta pari al 10% inoltre considerate le situazioni intrinseche degli alloggi la detrazione per lo stato di funzionalità decisamente scarso dovuto alla presenza di tracce di umidità, all'assenza del certificato di agibilità ecc, può essere posto pari 20% da cui  $ST1 = € 1.049.257,00 - (10\%+20\%) = € 1.049.257,00 - € 314.777,10 = € 734.479,90$

**STIMA CORPO 1 – ALLOGGI= € 734.479,90 in c.t. € 734.400,00**

Corpo 2- immobile adibito e censito come ufficio per per tipologia costruttiva può essere equiparato a "costruzioni per uffici, aventi struttura in c.a., acciaio, mista, comunque rifinita, dotata di servizi centralizzati ed impianti di una certa rilevanza": **costo di costruzione medio relativo al periodo 1988/89:  $Cc2=250/300 €/mc$ . Esso è individuato dal subalterno 2**

Considerato che altezza media da considerare dallo spiccatto di fondazione alla gronda è pari a 3.55 metri si ha un Costo a metro quadrato di  $Cc2: (250+300)/2=275 €/mc * 3.50 m = 1.045 €/mq = Cc$

Si è considerato il prezzo medio in quanto la tipologia costruttiva risulta estremamente semplice, ma sono presenti rifiniture di pregio, è presente sia l'impianto tradizionale di riscaldamento a GPL sia condizionatori singoli per ogni locale ma non è presenta una copertura in tegole a doppia falda ecc. In base a tale parametro si ha quanto segue.

Al valore del Costo di Costruzione base vanno applicati gli oneri necessari alla procedura di realizzazione delle opere a nuovo e precisamente:

TABELLA 1	ONERI AGGIUNTIVI	Euro	$Cc2=1.045 €/mq$
Oneri professionali	$Op= 7\% su Cc$	73,15	1118,15
Oneri finanziari su oneri professionali	$Opf=22\% su Op$	16,09	1134,24
Oneri finanziari sull'area	$Oa= 7\% su Cc$	73,15	1207,39
Oneri finanziari sul costo di costruzione	$Oc=10\% su Cc$	104,5	1311,89
SOMMANO	Sagg	266,89	1311,89
Spese generali	$Sg= 15\% su Sagg$	40,03	1351,92
Utile appaltatore	$Ua= 10\% su Sagg$	26,68	1378,6
TOTALE	$Oagg= Sagg+Sg+Ua$	333,6	1378,6



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@tinpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@tinpec.eu)

Da tale tabella si evince che il costo di costruzione per la ricostruzione a nuovo, considerati tutti gli oneri necessari, risulta essere pari a Cc2= 1.378,60 €/mq

Tale costo deve essere attualizzato al 2016 in quanto si è partiti da una valutazione di valori del biennio 1988/1989. Tale attualizzazione si effettua tenendo conto dei veri indici ISTAT da cui:

**Rivalutazione storica dal 1989 al 2015 (con indici annuali ISTAT)**

Indice utilizzato: prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati

Ultimo indice storico annuale disponibile: 2015

Costo iniziale: 1.378,60 Euro

Valore dell'indice storico al 1989: 3831,179

Valore dell'indice storico al 2015: 7649,81

Coefficiente di rivalutazione: 1,9967

Costo rivalutato al 2015: € 2.752,68

**Rivalutazione residua relativa all'ultimo periodo (con indice FOI mensile)**

Indice FOI a dicembre 2015: 107

Indice FOI a ottobre 2016: 100

Raccordo Indici: 1,071

Coefficiente di rivalutazione: 1,001

**Costo rivalutato a ottobre 2016: € 2.755,43**

Unità immobiliare	Descrizione	Superficie lorda [mq]	Percentuale	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario di stima (€/mq)	Importo in Euro
fg 41 p/lla 351 sub.2	Uffici	223,3	100,00%	223,3		€ 0,00
<i>Totale</i>				223,30 mq	2755,43	€ 615.287,51

Da tale tabella si evince che il valore si stima in prima approssimazione ST2= € 615.287,51

A questo occorre considerare, come già indicato in precedenza la detrazione per vetustà della struttura originaria che, considerata la data dell'ultima ristrutturazione completa risale al 2007 quindi circa 10 anni fa da cui il coefficiente di detrazione risulta del 10% inoltre considerate le situazioni intrinseche degli alloggi la detrazione per lo stato di funzionalità può essere posto pari 10% da cui  $ST2=615.287,51 - (10\%+10\%) = € 615.287,51 - € 123.057,50 = € 492.230,01$

**STIMA CORPO 2 – UFFICI= € 492.230,01 in c.t. € 492.200,00**

Corpo 3 – immobile adibito e censito come locale discoteca costituito da tettoie ber, cucina-pizzeria, biglietteria, sala da ballo coperta, sala da ballo coperta, aree di pertinenza scoperte, vasca-piscina ecc. che per tipologia costruttiva e complessità realizzata può essere equiparata a "costruzioni ad un piano caratterizzate da ampie superfici coperte, libere da pilastri e da un grado di finitura accurato (palestre, discoteche, locali di pubblico spettacolo)" **costo di costruzione medio relativo al periodo 1988/89: Cc3.1=400/450 €/mq. Esso è individuato dal subaltemo 3**

Tali valori saranno utilizzati per le sole parti coperte da solaio in altero cemento.

Considerato che la struttura è molto semplice si pone Cc3.1= 400 €/mq

Siccome il locale discoteca è costituito da una serie di aree diversificate per funzioni e tipologia di



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@tinpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@tinpec.eu)

utilizzo, la superficie totale è stata suddivisa in sotto aree come qui di seguito riportate

A-pizzeria di mq 47

B-tettoia di mq 35

C-bar di mq 22

D-tettoia bar di mq 29

E-tettoia di mq 13

F-tettoia bar di mq 144

G-deposito di mq 6

H-servizi igienici di mq 40

I-biglietteria di mq 6

L-bar di mq 11

M-pista da ballo coperta di mq 155

**1-area lotto totale di mq 1924**

2-pista da ballo scoperta di mq 22

3-vasca-piscina di mq 145

4-muro di recinzione lotto di 344 ml

si sono prese in considerazione altre voci quali:

**Tettoia di tipo medio:** struttura portante ad una più campate di altezza non inferiore a 4-5 mt, coperture comunque configurate con elementi orizzontali ed eventuale presenza di muri divisorii perimetrali, pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato cementizio: **costo di costruzione medio relativo al periodo 1988/89: Cc3.2=80 €/mq.**

**Piscina scoperta (vasca)** (con impianti di riciclo) per superfici oltre i 50 mq: **costo di costruzione medio relativo al periodo 1988/89: Cc3.3=420 €/mq** considerata l'assenza di impianti riduzione del 30% da cui Cc3.3=294 €/mq

**Piazzale con pavimento in gres:** **costo di costruzione medio relativo al periodo 1988/89: Cc3.4=50 €/mq.**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PANORAMA ESTERNO



PIANO TERZA



Schema Planimettrico

LEGENDA

- A. Area di 1° Area (1)
- B. Area di 2° Area (2)
- C. Area di 3° Area (3)
- D. Area di 4° Area (4)
- E. Area di 5° Area (5)
- F. Area di 6° Area (6)
- G. Area di 7° Area (7)
- H. Area di 8° Area (8)
- I. Area di 9° Area (9)
- J. Area di 10° Area (10)
- K. Area di 11° Area (11)
- L. Area di 12° Area (12)
- M. Area di 13° Area (13)
- N. Area di 14° Area (14)
- O. Area di 15° Area (15)
- P. Area di 16° Area (16)
- Q. Area di 17° Area (17)
- R. Area di 18° Area (18)
- S. Area di 19° Area (19)
- T. Area di 20° Area (20)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tali voci di costo, sono state adattate proporzionalmente in funzione alle tipologie di aree individuate. Da tali considerazioni si è giunti ad un valore unitario base mediato che per il corpo discoteca è stato stimato in  $Cc3=280,00 \text{ €/mq}$

Al valore del Costo di Costruzione base vanno applicati gli oneri necessari alla procedura di realizzazione delle opere a nuovo e precisamente:

TABELLA 1	ONERI AGGIUNTIVI	Euro	$Cc3=280,00 \text{ €/mq}$
Oneri professionali	$Op=7\%$ su Cc	19,6	299,6
Oneri finanziari su oneri professionali	$Opf=22\%$ su Op	4,31	303,91
Oneri finanziari sull'area	$Oa=7\%$ su Cc	19,6	323,51
Oneri finanziari sul costo di costruzione	$Oc=10\%$ su Cc	28	351,51
	<b>SOMMANO Sagg</b>	<b>71,51</b>	<b>351,71</b>
Spese generali	$Sg=15\%$ su Sagg	10,72	362,43
Utile appaltatore	$Ua=10\%$ su Sagg	7,15	369,38
	<b>TOTALE Oagg= Sagg+Sg+Ua</b>	<b>89,38</b>	<b>369,38</b>



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castroflibero (CS) -  
 CF: RLNGPTP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
 E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.08980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.08980@ingpec.eu)

Dalla tabella si evince che il costo di costruzione medio unitario è stimato pari a **Ceb3=369,38 €/mq**

Tale costo deve essere attualizzato al 2016 in quanto si è partiti da una valutazione di valori del biennio 1988/1989. Tale attualizzazione si effettua tenendo conto dei veri indici ISTAT da cui:

**Rivalutazione storica dal 1989 al 2015 (con indici annuali ISTAT)**

Indice utilizzato: prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati

Ultimo indice storico annuale disponibile: 2015

Costo iniziale: 369,38 Euro

Valore dell'indice storico al 1989: 3831,179

Valore dell'indice storico al 2015: 7649,81

Coefficiente di rivalutazione: 1,9967

Costo rivalutato al 2015: €737,55

**Rivalutazione residua relativa all'ultimo periodo (con indice FOI mensile)**

Indice FOI a dicembre 2015: 107

Indice FOI a ottobre 2016: 100

Raccordo Indici: 1,071

Coefficiente di rivalutazione: 1,001

**Costo rivalutato a ottobre 2016: € 738,29**

Unità immobiliare	Descrizione	Superficie lorda [mq]	Percentuale	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario di stima (€/mq)	Importo in Euro
fg 41 p/lla 351 sub 3	Discoteca	1676,40+ 124,80	100,00%	1801,2	738,29	€ 665.327,25
<b>Totale</b>				<b>1801,20mq</b>	<b>738,29</b>	<b>€1.329.807,94</b>

Da tale tabella si evince che il valore si stima in prima approssimazione ST3= € 1.329.807,94

A questo occorre considerare, come già indicato in precedenza la detrazione per vetustà della struttura originaria che, considerata la data dell'ultima ristrutturazione completa risale al 2007 quindi circa 10 anni fa da cui il coefficiente di detrazione risulta del 10% inoltre non si ritiene di dover considerare le detrazioni per la funzionalità in quanto la struttura è pienamente funzionale e per essa è stato rilasciato il certificato di agibilità, considerate le situazioni intrinseche dei locali e delle aree la detrazione per lo stato di vetustà può essere posto pari 10% da cui ST3= € 1.329.807,94-(10%) = € 1.329.807,94 - € 132.980,79= € 1.196.827,15

**STIMA CORPO 3 - DISCOTECA= € 1.196.827,15 in c.t. 1.196.800,00**

A tali valori deve essere aggiunto il valore dell'area di sedime. Essa è costituita oltre che dalla totalità della superficie di terreno fisicamente occupata dal compendio immobiliare anche dalle corti comuni sub 12 e sub 13 e per esse è presente una pavimentazione in conglomerato cementizio e si può applicare un costo di 30 €/mq che attualizzato al 2016 risulta pari a 60 €/mq.

Da ciò se ne ricava che la stima di costo per le corti comuni (sub 12 e sub 13) che hanno una superficie di 415 mq + 222 mq = 637 mq da cui 637 mq x 60 €/mq = € 38.220,00

Inoltre bisogna considerare il costo delle terreno nella sua totalità e a una indagine di mercato presso le agenzie immobiliari in Palinuro, si è dedotto che benchè al momento non c'è un mercato di



- Ing. Giuseppe Orlandino Via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppearlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppearlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@inapec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@inapec.eu)

terreni edificabili quindi non ci sono riferimenti certi ma dall'esperienza degli agenti immobiliari si è stimato che il terreno in oggetto un stima plausibile è di circa da 50,00 a 60,00 euro/mq  
Da ciò, ponendo il valore medio di stima pari a 55,00 €/mq si ha che l'area di sedime su cui insistono gli immobili oggetto di procedura si ha  
Stima valore Sup sedime = 2.589 mq x 55,00 €/mq = € 142.395,00

**VALORE DI STIMA TOTALE :**

**Valore di stima dei corpi 1-2-3 = € 734.400,00 + € 492.200,00 + € 1.196.800,00 = € 2.423.400,00**

**Valore di stima dell'area di sedime = Terreno + corti comuni = € 142.395,00 + € 38.220,00 = € 180.615,00**

**VALORE DI STIMA TOTALE con il metodo del costo di produzione deprezzato in 2.604.015,00 che in c.t. = € 2.604.000,00**

**METODOLOGIA 2: STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRAMITE INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI**

PER GLI ALLOGGI (foglio 41 particella 351 sub 4,5,6,7,8,9,10)

Per la stima degli immobili uso civile abitazione da indagini effettuate presso operatori locali (Agenzie Immobiliari), i prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci, di edifici per civili abitazioni, oscillano tra:

NOME AGENZIA	INDIRIZZO	VALUTAZIONE A mq
CAPO PALINURO SRL	Via C. Pisacane – Palinuro – Centola (SA)	1.650-1.800 Euro/mq
DELLA MONICA IMMOBILIARE	Via Nizza, 178 – Salerno (SA)	1.500-1.750 Euro/mq
IMMOBILIARE POLITO	Via Indipendenza, 7 – Palinuro – Centola (SA)	1.350-1.600 Euro/mq
STUDIO PALINURO SAS DI CARMELO DE VITA & C.	Corso Carlo Pisacane, 102 – Centola (SA)	1.300-1.550 Euro/mq

Valore Medio Unitario minimo VMU, min = 1.450,00 Euro/mq

Valore Medio Unitario massimo VMU, max = 1.675,00 Euro/mq

Come si evince da questa prima tabella, le valutazioni ricercate sono in parte discordanti tra loro. Prudenzialmente si assume un valore unitario pari a:

$$VMU = 1.500,00 \text{ Euro/mq}$$

Gli agenti immobiliari hanno affermato che il mercato di Centola attualmente in fase di calma in quanto la zona in cui è ubicato il complesso immobiliare non è di particolare pregio turistico in quanto non vicina dal mare, oltre che in quest'ultimo periodo si sta attraversando una crisi generale del mercato immobiliare; ciò è confermato anche analizzando i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi alla zona in oggetto da cui si desume dal range di valori min/max è di 1.000/1.400 Euro/mq nel II° semestre 2016.

Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni, anche tenendo conto



- Ing. Giuseppe Orlando via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
 CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
 E-mail: [inggiuseppeorlando@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlando@virgilio.it) - [giuseppe.orlando.c8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlando.c8980@ingpec.eu)

che trattasi di vendita forzata, per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima, relative a: **Caratteristiche posizionali estrinseche** - Rappresentano il luogo in cui l'immobile è inserito (qualificazione infrastrutturale, prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base, qualificazione ambientale, salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia). **Caratteristiche posizionali intrinseche** - Rappresentano il modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante (panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità dei vani). **Caratteristiche tecnologiche** - Si valutano sia quelle del fabbricato che quelle dell'unità immobiliare (dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, presenza di ascensore, dotazioni di servizi, impianti). **Caratteristiche produttive** - esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, tipo di impianti di riscaldamento e consumi energetici. La bibliografia di settore più accreditata riporta i seguenti valori dei relativi coefficienti e dei rispettivi scarti:

CARATTERISTICHE	MAX	MIN	SCARTO
K1-Caratteristiche posizionali estrinseche	0,35	0,05	0,30
K2-Caratteristiche posizionali intrinseche	0,25	0,05	0,20
K3-Caratteristiche tecnologiche	0,3	0,10	0,20
K4-Caratteristiche produttive	0,10	0,05	0,05

Nel caso in esame, con riferimento al lotto di vendita, si è ritenuto di adottare i singoli pesi (coefficienti di ponderazione rispetto all'ordinarietà) delle caratteristiche come sotto riportati:

Valore medio unitario €/m <sup>2</sup>	1.500,00 €/mq
K1-Caratteristiche posizionali estrinseche	0,25
K2-Caratteristiche posizionali intrinseche	0,15
K3-Caratteristiche tecnologiche	0,15
K4-Caratteristiche produttive	0,10
<b>K correttivo=K1+K2+K3+K4</b>	<b>0,65</b>
<b>€</b>	<b>975,00 €/mq</b>

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento ed il valore di mercato medio unitario ponderato, è possibile determinare il Valore di Mercato degli immobili, considerando la superficie commerciale determinata precedentemente per gli immobili in oggetto, si ha:

**VALORE DI MERCATO STIMATO  $V_m = 975,00 \text{ Euro/mq} \times 561,10 \text{ mq} = 547.072,00 \text{ Euro}$**   
**in c.t. € 547.000,00**

**PER L'IMMOBILE USO UFFICIO (foglio 41 particella 351 sub 2)**

Per la stima dell'immobile uso ufficio, valgono le stesse considerazioni fatte in precedenza ma occorre considerare che gli immobili ad uso ufficio sono in genere più appetibili al mercato immobiliare. Valori specifici per quanto riguarda immobili uso ufficio non se ne sono trovati ma la pressa di che essi sono assimilabili a civili abitazioni ma che essendo più appetibili è opportuno adottare il valore maggiore tra quelli presenti per civili abitazioni e cioè



- Ing. Giuseppe Orlandino Via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
 CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401045  
 E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino@ingpec.eu)

Valore Medio Unitario massimo VMU, max = 1.675,00 Euro/mq

Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni, anche tenendo conto che trattasi di vendita forzata, per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima, relative a: Caratteristiche posizionali estrinseche, Caratteristiche posizionali intrinseche, Caratteristiche tecnologiche, Caratteristiche produttive, come già descritto al precedente paragrafo. La bibliografia di settore più accreditata riporta i seguenti valori dei relativi coefficienti e dei rispettivi scarti:

CARATTERISTICHE	MAX	MIN	SCARTO
K1-Caratteristiche posizionali estrinseche	0,35	0,05	0,30
K2-Caratteristiche posizionali intrinseche	0,25	0,05	0,20
K3-Caratteristiche tecnologiche	0,30	0,10	0,20
K4-Caratteristiche produttive	0,10	0,05	0,05

Nel caso in esame, con riferimento al lotto di vendita, si è ritenuto di adottare i singoli pesi (coefficienti di ponderazione rispetto all'ordinarietà) delle caratteristiche come sotto riportati:

Valore medio unitario €/m <sup>2</sup>	1.675,00 €/mq
K1-Caratteristiche posizionali estrinseche	0,3
K2-Caratteristiche posizionali intrinseche	0,2
K3-Caratteristiche tecnologiche	0,30
K4-Caratteristiche produttive	0,1
K correttivo=K1+K2+K3+K4	0,9
<b>€ in c.t.</b>	<b>1.500,00 €/mq</b>

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento ed il valore di mercato medio unitario ponderato, è possibile determinare il Valore di Mercato dell'immobile, considerando la superficie commerciale determinata precedentemente per l'immobile in oggetto, si ha:

**VALORE DI MERCATO STIMATO  $V_m = 1.500,00 \text{ Euro/mq} \times 223,30 \text{ mq} = 334.950,00 \text{ Euro}$**   
**in c.t. € 334.950,00**

**PER L'IMMOBILE USO DISCOTECA (foglio 41 particella 351 sub 3)**

Per quanto riguarda l'immobile adibito a discoteca, non si sono trovati parametri immobiliari da poter utilizzare per la stima quindi si dovrà fare riferimento solo al metodo del "Costo di produzione deprezzato" già precedentemente trattato.

**VALORE DI STIMA TOTALE DI MERCATO:**

**Valore di stima dei corpi 1-2-3 = € 547.000,00 + € 334.950,00 + € 1.196.800,00 = € 2.078.750,00**

**Valore di stima dell'area di sedime = Terreno + corti comuni = € 142.395,00 + € 38.220,00 = €**

**180.615,00**

**VALORE DI STIMA TOTALE = € 2.259.365,00 in c.t.: € 2.260.000,00**



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu)

**METODOLOGIA N. 3: STIMA INDIRETTA PER VALORI UNITARI ATTRAVERSO I DATI DELL'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate).** Un'ulteriore valutazione del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO n.9a) accessibili tramite il sito Internet <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione> la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale, o Scadente.

Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al II° semestre 2014 risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per abitazioni civili (come il bene oggetto di Esecuzione Immobiliare) con destinazione residenziale in Provincia di Salerno, ubicate nel Comune di Centola in stato conservativo normale (come i beni oggetto di E.I.) in Fascia/Zona Costiera: PALINURO - BELVEDERE - PALINURO MARE - FARACCHIO - (ALLEGATO N. 9), per la Abitazioni Civili di tipo economico, oscilla tra un valore minimo di 1.000,00 Euro/mq ed un valore massimo di 1.400,00 Euro/mq, in riferimento alla Superficie Lorda (L). Il valore Medio Unitario VMU che risulta dalla media dei due valori è di 1.325,00 Euro/mq.

**PER GLI ALLOGGI (foglio 41 particella 351 sub 4,5,6,7,8,9,10)**

Per tenere conto del fatto che gli immobili in oggetto hanno caratteristiche costruttive e di rifiniture decisamente molto economiche il parametro da utilizzare è certamente il minimo cioè il Valore Unitario da adottare è  $VU=1.000,00 \text{ €/mq}$

Utilizzando lo stesso parametro correttivo precedentemente utilizzato  $K=0,65$  ma applicandolo alla superficie lorda come indicato nelle tabelle O.M.I.

si ha  $V_{ua}=1.000,00 \times 0,65 = 650,00 \text{ €/mq}$

da cui, essendo la superficie totale lorda degli immobili pari a  $Sup. L=590,00 \text{ mq}$ , si ha

**VALORE STIMATO OMI  $V_{omi} = 650,00 \text{ Euro/mq} \times 590,00 \text{ mq} = 383.500,00 \text{ Euro}$**

**in c.t. € 383.500,00**

**PER GLI UFFICI (foglio 41 particella 351 sub 2)**

Per tenere conto del fatto che l'immobile in oggetto hanno caratteristiche costruttive e di rifiniture decisamente molto buone, il parametro da utilizzare può essere mediato cioè il Valore Unitario da adottare è  $VU_{max}=1.400,00 \text{ €/mq}$

Utilizzando lo stesso parametro correttivo precedentemente utilizzato  $K=0,90$

ma applicandolo alla superficie lorda come indicato nelle tabelle O.M.I.

si ha  $V_{ua}=1.400,00 \times 0,90 = 1.260,00 \text{ €/mq}$

da cui, essendo la superficie totale lorda degli immobili pari a  $Sup. L=223,30 \text{ mq}$ , si ha

**VALORE STIMATO OMI  $V_{omi} = 1.260,00 \text{ Euro/mq} \times 223,30 \text{ mq} = 281.358,00 \text{ Euro}$**

**in c.t. € 281.400,00**

**PER L'IMMOBILE USO DISCOTECA (foglio 41 particella 351 sub 3)**

Per quanto riguarda l'immobile adibito a discoteca, non si sono trovati parametri O.M.I. da poter utilizzare per la stima quindi si dovrà fare riferimento solo al metodo del "Costo di produzione deprezzato" già precedentemente trattato.



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
 CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
 E-mail: [inggiuseppecorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppecorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@inapec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@inapec.eu)

**VALORE DI STIMA TOTALE DI MERCATO:**

**Valore di stima dei corpi 1-2-3 = € 383.500,00 + € 281.400,00 + € 1.196.800,00\* = € 1.861.700,00**

**Valore di stima dell'area di sedime = Terreno + corti comuni = € 142.395,00 + € 38.220,00 = € 180.615,00**

**VALORE DI STIMA TOTALE O.M.I. = € 2.042.315,00 in c.t.: € 2.043.000,00**

**CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:**

VALORE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE 143/2010

Riepilogando qui sotto i risultati dei 3 criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dall'applicazione del "costo di produzione deprezzato": VALORE STIMATO = **€ 2.604.000,00**
- Valore risultante dalla stima sintetica degli immobili attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari della zona:  
VALORE DI MERCATO STIMATO = **€ 2.260.000,00**
- Valore risultante dalla stima sintetica degli immobili attraverso i valori O.M.I. :  
VALORE STIMATO O.M.I. = **€ 2.043.000,00**

da cui eseguendo la media aritmetica dei 3 valori ed arrotondando, risulta:

VALORE IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE 143/2010

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO:

**(€ 2.604.000,00 + € 2.260.000,00 + € 2.043.000,00) / 3**

**V<sub>M.I.</sub> = 2.302.333,33 Euro in cifra tonda V<sub>M.I.</sub> = 2.302.000,00 Euro**

Pregiudiziale per il mancato utilizzo immediato dei beni causa presenza dei contratti di locazione in scadenza nell'anno 2020 riduzione del 5% sul valore di stima da cui

**V<sub>M.I.F.D.</sub> = 2.302.000,00 - (5% 2.302.000,00) = 2.302.000,00 - 115.100,00 = 2.186.900,00 in c.t. = 2.187.000,00**

**VALORE DI STIMA DEL LOTTO: € 2.187.000,00 Euro**

**(diconsi diemilionicentoottantasettemila/00 Euro)**

Considerando le problematiche relative alla situazione urbanistica in essere si pone:

A detrarre	Spese
Spese per rilievo ed immissione in mappa del cassone oltre ad aggiornamento planimetrie catastali e denuncia presso Agenzia del Territorio (iva e spese comprese) (DOCFA) regolarizzazioni abusi, rilascio agibilità	€ 6100
Costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 900
Eventuale demolizione tramezzi in cartongesso per ripristino dei luoghi del sub 4 cat D/8 Ristorante	€ 3000
<b>TOTALE SPESE DA DETRARRE</b>	<b>€ 10000</b>



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castroliero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086E - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu)

VM1 rid = € 2.187.000,00 - € 10.000,00 = 2.177.000,00 Euro in c.t.

**VALORE STIMATO DEL LOTTO A BASE D'ASTA: 2.177.000,00 Euro**  
(diconsi duemilionicentosettanasettemila/00 Euro)

**QUESITI 13 e 18 - RIFERIRE I RISULTATI DELLE INDAGINI SVOLTE IN APPOSITA RELAZIONE, FORNENDO COMPIUTA, SCHEMATICA E DISTINTA RISPOSTA AI SINGOLI - ALLEGARE ALLA RELAZIONE LA PLANIMETRIA DEL BENE, LA VISURA CATASTALE ATTUALE, COPIA DELLA CONCESSIONE O DELLA LICENZA EDILIZIA E DEGLI EVENTUALI ATTI DI SANATORIA, COPIA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE O DEL TITOLO LEGITTIMANTE LA DETENZIONE E DEL VERBALE D'ACCESSO CONTENENTE IL SOMMARIO RESOCONTO DELLE OPERAZIONI SVOLTE E LE DICHIARAZIONI RESE DALL'OCCUPANTE, NONCHÉ TUTTA LA DOCUMENTAZIONE RITENUTA DI NECESSARIO SUPPORTO ALLA VENDITA.**

La risposta a tale quesito è rappresentata dalla totalità della presente relazione.

**QUESITI 14 - 15 - 16: OMISSIS (vedasi punto 1. Mandato della presente relazione)**  
Per i quesiti sopra indicati si evaderà quanto previsto negli stessi.

**QUESITO 17: ALLEGARE ALLA RELAZIONE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA DEL 'INTERO COMPENDIO PIGNORATO**  
In ottemperanza di tale quesito vedasi ALLEGATO N. 10 - Documentazione fotografica.

**QUESITO 19: SEGNALARE TEMPESTIVAMENTE AL CUSTODE OGNI OSTACOLO ALL'ACCESSO**  
Nella procedura in esame non è stato necessario trasmettere alcuna segnalazione.

**QUESITO 20: PROVVEDERE A REDIGERE, SU APPOSITO FOGLIO A PARTE ED IN TRIPlice COPIA, ADEGUATA E DETTAGLIATA DESCRIZIONE DEL BENE CONTENENTE GLI ELEMENTI DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1, NONCHÉ LA COMPIUTA INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI PER LA SUCCESSIVA ALLEGAZIONE ALL'ORDINANZA DI VENDITA ED AL DECRETO DI TRASFERIMENTO. NEL CASO DI FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI, PROVVEDERE A REDIGERE LA RELAZIONE DI CIASCUN LOTTO**



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castellibero (CS) -  
 CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
 E-mail: [taggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:taggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.es980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.es980@ingpec.eu)

SU FASCICOLI SEPARATI

SCHEDA RIASSUNTIVA

<p><b>LOTTO N. 1</b> DESCRIZIONE</p>	<p>Unità immobiliari censite in Catasto Terreni del comune di Centola (SA) al foglio 41, p./lla 351, sub 2,3,4,5,6,7,8,9,10 di cui il sub 2: immobile costituito da 9 vani posto a piano terra con distribuzione interna in tramezzature in muratura alle all'utilizzo dei locali come ufficio per una superficie calpestabile di 194,20 mq (lorda 223,30 mq) - sub 3: immobile costituito da piano terra e piano seminterrato adibito a discoteca all'aperto cui fanno parte area pizzeria, tettoia edibita a bar, bagni, due piste da ballo di cui una semicoperta, piscina, cucina-pizzeria, il tutto per una superficie calpestabile di 881 mq (lorda 1.801 mq) - sub 4: locale censito come ristorante costituito da ingresso, un vano ufficio, un antibagno, un bagno, 6 vani da adibire a camere per una superficie calpestabile di 197,63 mq (lorda 228,40 mq) ed un locale deposito separato di 24,78 mq - sub 5: immobile censito come abitazione costituita da un vano ingresso ed un secondo vano adibito a soggiorno (non è presente né bagno né cucina ma è collegato tramite una porta interna all'adiacente sub 6) per una superficie calpestabile di 74,20 mq (lorda 78,30 mq) - sub 6: immobile censito come abitazione costituito da un vano ingresso, un soggiorno, un bagno, un ripostiglio (non è presente un angolo cottura) per una superficie calpestabile di 64,16 mq (lorda 70,15 mq) - sub 7: immobile censito come abitazione costituito da un vano ingresso, un soggiorno, un bagno, (non è presente un angolo cottura) per una superficie calpestabile di 44,69 mq (lorda 50,25 mq) - sub 8: immobile censito come abitazione costituito da 5 vani divisi in due unità con ingressi indipendenti, il primo con un ingresso-soggiorno-letto ed un bagno in secondo da un ingresso con letto, un soggiorno, un bagno (non è presente un angolo cottura) per una superficie totale calpestabile di 35,99 mq (lorda 40,00 mq) - sub 9: immobile censito come abitazione costituito da in vano ingresso-soggiorno-pranzo angolo cottura, un disimpegno, un bagno, due camere da letto, per una superficie calpestabile di 43,31 mq (lorda 49,85 mq) - sub 10: immobile censito come abitazione costituito da in vano ingresso-soggiorno-pranzo angolo cottura, un bagno, due camere da letto, per una superficie calpestabile di 30,80 mq (lorda 37,60 mq)</p>
<p>UBICAZIONE</p>	<p>Comune di Centola (SA), loc. Palinuro, via Acqua del Lauro snc.</p>
<p>STATO</p>	<p>Gli immobili sono in uno stato di manutenzione sufficiente con rifiniture prive di qualsiasi pregio.</p>
<p>DATI CATASTALI</p>	<p>Catasto Terreni - Provincia di Salerno - Comune di Centola, al foglio 41, particella 351, sub 2 cat. A/10, uffici - sub 3 cat. D/8, discoteca - sub 4 cat. D/8, ristorante - sub 5,6,7,8,9,10 cat. A/3, civile abitazione</p>
<p>CONFINI</p>	<p>Il compendio immobiliare confina a Nord con p.lla 495 a Sud con la p.lla 361, a Ovest con la strada comunale via Isca, p.lle 875, 840 a Est con le p.lle 493,8,12,811, 495, salvo altri.</p>
<p>PROPRIETA'</p>	<p>Il compendio immobiliare è di proprietà della società a responsabilità limitata [redacted] in virtù di atto di compravendita del Notaio Gustavo TROTTA Notaio in Pagani (SA) del 31/07/2009 repertorio n. 96959 racc. n. 37041.</p>
<p>ISCRIZIONI TRASCRIZIONI</p>	<p>&gt; [redacted] - Ispezione ipotecaria in forma sintetica e successiva ispezione ipotecaria per singola nota - Trascrizione a favore del 14.03.1988 Reg. Part. N. 5684, Reg. Gen. N. 7136 atto tra vivi - compravendita terreno - nota di trascrizione compravendita terreni con atto di vendita Notaio in Rimini Paolo Ripa in data 25.02.1988 rep. n.31613/2350 registrato a Rimini il 08.03.1988 n. 7514-V i signi [redacted] vendono alla signora [redacted] "fabbricato urbano composto da un solo piano terra attualmente adibito a bar-ristorante-albergo con sottostante e circostante terreno il tutto situato in Comune di Centola (SA) frazione Palinuro, loc. Isca-del Lauro prov. per Capertota..... omissis.... Il fabbricato è così censito al NCBU foglio 41, particella 351 sub 1 e 351 sub 2. Il terreno è invece così censito al NCT: foglio 41 particella 351 ha 0.07.95, part. 353 ha 0.04.20, part. 359 ha 0.08.63, part. 494 ha 0.03.06, part.352 ha 0.03.85".</p> <p>&gt; [redacted] - iscrizione contro del 14.03.1988 Reg. Part. N. 664, Reg. Gen. N. 7139 - Ipoteca volontaria - per lo stesso atto indicato al punto 1 e quindi sugli stessi immobili - ipoteca consistente in numero otto cambiali per un totale di 235 milioni di lire</p> <p>&gt; [redacted] - iscrizione contro del 05.10.1990 Reg. Part. N. 20209, Reg. Gen. N. 25691 - Atto tra vivi - Compravendita - immobile Cava dei Tirreni non interessato dalla presente procedura di esecuzione immobiliare;</p> <p>&gt; [redacted] - iscrizione contro del 03.12.1991 Reg. Part. N. 3438, Reg. Gen. N. 29931 - Pubblico Ufficiale Liguori lole repertorio n. 8737 del 29.11.1991 - IPOTECA VOLONTARIA - derivante dalla concessione a garanzia di mutuo - Immobili siti</p>



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.08980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.08980@ingpec.eu)

in Centola (SA) foglio 41 particelle NCT 351, 352, 353, 359, 494, NCEU 351 sub 1 cat. D/8, 351 sub 2, cat. A/2 vani 3,5 - A favore di Banca Popolare di Salerno Soc. Coop. A r.l. (Salerno) - debitori non datari di ipoteca - [REDACTED]

> [REDACTED] - trascrizione contro del 20.09.1997 Reg. Part. N. 20316, Reg. Gen. N. 25369 - pubblico ufficiale ufficio notifiche tribunale repertorio n. 371 del 10.08.1996 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Atto pignoramento Tribunale di Vallo della Lucania n. 726 verbale di pignoramento immobili siti in Centola (SA) foglio 41 particelle NCT 351, 352, 353, 359, 494, NCEU 351 sub 1 cat. D/8, 351 sub 2, cat. A/2 vani 3,5 - A favore di Banca Popolare di Salerno Soc. Coop. A r.l. (Salerno) - ASSOCIATA ANNOTAZIONE DI CANCELLAZIONE del 14.09.2007 registro particolare n. 5642, registro generale n. 45782 - atto giudiziario del 05.07.2006 numero di rep. 915/2006, Giudice dell'esecuzione Tribunale di Vallo della Lucania (SA) - Annotazione a Trascrizione cancellazione a favore Banca Popolare di Salerno (SA) - contro [REDACTED]

> [REDACTED] trascrizione contro del 15.06.2006 Reg. Part. N. 19897, Reg. Gen. N. 33286 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 88957 del 26.05.2006 - atto tra vivi - preliminare di compravendita - fabbricati siti in Centola (SA) foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat. A/2 (civile abitazione), p.lla 351 sub 3 cat. D/8, 351 sub 4 cat. D/8, p.lla 351 sub 5 lastrico solare - Terreni foglio 41 sub 351, 352, 353, 359, 494 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED]

> [REDACTED] - trascrizione contro del 23.10.2006 Reg. Part. N. 34254, Reg. Gen. N. 56141 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 89834/33048 del 26.09.2006 - atto tra vivi - compravendita - Terreni siti in Centola (SA) foglio 41 sub 351, 352, 353, 359, 494 frazione Palinuro loc. Isca del Lauro - fabbricati siti in Centola (SA) foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat. A/2 (civile abitazione), p.lla 351 sub 3 cat. D/8, 351 sub 4 cat. D/8, p.lla 351 sub 5 lastrico solare di 540 metri quadrati via Isca del Lauro - a favore di [REDACTED]

> [REDACTED] - trascrizione a favore del 23.10.2006 Reg. Part. N. 34254, Reg. Gen. N. 56141 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 89834/33048 del 26.09.2006 - atto tra vivi - acquisto immobili - Terreni siti in Centola (SA) foglio 41 sub 351, 352, 353, 359, 494 frazione Palinuro loc. Isca del Lauro - fabbricati siti in Centola (SA) foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat. A/2 (civile abitazione), p.lla 351 sub 3 cat. D/8, 351 sub 4 cat. D/8, p.lla 351 sub 5 lastrico solare di 540 metri quadrati via Isca del Lauro - a favore di [REDACTED]

> [REDACTED] - trascrizione contro del 17.09.2007 Reg. Part. N. 11991, Reg. Gen. N. 45900 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 92182/34457 del 13.09.2007 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - immobili siti in Centola (SA) foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat. A/10 vani 6, sub 5 cat. A/3 vani 3, sub 3 cat. D/8, sub 4 cat. D/8, sub 6 cat. A/3 vani 3, sub 7 cat. A/3 vani 2, sub 8 cat. A/3 vani 3, sub 9 cat. A/3 vani 3, sub 10 cat. A/3 vani 3 in via Isca - a favore MPS Banca per le Imprese SPA con sede in Firenze (FI) CF: 00816350482 - documenti correlati iscrizione n. 12767 del 15.10.2007;

> [REDACTED] - trascrizione contro del 15.10.2007 Reg. Part. N. 12767, Reg. Gen. N. 50873 - Notaio Gustavo Trotta repertorio: 92182/34457 del 13.09.2007 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - immobili siti nel Comune di Centola (SA) foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat. A/10 vani 6, sub 5 cat. A/3 vani 3, sub 3 cat. D/8, sub 4 cat. D/8, sub 6 cat. A/3 vani 3, sub 7 cat. A/3 vani 2, sub 8 cat. A/3 vani 3, sub 9 cat. A/3 vani 3, sub 10 cat. A/3 vani 3 in via Isca - a favore MPS Banca per le Imprese SPA con sede in Firenze (FI) CF: 00816350482 - formalità di riferimento iscrizione n. 11991 del 2007;

> [REDACTED] - trascrizione contro del 26.08.2009 Reg. Part. N. 31844, Reg. Gen. N. 39817 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 96959/37041 del 31.07.2009 - atto tra vivi - compravendita - vendita di immobili siti nel Comune di Pisciotta (SA) (non interessati dalla presente procedura esecutiva) e di immobili siti nel Comune di Centola (SA) foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat. A/10 vani 9, sub 5 cat. A/3 vani 4, sub 3 cat. D/8, sub 4 cat. D/8, sub 6 cat. A/3 vani 4, sub 7 cat. A/3 vani 3, sub 8 cat. A/3 vani 4, sub 9 cat. A/3 vani 4, sub 10 cat. A/3 vani 4 in via Isca - ulteriore immobile nel Comune di Centola che non è citato nel procedimento di pignoramento ma che fa parte della stessa struttura: Foglio 41 p.lla 351 sub 11 lastrico solare - a favore di [REDACTED]



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castroflibero (CS) -  
 CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
 E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@tinapec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@tinapec.eu)

	<p>→ [redacted] - trascrizione a favore del 26.08.2009 Reg. Part. N. 31844, Reg. Gen. N. 39817 - Notaio Gustavo Trotta repertorio 96959/37041 del 31.07.2009 - atto tra vivi - compravendita - acquisto di immobili siti nel Comune di Pisciotta (SA) (non interessati dalla presente procedura esecutiva) e di immobili siti nel Comune di Centola (SA) foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat A/10 vani 9, sub 5 cat A/3 vani 4, sub 3 cat D/8, sub 4 cat D/8, sub 6 cat A/3 vani 4, sub 7 cat A/3 vani 3, sub 8 cat A/3 vani 4, sub 9 cat A/3 vani 4, sub 10 cat A/3 vani 4 in via Isca - ulteriore immobile nel Comune di Centola che non è citato nel procedimento di pignoramento ma che fa parte della stessa struttura: Foglio 41 p.lla 351 sub 11 lastrico solare - contro [redacted]</p> <p>[redacted] trascrizione contro del 28.12.2010 Reg. Part. N. 36344, Reg. Gen. N. 51707 - Pubblico Ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Vallo della Lucania (SA) Repertorio 1686/2010 del 03.12.2010 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili siti nel Comune di Centola (SA) foglio 41 p.lla 351 sub 2 cat A/10 vani 9, sub 5 cat A/3 vani 4, sub 3 cat D/8, sub 4 cat D/8, sub 6 cat A/3 vani 4, sub 7 cat A/3 vani 3, sub 8 cat A/3 vani 4, sub 9 cat A/3 vani 4, sub 10 cat A/3 vani 4 in via Isca Palinuro - a favore MPS Capital Services SPA con sede in Firenze (FI) CF: 00816350482,</p>
STATO DI OCCUPAZIONE	<p>L'immobile foglio 41, p.lla 351 sub 2 (cat. A/10 Uffici) è interessato da un contratto di locazione ad uso diverso del 01/04/2008 reg. il 25/09/2008 al n. 1372 ed integrazione del 28/12/2013 reg. il 25/11/2014 al n. 973 con durata 6 anni - rinnovato - E' in uso per uno studio contabile in esercizio.</p> <p>Gli immobili foglio 41, p.lla 351 sub 3 (cat. D/8 discoteca), sub 4 (cat. D/8 ristorante), sub 7,8 (cat. A/3 civili abitazioni) sono interessati da un contratto di locazione ad uso diverso del 01/08/2009 reg. il 21/12/2009 al n. 1876 ed integrazione del 31/12/2013 reg. il 25/11/2014 al n. 972 con durata 6 anni - rinnovato</p> <p>Gli immobili foglio 41 p.lla 351 sub 4, (solo pertinenza deposito), sub 5,6,9,10 (cat. A/3 civili abitazioni) sono interessati da un contratto di locazione ad uso diverso del 10/08/2014 reg. il 28/08/2014 al n. 635 serie 3T, durata 6 anni - Tale contratto non opponibile in quanto stipulato successivamente alla data di pignoramento.</p>
REGOLARITA' EDILIZIA	<p>Parte del complesso immobiliare è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, successivamente è stato ampliato in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- licenza edilizia n.14 del 26 gennaio 1970 pratica n. 187/1973, rinnovata il 9 novembre 1973;</li> <li>- concessione edilizia prot. n. 1878 reg. costr. n. 68/88 pratica edilizia UT 128 del 17/03/1988 reg. il 19/04/1988;</li> <li>- concessione edilizia prot. n. 6358 reg. costr. n. 133/92 pratica edilizia UT 644 del 31/12/1991 reg. il del 17/04/1992;</li> <li>- domanda di sanatoria ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47 protocollo n. 31 progressivo 00842489.11 (prot. Gen. 6309) i data 19/12/1985;</li> <li>- certificato di agibilità pratica edilizia n. 154/2005 prot. 13808 in data 04/12/2015 dello Sportello Unico per l'Edilizia rilasciato per i fabbricati siti in Centola (SA) contrada Acqua di Laura - Palinuro foglio 41 particella 531 subalterni 3,4.</li> </ul> <p>Per i restanti immobili sono state presentate numerose DIA per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria ed al momento però non risulta essere stato rilasciato certificato di abitabilità o di agibilità.</p>
STIMA DEL BENE	<p>Valore Euro <b>2.177.000,00</b>, compreso diritti, accessori e pertinenze.</p>

## 7. ELENCO ALLEGATI

Sono allegati, alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- 1.a - Convocazione per la nomina dell'esperto;
- 1.b - Verbale di conferimento dell'incarico di stima;
- 1.c - Quesiti e raccomandazioni generali;
- 1.d - Pignoramento immobiliare;
- 2.a - Avviso alle parti (primo accesso ai luoghi);
- 2.b - Verbali di accesso ai luoghi e verbali di sopralluogo;

Procedimento esecutivo immobiliare: n. ruolo 143/2010 - Perizia di stima

60

- 3.a - Visure catastali storiche,
- 3.b - Estratto di mappa catastale;
- 3.c - Planimetrie catastali,
- 4.a - Rilievo planimetrico;
- 4.b - Planimetrie comparative;
- 5 - Ispezioni ipotecarie sintetiche ed integrali;
- 6.a - Elenco della documentazione urbanistica rilasciata dal Uff. Tec. del Comune di Centola.
- 6.b - Certificato di agibilità;
- 6.c - Stralcio del PRG e norme tecniche;
- 7.a - Copia atto Notarile di compravendita;
- 7.b - Contratti di locazione;
- 8.a - Visura camerale DFS;
- 9 - Dati Immobiliari;
- 10 - Estratto documentazione fotografica;
- 11 - Nota spese;
- 12 - Attestazione di invio alle parti della relazione;
- 13 - Copie istanze per richieste atti ai vari Enti;
- 14 - Scheda con descrizione dettagliata del bene;

#### 8. CONGEDO C.T.U.

In data 21/11/2016, ho provveduto ad inviare la presente relazione a tutte le parti in causa. Nei termini previsti in data 8/12/2016 ho ricevuto delle controdeduzioni ed osservazioni trasmesse dalla sola parte esecutata mentre non ho ricevuto osservazioni di precedenti e dagli intervenuti. Qui si seguito si risponde a quanto osservato dalla parte esecutata.

#### PREMESSE DELLE CONTRODEDUZIONI ED OSSERVAZIONI DELLA PARTE DEBITRICE

In data 08/12/2016 è stata depositata relazione in cui il tecnico di parte ing. D'Arienzo ha inizialmente condotto una esamina del complesso esistente posto a pignoramento sviluppando superfici e volumi, mettendo in evidenza una serie di superfici esistenti variamente utilizzabili e descrivendo il tutto in modo dettagliato. Successivamente riporta i dati urbanistici dello strumento urbanistico in vigore (PRG) e in base a questi fa notare che, essendo un complesso edilizio esistente, esso può essere oggetto di ampliamento e potenziamento con un aumento delle superfici del 30 %. Tale esamina del complesso "ha lo scopo di dimostrare le potenzialità future di sviluppo della struttura nel suo complesso, con relativo importante possibile aumento del valore che incide parzialmente su quello dello stato attuale di fatto".

#### CONTRODEDUZIONI ED OSSERVAZIONI FINALI DELLA PARTE DEBITRICE

Il tecnico di parte riporta che "ritenute accettabili le verifiche, le descrizioni e le indicazioni generali riportate in perizia ed il sistema di impianto della stessa" osserva che il CTU "nell'individuare il valore riportato nella perizia di stima, abbia adottato solo parametri e coefficienti riduttivi del valore estimativo e che non abbia introdotto e tenuto in considerazione parametri migliorativi se pur esistenti, in particolare (si riportano molto sinteticamente le osservazioni):

1) non ha valutato in modo efficace e completo il valore delle aree scoperte pertinenziali e di servizio interne ... omissis ... ed il valore dei materiali usati per le rifiniture;



- 2) non ha tenuto conto del valore incrementale... omissis... di sviluppo previsto in PRG con aumento del 30% dell'esistente ...;
- 3) non ha tenuto conto della unicità della struttura stessa ... omissis... non sarà in futuro possibile realizzare altre strutture simili;
- 4) non ha tenuto conto della posizione topografica ed orografica .. omissis... in quanto prossima al centro turistico di Palinuro meta di grandissimi flussi turistici..omissis...;
- 5) non tiene conto nei modi dovuti dell'importanza dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati e documentati per circa euro 502.654,00 ... omissis.....
- 6) non tiene conto dei lavori di adeguamento di tutti gli impianti tecnologici, in particolare di quelli relativi agli impianti elettrici ed inoltre non tiene conto dei lavori di messa in sicurezza contro gli incendi ... omissis....;

alla luce delle considerazioni fatte si ritiene che complessivamente .... omissis.... il valore globale dell'immobile soggetto a procedura debba essere rivisto adottando coefficienti migliorativi ... omissis... una valutazione forfettaria che tenga conto di tutte le varie considerazioni tali coefficienti migliorativi della stima arrivano e possono essere compresi in una fascia che va dal 28% al 32%. La valutazione complessiva, assumendo come indice migliorativo quello di fascia più basso 28%, passa da Euro 2.604.000,00 ed euro 2.604.000,00 + 729.120,00 = 3.333.120,00 dice Euro tremilionitrecentotrentatremilacentoventi/00”.

## RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

In premessa (punto c) l'ing. D'Arienzo fa un'ottima descrizione del complesso immobiliare peccato però che alleggi, alla relazione, dei disegni che non corrispondono esattamente allo stato di fatto, infatti sia la planimetria della discoteca che la planimetria dei locali adibiti a “residenze” sono relativi alla data dell'accatastamento dell'anno 2007 e pertanto sono “abbastanza diversi” dallo stato esistente. Solo la planimetria degli “uffici” corrisponde allo stato di fatto esistente quindi mentre nella relazione (a pag. 2 ultimo periodo) dichiara di “conoscere bene la struttura interessata ed il suo stato di conservazione” di fatto dimostra il contrario.

Il merito alla sua descrizione sulle potenzialità future della struttura date dal possibile ampliamento della stessa e quindi ad un suo potenziale “aumento di valore”, si fa notare che sebbene tale potenziamento sia possibile, esso dovrà essere realizzato con risorse economiche proprie del futuro proprietario quindi con una spesa aggiuntiva e considerato che per la parte adibita a residenze non è stato rilasciato il certificato di agibilità non è detto che questo aumento di superfici ( e volumi) sia di fatto ottenibile.

### Risposta alla osservazione n. 1

Le aree che l'ing. D'Arienzo chiama ricreative e di svago sono state regolarmente stimate in funzione delle loro caratteristiche realizzative reali e del loro stato di manutenzione, esse non sono altro che le aree non occupate da specifici corpi di fabbrica, sono solo pavimentate e non sono dotate di attrezzature specifiche atte allo svago o a parco giochi.

### Risposta alla osservazione n. 2

Il sottoscritto è tenuto a fare una stima degli immobili così come si presentano allo stato attuale, futuri ed eventuali incrementi di superfici sono solo potenziali, non esiste un progetto già approvato per gli stessi pertanto non è detto che il progetto stesso venga approvato anche tenendo conto delle problematiche urbanistiche già messe in evidenza nella relazione di stima.

### Risposta alla osservazione n. 3

Per quanto riguarda l'unicità della struttura, effettivamente essa ha un struttura unica nel suo genere ma proprio per questa sua particolarità ha, in essa, delle problematiche di gestione molto limitanti in



- Ing. Giuseppe Orlandino Via Puccini, 13 - 87040 Castroflorio (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [giuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:giuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@tuppec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@tuppec.eu)

quanto è una struttura (intesa come discoteca) non al "chiuso" quindi essa può essere utilizzata solo nei periodi prettamente "estivi" pertanto di limitato utilizzo nel corso dell'anno, con non pochi problemi legati alla organizzazione degli eventi (che dipendono molto dalle condizioni climatiche). Per quanto riguarda poi le problematiche legate alla manutenzione si rimanda alla risposta n. 5.

#### **Risposta alla osservazione n. 4**

L'ing. D'Arienzo dice che non si è tenuto conto della posizione topografica ed orografica ove è ubicato il complesso immobiliare ma ciò non è vero in quanto ben due metodologie di stima tengono ben conto di tale posizione in quanto uno si basa sulla media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari della zona e tali valutazioni già di per sé tengono conto delle condizioni locali del mercato che purtroppo in questo periodo è particolarmente statico!. Il secondo metodo di stima è stato sviluppato attraverso i valori O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) edito dalla Agenzia delle Entrate che anch'esso, all'interno dello stesso comune, tiene conto delle varie zone in cui è ubicata l'immobile quindi tali valori hanno già intrinsecamente dei valori "posizionali-turistici".

#### **Risposta alla osservazione n. 5**

L'osservazione del tecnico di parte in questo caso mi sembra paradossale! Egli dichiara infatti che per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria siano già stati spesi circa 500.000,00 Euro!

A mio modesto avviso questo significa che per mantenere in efficienza la struttura occorre spessissimo fare manutenzione (del resto si sviluppa tutta all'aperto) e quindi questo è un aggravio di spesa per il proprietario o il gestore e non mi pare che tali spese possono concorrere a far aumentare il valore del complesso immobiliare. Dai sopralluoghi e dai rilievi fatti il sottoscritto ha potuto constatare che durante l'inverno le piogge provocano non pochi problemi alle strutture infatti causano infiltrazioni ed umidità, rovinano intonaci e tinteggiature pertanto la manutenzione del complesso immobiliare è particolarmente onerosa.

#### **Risposta alla osservazione n. 6**

Il sottoscritto CTU non ha rilevato che siano presenti impianti tecnologici particolari quali "impianti elettrici e messa in sicurezza contro gli incendi". Sono presenti normali impianti elettrici e tra l'altro alcuni di essi non versano in buone condizioni di manutenzione (il quadro elettrico presente nel locale biglietteria è in stato da manutenzione appena sufficiente). Non sono presenti particolari apparecchi illuminanti quali quelli a basso consumo energetico, non sono presenti impianti antincendio, non sono presenti particolarità costruttive atte alla prevenzione incendi, non sono presenti ascensori, montacarichi o montavivande, non sono presenti impianti di climatizzazione centralizzati (sono presenti soli, in alcuni locali, normali climatizzatori singoli a parete). Non sono stati usati materiali di particolare pregio anzi sono stati utilizzati materiali "normali" posti in opera in maniera appena sufficiente che potrebbe far pensare a maestranze poco esperte. La messa in sicurezza contro gli incendi, per una locale pubblico com'è una discoteca, è un fattore fondamentale e facente parte integrante della struttura e dell'idoneità della stessa e non può essere inteso come fattore premiante!

In definitiva, per quanto sopra relazionato il sottoscritto CTU ritiene che non ci siano le condizioni per applicare i coefficienti maggiorativi indicati dal tecnico di parte ing. D'Arienzo pertanto il valore di stima di Euro 2.187.000,00 (dicomi duemilioni centottantasettemila) si ritiene confermato e si conferma un valore a base d'asta di Euro 2.177.000,00 (dicomi duemilioni centosettantasettemila/00).



- Ing. Giuseppe Orlandino via Puccini, 13 - 87040 Castrolibero (CS) -  
CF: RLNGPP63M25D086L - P.IVA: 03052670787 - cell. 3471401046  
E-mail: [inggiuseppeorlandino@virgilio.it](mailto:inggiuseppeorlandino@virgilio.it) - [giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu](mailto:giuseppe.orlandino.c8980@ingpec.eu)

Avendo adempiuto alla risposta e seguito delle osservazioni di parte, nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto il sottoscritto C.T.U. deposita presso la Cancelleria, la presente relazione con procedura telematica. Essa si compone di n. 64 pagine dattiloscritte e n. 14 allegati di cui all'elenco punto 7. della presente per un totale di 404 pagine. Congiuntamente si deposita in cancelleria la richiesta di liquidazione della parcella del C.T.U. Il calcolo della stessa ed i relativi allegati.

Lo scrivente ringrazia per la fiducia e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o adempimenti.

Castrolibero, 02/01/2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Con osservanza  
Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Giuseppe Orlandino



*Giuseppe Orlandino*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento esecutivo immobiliare: n. ruolo 143/2010 - Perizia di stima

64

