
TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Rosa Assunta Velia, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2017 del R.G.E.

promossa da

Banca MPS S.p.A.

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Elenco allegati	



INCARICO

In data 04/09/2017, il sottoscritto Arch. De Rosa Assunta Velia, con studio in Via A. C. De Meis 561 - 80147 - Napoli (NA), email assiaderosa@inwind.it, PEC assuntavelia.derosa@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/09/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Teggiano (SA) - via Provinciale Teggiano - Polla snc

DESCRIZIONE

Capannone industriale con antistante corte in cui viene svolta attività di torrefazione e rivendita di prodotti inerenti la produzione del caffè. Il manufatto, di natura catastale D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), insiste su un terreno di 5.878,00 mq complessivi e consta di n.2 subalterni attualmente fusi ed utilizzati come unico complesso produttivo, le cui destinazioni d'uso risultano attinenti le differenti fasi della produzione: dagli uffici commerciali, alla produzione, all'esposizione ed alla vendita.

Sebbene vi sia stata una fase iniziale di impedito accesso - sopralluogo del 21/03/2018 - con richiesta di rinvio delle operazioni peritali, non è stato necessario eseguire l'accesso forzoso in quanto, in data 05/06/2018 la sottoscritta ha concordato la data del sopralluogo tecnico con l'amministratore unico della [REDACTED] anche coadiuvata dal nominato Custode dott. Giampiero Vecchio. In tale data è stato consentito l'accesso a tutti i locali afferenti il complesso e fornite le informazioni richieste. E' stato altresì possibile effettuare rilievo metrico e fotografico di tutti i locali.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. E' stata prodotta, in particolare, certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 13/04/2017, nella quale sono riportati tutti i passaggi notarili e catastali che hanno interessato i beni staggiti, a copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 

CONFINI

Il manufatto ricade sulla particella di terreno individuata al NCT del Comune di Teggiano (SA) sul fog 2 part 187, posta sui versanti nord ed est a confine con territorio ricadente nel comune di Sant'Arsenio, a sud con particella 78 di proprietà Di Candia Giovanna, ad Ovest con le particelle 180, 182 e 184, tutte di proprietà  ditta peraltro proprietaria fino al 21/11/2000 anche delle particelle oggetto di disamina, come si evince dalla relazione notarile e come spiegato nella sezione "continuità delle trascrizioni" del presente elaborato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	0,00 mq	290,48 mq	1,00	290,48 mq	7,30 m	terra
Negozi	0,00 mq	224,52 mq	1,00	224,52 mq	3,90 m	terra
Ufficio	0,00 mq	224,52 mq	1,00	224,52 mq	3,00 m	primo
Opifici	0,00 mq	291,20 mq	1,00	291,20 mq	7,30 m	terra
Terreno agricolo	0,00 mq	5000,00 mq	0,18	900,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1930,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1930,72 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è comodamente divisibile in natura in quanto già, di fatto, suddiviso in n.2 subalterni catastali, successivamente accorpati. Tuttavia la scrivente non ha ravvisato una favorevole opportunità di vendita in n.2 lotti separati, atteso che l'attuale accorpamento dei locali ha comportato modifiche interne che comporterebbero quanto meno un ripristino della pregressa situazione, con aggravio di spese a carico della procedura.

Doveroso segnalare, inoltre, che non è stato trascritto il pignoramento sulla superficie catastalmente individuata al fog 2 part 186 di 690mq, costituente il viale di accesso alla particella 187 su cui ricade l'intera consistenza staggita. Tale particella, di cui si allega visura storica catastale, ricade nella piena proprietà del debitore ed ha seguito i passaggi di proprietà relativi all'acquisto della particella pignorata, trattandosi di superficie asservita totalmente ed unicamente al passaggio dalla strada



statale al capannone industriale oggetto di disamina.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/2014 al 05/10/2007	XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 187 Categoria D8 Piano T
Dal 20/03/2017 al 05/09/2013	XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 187, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 5.254,00 Piano T-1
Dal 20/03/2017 al 05/09/2013	XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 187, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 4.014,00 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Segnalate la variazione toponomastica registrata il 05/09/2013 prot.SA0294045, e la variazione di classamento del 17/01/2018 prot.SA0024835, la particella attuale 187 del fog 2, con i relativi subalterni 1 e 2, viene a costituirsi in catasto il 05/10/2007 prot. SA0502408, a seguito di presentazione di tipo mappale del 11/09/2007 prot.SA0451217, che ha riportato al NCEU la vecchia particella 181 del NCT, comprendendo le vecchie particelle 183 e 185 in un'unica superficie di 5.878,00mq. A loro volta, le particelle 181, 183 e 185 derivano rispettivamente dalle particelle 79, 80 e 81, tutte per frazionamento del 18/01/2005 prot. SA0017107 e tutte invariate all'impianto meccanografico del 30/09/1976.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	187	1		D8				5254	T-1	
	2	187	2		D8				4014	T	

Corrispondenza catastale

All'esito del sopralluogo effettuato in data 05/06/2018 la scrivente ha visionato tutti i locali afferenti lo stabile, riscontrando la perfetta corrispondenza alle planimetrie catastali aggiornate, fatta eccezione per il vano interno di collegamento tra i sub 1 e 2, visibile nella documentazione fotografica, posto in prossimità dell'accesso al "deposito scorte" apposto sul prospetto nord del capannone.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. secondo comma. da visura camerale prodotta dal Custode in data 21/09/2017 emerge che la società esecutata [REDACTED] si è costituita il 10/10/2014 per l'attività di acquisto, vendita, locazione, affitto, permuta, gestione e valorizzazione di beni immobili.

PATTI

Durante le operazioni peritali è stato fornito un contratto di locazione commerciale del 19/11/2014 (registrato soltanto in data 23/03/2018 a Sala Consilina), in ogni caso inopponibile alla procedura in quanto successivo alla data di trascrizione del pignoramento. Dal tale contratto si evince che gli immobili staggiti rientrano attualmente nel possesso della società [REDACTED] che vi ha stabilito la propria sede legale e vi svolge, come riscontrato in sede di sopralluogo, attività di produzione e vendita di prodotti derivanti dalla torrefazione del caffè. [REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni manutentive sono in generale buone: ottimo il grado di finitura degli uffici posti al primo piano del sub 1 ed anche al piano terra del medesimo subalterno, dove sono collocati l'ufficio vendita, la sala assaggi, il gruppo w.c. ed il deposito scorte. Le superfici nette interne sono distribuite precisamente come riportato nell'allegata relazione tecnica a firma [REDACTED] redatta a corredo dell'ultimo titolo abilitativo rilasciato (D.I.A. 205/2006 var).

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta inserito in contesti condominiali, per cui non sussistono porzioni e/o superfici annoverabili come "parti comuni". Resta tuttavia da precisare che non è stato trascritto il pignoramento sulla particella 186 che, antistante la porzione pignorata, costituisce il viale di accesso alla particella pignorata. Tale superficie di 690mq, rientrante nella piena proprietà dell'esecutato, costituisce certamente una appendice al bene staggito (non avendo - e non potendo avere - altra concreta funzione), benché allo stato attuale rappresenti una consistenza superficiaria estranea al pignoramento, con un proprio identificativo catastale, reddito dominicale di €3,74 e reddito agrario di €4,28.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Su un lotto complessivo di 5.878,00 mq insiste il manufatto catastalmente identificato come particella 187, che consta di una superficie complessiva - in pianta - di 806,20 mq distinta in n.2 subalterni.

Il sub 1 si sviluppa tra piano terra di 515,00 mq - in cui si svolgono le attività di vendita, degustazione, deposito scorte e gruppo w.c. - e primo piano di 224,52mq, ricavato attraverso la suddivisione orizzontale di un'ala del manufatto ed adibita totalmente ad uffici. La porzione suddivisa orizzontalmente in n.2 livelli presenta un'altezza al piano terra di 3,90 ml ed un'altezza al primo piano di 3,00 ml; la restante porzione di manufatto ha un'altezza di 7,30 ml.

Il sub 2 è invece costituito da un unico ambiente di 291,20 mq adibito a deposito scorte, con un'altezza interna pari a 7,30 ml.

Le finiture interne riguardano per lo più gli ambienti ricadenti nel sub 1, atteso che le parti adibite a deposito sono dotate di serramentistica ed impiantistica industriale e prive di intonaci. Gli ambienti adibiti a vendita, degustazione ed uffici sono tutti intonacati e tinteggiati, i soffitti sono interamente coperti da pannelli in fibra minerale all'interno dei quali trovano posto i moduli per l'illuminazione a neon. L'impianto elettrico si sviluppa prevalentemente sotto traccia ed il condizionamento degli ambienti è garantito da unità split interne con motori esterni, per il vero apposti nell'ambiente deposito antistante gli uffici. le pavimentazioni sono tutte in discreto stato e di recente fattura, prevalentemente costituite da quadroni 60x60 di gres porcellanato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

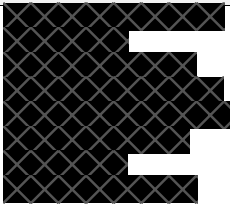
- Registrazione contratto: 23/03/2018

Stato della causa in corso per il rilascio

Si rinvia alla sezione "patti" in cui si è esposto che gli immobili staggiti rientrano attualmente nel possesso della società [REDACTED] che vi ha stabilito la propria sede legale e vi svolge, come riscontrato in sede di sopralluogo, attività di produzione e vendita di prodotti derivanti dalla torrefazione del caffè. [REDACTED]



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/1991 al 21/11/2000		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Curzio di Eboli (SA)	24/08/1991	45012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Salerno	20/09/1991	23378	18841
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2000 al 31/05/2006		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria D'Alessio di Teggiano (SA)	21/11/2000	13919	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Salerno	28/11/2000	32191	25120
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2006 al 		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria D'Alessio di Teggiano (SA)	31/05/2006	27910	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Salerno	22/06/2006	34260	20496
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2007 al 		compravendita			



19/11/2014		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria D'Alessio di Teggiano (SA)	22/02/2007	29152	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Salerno	14/03/2007	14107	8651
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/2014 al 20/03/2017		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Guerriero di Lauria (PZ)	19/11/2014	1789	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Potenza	03/12/2014	39994	33304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

In merito alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, la scrivente riporta quanto acquisito dagli atti esaminati, in particolare dalla certificazione notarile ex art.567 c.p.c. redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone. Non sussistono altre iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli e non sussistono ulteriori spese che graveranno sull'acquirente: il bene non ricade su suolo demaniale; il diritto sul bene dei debitori è di proprietà e non di natura concessoria, non



sussistono altresì spese fisse di gestione e/o manutenzione del sito trattandosi, interamente, di proprietà privata.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nelle perimetrazioni individuate nel vigente PUC, approvato dal comune di Teggiano con delibera di C.C. n° 26 del 21.12.2018. In particolare, trattandosi di area isolata individuabile in tale ambito, la stessa viene meglio descritta all'art.18, che annovera proprio le aree produttive interne all'edificio - isolate o monofunzionali o congiunte alla residenza. Trattasi di area nella quale l'attività produttiva, commerciale o terziaria è stata avviata prima dell'adozione del PUC, per la cui perimetrazione si è fatto riferimento ai titoli abilitativi già rilasciati.

La disciplina delle trasformazioni urbanistiche all'interno dell'area è pertanto quella individuata negli artt.18 e 19, che classificano come ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Sono ammessi altresì interventi di parziale ampliamento collegati alla riqualificazione ed ampliamento del ciclo produttivo (adeguamento funzionale), nella misura massima del 50% della superficie lorda esistente ed in ogni caso fino a configurare un organismo edilizio avente un rapporto di copertura del lotto non superiore al 30% ed un'altezza massima non superiore a quella consentita per gli edifici produttivi nell'area P.I.P. Eventuali interventi di ulteriore ampliamento delle superfici utili finalizzati all'adeguamento funzionale ed al miglioramento dell'attività in atto (per la realizzazione di uffici, spazi espositivi e per la vendita, ecc.) potranno essere consentiti attraverso la redazione di un PUA che dimostri il soddisfacimento degli standard di legge e delle normative in materia ambientale, nonché la compatibilità con il tessuto urbano, secondo le procedure dettate nel PUC ed in ogni caso senza superare il limite del 50% del rapporto di copertura del lotto.

restano escluse dalle attività consentite quelle esercitate da aziende insalubri e/o le attività di trattamento rifiuti, anche non pericolosi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non è corredato da certificate di agibilità in quanto il documento non è mai stato richiesto all'UTC di Teggiano.

In data 22/01/2019 la scrivente ha acquisito presso l'UTC del Comune di Teggiano (SA) la seguente documentazione amministrativa:

Concessione edilizia n.3017/01; pratica debitamente corredata da comunicazione di avvenuto deposito strutturale prot.13148 del 26/11/2002, comunicazione di inizio lavori prot.13453 del 28/12/2001 e comunicazione inizio lavori strutturali prot. 12800 del 18/11/2002. In forza del titolo abilitativo ottenuto la "Antenore dei F.lli sarli" avviava la costruzione di n.2 fabbricati a scopo produttivo su lotto contraddistinto in catasto al fog 2 part 79, 80 ed 81, per un'estensione complessiva di mq 14.236,00.

D.I.A. n.12/2005, prot. 1461 del 08/02/2005, con la quale veniva richiesto il completamento dei n.2 fabbricati di cui all'originaria concessione edilizia.

D.I.A. n.205/2006, prot. 16109 del 28/12/2006. A seguito di frazionamento e successivo atto di compravendita, il fabbricato veniva trasferito alla Demax srl. e la D.I.A. 12/05 veniva volturata - per il solo fabbricato ricadente sulle particelle 181, 183 e 185 - al sig. La Vecchia Rufo Maximilian, che



chiedeva il completamento del manufatto ed il cambio di destinazione da impianto produttivo per deposito ed esposizione di mobili a deposito e vendita caffè, con modifiche interne atte alla funzionalità del complesso.

D.I.A. n.205/2006 variante, prot. 11041 del 03/10/2007; pratica contenente il progetto architettonico di variante, corrispondente allo stato attuale in termini di volumi e superfici*.

*Nell'ultimo titolo edilizio (D.I.A. n.205/2006 variante, prot. 11041 del 03/10/2007) è rappresentato un progetto di distribuzione degli spazi interni che trova piena corrispondenza all'attuale stato dei luoghi, fatta eccezione per il vano di collegamento posto al piano terra tra i due depositi scorte, che costituisce accorpamento tra due locali catastalmente ed amministrativamente separati. Ulteriori difformità da segnalare riguardano alcuni volumi realizzati sulle aree esterne e non riportati nei titoli abilitativi, individuabili nell'area posta alle spalle del capannone, sul versante nord del lotto edificato, e consistenti in n.2 tettoie chiuse delle quali una accorpata al capannone, in prossimità dell'accesso al deposito scorte (presumibilmente a seguito dell'accorpamento, che ha offerto la possibilità di sfruttare un unico accesso, sul versante ovest), l'altro posto direttamente sul confine con altra proprietà ricadente territorialmente nel comune di Sant'Arsenio.

In merito alle difformità rilevate, va evidenziato che non potrà essere sanato il manufatto posto sul confine, poiché in contrasto con le distanze dettate dagli indici urbanistici, mentre risultano sanabili i restanti interventi. In particolare, va segnalato che il lotto staggito rientra nel PRG in zona agricola ordinaria, come da certificato di destinazione urbanistica allegato alla documentazione prodotta per il rilascio dei titoli abilitativi, tuttavia, lo stesso viene ad oggi trattato, urbanisticamente, come "attività produttiva precedente". Tale circostanza comporta che la regolamentazione urbanistica relativa al bene non è più quella del terreno agricolo, ma quella di un insediamento produttivo (PIP), ovvero annoverabile tra gli interventi del PUC approvato dal comune di Teggiano con delibera di C.C. n° 26 del 21.12.2018. Una congrua decurtazione favorirà l'eventuale acquirente per la sanatoria degli abusi indicati (redazione pratiche edilizie) e la demolizione del manufatto realizzato a ridosso del confine, atteso che trattasi - in ogni caso - di opere di poco conto (per quanto riguarda l'accorpamento dei locali interni) e di manufatto sanabile, per l'ampliamento realizzato sul prospetto posteriore. Nell'effettuare la sanatoria, l'acquirente avrà facoltà di riportare nei grafici anche la tettoia in pvc realizzata a ridosso dell'ingresso alla sala vendite e la tettoia (non infissa al suolo) adibita al ricovero delle automobili sul versante sud. Inoltre, la redazione della pratica amministrativa a sanatoria dovrà contemplare gli interventi minori, ma anche essere corredata da collaudo statico delle opere, aggiornamento catastale e certificazione degli impianti. Dovrà essere altresì seguita dalla richiesta del certificato di agibilità, necessario allo svolgimento delle attività in essere nel manufatto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Teggiano (SA) - via Provinciale Teggiano - Polla snc
Capannone industriale con antistante corte in cui viene svolta attività di torrefazione e rivendita di prodotti inerenti la produzione del caffè. Il manufatto, di natura catastale D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), insiste su un terreno di 5.878,00 mq complessivi e consta di n.2 subalterni attualmente fusi ed utilizzati come unico complesso produttivo, le cui destinazioni d'uso risultano attinenti le differenti fasi della produzione: dagli uffici commerciali, alla produzione, all'esposizione ed alla vendita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 187, Sub. 1, Categoria D8 - Fg. 2, Part. 187, Sub. 2, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene*: € 617.830,40 (vd nota).

Il valore di stima è stato desunto dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che classifica l'immobile in oggetto come ricadente in zona territorialmente omogenea del comune di Teggiano distinta come R1 ed intesa come extraurbana. Nell'ambito di riferimento e relativamente alle attività produttive, i capannoni tipici in normale stato manutentivo, sono associati ad un valore estimativo variabile tra i 260€/mq ed i 340€/mq. La scrivente, nel prendere atto del grado di finiture interne del cespite ha inteso adoperare un valore estimativo più consono a quello delle costruzioni recenti ed in buono stato manutentivo, ritenendo congruo un valore di 320/mq.

*Attesa tuttavia la necessità, come evidenziato nel corso del presente elaborato, di effettuare delle pratiche amministrative a sanatoria, tese all'ottenimento del certificato di agibilità ed alle preventive certificazioni degli impianti, considerato altresì che sarà necessario demolire il manufatto posto a ridosso del confine poiché in contrasto con le normative urbanistiche vigenti (ed anche, da un punto di vista civilistico, in violazione del regime delle distanze legali), la scrivente ritiene che il più probabile valore di stima del compendio pignorato si possa riconoscere in €600.000,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Teggiano (SA) - via Provinciale Teggiano - Polla snc	1930,72 mq	320,00 €/mq	€ 600.000,00	100,00	€ 600.000,00
Valore di stima:					€ 600.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 07/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Rosa Assunta Velia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Teggiano (SA) - via Provinciale Teggiano - Polla snc
Capannone industriale con antistante corte in cui viene svolta attività di torrefazione e rivendita di prodotti inerenti la produzione del caffè. Il manufatto, di natura catastale D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), insiste su un terreno di 5.878,00 mq complessivi e consta di n.2 subalterni attualmente fusi ed utilizzati come unico complesso produttivo, le cui destinazioni d'uso risultano attinenti le differenti fasi della produzione: dagli uffici commerciali, alla produzione, all'esposizione ed alla vendita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 187, Sub. 1, Categoria D8 - Fg. 2, Part. 187, Sub. 2, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nelle perimetrazioni individuate nel vigente PUC, approvato dal comune di Teggiano con delibera di C.C. n° 26 del 21.12.2018. In particolare, trattandosi di area isolata individuabile in tale ambito, la stessa viene meglio descritta all'art.18, che annovera proprio le aree produttive interne all'edificio - isolate o monofunzionali o congiunte alla residenza. Trattasi di area nella quale l'attività produttiva, commerciale o terziaria è stata avviata prima dell'adozione del PUC, per la cui perimetrazione si è fatto riferimento ai titoli abilitativi già rilasciati. La disciplina delle trasformazioni urbanistiche all'interno dell'area è pertanto quella individuata negli artt.18 e 19, che classificano come ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Sono ammessi altresì interventi di parziale ampliamento collegati alla riqualificazione ed ampliamento del ciclo produttivo (adeguamento funzionale), nella misura massima del 50% della superficie lorda esistente ed in ogni caso fino a configurare un organismo edilizio avente un rapporto di copertura del lotto non superiore al 30% ed un'altezza massima non superiore a quella consentita per gli edifici produttivi nell'area P.I.P. Eventuali interventi di ulteriore ampliamento delle superfici utili finalizzati all'adeguamento funzionale ed al miglioramento dell'attività in atto (per la realizzazione di uffici, spazi espositivi e per la vendita, ecc.) potranno essere consentiti attraverso la redazione di un PUA che dimostri il soddisfacimento degli standard di legge e delle normative in materia ambientale, nonché la compatibilità con il tessuto urbano, secondo le procedure dettate nel PUC ed in ogni caso senza superare il limite del 50% del rapporto di copertura del lotto. restano escluse dalle attività consentire quelle esercitate da aziende insalubri e/o le attività di trattamento rifiuti, anche non pericolosi.



ELENCO ALLEGATI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2017 DEL R.G.E.

Verbali di sopralluogo 21/03/2018 e 05/06/2018

Individuazione del bene

planimetria con ottici fotografici

documentazione fotografica

Preliminare ed Atto compravendita rep 27910 racc.11680 del 31/05/2006

Pratiche amministrative:

- C.E. 3017/01
- DIA 12/2005
- DIA 205/2006
- DIA 205/2006 var
- Stralcio PUC area riferimento e normative art.18 e 19

Documentazione catastale:

- Estratto di mappa catastale
- Frazionamento catastale 18.05.2005
- Planimetria catastale sub 1
- Planimetria catastale sub 2
- Visura storica sub 1
- Visura storica sub 2
- Visura storica part 186 – viale di accesso

Contratto di locazione

Quotazione OMI zona R1 Teggiano 1 semestre 2018

