

Tribunale Civile di Salerno

Procedura Esecutiva Immobiliare

RGE.N. 347/2018

cui è riunita la P.E. RGE 70/2022

CREDITORE PROCEDENTE

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

In DANNO

OMISSIS

G.E. dott.ssa FRANCESCA SICILIA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

ESPERTO

geom. Raffaele Caserta

Sommario

PREMESSA.....	3
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
2.RISPOSTA AI QUESITI	4
2.1 Individuazione beni pignorati ed esame documentazione ex art. 567 c.p.c. - (<i>Quesiti da 1-3</i>)	4
2.1.1 <i>Formazione Lotti</i>	5
2.2 Descrizione del bene- (<i>Quesito n.4</i>)	6
2.2.2 <i>Confini</i>	16
2.3 <i>Provenienza del bene</i> - (<i>Quesito n.5</i>)	17
2.4 Divisibilità dei beni - (<i>Quesito n.6</i>).....	17
2.5 Stato di possesso del bene- (<i>Quesito n.7</i>).....	18
2.6 Canone di locazione - (<i>Quesito n.8</i>).....	18
2.7 Regime patrimoniale del soggetto esecutato- (<i>Quesito n.9</i>).....	19
2.8 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente- (<i>Quesito n.10</i>)	19
2.9 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente- (<i>Quesito n.11</i>)	20
2.10Visure Ipocatastali - (<i>Quesito n.12</i>)	21
2.11Destinazione Urbanistica, liceità edilizia e coerenza catastale- (<i>Quesito n.13</i>)	21
2.12 Determinazione del valore del bene- (<i>Quesito n.14</i>).....	23
2.12.1 <i>Criterio di stima</i>	23
2.12.2 <i>Stima valore Lotto</i>	23
2.13 Stima accessoria - (<i>Quesito n.15</i>).....	25
2.14 Sintesi - (<i>Quesito n.16</i>).....	25
2.15 Report fotografico - (<i>Quesito n.17</i>).....	25
3. RIEPILOGO.....	26
4.CONCLUSIONI.....	32
5.ALLEGATI.....	32

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE.N.347/2018

Ill.mo G.E. dott.ssa SICILIA

Il sottoscritto Geom. Raffaele Caserta, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Salerno con il n.5164 di iscrizione, con studio in Salerno alla via Casa Gallo Giovi S. Stefano 6, nominato Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, avendo espletato il mandato integrativo conferitogli, rassegna la seguente relazione di aggiornamento.

PREMESSA

In data **25/02/2019**, il sottoscritto, previo giuramento di rito, riceveva mandato di procedere alla valutazione degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti formulati in uno al verbale di conferimento incarico e riportati nel modello delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili.

L'elaborato peritale predisposto veniva depositato telematicamente dallo scrivente geometra in data 09/07/2019.

Per effetto dell'avvenuta estensione del pignoramento all'unità immobiliare non correttamente aggredita dall'originaria procedura esecutiva, si generava l'ulteriore procedura esecutiva RGE 70/2022, poi riunita alla procedura RGE 374/2018 con provvedimento del 05/04/2023.

Con provvedimento del 12/09/2023, il G.E. disponeva l'integrazione della precedente perizia di stima, onerando lo scrivente geometra di depositare l'elaborato nei 30 gg antecedenti l'udienza fissata per il giorno 05/03/2024.

In armonia all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, risulta costituita dai seguenti capitoli:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
2. RISPOSTA AI QUESITI
3. RIEPILOGO
4. CONCLUSIONI
5. ALLEGATI

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Segue un elenco, in ordine cronologico, delle attività condotte dallo scrivente.

DATA	ATTIVITÀ
25/02/2019	Verbale di conferimento incarico
01/03/2019	Estrazione visure catastali
05/03/2019	Istanza al G.E.
06/03/2019	Istanza Regione Campania per Usi Civici
21/03/2019	Convocazione accesso ai luoghi
29/03/2019	1° accesso ai luoghi
04/04/2019	Istanza di accesso agli atti Comune di Vietri sul Mare
10/04/2019	Presa visione atti Comune di Vietri Sul Mare
16/04/2019	2° accesso ai luoghi
22/05/2019	3° accesso ai luoghi
17/06/2019	Presa visione atti Comune di Vietri Sul Mare
04/07/2019	Ispezioni ipotecarie
09/07/2019	Deposito telematico elaborato peritale
30/10/2023	4° accesso ai luoghi
20/12/2023	Ispezioni ipocatastali

2.RISPOSTA AI QUESITI**2.1 Individuazione beni pignorati ed esame documentazione ex art. 567 c.p.c. - (Quesiti da 1-3)**

Con provvedimento reso in data 12/09/2023, il G.E. disponeva la riunione della nuova procedura esecutiva RGE 70/2022 al presente procedimento.

RGE 347/2018

La procedura esecutiva ha avuto inizio con la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare (eseguita in data 16/11/2018), trascritto presso l'ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 19/12/2018 ai nn.37646 R.P. e 49088 R.G, ad istanza della Banca **Monte Dei Paschi di Siena S.P.A.**, con sede in Siena P.zza Salimbene n. 3 C.F. 00884060526, difesa dall'avv. Giuseppe Stanzione, del foro di Salerno, con il quale sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i beni di proprietà della **OMISSIS**, con sede in Vietri Sul Mare via Case Sparse, 18 loc. Benincasa Salerno, C.F. **OMISSIS**, a fronte del credito di euro 905.034,22, oltre interessi e successive spese occorrente.

Dall'esame della documentazione ex art. 567 c.p.c., **da ritenersi idonea**, e dei fascicoli relativi alla procedura, si desume che il pignoramento è esteso ai seguenti beni, tutti ubicati nel Comune di Vietri Sul Mare (SA), alla via Travertino loc. Case Sparse:

ID	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Classe	Rendita	Piano
1	5	403	6	D/7	soppresso			S2
2	5	403	8	D/7	-	-	9.132,00 €	S1-T-1
3	5	257	19	F/5	290 mq	Lastrico Sol.	-	2

ID	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Redd. Agr.	Redd. Dom.
4	5	875	incolto prod.	U	1000 mq	0,05	0,1
5	5	367	incolto prod.	U	800 mq	0,04	0,08

Con provvedimento reso in data 13-15/06/2019, su istanza dello scrivente esperto, il G.E. autorizzava il proseguimento delle operazioni peritali, estromettendo dalle attività il cespite erroneamente pignorato identificato al Fig.5 p.lla 406 sub.6.

RGE 70/2022

La procedura esecutiva ha avuto inizio con la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare (eseguita in data 09/03/2022), trascritto presso l'ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 25/03/2022 ai nn.10008 R.P. e 12632 R.G, ad istanza della AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli, C.F.: 05828330638, difesa dall'avv. Giuseppe Stanzione, del foro di Salerno, con il quale sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i beni di proprietà della **OMISSIS**, con sede in Vietri Sul Mare via Case Sparse, 18 loc. Benincasa Salerno, C.F. **OMISSIS**, a fronte del credito di euro 905.034,22, oltre interessi e successive spese occorrente.

Dall'esame della documentazione ex art. 567 c.p.c., **da ritenersi idonea**, e dei fascicoli relativi alla procedura, si desume che il pignoramento è esteso al seguente bene, ubicato nel Comune di Vietri Sul Mare (SA), alla via Travertino loc. Case Sparse:

ID	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Classe	Rendita	Piano
6	5	403	5	D/7	-	-	1.224,00 €	S2-S3

*****(O)*****

Pertanto, per effetto del richiamato provvedimento di riunione, la presente relazione di stima riguarderà i seguenti beni:

ID	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Classe	Rendita	Piano
1	5	403	8	D/7	-	-	9.132,00 €	S1-T-1
2	5	403	5	D/7	-	-	1.224,00 €	S2-S3
3	5	257	19	F/5	290 mq	Lastrico Sol.	-	2

ID	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Redd. Agr.	Redd. Dom.
4	5	875	incolto prod.	U	1000 mq	0,05	0,1
5	5	367	incolto prod.	U	800 mq	0,04	0,08

Ai fini della continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c., il sottoscritto geometra ebbe ad evidenziare che dall'indagine ipotecaria condotta, le richiamate trascrizioni della tacita accettazione dell'eredità non includono, invero, i cespiti pignorati.

2.1.1 Formazione Lotti

Per quanto sin qui specificato, al fine di perseguire una più agevole occasione di vendita, attesa l'avvenuta estensione del pignoramento all'ulteriore unità immobiliare di cui al sub.5 (RGE 70/2022), ed atteso, inoltre, che i beni non afferiscono ad un unitario opificio industriale, si ritiene di prospettare la costituzione di n.3 distinti **lotti di vendita**, con precisazione che il lastrico solare di cui al mappale 257 sub.19 risulta a copertura di unità immobiliari estranee alla procedura espropriativa.

- ✓ Lotto n.1 : opificio Fg.5 p.lla 403 sub.5-8
- ✓ Lotto n.2 : lastrico solare Fg.5 p.lla 257 sub.19
- ✓ Lotto n.3 : terreno agricolo Fg.5 p.lle 367-875

2.2 Descrizione del bene- (Quesito n.4)

identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.

Le unità pignorate non risultano gravate da ulteriori procedure espropriative.

I beni staggiti afferiscono a parte di complesso industriale e ad appezzamenti di terreno, ubicati nel comune di Vietri Sul Mare (SA), in via Travertino. Si riportano, nel seguito, alcune immagini satellitari, al solo scopo di facilitare l'individuazione degli stessi.



Inquadramento satellitare – foto aerea (fonte Google Maps)



I cespiti staggiti, posizionati all'inizio della strada costiera, a poche centinaia di metri dal centro abitato di Vietri Sul Mare, consistono in singole unità, **con destinazione industriale** (FG.5 p.lla 403 sub 5-8), **lastrico solare** (FG. 5 p.lla 257 sub 19) e appezzamenti di terreno, **con destinazione agricola** (FG.5 p.lle 875 e 367), così come individuati e classificati al punto 2.1, pag.5.

(FG.5 p.lla 403 sub 5-8 - **opificio industriale** -)

L'unità immobiliare, con destinazione industriale, presenta una forma quadrata irregolare, costituita, in parte, da muratura portante, in parte, da struttura in cls.

La stessa è parte della maggiore consistenza di un opificio industriale, insistente sul mappale n.403-257, articolato su più livelli, con sviluppo prevalente al di sotto della quota stradale.

Il cespite staggito consta di n.5 impalcati, oltre il piano ammezzato, come di seguito ubicati:

- primo livello (unità sub.8), piano ammezzato, con accesso diretto dalla via Travertino, (foto n. 1), con antistante piccola corte esclusiva, (foto n. 2), adiacente la medesima strada, posto a quota + 60 cm circa rispetto al livello stradale; esso è costituito prevalentemente da un unico ambiente destinato a servizio e da pianerottolo da cui ha origine una scala (foto n. 3) che permette l'accesso al piano sottostante;
- secondo livello (unità sub.8), costituito da due porzioni autonome con accessi indipendenti.

Una prima parte posta a piano sotto-strada, a quota variabile tra - 1,00/-1,80 m circa, rispetto al livello stradale, a cui si accede sia dal piano ammezzato innanzi citato, sia da un accesso carrabile, (foto n.4), posto al di sotto di un esistente tunnel a copertura parziale della via Travertino; esso si presenta molto illuminato dai vani finestra con affaccio sul torrente Bonea, è costituito prevalentemente da ampi ambienti, destinato attualmente ad attività produttiva (produzione di limoncello), munito di servizi per il personale addetto alla lavorazione, di uffici per il personale amministrativo, laboratorio e deposito. Gli infissi si presentano di colore verde in alluminio anodizzato, la pavimentazione e i rivestimenti in gres porcellanato, rispettivamente di colore beige e bianco, le porte interne in legno tamburato e in PVC, mentre gli impianti tecnologici, sotto traccia, appaiono realizzati nel rispetto della normativa tecnica di settore.

Una seconda parte posta a quota stradale, con accesso dalla via Travertino (foto n. 5), per mezzo del quale si perviene ad un ampio ambiente con copertura a botte in struttura metallica, lamiera, collegato ad un altro ambiente con copertura piana di maggiori dimensioni, per mezzo di un disimpegno; si presenta con pavimentazione in quadroni di cemento granigliato il primo ambiente, e massetto cementizio il secondo. Le pareti sono prive di tinteggiatura e gli ambienti privi di impianti. Attualmente utilizzato come deposito.

- terzo livello (unità sub.8), secondo piano sotto-strada, posto a quota -5,80 m circa rispetto al livello stradale, a cui si accede, al momento (esiste predisposizione di vano ascensore), da un portone metallico (foto n. 6), ubicato a valle di una prima rampa di scala che consente l'accesso anche agli ulteriori livelli di piano

sottostanti, rappresentanti il subalterno n.5; esso è privo di finiture, con pavimentazione in massetto cementizio, munito di infissi esterni, prospicienti il versante torrente Bonea, in alluminio anodizzato di colore verde, privo di impianti e tinteggiatura alle pareti.

- quarto livello (unità sub.5), terzo piano sotto-strada, a cui si accede dal medesimo vano scala, ovvero, dall'area esterna, attraverso la rampa, ed il terrazzino posti sul versante Est. I locali si presentano allo stato grezzo, con pavimentazione in massetto cementizio, privi di intonaci e finiture, impiantistica, infissi (foto n.12-13-14-15-16).
- quinto livello (unità sub.8), primo piano fuori terra posto a quota + 4,50 circa rispetto al livello stradale, a cui si accede, per una parte mediante scala interna di collegamento avente origine dal piano sottostante, (foto n. 7) primo livello sotto-strada innanzi descritto e, attraverso terrazzo di pertinenza esclusiva (foto n.8), a cui si perviene mediante scala esterna aperta (foto n.9), avente origine dalla corte comune posta a ridosso della via Travertino (foto n.1); detti ambienti, utilizzati quali uffici, presentano tracce di infiltrazione in prossimità degli infissi e problemi di condensa; la pavimentazione risulta essere in gres porcellanato, le porte interne in pvc, gli infissi esterni in alluminio anodizzato di colore verde, mentre gli impianti tecnologici, sotto traccia, appaiono realizzati nel rispetto della normativa tecnica di settore.

Va precisato che, sul terrazzo di pertinenza di detti ambienti sono ubicati impianti tecnologici, quali motore refrigerante e impianto di potabilizzazione delle acque, in quanto la zona non è servita da acquedotto comunale.

Per quanto sopra, l'opificio oggetto della presente esecuzione vanta diritti, in ragione di un quarto, sulla sorgente "Travertina" e relative condutture, per il prelievo di acqua potabile per una utenza di moduli 0,02 (due litri a secondo). A protezione di detti impianti esiste tettoia per ricovero degli stessi.

- Una seconda parte costituente il quinto livello di piano, primo fuori terra, è fisicamente separata dalla prima, vi si accede, al momento, mediante scala interna (foto n. 10), (esiste predisposizione vano ascensore), avente origine dal terrazzino di pertinenza esclusiva, posto a quota stradale (foto n. 11); tali ambienti, allo stato inutilizzati, presentano uno scarso grado di manutenzione.



Foto n.1



Foto n.2



Foto n.3



Foto n.4



Foto n.5



Foto n.6



Foto n.7



Foto n.8



Foto n.9



Foto n.10



Foto n.11

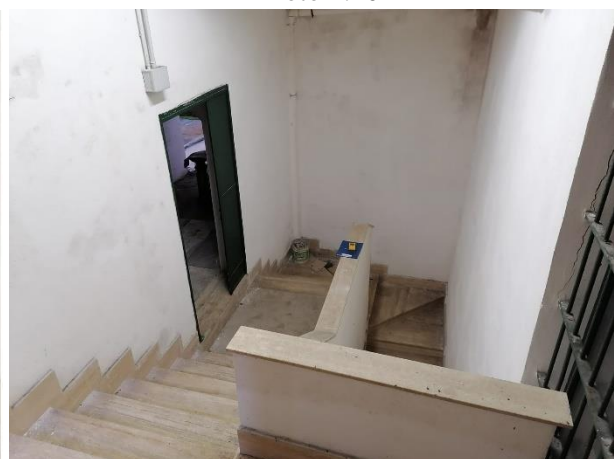


Foto n.12



Foto n.13



Foto n.14



Foto n.15



Foto n.16

*****(O)*****

Per una maggior comprensione, si faccia riferimento al report fotografico ed alle planimetrie di rilievo allegate.

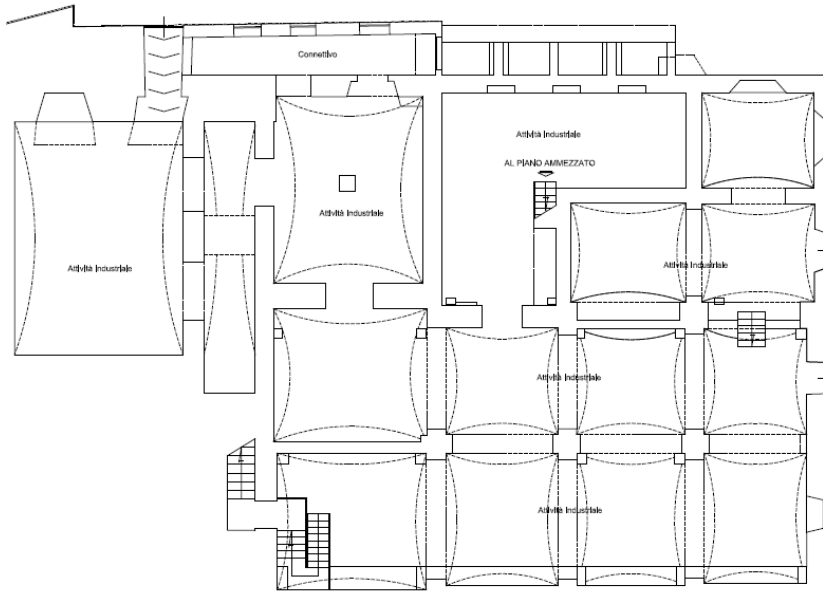
Con riferimento alle planimetrie di rilievo, nel seguito riportate in stralcio, la tabella seguente riepiloga le consistenze dei singoli impalcati, nonché la superficie commerciale complessiva, computata, a mezzo opportuni coefficienti di ragguaglio, in relazione alla specifica destinazione d'uso, in ottemperanza di quanto disposto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Piano	S.U. [mq]	S.L. [mq]	S.N.R. 10% [mq]	S.N.R. 50% [mq]	S.N.R. 25% [mq]	S.N.R. 120% [mq]
S2 (sub.5)	580,00	664,00		78,00		
S1 (sub.8)	682,00	799,00		166,55		
T-Seminterrato (sub.8)	647,79	841,19	36,00	7,20		63,90
1° (sub.8)				35,00	496,00	79,58
	<i>parziali</i> 2.304,19		36,00	286,75	496,00	143,48

Pertanto, si determinata la Superficie Commerciale (S.C.) quale somma della superficie lorda destinata alla produzione, della superficie lorda destinata ad area direzionale e servizi, ragguagliata al 120% al fine di tener conto delle relative caratteristiche intrinseche, della superficie lorda destinata a depositi, ragguagliata al 50%, della

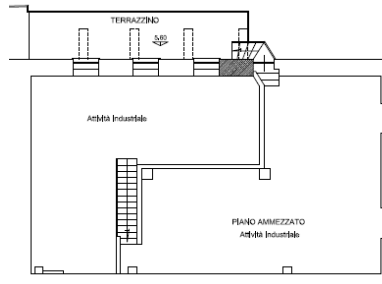
superficie utile dell'area esterna pertinenziale, calcolata al 10%, nonché della superficie utile dei balconi/terrazzi calcolata al 25%.

$$S.C. = S.L. + \text{coeff.}\% S.N.R. = 2.747,34 \text{ mq} = \mathbf{2.750 \text{ mq in c.t.}}$$



Secondo livello sottostrada

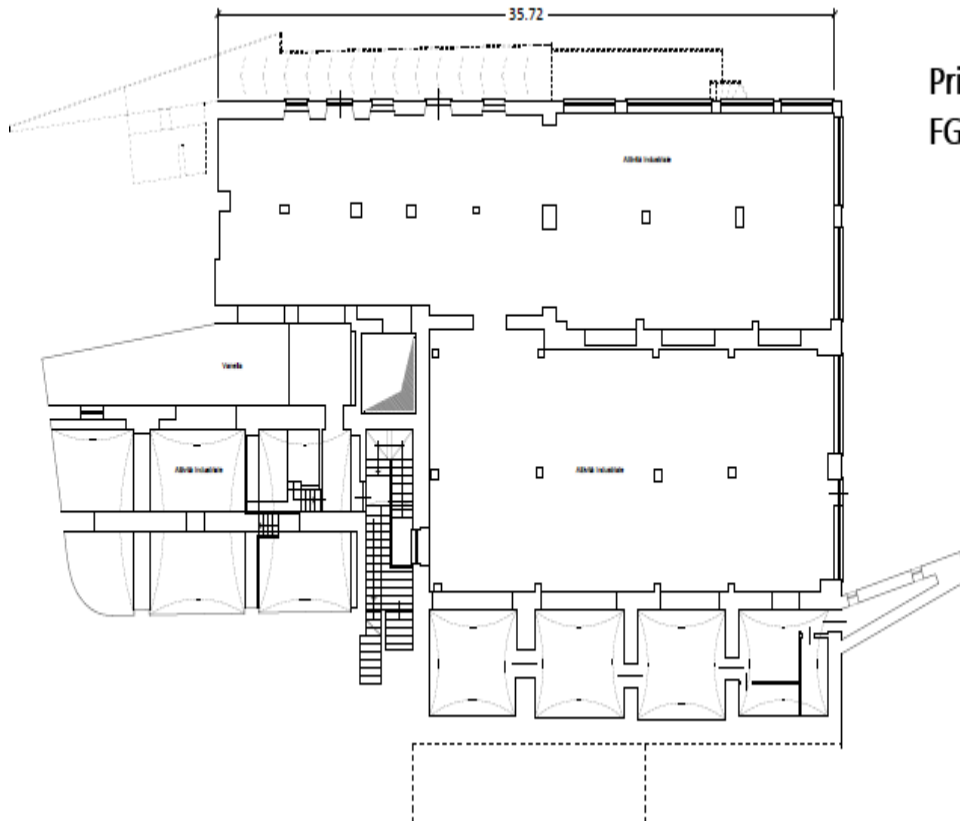
FG. 5 mapp. 403 sub.5



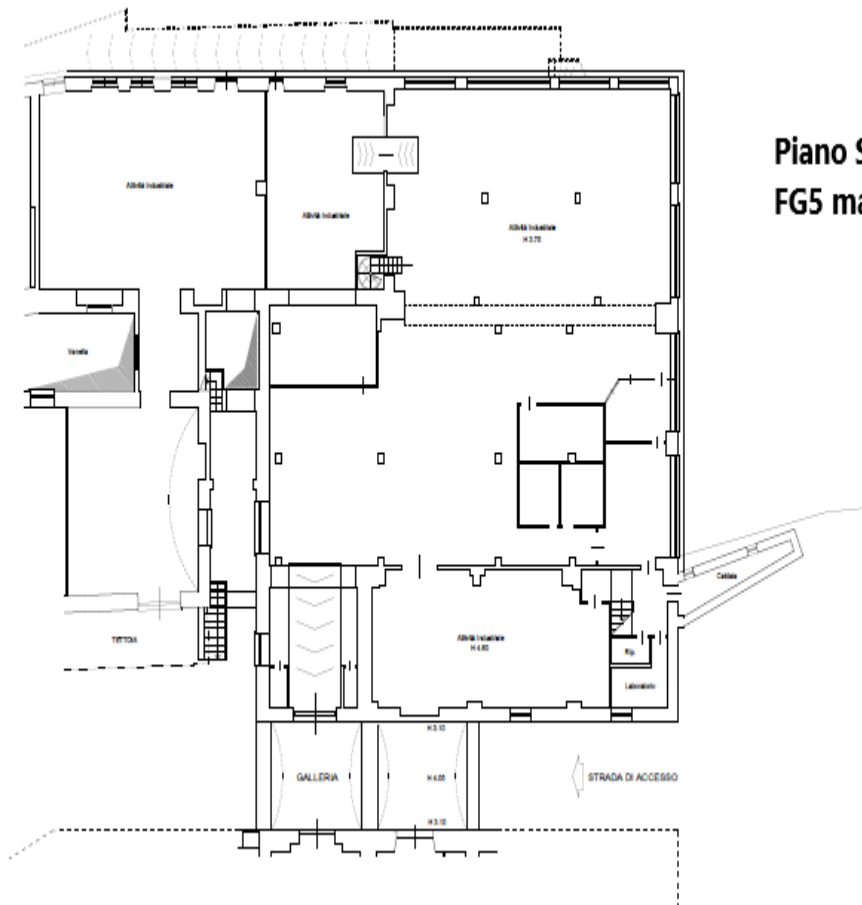
soppalco

FG. 5 mapp. 403 sub.5

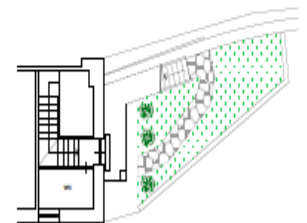




Primo livello sottostrada
FG. 5 mapp. 403 sub 8

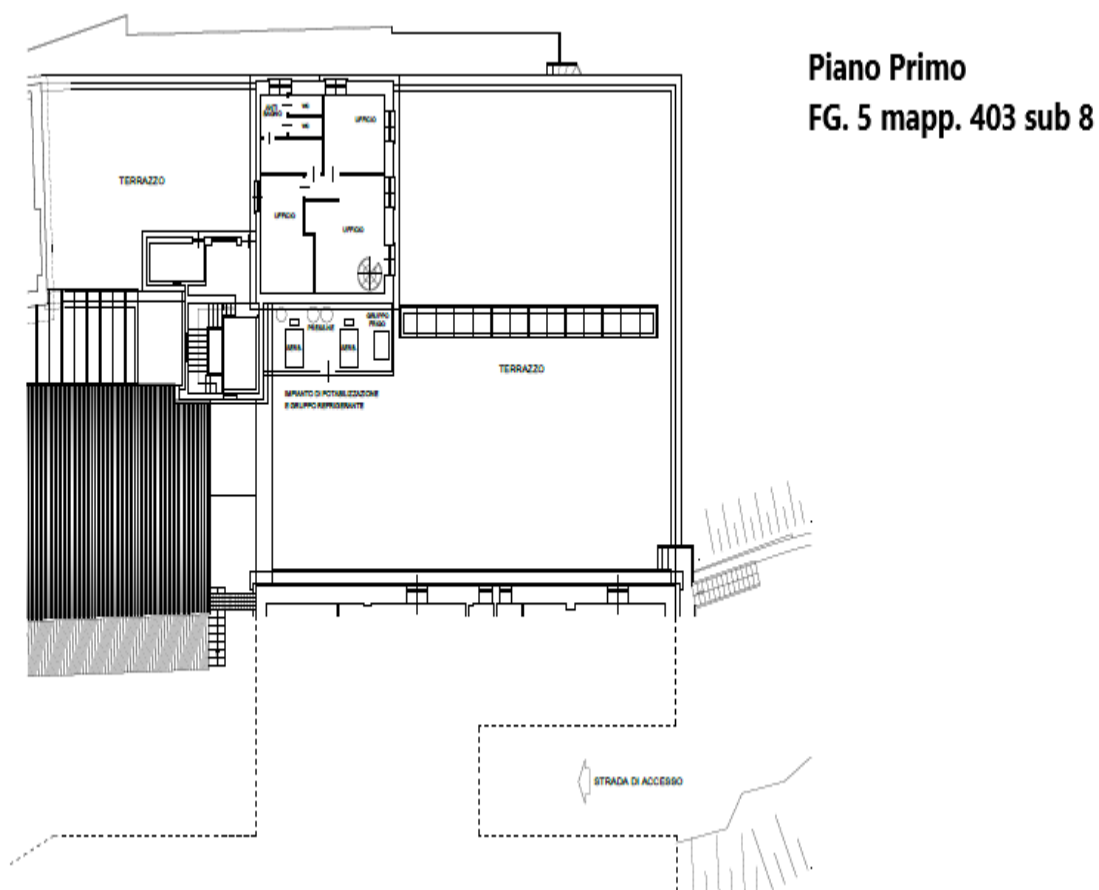


Piano Seminterrato
FG5 mapp. 403 sub 8



PIANO AMMEZZATO





Piano Primo
FG. 5 mapp. 403 sub 8

(FG. 5 p.la 257 sub 19 – **lastrico solare** -)

La presente consistenza immobiliare è rappresentata da un lastrico solare, posto al piano secondo di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale.

Ad esso vi si accede da scala condominiale, (sub 15 p.la 257 del FG 5), che si diparte dalla via De Marinis Occidentale snc, (già via Travertino snc – giusta variazione toponomastica d’ufficio del 30/08/2016 prot. SA0264675).

Sullo stesso, come rilevabile dall’allegata documentazione fotografica, è ubicata una vasca di raccolta delle acque, avente esclusiva funzione ornamentale; il cespite si presenta con uno scarso grado di manutenzione e in un evidente stato di abbandono.



Foto n.17



Foto n.18



Foto n.19



Foto n.20

*****(O)*****

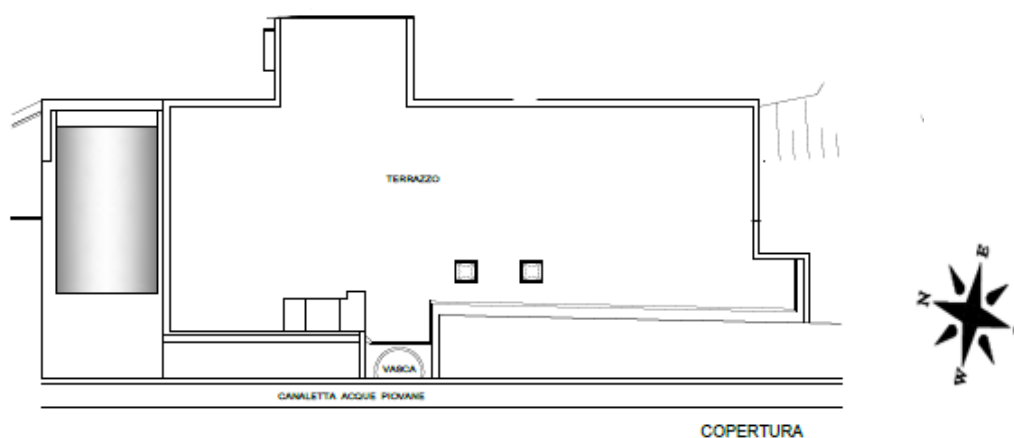
Con riferimento alle planimetrie di rilievo, nel seguito riportate in stralcio, la tabella seguente riepiloga le consistenze commerciale complessiva, computata, a mezzo opportuni coefficienti di ragguaglio, in relazione alla specifica destinazione d'uso, in ottemperanza di quanto disposto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Piano	S.U. [mq]	S.L. [mq]	S.N.R. 10% [mq]	S.N.R. 30% [mq]	S.N.R. 25% [mq]	S.N.R. 120% [mq]
1°	360,00		335,00	25,00		
	<i>parziali</i>	0,00	335,00	25,00	0,00	0,00

$$S.C. = 10\% (335,00 \text{ mq}) + 30\% (25,00 \text{ mq}) = 41\text{mq}$$

Lastrico solare (Piano Secondo)

Fig.5 p.lla 257 sub.19



Trattasi di appezzamento di terreno, prevalentemente pianeggiante, di complessivi 1.800 mq nominali, costituiti da n.2 particelle catastali. La forma è pressoché trapezoidale, con il lato maggiore, in direzione nord /sud, parallelo alla via Travertino, dalla quale vi si accede a mezzo rampa vincente un dislivello medio di 3,00 m rispetto alla via nominata.

Nel corso del sopralluogo, si è rilevata la presenza di un manufatto, posizionato a nord del descritto appezzamento, (foto n.26); da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che, il detto manufatto è stato oggetto di avvio di procedimento ex legge 241/90, in quanto realizzato in assenza di titolo autorizzativo.

Nei successivi accessi, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è stata reperita comunicazione di fine lavori, prot. n.8582 del 02/07/2019, inerenti ai lavori di demolizione del descritto manufatto, a chiusura dell'istanza di demolizione avente prot. n.6575 del 24/05/2019.

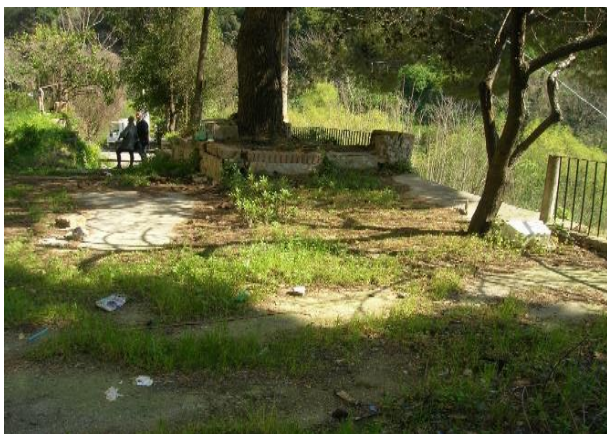


Foto n.21

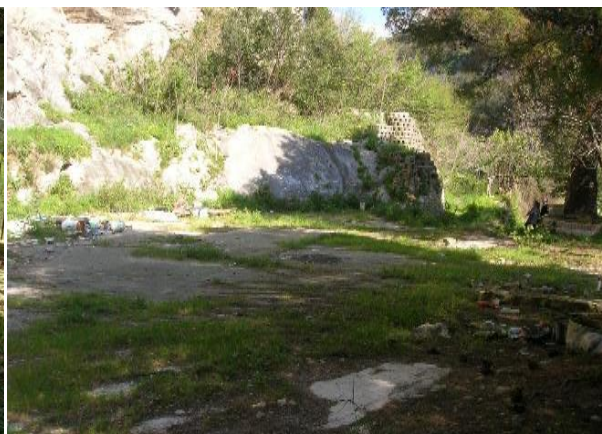


Foto n.22

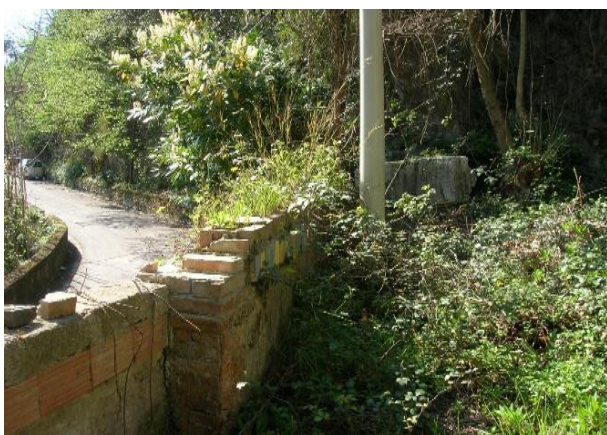


Foto n.23



Foto n.24



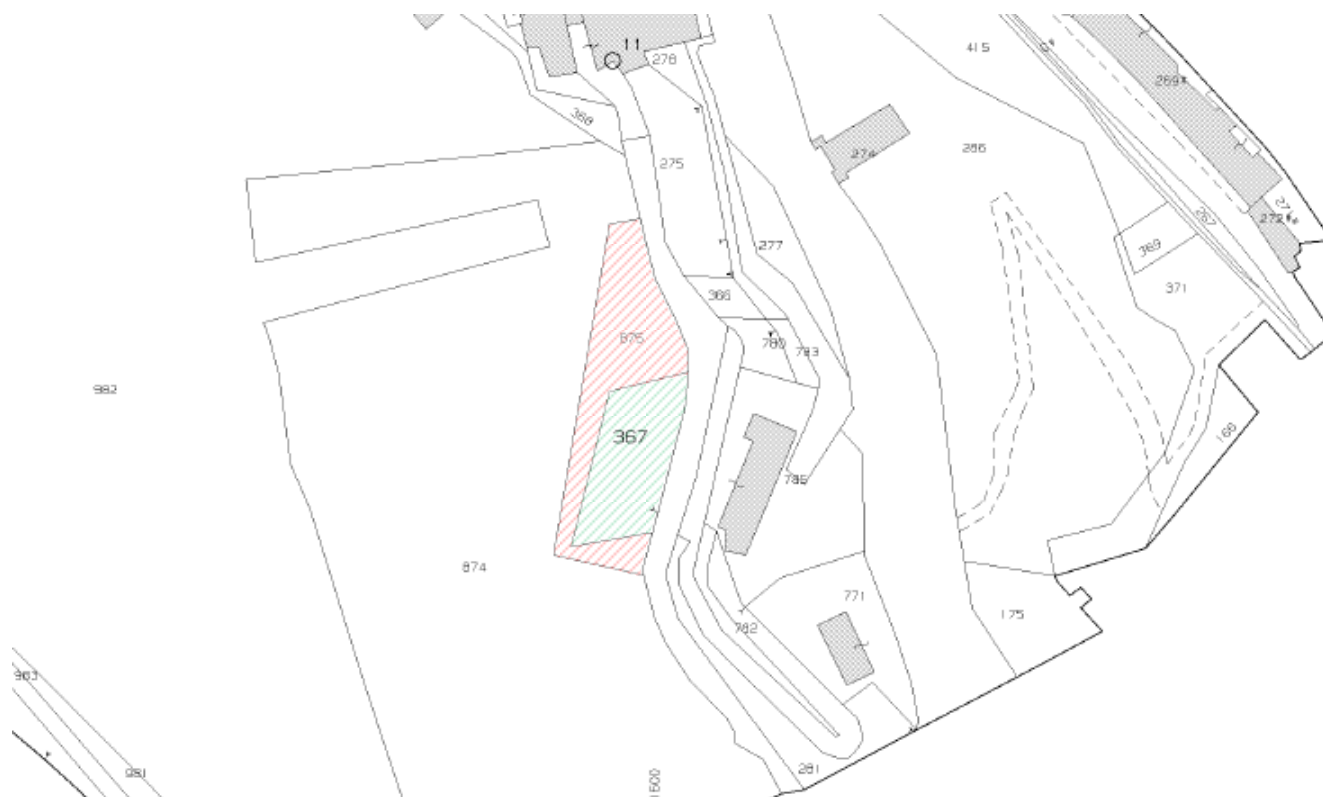
Foto n.25



Foto n.26

Con riferimento alle consistenze catastali, già riportate in precedenza, si determina una superficie commerciale pari a 1.800 mq.

$$\text{S.C.} = 100\% (\text{Sup. Catastale}) = \mathbf{1.800 \text{ mq}}$$



2.2.2 Confini

Lotto n.1

Nord : p.lla 403 sub 9 (proprietà **OMISSIS**)
Est : Torrente Bonea
Sud : p.lla 275, 278
Ovest : strada comunale via Travertino

Lotto n.2

Nord : strada comunale via Travertino
Est : strada comunale via Travertino
Sud : p.lla 368
Ovest : p.lla 258

Lotto n.3

Nord : strada comunale via Travertino; p.lla 874 (proprietà Tafuri, salvo altri o aventi causa)
Est : strada comunale via Travertino
Sud : p.lla 874 (proprietà Tafuri, salvo altri o aventi causa)
Ovest : p.lla 874 (proprietà Tafuri, salvo altri o aventi causa)

2.3 Provenienza del bene- (Quesito n.5)

precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti

Lotto 1-2

Le unità immobiliari, Fg. 5 p.lla 403, sub 5-8 e FG.5 p.lla 257 sub 19, sopra descritte, risultano di proprietà della società esecutata, **OMISSIS**, (già **OMISSIS**, atto di trasformazione e cambio di denominazione sociale, Notaio Monica del 28/07/2015 rep. 55610, trascritto in data 05/08/2015 ai nn.28777/23103) con sede in Vietri Sul Mare loc. Benincasa via Case Sparse 18, CF **OMISSIS**, per essere pervenuti, ad essa società, in virtù di atto di compravendita per notaio Giuseppe Monica, Rep. N. 41764 del 12/06/2003, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/06/2003 ai nn.21647/15590, contro il sig. **OMISSIS**, nato a Salerno in data 25/09/1950.

A mezzo il predetto atto di compravendita, la società debitrice acquistava, *infra* maggiore consistenza, la proprietà dei beni censiti al Catasto Urbano del Comune di Vietri Sul Mare al Fg.5 p.lla 403, sub 5-8 (il sub.8 derivante dalla soppressione del sub 2 e 4 medesima particella, come risultante dalle visure storiche catastali), e p.lla 257 sub 19 (derivante dalla soppressione del sub 1 e sub 13 medesima particella, come risultante dalle visure storiche catastali).

Al predetto **OMISSIS**, la proprietà di detti beni era pervenuta in forza di atto di donazione del Notaio Giuseppe Monica del 12/06/2003 rep. 41763, trascritto il 17/06/2003 ai NN 21646/15589, da potere di **OMISSIS** nato a Salerno il 02/01/1914.

Al donante **OMISSIS** la proprietà dei beni era pervenuta a mezzo atto di compravendita del 09/05/1970, a rogito notaio Gaetano Di Fluri, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 09/05/1970 al n.9530 R.P.

Lotto 3

Gli appezzamenti di terreno, Fg. 5 p.lle 367 e 875, sopra descritti, risultano di proprietà della società esecutata, **OMISSIS**, (già **OMISSIS**, atto di trasformazione e cambio di denominazione sociale, Notaio Monica del 28/07/2015 rep. 55610, trascritto in data 05/08/2015 ai nr. 28777/23103) con sede in Vietri Sul Mare loc. Benincasa via Case Sparse 18, CF **OMISSIS**, per essere pervenuti ad essa società, in virtù di atto di compravendita per notaio Giuseppe Monica, Rep. N. 53325 del 31/05/2012, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 06/06/2012 ai nn. 21778/18191, contro la sig.ra **OMISSIS**, nata a Vietri Sul Mare in data 30/07/1965 e **OMISSIS**, nato a Salerno il 17/04/1957.

A mezzo il predetto atto di compravendita, la società debitrice acquistava la proprietà dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Vietri Sul Mare al Fg. 5 p.lla 367, 875, incolto produttivo, cl. U, rispettivamente are 08,00 R.D. euro 0,08R.A. 0,04 e are 10,00 R.D. euro 0,10 R.A. 0,05.

Ai predetti **OMISSIS**, la proprietà di detti beni è pervenuta in forza di atto di compravendita del Notaio Antonio Orlando del 05/04/2007 rep. 52479, trascritto il 13/04/2007 ai NN 20070/12323.

Per una trattazione di maggior dettaglio, si rinvia alla certificazione notarile già in atti nonché alle allegate ispezioni ipotecarie.

Contrariamente a quanto rilevasi dalla certificazione notarile presente in atti, l'indagine ipotecaria condotta dallo scrivente consente di desumere la non continuità ventennale ai sensi dell'articolo 2650 c.c. atteso che le richiamate trascrizioni della tacita accettazione dell'eredità non includono, invero, i cespiti pignorati.

2.4 Divisibilità dei beni - (Quesito n.6)

valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro

Non applicabile.

2.5 Stato di possesso del bene- (Quesito n.7)

dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Come rilevasi dall'attestazione prot.0153575, prodotta in data 08/03/2019 dal competente Ufficio Regionale (Giunta Regionale della Campania - Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale Politiche Agricole Alimentari e Forestali - Unità Operativa Dirigenziale Foreste), pervenuta allo scrivente a mezzo PEC in data 08/03/2019, **in relazione alla presenza di censi, livelli o usi civici, i beni staggiti non risultano sottoposti ad alcun gravame.**

In relazione allo stato di possesso dei beni, si specifica che, per quota parte, i singoli cespiti risultano condotti in locazione, o comunque nella disponibilità di soggetti terzi:

- ✓ **Porzione piano seminterrato sub 8: condotto dalla società " OMISSIS " p.IVA OMISSIS;**
contratto registrato in data 27/10/2016 al n. 3784 serie 3T- decorrenza 15/05/2016 - termine 15/05/2022 - canone annuo euro 18.000 + IVA.
- ✓ **Mappali 367, 875 FG. 5: condotto dal OMISSIS p. I.V.A. OMISSIS;**
contratto registrato in data 22/08/2018 al n.42 serie II°- decorrenza 01/09/2018 - termine 01/09/2024 - canone annuo euro 9.600,00 + IVA.
- ✓ **Rimanente porzione piano seminterrato, piano interrato, piano primo sub 8 p.lla 403, piano secondo sottostrada sub.5 p.lla 403, lastrico sub 19 p.lla 257: nella disponibilità della società debitrice**

Tutti i su riportati contratti di locazione, risultano stipulati e/o registrati in data antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento.

2.6 Canone di locazione - (Quesito n.8)

determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.

Anticipando quanto si dirà nel seguito, in relazione allo stato di legittimità urbanistica dei cespiti, è opinione dello scrivente Esperto che, all'attualità, le unità pignorate, Fg.5 p.lla 403 sub 5-8, non godendo di autonomia giuridica (commerciabilità), in quanto derivanti da frazionamento illegittimo (si potrebbe procedere con un accertamento di conformità del frazionamento del piano seminterrato oggetto della locazione) **risultano prive delle caratteristiche che ne consentono la commerciabilità, con la conseguenza che non risulta ipotizzabile l'attuale locazione delle stesse.**

Pertanto, al solo fine di fornire un'indicazione relativa al più probabile canone di locazione delle unità pignorate, **da ritenere valida nella sola ipotesi di piena legittimità e commerciabilità delle stesse,** con riferimento alla relativa superficie commerciale, esposta al precedente paragrafo § 2.2, applicando un parametro unitario, su base mensile, (tenuto conto che parte della unità in trattazione è allo stato grezzo) pari ad euro/mq 2,50, in accordo con le attuali quotazioni di mercato per tipologie similari, si perviene alla seguente ipotesi di stima:

Fig. 5 p.lla 403, sub 5-8 (unità a destinazione industriale)

Superficie commerciale	:	2.750 mq
Canone unitario mensile	:	€/mq/mese 2,50
Canone locazione mensile	:	€/mese 6.875
Canone locazione annuo	:	€/anno 82.500 = €/anno 82.000 in c.t.

Fig. 5 p.lla 257 sub 19 (lastrico solare)

Ad avviso dello scrivente, non suscettibile di locazione;

Fig. 5 p.lle 367, 875 (appezzamenti di terreno)

Sup. commerciale	:	1.800 mq
Canone unitario annuo	:	€/mq/anno 1,00
Canone locazione annuo	:	€/anno 1.800 = €/anno 1.800 in c.t.

Verifica ex art. 2923: in esito al quesito, risultano contratti di locazione stipulati e/o registrati in data antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento. Attesa la natura dei contratti, contrapposta alla norma urbanistica ed alla legittimità dell'opera, si ritiene non applicabile la verifica in parola, sebbene, con riferimento ai singoli canoni pattuiti, riscontrabili dai differenti contratti di locazione, risulterebbe plausibile indicare che non ricorre l'ipotesi di "canone vile" di cui all'art. 2923 co. 3 c.c.

2.7 Regime patrimoniale del soggetto esecutato- (Quesito n.9)

indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione

Trattasi di società a responsabilità limitata.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale

Indirizzo PEC

Numero REA

Codice fiscale

Forma giuridica

2.8 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente- (Quesito n.10)

referisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)

Atteso che, in base a quanto osservabile, per il fabbricato ospitante i cespiti staggiti non risulta costituito un condominio, si precisa che rimarranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri, quantificati in circa euro 50.000,00, necessari alla regolarizzazione edilizia/urbanistica/catastale del complesso industriale pignorato.

Come meglio precisato allo specifico paragrafo, in relazione al vigente strumento urbanistico, tutti i beni pignorati ricadono in zona classificata:

Lotti 1-2

- Zona omogenea D1 di P.R.G, classificata "1B" di Tutela dell'ambiente naturale di 2° del PUT;
- Zona P4, pericolosità molto elevata secondo il Piano Stralcio Assetto Idrogeologico;
- vincolo ai sensi della ex legge 1497/39, ex D.L. 490/99-D.Lvo 42/2004 "Assetto ed utilizzazione del Territorio-Tutela dei Beni Ambientali- Tutela del Paesaggio";
- vincolo idrogeologico ai sensi della legge n.3267/23 e LL.RR. n.13/87 e 11/96 Zona 2°.

Lotto 3

- Zona omogenea E3 di P.R.G, classificata "Tutela Silvo Pastorale";
- Zona P4, pericolosità molto elevata secondo il Piano Stralcio Assetto Idrogeologico;
- vincolo ai sensi della ex legge 1497/39, ex D.L. 490/99-D.Lvo 42/2004 "Assetto ed utilizzazione del Territorio-Tutela dei Beni Ambientali- Tutela del Paesaggio";
- vincolo idrogeologico ai sensi della legge n.3267/23 e LL.RR. n.13/87 e 11/96 Zona 2°.

Con nota del 28/11/2023, parte debitrice, per il tramite del procuratore costituito avv. Carlo Paraggio, informava lo scrivente geometra dell'esistenza di un *impianto di sollevamento con annessa vasca interrata di raccolta acque*, ubicato al piano primo sottostrada dell'opificio di cui al costituito lotto di vendita n.1. Con la medesima nota, l'avv. Paraggio chiedeva di dare atto, nella presente relazione di stima, di quanto dallo stesso precisato, *atteso che si tratta di una situazione di cui i possibili acquirenti dell'immobile devono essere a conoscenza*. In riscontro a quanto innanzi richiesto da parte debitrice, in sede di accesso ai luoghi eseguito in data 30/10/2023, il sottoscritto esperto ha potuto constatare l'esistenza di un locale tecnico (foto 12), attrezzato con impianto tecnologico di pompaggio (foto n.13). Inoltre, esaminando l'autorizzazione provinciale prot. PSA 201900028934 del 15/04/2019, trasmessa in allegato alla detta nota, si rileva che la società debitrice veniva autorizzata a *proseguire il prelievo di acqua dalla sorgente Travertina... omissis... per una portata media mensile pari a 0,798 l/s ed un volume di 9614,4 mc/anno, utilizzati per l'irrigazione a goccia dei terreni riportati al Catasto del Comune di Vietri sul Mare al Fg.9 p.lla 1633 e n.1195, facenti parte della società agricola OMISSIS di OMISSIS*.

2.9 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente- (Quesito n.11)

referisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 c.p.c. e da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II di Salerno, a tutto il 05/12/2023, risultano presenti le seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 08/09/2010 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO- Registro Particolare 7708 Registro Generale 37010

Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 51771/19537 del 01/09/2010.

L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari ad euro 2.200.000,00, in favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., C.F.00884060526 con sede a Siena, contro la società debitrice, all'epoca denominata **OMISSIS**.

La formalità grava sui beni di cui ai **lotti n.1-2**, iscritta sui cespiti di cui al Fg.5 p.la 403 sub-5-8 e p.la 257 sub.19 sub.8.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 989 del 16/03/2017 (ATTO DI MODIFICA)

Costo di cancellazione: € 35,00

TRASCRIZIONE del 19/12/2018 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 37646 Registro Generale 49088 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. U.N.E.P. CORTE DI APPELLODI SALERNO Repertorio 9224/2018 del 16/11/2018.

La formalità veniva trascritta per la somma pari ad euro 905.034,22, oltre interessi e successive spese occorrente, in favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., C.F.00884060526 con sede a Siena, contro la società debitrice **OMISSIS** con sede in Vietri Sul Mare via Case Sparse,18 loc. Benincasa Salerno, C.F. **OMISSIS**.

La formalità grava su tutti i cespiti pignorati.

Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00+ € 200 = € 294

TRASCRIZIONE del 17/11/2021 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 37339 Registro Generale 47116 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. U.N.E.P. CORTE DI APPELLODI SALERNO Repertorio 6606 del 27/10/2021.

La formalità veniva trascritta per la somma pari ad euro 905.034,22, oltre interessi e successive spese occorrente, in favore della AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., C.F. 05828330638 con sede a Napoli, contro la società debitrice **OMISSIS**, con sede in Vietri Sul Mare via Case Sparse,18 loc. Benincasa Salerno, C.F. **OMISSIS**.

La formalità grava sul cespite censito al C.F. al Fg.5 p.la 403 sub.5.

Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00+ € 200 = € 294

TRASCRIZIONE del 25/03/2022 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 10008 Registro Generale 12632 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. U.N.E.P. CORTE DI APPELLODI SALERNO Repertorio 1774/2022 del 09/03/2022.

La formalità veniva trascritta per la somma pari ad euro 905.034,22, oltre interessi e successive spese occorrenti, in favore della AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., C.F. 05828330638 con sede a Napoli, contro la società debitrice **OMISSIS**, con sede in Vietri Sul Mare via Case Sparse,18 loc. Benincasa Salerno, C.F. **OMISSIS**.

La formalità grava sul cespite censito al C.F. al Fg.5 p.lla 403 sub.5.

Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00+ € 200 = € 294

Per un maggior dettaglio, si faccia riferimento alle ispezioni ipotecarie allegate, prodotte in aggiornamento alle certificazioni notarili, già in atti.

2.10 Visure Ipotecarie - (Quesito n.12)

acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica e integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato

Cfr. allegati nn.2 (Visure Catastali) - 3 (Documentazione Ipotecaria)

2.11 Destinazione Urbanistica, liceità edilizia e coerenza catastale- (Quesito n.13)

riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.

Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380. e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Destinazione urbanistica

Lotti 1-2

- Zona omogenea D1 di P.R.G, classificata "1B" di Tutela dell'ambiente naturale di 2° del PUT;
- Zona P4, pericolosità molto elevata secondo il Piano Stralcio Assetto Idrogeologico;
- vincolo ai sensi della ex legge 1497/39, ex D.L 490/99-D.Lvo 42/2004 "Assetto ed utilizzazione del Territorio-Tutela dei Beni Ambientali- Tutela del Paesaggio";
- vincolo idrogeologico ai sensi della legge n.3267/23 e LL.RR. n.13/87 e 11/96 Zona 2°.

Lotto 3

- Zona omogenea E3 di P.R.G, classificata "Tutela Silvo Pastorale";
- Zona P4, pericolosità molto elevata secondo il Piano Stralcio Assetto Idrogeologico;
- vincolo ai sensi della ex legge 1497/39, ex D.L 490/99-D.Lvo 42/2004 "Assetto ed utilizzazione del Territorio-Tutela dei Beni Ambientali- Tutela del Paesaggio";
- vincolo idrogeologico ai sensi della legge n.3267/23 e LL.RR. n.13/87 e 11/96 Zona 2°.

Conformità Edilizia/urbanistica

Con riferimento al corpo di fabbrica ospitante le unità pignorate, si specifica che l'opificio veniva edificato in epoca antecedente al 01/09/1967, come rilevabile dagli atti visionati.

Per quanto attiene alle unità immobiliari di cui al lotto n.1, Fg.5 p.lla 403 sub.5-8, l'accesso agli atti eseguito presso i preposti Uffici comunali, ha consentito di rintracciare, in ultimo, un accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01, relativo ad una serie di interventi edilizi eseguiti in assenza di idoneo titolo, culminante nel P.d.C. in sanatoria n.18 / 2009 del 09/09/2009.

Da un raffronto tra gli elaborati di cui al citato P.d.C. in sanatoria n. 18/2009, e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente esperto, l'unità in parola risulta ampliata, mediante l'annessione di porzione aliena, di altra unità immobiliare.

Il citato frazionamento dell'unità confinante (catastralmente censita al Fg.5 p.lla 403 sub 4) e il richiamato ampliamento del sub 8, oggetto di esecuzione, risultano eseguiti in assenza di titolo edilizio, come confermato dai riscontri avuti con l'Ufficio Tecnico comunale.

Durante i citati colloqui con l'Ufficio Tecnico comunale, si è chiarito che, ad oggi, i predetti interventi edilizi risulterebbero classificabili tra gli interventi di manutenzione straordinaria, alla luce della semplificazione introdotta dal D.L. 133/2014 convertito in L. 164/2014.

Pertanto, atteso che l'accertamento di conformità ai sensi dell'ex art.36 D.P.R. 380/01 non risulta applicabile per mancanza della doppia conformità, al fine di perseguire la piena commerciabilità del bene staggito, questo esperto ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi e, nell'invarianza delle proprietà, l'esecuzione del frazionamento dell'unità pignorata, con un costo quantificabile in circa 50.000,00 (cinquantamila), comprensivo di oneri tecnici, oneri comunali, lavori da eseguire.

Si precisa che le incongruenze edilizie, urbanistiche riscontrate, contribuiranno alla formulazione del più probabile valore di mercato dei beni, mediante applicazione di un opportuno coefficiente di riverbero.

2.12 Determinazione del valore del bene- (Quesito n.14)

determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

2.12.1 Criterio di stima

La procedura estimativa si basa sulla determinazione del Valore Attuale del bene, ottenuto moltiplicando il Valore di Mercato per la Superficie Convenzionale dell'immobile, corretto degli opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

Si procede, pertanto, mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, raggiungibilità tramite autostrada), sì da far scaturire il giusto valore di mercato dei beni, in relazione al contesto ambientale.

Onde procedere alla determinazione del quantum relativamente alla stima del bene, lo scrivente ha consultato o reperito informazioni tramite contatto diretto con operatori di mercato specializzati, professionisti operanti sul territorio, atteso che le quotazioni OMI non risultano congruenti o addirittura operanti per la specifica zona di interesse.

Ai fini della determinazione dei valori di mercato unitari, da applicare alla presente stima, occorre evidenziare che, rispetto alla valutazione già eseguita con il precedente elaborato peritale (cfr. relazione di stima depositata in data 09/07/2019), può osservarsi una contrazione del mercato, in relazione alla destinazione dei corpi di fabbrica esaminati, quantificabile nel 10-15% rispetto ai valori unitari desunti nell'anno 2019.

Con il precedente elaborato peritale, questo consulente aveva determinato:

“Orbene, attesa la specifica connotazione strutturale ed architettonica dell'opera che ci riguarda, in linea con la generica tipologia di zona, si è del parere che possano applicarsi i seguenti parametri unitari:

Opificio	:	1.100,00 euro/mq
Lastrico	:	1.100,00 euro/mq
Terreni	:	20,00 euro/mq

”

Per quanto innanzi detto, i parametri unitari da applicare alla successiva stima, vanno determinati nella misura che segue:

Opificio	:	900,00 euro/mq in c.t.
Lastrico	:	900,00 euro/mq in c.t.
Terreni	:	20,00 euro/mq

2.12.2 Stima valore Lotto

Con riferimento alle superfici commerciali esposte al punto 2.2, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato):

✓ LOTTO n.1 (Fg.5 p.lla 403 sub 5-8)

Onde considerare il grado di finitura dell'unità in parola, atteso che ai piani interrati e, in parte, al piano seminterrato, gli ambienti si presentano privi di elementi di finitura, si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo, nella misura del 30%, per i locali afferenti al sub.8, e del 50% per i locali afferenti al sub.5.

Ne consegue che, per le quote interessate, il valore medio di mercato è da quantificare nella misura di 600,00 euro/mq per i locali non ultimati afferenti al sub.8, e nella misura di 450,00 euro/mq per i locali non ultimati afferenti al sub.5.

S.C. ₁ (sub.8 porzione ultimata)	:	mq 1.170 in c.t.
S.C. ₂ (sub.8 porzione non ultimata)	:	mq 896 in c.t.
S.C. ₃ (sub.5 porzione non ultimata)	:	mq 703 in c.t.

V _{MU1}	:	euro/mq 900,00 * 1.170 = euro 1.053.000,00
V _{MU2}	:	euro/mq 600,00 * 896 = euro 537.600,00
V _{MU3}	:	euro/mq 450,00 * 703 = euro 316.350,00
V _{MT}	:	euro 1.906.950,00

Al valore innanzi calcolato V_{MT}, vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - **5%** in via cautelare, al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- B. - **3%** in via cautelare, al fine di tener conto dello stato di commerciabilità del bene, nonché dei costi necessari all'ottenimento della regolarità edilizia/urbanistica e catastale.

Pertanto, il valore ultimo del lotto, da porre a base d'asta, è pari a:

$$\text{Val}_{\text{LOTTO1}} = V_{\text{MT}} \times 0,92 = \text{€ } 1.754.394,00$$

arrotondato a **€ 1.755.000,00**
(diconsi euro unmilionesettecentocinquantaemila/00)

✓ **LOTTO N.2 (Fg.5 p.lla257 sub 19)**

Si premette che per la sua destinazione e per la sua ubicazione, il lotto in trattazione, ad avviso dello scrivente, è suscettibile di scarso interesse commerciale.

Come detto in precedenza, il lastrico solare è a copertura di un fabbricato a prevalenza destinazione residenziale, appartenente a soggetti terzi.

S.C. ₂	:	mq 41,00
V _{M2}	:	euro/mq 900,00 * 41,00 = 36.900,00

Al valore innanzi calcolato V_M, vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - **5 %** in via cautelare, al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Pertanto, il valore ultimo del lotto, da porre a base d'asta, è pari a:

$$\text{Val}_{\text{LOTTO2}} = V_{\text{M2}} \times 0,95 = \text{€ } 35.055,00$$

arrotondato a **€ 35.000**
(diconsi euro trentacinquemila/00).

✓ **LOTTO N.3 (Fg.5 p.lle 875, 367)**

La ricerca del Valore di Mercato Unitario V_{MU} è eseguita mediando tra i valori su esposti.

S.C. ₃	:	mq 1.800,00
V _{M3}	:	euro/mq 20,00 * 1.800,00 mq = 36.000,00

Al valore innanzi calcolato V_{M3} , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

A. - **5 %** in via cautelare, al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Pertanto, il valore ultimo del lotto, da porre a base d'asta, è pari a:

$$\begin{aligned} \text{Val}_{\text{LOTTO3}} &= V_{M3} \times 0,95 = \text{€ } 34.200,00 \\ &\text{arrotondato a } \text{€ } \mathbf{34.000,00} \\ &\text{(diconsi euro trentaquattromila/00).} \end{aligned}$$

2.13 Stima accessoria - (Quesito n.15)

quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato, nonché il loro presumibile valore di mercato

Atteso che le singole unità pignorate risultano condotte in locazione, anche se solo per quota parte, da soggetti terzi, estranei alla procedura, i quali, in sede di accesso ai luoghi, dichiaravano di essere titolari dei materiali e delle attrezzature rilevate, non si ritiene di quantificare le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione degli stessi.

2.14 Sintesi - (Quesito n.16)

corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato, l'altra diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato

Cfr. allegati nn.5 (Planimetrie stato di fatto) - 6 (Report fotografico e Planimetrie con ottici) - 7 (Versione per la privacy) - successivo paragrafo n.3.

2.15 Report fotografico - (Quesito n.17)

estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Cfr. allegato n.6 (Report fotografico e Planimetrie)

3. RIEPILOGO

Lotto 1

Descrizione	<p>Il bene staggito, afferente al complesso industriale, ubicato nel comune di Vietri Sul Mare, in via Travertino, consiste in singola unità, con destinazione industriale, ricavata da frazionamento non assentito dell'originario opificio industriale.</p> <p>L'unità immobiliare, con destinazione industriale è parte della maggiore consistenza di un opificio industriale, insistente sul mappale n.403-257, articolato su più livelli, con sviluppo prevalente al di sotto della quota stradale. La struttura portante è prevalentemente di tipo ordinario, con travi e pilastri in c.a. e solai in latero-cemento, e muratura, con copertura piana non praticabile. LeOMPagnature sono in laterizio, il rivestimento delle pareti interne è ad intonaco civile ed idropittura e rivestimento gres porcellanato per il piano primo e seminterrato, privo di tinteggiatura il piano interrato; gli infissi esterni sono di tipo alluminio anodizzato, mentre i portoni d'ingresso sono in prevalenza in metallo. La pavimentazione è prevalentemente in gres porcellanato, ovvero in battuta di cemento al piano interrato.</p> <p>Gli impianti tecnologici dove presenti, sotto traccia, appaiano realizzati nel rispetto della normativa tecnica di settore.</p> <p>Il piano seminterrato e il piano primo risultano provvisti di impianto di riscaldamento a pompa di calore, mentre il piano interrato è sprovvisto di impianto di riscaldamento.</p> <p>Superficie commerciale: 2.750 mq.</p>																														
Dati Catastali	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Piano</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Consistenza</th> <th>Rendita</th> <th>Quota Pignorata</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>5</td> <td>403</td> <td>5</td> <td>S2/S3</td> <td>D7</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>1.224,00</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5</td> <td>403</td> <td>8</td> <td>S1/T/1°</td> <td>D7</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>9.132,00</td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table>		Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Quota Pignorata		5	403	5	S2/S3	D7	-	-	1.224,00	1/1		5	403	8	S1/T/1°	D7	-	-	9.132,00	1/1
	Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Quota Pignorata																						
	5	403	5	S2/S3	D7	-	-	1.224,00	1/1																						
	5	403	8	S1/T/1°	D7	-	-	9.132,00	1/1																						
Proprietà	<p>Le unità immobiliare, Fg.5 p.la 403, sub 5-8, risultano di proprietà della società esecutata OMISSIS con sede in Vietri Sul Mare loc. Benincasa via Case Sparse 18, CF OMISSIS, per essere pervenuta ad essa società, in virtù di atto di compravendita per notaio Giuseppe Monica, Rep. N. 41764 del 12/06/2003, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/06/2003 ai nn.21647/15590, contro il sig. OMISSIS, nato a Salerno in data 25/09/1950. A mezzo il predetto atto di compravendita, la società debitrice acquistava, <i>infra</i> maggiore consistenza, la proprietà dei beni censiti al Catasto Urbano del Comune di Vietri Sul Mare al Fg. 5 p.la 403, sub 5-8 (il sub.8 derivante da soppressione del sub 2 e 4 medesima particella, come risultante dalle visure storiche catastali), e p.la 257 sub 19 (derivante dalla soppressione del sub 1 e sub 13 medesima particella, come risultante dalle visure storiche catastali).</p>																														
Confini	<p>Nord : p.la 403 sub 9 (proprietà OMISSIS) Est : Torrente Bonea Sud : p.la 275, 278 Ovest : strada comunale via Travertino</p>																														
Stato di possesso	<p>Come rilevati dall'attestazione prot.0153575, prodotta in data 08/03/2019 dal competente Ufficio Regionale (Giunta Regionale della Campania - Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale Politiche Agricole Alimentari e Forestali - Unità Operativa Dirigenziale Foreste), pervenuta allo scrivente a mezzo PEC in data 08/03/2019, in relazione alla presenza di censi, livelli o usi civici, i beni staggiti non risultano sottoposti ad alcun gravame.</p> <p>In relazione allo stato di possesso, si specifica che, per quota parte, il bene risulta condotto in locazione, o comunque nella disponibilità di soggetti terzi:</p> <p>✓ Porzione piano seminterrato sub 8 : condotto dalla società " OMISSIS " p.IVA OMISSIS; contratto registrato in data 27/10/2016 al n. 3784 serie 3T- decorrenza 15/05/2016 - termine 15/05/2022 - canone annuo euro 18.000 + IVA.</p>																														
Regime patrim.le	Trattasi di società a responsabilità limitata.																														
Condominio	Per il fabbricato ospitante i cespiti staggiti non risulta costituito un condominio.																														
formalità, vincoli o oneri, a carico	Atteso che, in base a quanto osservabile, per il fabbricato ospitante i cespiti staggiti non risulta costituito un condominio, si precisa che rimarranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri, quantificati in circa euro 50.000,00, necessari alla regolarizzazione edilizia/urbanistica/catastale del complesso industriale pignorato.																														

<p>dell'acquirente</p>	<p>Come meglio precisato allo specifico paragrafo, in relazione al vigente strumento urbanistico, tutti i beni pignorati ricadono in zona classificata:</p> <p>Lotti 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zona omogenea D1 di P.R.G, classificata "1B" di Tutela dell'ambiente naturale di 2° del PUT; • Zona P4, pericolosità molto elevata secondo il Piano Stralcio Assetto Idrogeologico; • vincolo ai sensi della ex legge 1497/39, ex D.L 490/99-D.Lvo 42/2004 "Assetto ed utilizzazione del Territorio-Tutela dei Beni Ambientali- Tutela del Paesaggio"; • vincolo idrogeologico ai sensi della legge n.3267/23 e LL.RR. n.13/87 e 11/96 Zona 2°.
<p>formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente</p>	<p>Dall'analisi della documentazione ex art. 567 c.p.c. e da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II di Salerno, a tutto il 05/07/2019, risultano presenti le seguenti formalità:</p> <p>ISCRIZIONE del 08/09/2010 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO- Registro Particolare 7708 Registro Generale 37010 - Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 51771/19537 del 01/09/2010. La formalità grava sui beni di cui ai lotti n.1-2, iscritta sui cespiti di cui al Fg.5 p.la 403 sub-5-8 e p.la 257 sub.19 sub.8.</p> <p>TRASCRIZIONE del 19/12/2018 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 37646 Registro Generale 49088 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. U.N.E.P. CORTE DI APPELLODI SALERNO Repertorio 9224/2018 del 16/11/2018.</p> <p>TRASCRIZIONE del 17/11/2021 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 37339 Registro Generale 47116 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. U.N.E.P. CORTE DI APPELLODI SALERNO Repertorio 6606 del 27/10/2021. La formalità grava sul cespite censito al C.F. al Fg.5 p.la 403 sub.5.</p> <p>TRASCRIZIONE del 25/03/2022 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 10008 Registro Generale 12632 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. U.N.E.P. CORTE DI APPELLODI SALERNO Repertorio 1774/2022 del 09/03/2022. La formalità grava sul cespite censito al C.F. al Fg.5 p.la 403 sub.5.</p>
<p>Liceità edilizia</p>	<p>Con riferimento al corpo di fabbrica ospitante le unità pignorate, si specifica che l'opificio veniva edificato in epoca antecedente al 01/09/1967, come rilevabile dagli atti visionati.</p> <p>Per quanto attiene alle unità immobiliari di cui al lotto n.1, Fg.5 p.la 403 sub.5-8, l'accesso agli atti eseguito presso i preposti Uffici comunali, ha consentito di rintracciare, in ultimo, un accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01, relativo ad una serie di interventi edilizi eseguiti in assenza di idoneo titolo, culminante nel P.d.C. in sanatoria n.18 / 2009 del 09/09/2009.</p> <p>Da un raffronto tra gli elaborati di cui al citato P.d.C. in sanatoria n. 18/2009, e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente esperto, l'unità in parola risulta ampliata, mediante l'annessione di porzione aliena, di altra unità immobiliare.</p> <p>Il citato frazionamento dell'unità confinante (catastalmente censita al Fg.5 p.la 403 sub 4) e il richiamato ampliamento del sub 8, oggetto di esecuzione, risultano eseguiti in assenza di titolo edilizio, come confermato dai riscontri avuti con l'Ufficio Tecnico comunale.</p> <p>Durante i citati colloqui con l'Ufficio Tecnico comunale, si è chiarito che, ad oggi, i predetti interventi edilizi risulterebbero classificabili tra gli interventi di manutenzione straordinaria, alla luce della semplificazione introdotta dal D.L. 133/2014 convertito in L. 164/2014.</p> <p>Pertanto, atteso che l'accertamento di conformità ai sensi dell'ex art.36 D.P.R. 380/01 non risulta applicabile per mancanza della doppia conformità, al fine di perseguire la piena commerciabilità del bene staggito, questo esperto ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi e, nell'invarianza delle proprietà, l'esecuzione del frazionamento dell'unità pignorata, con un costo quantificabile in circa 50.000,00 (cinquantamila), comprensivo di oneri tecnici, oneri comunali, lavori da eseguire.</p> <p>Si precisa che le incongruenze edilizie, urbanistiche riscontrate, contribuiranno alla formulazione del più probabile valore di mercato dei beni, mediante applicazione di un opportuno coefficiente di riverbero.</p>

Canone di locazione	<p>Tenuto conto dello stato di legittimità urbanistica del cespite, all'attualità, le porzioni di unità pignorate, Fg.5 p.lla 403 sub 5-8, <u>risultano prive delle caratteristiche che ne consentono la commerciabilità, con la conseguenza che non risulta ipotizzabile l'attuale locazione della stessa</u>. Pertanto, al solo fine di fornire un'indicazione relativa al più probabile canone di locazione delle unità pignorate, da ritenere valida nella sola ipotesi di piena legittimità e commerciabilità delle stesse, con riferimento alla relativa superficie commerciale, esposta al precedente paragrafo § 2.2, applicando un parametro unitario, su base mensile, (tenuto conto che parte della unità in trattazione è allo stato grezzo) pari ad euro/mq 2,50, in accordo con le attuali quotazioni di mercato per tipologie similari, si perviene alla seguente ipotesi di stima:</p> <p>Fg. 5 p.lla 403, sub 5-8 (unità a destinazione industriale)</p> <p>Superficie commerciale : 2.750 mq Canone unitario mensile : €/mq/mese 2,50 Canone locazione mensile : €/mese 6.875 Canone locazione annuo : €/anno 82.500 = €/anno 82.000 in c.t.</p>
Base d'asta	Euro € 1.755.000,00

Lotto 2

Descrizione	<p>La presente consistenza immobiliare è rappresentata da un lastrico solare, posto al piano secondo di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale.</p> <p>Ad esso vi si accede da scala condominiale, (sub 15 p.la 257 del FG 5), che si diparte dalla via De Marinis Occidentale snc, (già via Travertino snc – giusta variazione toponomastica d'ufficio del 30/08/2016 prot. SA0264675).</p> <p>Sullo stesso, come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica, è ubicata una vasca di raccolta delle acque, avente esclusiva funzione ornamentale; il cespite si presenta con uno scarso grado di manutenzione e in un evidente stato di abbandono.</p> <p>Superficie commerciale: 41 mq</p>									
Dati Catastali		Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Quota Pignorata
		5	257	19	II°	Lastrico solare	-	290 mq		1/1
Proprietà	<p>L'unità immobiliare, Fg. 5p.la 257 sub 19, sopra descritta, risulta di proprietà della società eseguita OMISSIS con sede in Vietri Sul Mare loc. Benincasa via Case Sparse 18, CF OMISSIS, per essere pervenuti ad essa società, in virtù di atto di compravendita per notaio Giuseppe Monica, Rep. N. 41764 del 12/06/2003, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 17/06/2003 ai nn. 21647/15590, contro il sig. OMISSIS, nato a Salerno in data 25/09/1950.</p> <p>A mezzo il predetto atto di compravendita, la società debitrice acquistava, <i>infra</i> maggiore consistenza, la proprietà dei beni censiti al Catasto Urbano del Comune di Vietri Sul Mare al Fg. 5 p.la 257, sub 19 (derivante dalla soppressione del sub 1 e sub 13 medesima particella, come risultante dalle visure storiche catastali).</p>									
Confini	<p>Nord : strada comunale via Travertino Est : strada comunale via Travertino Sud : p.la 368 Ovest : p.la 258</p>									
Stato di possesso	nella disponibilità della società debitrice									
Regime patrim.le	Trattasi di società a responsabilità limitata.									
Condominio	Per il fabbricato ospitante i cespiti staggiati non risulta costituito un condominio.									
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	<ul style="list-style-type: none"> • Zona omogenea D1 di P.R.G, classificata "1B" di Tutela dell'ambiente naturale di 2° del PUT; • Zona P4, pericolosità molto elevata secondo il Piano Stralcio Assetto Idrogeologico; • vincolo ai sensi della ex legge 1497/39, ex D.L 490/99-D.Lvo 42/2004 "Assetto ed utilizzazione del Territorio-Tutela dei Beni Ambientali- Tutela del Paesaggio"; • vincolo idrogeologico ai sensi della legge n.3267/23 e LL.RR. n.13/87 e 11/96 Zona 2°. 									
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	<p>Dall'analisi della documentazione ex art. 567 c.p.c. e da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II di Salerno, a tutto il 05/07/2019, risultano presenti le seguenti formalità:</p> <p>ISCRIZIONE del 08/09/2010 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO- Registro Particolare 7708 Registro Generale 37010 Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 51771/19537 del 01/09/2010. La formalità grava sui beni di cui ai lotti n.1-2, iscritta sui cespiti di cui al Fg.5 p.la 403 sub-5-8 e p.la 257 sub.19 sub.8.</p> <p>TRASCRIZIONE del 19/12/2018 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 37646 Registro Generale 49088 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. U.N.E.P. CORTE DI APPELLODI SALERNO Repertorio 9224/2018 del 16/11/2018.</p>									
Liceità edilizia	Con riferimento al corpo di fabbrica ospitante l'unità pignorata, si specifica che l'immobile veniva edificato in epoca antecedente al 01/09/1967, come rilevabile dagli atti visionati.									
Canone di locazione	Non suscettibile di locazione.									
Base d'asta	euro €43.000									

Lotto 3

Descrizione	<p>Trattasi di appezzamento di terreno, prevalentemente pianeggiante, di complessivi 1.800 mq nominali, costituiti da n.2 particelle catastali. La forma è pressoché trapezoidale, con il lato maggiore, in direzione nord/sud, parallelo alla via Travertino, dalla quale vi si accede a mezzo rampa vincente un dislivello medio di 3,00 m rispetto alla via nominata.</p> <p>Nel corso del sopralluogo, si è rilevata la presenza di un manufatto, posizionato a nord del descritto appezzamento, (foto n.21); da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che, il detto manufatto è stato oggetto di avvio di procedimento ex legge 241/90, in quanto realizzato in assenza di titolo autorizzativo.</p> <p>Nei successivi accessi presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata reperita comunicazione di fine lavori, prot. 8582 del 02/07/2019, inerenti i lavori di demolizione del descritto manufatto, a chiusura dell'istanza di demolizione avente prot. 6575 del 24/05/2019.</p> <p>Con riferimento alle consistenze catastali, già riportate in precedenza, si determina una superficie commerciale pari a 1.800 mq.</p>																																				
Dati Catastali	<table border="1" data-bbox="331 689 1522 887"> <thead> <tr> <th></th> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Qualità</th> <th>Classe</th> <th>Superficie ha are ca</th> <th colspan="2">Reddito</th> <th>Quota Pignorata</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th>Dominicale</th> <th>Agrario</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>5</td> <td>367</td> <td>Incolt. Produtt.</td> <td>U</td> <td>08 00</td> <td>Euro 0,08</td> <td>Euro 0,04</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5</td> <td>875</td> <td>Incolt. Produtt.</td> <td>U</td> <td>10 00</td> <td>Euro 0,10</td> <td>Euro 0,05</td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table>		Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito		Quota Pignorata							Dominicale	Agrario			5	367	Incolt. Produtt.	U	08 00	Euro 0,08	Euro 0,04	1/1		5	875	Incolt. Produtt.	U	10 00	Euro 0,10	Euro 0,05	1/1
	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito		Quota Pignorata																													
						Dominicale	Agrario																														
	5	367	Incolt. Produtt.	U	08 00	Euro 0,08	Euro 0,04	1/1																													
	5	875	Incolt. Produtt.	U	10 00	Euro 0,10	Euro 0,05	1/1																													
Proprietà	<p>Gli appezzamenti di terreno, Fg. 5 p.lle 367 e 875 , sopra descritti, risultano di proprietà della società esecutata, OMISSIS, con sede in Vietri Sul Mare loc. Benincasa via Case Sparse 18, CF OMISSIS, per essere pervenuti ad essa società, in virtù di atto di compravendita per notaio Giuseppe Monica, Rep. N. 53325 del 31/05/2012, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 06/06/2012 ai nn. 21778/18191, contro la sig.ra OMISSIS, nata a Vietri Sul Mare in data 30/07/1965 e OMISSIS, nato a Salerno il 17/04/1957.</p> <p><u>Contrariamente a quanto rilevasi dalla certificazione notarile presente in atti, l'indagine ipotecaria condotta dallo scrivente consente di desumere la non continuità ventennale ai sensi dell'articolo 2650 c.c. atteso che le richiamate trascrizioni della tacita accettazione dell'eredità non includono, invero, i cespiti pignorati.</u></p>																																				
Confini	<p>Nord : strada comunale via Travertino e p.lla 874 (proprietà Tafuri, salvo altri o aventi causa)</p> <p>Est : strada comunale via Travertino</p> <p>Sud : p.lla 874 (proprietà Tafuri, salvo altri o aventi causa)</p> <p>Ovest : p.lla 874 (proprietà Tafuri, salvo altri o aventi causa)</p>																																				
Stato di possesso	<p>Come rilevasi dall'attestazione prot.0153575, prodotta in data 08/03/2019 dal competente Ufficio Regionale (Giunta Regionale della Campania - Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale Politiche Agricole Alimentari e Forestali - Unità Operativa Dirigenziale Foreste), pervenuta allo scrivente a mezzo PEC in data 08/03/2019, in relazione alla presenza di censi, livelli o usi civici, i beni staggiti non risultano sottoposti ad alcun gravame.</p> <p>In relazione allo stato di possesso, si specifica che il bene risulta condotto in locazione, o comunque nella disponibilità di soggetti terzi:</p> <p>condotto dal OMISSIS p. I.V.A. OMISSIS; contratto registrato in data 22/08/2018 al n.42 serie II°- decorrenza 01/09/2018 - termine 01/09/2024 - canone annuo euro 9.600,00 + IVA.</p>																																				
Regime patrimoniale	Trattasi di società a responsabilità limitata.																																				
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	<ul style="list-style-type: none"> • Zona omogenea E3 di P.R.G, classificata "Tutela Silvo Pastorale"; • Zona P4, pericolosità molto elevata secondo il Piano Stralcio Assetto Idrogeologico; • vincolo ai sensi della ex legge 1497/39, ex D.L 490/99-D.Lvo 42/2004 "Assetto ed 																																				

	utilizzazione del Territorio-Tutela dei Beni Ambientali- Tutela del Paesaggio"; • vincolo idrogeologico ai sensi della legge n.3267/23 e LL.RR. n.13/87 e 11/96 Zona 2°.
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	Dall'analisi della documentazione ex art. 567 c.p.c. e da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II di Salerno, a tutto il 05/07/2019, risultano presenti le seguenti formalità: TRASCRIZIONE del 19/12/2018 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 37646 Registro Generale 49088 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. U.N.E.P. CORTE DI APPELLODI SALERNO Repertorio 9224/2018 del 16/11/2018. Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00+ € 200 = € 294
Canone di locazione	Fg. 5 p.lle 367, 875 (appezzamenti di terreno) Sup. commerciale : 1.800 mq Canone unitario annuo : €/mq/anno1,00 Canone locazione annuo : €/anno 1.800 = €/anno 1.800 in c.t.
Base d'asta	euro € 34.000

4.CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, analizzando le singole unità immobiliari oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione che il più probabile valore di mercato dei costituiti Lotti sia pari a

Lotto 1 : € 1.755.000,00
Lotto 2 : € 35.000,00
Lotto 3 : € 34.000,00

Ritenendo di avendo assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto esperto geom. Raffaele Caserta rassegna la presente relazione di stima corredata di allegati come di seguito.

Salerno, li 31 gennaio 2024

L'ESPERTO
geom. Raffaele Caserta

5.ALLEGATI

1. Documentazione inerente attività peritali
2. Documentazione catastale
3. Documentazione ipotecaria
 - Ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile
 - Titoli di proprietà
4. Documentazione Urbanistica
5. Planimetrie stato di fatto
6. Rilievo fotografico
7. Versione per la privacy