

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA Dott.ssa Enza Faracchio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE E.I. n° 185/2020

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO

*(con il Compendio riconfigurato in un **Lotto Unico** per la fase di Vendita)*

+ **PARTE RICORRENTE** (*Creditore Procedente*):
OMISSIS

+ **CONTROPARTE** (*Società Debitrice*):
OMISSIS

+ **CUSTODE e PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA:**
Avv. Giuseppina PARRILLI

Salerno, 26/06/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

BANDO CONFIGURATIVO LOTTO UNICO (E.I. 185/2020)

LOTTO UNICO (E.I. 185/2020): composto da **Cinque Segmenti Produttivi in**

Totale di cui **Quattro segmenti produttivi in stato grezzo da completare**, ed **Un Segmento produttivo solo in parte pressoché rifinito, frutto di fatto a deposito** e ceduto in passato a Terzo con scrittura privata non trascritta ed inopponibile, (Terzo attuale Locatario Transitòrio sotto Custòdia), Tutti e Cinque segmenti produttivi siti in **Località Ponti Rotti al Km.2 S.P.323 Via Bellini altezza civ.29** in Zona Industriale Comune di Montecorvino Pugliano (SA), in prossimità dello Svincolo Autostradale A3 SA-RC di Pontecagnano Sud/M. Pugliano, consistente in **quattro Capannoni Grezzi** di circa **800 mq.** (ciascuno i sub. 4-5-6) e di circa **820 mq** il sub. 7 per complessivi **3220 mq. circa di superficie coperta lorda**, ed un **Capannone di 864 mq. circa**, come superficie coperta lorda al piano terra. Inoltre, è presente, per tale Capannone semicompleto, **soppalco di circa 160 mq lordi (150 mq utili)**, **piazzale esterno sterrato lato uffici sul fronte Nord-Est di circa 176 mq**, ed **ulteriore piazzale esterno sterrato lato capannone sul fronte Sud - Ovest di circa 460 mq.**

Inoltre, in ognuno dei quattro capannoni è presente un **soppalco di circa 150 mq** (per ciascuno dei sub. 4-5-6) e di circa **153 mq** (per il sub.7) per complessivi **603 mq** circa soppalcati. Piazzali esterni pertinenziali da sistemare ed attrezzare a servizio uffici e capannoni per complessivi **1200 mq** (400mq. per ciascuno dei sub. 4-5-6) e altrettanti **1200mq. circa per il sub.7** (di cui una parte da destinare ad opere di urbanizzazione) afferente al prospetto Sud-Ovest Lato Capannoni Via Rossini, e **circa 650 mq complessivi (150 mq per ciascuno dei sub. 4-5-6 e 200 mq per il sub.7)**, quale ulteriore superficie pertinenziale esterna da sistemare ed attrezzare, afferenti al prospetto Nord-Est lato Uffici Via Bellini CIV. 29.

Rimarrebbero dunque, con riferimento alla proprietà privata, da **attrezzare le Aree Esterne, e verosimilmente da funzionalizzare all'Uso Produttivo gli Interni.**

Il **Progetto di Ultimazione è già assentito e tuttavia lo stesso progetto è subordinato alla ristipula o al subentro ex novo di Convenzione sul completamento delle Opere di Urbanizzazione Primaria e secondaria a standard in termini di viabilità parcheggi, verde, e reti tecnologiche, da realizzare a carico dell'Acquirente anche su suoli non esplicitamente pignorati e di proprietà Terza, e da cedere poi al Comune di M. Pugliano, una volta completate le Opere, IL TUTTO AL FINE DI PERMETTERE COLLAUDO E CONSEGUIRE AGIBILITA' DEL LOTTO UNICO** (altrimenti non avallate da parte del Comune!).

Il **Computo metrico solo di previsione** (non con l'Obbligo di Spesa, ma con la necessità di esecuzione degli Interventi, ammonta a **836.041,56€**).

DATI CATASTALI LOTTO UNICO IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

Fabbricati Commerciali/Produttivi censiti ancora in Cat.F/3 come in corso di costruzione, all'N.C.E.U. M. Pugliano Foglio 12 Part.1847 Subb.4-5-6-7 i Segmenti Grezzi, e Sub.3 il Segmento Semi-completo.

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 515.000€**
(DICONSI CINQUECENTOQUINDICIMILA EURO)

CONFINI LOTTO UNICO

CONFINI LOTTO UNICO

Dall'**Elaborato Planimetrico** sopra riportato (cfr. Allegato 10g), si evince che Il **lotto Unico Part.1847 Sub. 4-5-6-7 e anche Sub.3** è delimitato e confina nel suo complesso:

- ✓ a **Nord-est**, tramite recinzioni provvisionali e piccoli piazzali pertinenziali lato-uffici sterrati recinzione e cancello di accesso in corrispondenza della **Traversa civico 29E** con la **Via Vincenzo Bellini**(bretella viaria da completarsi);
- ✓ a **Sud-ovest**, tramite recinzioni provvisionali e grandi piazzali pertinenziali sterrati lato-capannoni recinzione e cancello metallico di accesso con la **Via Gioacchino Rossini**(bretella viaria da completarsi);;
- ✓ a **Nord-ovest** tramite tompagnatura divisoria cieca con il **sub.19 Part.1345** (comparto produttivo non eseguito e di proprietà terza);
- ✓ a **Sud-est** tramite recinzioni provvisionali di cantiere con le opere di urbanizzazione a farsi e con le strade di previsione PUC sulle **part.ile 2358-2359-2360**(di Proprietà Terza non eseguite e non pignorabili).

NOTA C.T.U.: I Confini del Lotto Unico Part.1847 sub.4-5-6-7 ed anche Sub.3 risultano nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a recinzioni provvisionali di cantiere divisorie ed accessi chiaramente indicati in planimetrie progettuali e di rilievo (cfr. Allegati 10):

ASPETTI DI CUI RENDERE EDOTTO L'ACQUIRENTE NEL BANDO CONFIGURATIVO LOTTO UNICO:

- *Anche se l'Incauto Acquirente del Lotto 3 (OMISSIS) è privo di Titolo Opponibile e solo Locatario Transitòrio sotto Custòdia, non si possono escludere totalmente all'atto pratico rivalse (in forza di pregresse Scritture Private anche se non trascritte), e/o difficoltà di sgombero a valle dell'emissione del Decreto di Trasferimento, in favore di Acquirente Terzo, per cui sarebbe opportuno intercorressero contatti informali tra Locatario Transitòrio e Potenziali Acquirenti;*

➤ la *Società Debitrice OMISSIS*, proprietaria dei 5 moduli produttivi pignorati, ha altresì ottenuto, dal *Comune Montecorvino Pugliano (Sa)*, il rilascio del **Permesso di Costruire n°45/2023 del 10/10/2023 Prot.n°5546/2020**, per la realizzazione di tali necessarie Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria (PdC con VALIDITA' di UN ANNO).

Sempre la *Società Debitrice OMISSIS*, proprietaria esecutata dei 5 moduli produttivi pignorati, HA STIPULATO, unitamente ai *sigg.ri OMISSIS*, (proprietari dei Suoli Terzi non pignorati ed interessati dalle necessarie Opere di Urbanizzazione primaria e Secondaria a farsi previste dal P.U.C.), con il *Comune Montecorvino Pugliano (Sa)* in data **10.05.2023** per Notar Raul Apicella, più recente **“Convenzione Urbanistica per lavori di variante e completamento dell’edificio polifunzionale ad uso artigianale/industriale di cui al PUC 02/2019 del 29.07.2019 sito alla località “Ponti rotti” del Comune di Montecorvino Pugliano, nonché delle relative a farsi necessariamente Opere di urbanizzazione primaria e secondaria”**, quest’ultime da realizzare e poi restituire in proprietà al Comune per uso pubblico, **Convenzione registrata a Salerno il 24.05.2023 al n. 16749 Serie 1T, trascritta ai RR.II. di Salerno il 24.05.2023 ai nn. 22158/17734**, in sostituzione della precedente Convenzione rep. 7099 del 16/04/2009 (nuova Convenzione di VALIDITA' TRIENNALE che scade il **10/05/2026** e Nuovo Pdc 45/2023 che scade il **10/10/2024**). **Sarebbe quindi opportuno intercorressero contatti informali tra Potenziali Acquirenti ed Amministrazione Comunale.**

Se infatti **Ragioni di Interesse generale e pubblica utilità della rete stradale a completarsi tra Via Rossini e Via Scarlatti**, dovrebbero orientare l’Ente Comunale a **ravvisare tutti i presupposti di volturabilità della Convenzione e del PdC, oltre che flessibilità nell’attuazione**, occorre **AVVISARE SIN D’ORA** gli **Acquirenti Potenziali circa l’opportunità di essere provvisti di notevoli capacità finanziarie di investimento ed anticipazione spese**, oltre che **ESSERE PROVVISI DI NOTEVOLI CAPACITA' DI INTERLOCUZIONE CON TUTTI I SOGGETTI AVENTI PARTE**. Infatti:

- *non potrebbero escludersi nemmeno ipotetiche Rivalse dei Soggetti Passivi Immediata presso l’Ecc.ma Corte D’Appello, onde ottenere il giusto Ristòro in termini di Indennità di Esproprio* (cui non si fa cenno in Convenzione più recente in essere all’Attualità). **Sarebbe quindi opportuno intercorressero contatti informali tra Potenziali Acquirenti e Proprietari ad Espropriarsi, potendo essere poi l’Acquirente ONRATO DALL’AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CURARE LE PRATICHE E PROCEDURE DI ESPROPRIO.**

- *non potrebbero escludersi nemmeno ipotetiche Rivalse in termini di PdC e Convenzione già Istruiti della Società Debitrice OMISSIS verso l'Acquirente. Sarebbe quindi opportuno intercorressero contatti informali tra Potenziali Acquirenti e Società Debitrice.*

Il LOTTO UNICO COSI' CONFIGURATO MESSO IN VENDITA , è evidentemente **sconsigliato per pure operazioni Immobiliari ad uso investimento**, mentre invece **E' ESTREMAMENTE CONSIGLIATO PER ACQUIRENTI AVENTI INTERESSE AD INSEDIARVI DIRETTAMENTE LA PROPRIA, DI ATTIVITA' PRODUTTIVA**, con capacità anche di attrarre Fondi ed Investimenti, ovviamente Extra-Comunali, stante il conclamato Dissesto del Comune di Montecorvino Pugliano.

Sarebbe quantomeno da parte dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria, estremamente opportuno **AUTORIZZARE IL PROFESSIONISTA DELEGATO**, a porre in essere le Modalità di Vendita nella maniera più libera e flessibile possibile, autorizzandolo semmai, una volta raccolte le Manifestazioni d'Interesse, a **poter favorire e mettere in contatto anche informalmente tutti i Soggetti aventi Parte** (Comune, Proprietari Terzi suoli da urbanizzare OMISSIS, Locatario Transitòrio Sub.3 OMISSIS, e Società Debitrice Titolare di PdC e Convenzione), altrimenti se nessuno si parla con nessuno, si riducono le possibilità di Vendita.

NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- **I Dati Catastali attuali del Lotto Unico**, coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento che li indica correttamente come **censiti in Catasto Fabbricati**. E' STATO EMENDATO il mero refuso, (su Disposizione Ill.ma G.E. Faracchio) presente nella Nota di Trascrizione del Pignoramento stesso, laddove i Beni eseguiti erano stati **ERRONEAMENTE** indicati come censiti in Catasto Terreni, e invece gli stessi sono effettivamente e correttamente **censiti al Catasto Urbano**.
- **Sui cespiti eseguiti come sopra individuati non insiste nessun altro pignoramento e nessun'altra procedura esecutiva all'infuori della presente E.I.185/2020;**

NOTE Catastali:

- Trattandosi di **Beni censiti in Categoria F/3 come ancora in corso di costruzione**, **per tali cespiti non esistono Planimetrie Catastali**, ma le stesse andranno redatte dagli Acquirenti una volta ultimati i segmenti produttivi secondo le previsioni progettuali assentite.
- Esistono invece per i Beni pignorati, **Elaborato Planimetrico, Elenco immobili, Mappa wegis e Visure Storiche** correttamente intestate alla Società Debitrice.

TITOLI di PROPRIETA'

I **Suoli di sedime**, su cui sono stati avviati nella realizzazione i *cinque segmenti produttivi eseguiti*, pervennero alla **Società Debitrice OMISSIS** in virtù del seguente Atto di Compravendita:

- ✓ **All.3g) Nota di Trascrizione Titolo di provenienza dei suoli dell'ampliamento del Complesso Produttivo: Atto di compravendita del 22/07/2010, REP 1619 RACC. 1216 per Notaio Luca Restaino, trascritto il 30/07/2010 ai num.ri R.G. 33582 R.P. 23323, e poi anche rettificato nella prima trascrizione il 01/02/2011 con R.G.4016 R.P.3085, Atto che fa riferimento all'Acquisto da parte della Società eseguita OMISSIS dei suoli ex Part.1568 (da cui poi è scaturita all'Urbano l'Attuale Part.1847) e Part.2505 da OMISSIS.**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI **insistenti sui suoli di cui al Compendio Pignorato**

Sul Compendio Pignorato gravano esclusivamente le seguenti **formalità pregiudizievoli**

(ipoteca e sua rettifica sui fondi di sedime dei manufatti ed alla base del titolo esecutivo e pignoramento di cui alla presente E.I.185/2020):

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- ✓ **All.6b) Nota di iscrizione: Ipoteca Volontaria** (derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario ed alla base del titolo esecutivo) iscritta il **30/07/2010** ai num.ri **R.G. 33583 R.P. 7261**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Ipotecario afferente al Gruppo OMISSIS cedente il credito al Procedente OMISSIS) e contro **OMISSIS** (Società Debitrice C.F e P. IVA: OMISSIS) sui suoli di sedime dei complessi produttivi in ampliamento eseguiti (**ex Part.1568 (attuale Part.1847) Part.2505 e altro mappale**). Ipoteca iscritta per la somma di **1.500.000,00€**, oltre interessi e spese successive.
- ✓ **All.6c) Nota di iscrizione: Ipoteca Volontaria in rettifica della precedente per il refuso sul Foglio Catastale** (derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario ed in rettifica della precedente) iscritta il **01/02/2011** ai num.ri **R.G. 4017 R.P. 523**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Ipotecario afferente al Gruppo OMISSIS cedente il credito al Procedente OMISSIS) e contro **OMISSIS** (Società Debitrice C.F e P. IVA: OMISSIS) sui suoli di sedime dei complessi produttivi in ampliamento eseguiti (**ex**

Part.1568(attuale Part.1847),Part.2505 e altro mappale).Ipoteca iscritta per la somma di 1.500.000,00€, oltre interessi e spese successive.

- **All.6d)Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare**(su cui è incardinata la **presente E.I. 185/2020**). Pignoramento del 12/10/2020, trascritto il 24/11/2020 ai num.ri **R.G. 38687 R.P. 29657**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente, Cessionaria crediti gruppo **OMISSIS** comprendente anche il Creditore Ipotecario **OMISSIS**), e contro **OMISSIS** (Società Debitrice C.F e P. IVA: **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**). Pignoramento eseguito per la somma di **961.484,81€**, oltre interessi e spese successive, sui **cespiti di cui al Lotto Unico** sopra configurato (**Part.1847 Subb.4,5,6,7, e sub.3**), oltre che sulla **Cabina Enel Part.1345 Sub.11 non trasformabile in Lotto Autonomo**. Gli Identificativi sono stati **giustamente riportati in Catasto Urbano nell'Atto di Pignoramento, e poi per mero refuso (EMENDATO) erroneamente trascritti in Catasto Terreni**.

STATO di POSSESSO

Per quanto attiene alla situazione di **possesso materiale**:

- ✓ I **subb.4,5,6,7** risulta effettivamente in stato grezzo, improduttivo di reddito, privo di contratti di locazione e nella disponibilità materiale effettiva della Società Debitrice **OMISSIS SOTTO CUSTODIA**;
- ✓ Il **sub.3** risulta invece parzialmente rifinito quantomeno con infissi e pareti divisorie, di fatto usato a deposito, e materialmente non nella disponibilità diretta della Società Debitrice **OMISSIS**, bensì nella Disponibilità di **Società Terza OMISSIS** per effetto di **Scrittura privata non rogata, non registrata e non trascritta**, dalle **caratteristiche di Inopponibilità**:
 - **All.3h)Scrittura privata, non rogata, non registrata e non trascritta, del 07/03/2017, con la quale la Società OMISSIS promette di vendere il segmento produttivo sub.3, afferente al compendio pignorato, a Società Terza OMISSIS, che ne detiene il possesso materiale.**

La OMISSIS è attuale Locataria Transitòria SOTTO CUSTODIA Giudiziale. Alla luce di Tutto ciò, il Compendio esecutato sarebbe da ritenersi formalmente **libero ai fini della procedura esecutiva E.I. 185/2020**.

ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI

I cinque Segmenti Produttivi sono stati progettati in **Ampliamento di un complesso Produttivo già esistente**, e ricadono in **Zona Omogenea Produttiva esistente tipo D1 del PUC di Montecorvino Pugliano**. Il **titolo abilitativo** reca i seguenti estremi:

- + **All.9a) Provvedimento Unico Conclusivo n°02/2019 prot.9977 del 29/07/2019, e Prot.1858/risc. del 09/02/2018**, con rilascio Autorizzazione all'Amm. **OMISSIS** della **Società Costruzioni Generali OMISSIS** ai **Lavori di Variante e Completamento dell'Edificio polifunzionale ad uso industriale e artigianale**, già avviato con precedente **Prov. Unico SUAP Prot.4334 del 10/03/2009** corredato da **precedente Convenzione Urbanistica n°7099 del 16/04/2009**;

I progetti approvati prevedono e sono subordinati alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e degli Standard Urbanistici, in termini di Viabilità reti tecnologiche Verde e Parcheggi.

Per effetto della:

- + **All.9e) Deliberazione Giunta Comunale n°113 del 16/12/2021**, circa l'adozione di **Nuovo Progetto Esecutivo in Variante alla Precedente Convenzione Urbanistica n°7099 del 16/04/2009** sulla realizzazione delle **Opere di Urbanizzazione e standard**, non solo su **Part.1847** eseguita di Proprietà **OMISSIS**, ma anche sulle adiacenti Part.lle di proprietà OMISSIS,

E' stata stipulata **nuova Convenzione in sostituzione della precedente Convenzione**:

- + **All.9b) Precedente Convenzione Urbanistica n°7099 del 16/04/2009** sulla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e standard.

Della Nuova Convenzione esisteva anche Bozza:

- + **All.9f) Bozza di Nuova Convenzione Urbanistica sulle Opere di Urbanizzazione** connessa ai **Lavori di Variante e Completamento dell'Edificio Polifunzionale assentiti con Provvedimento Unico Conclusivo n°02/2019 prot.9977 del 29/07/2019**, in sostituzione della precedente **Convenzione Urbanistica n°7099 del 16/04/2009**;

Ed elaborati Tecnici:

- + **All.ti9g-9h) Relazione Generale di progetto e Quadro Tecnico Economico di previsione prot.0005546 del 11/05/2020**, redatti dal

Tecnico Ing. OMISSIS, connesso alle Opere di Urbanizzazione rinegoziate con stipula **Nuova Convenzione Urbanistica sulle Opere di Urbanizzazione**, in sostituzione della precedente **Convenzione Urbanistica n°7099 del 16/04/2009**.

Fermo restando che ulteriori valutazioni in merito, spettano alle Facoltà dell'Acquirente ed agli Uffici preposti per competenza (Comune di Montecorvino Pugliano), molto risiederà nelle capacità di negoziazione dell'Acquirente sia con l'Ente comunale, sia con i Proprietari Terzi, e sia con la Stessa Società Costruttrice Esecutata, potendo il Professionista Delegato fare esclusivamente ogni sforzo possibile di intermediazione.

A fini puramente estimativi e di espletamento della presente *Procedura Esecutiva E.I. 185/2020*, il Sottoscritto CTU, nella **formazione del Prezzo base di vendita**, ha contemperato le **detrazioni legate allo stato grezzo dei cespiti, lo stato solo parzialmente rifinito del sub.3, le più ridotte possibilità d'uso**, e gli **effetti minusvalenti indotti dall'incauta promessa di acquisto, con le sue ripercussioni sull'occupazione di fatto in capo a soggetto Terzo privo di titolo opponibile, epperò detentore materiale di fatto del Lotto Due sub.3.**

Invece **I Costi di Urbanizzazione sono stati oggetto di Computazione Metrica Estimativa nell'ambito delle Pratiche di Urbanizzazione Comunale** a cui il Sottoscritto Ausiliario povero CTU non può ovviamente affatto sostituirsi poiché palesemente derelitto, e privo di ogni potere.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO