

---

# TRIBUNALE DI SALA CONSILINA

---

SEZIONE II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Rosa Assunta Velia, nell'Esecuzione Immobiliare  
48/2012 del R.G.E.

contro



## SOMMARIO

---

Incarico .....	
Premessa .....	
Descrizione .....	
Bene N° 1 - Parte di Agriturismo ubicato a Sant'Arsenio (SA) - denominato “	
Beni N° 2, 3 E 4 - Fondo ubicato a Sant'Arsenio (SA) - Contrada Marza .....	
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Arsenio (SA) - Contrada Camerino .....	
Lotto 1 .....	
Completezza documentazione ex art. 567 .....	
Titolarità .....	
Confini .....	
Consistenza .....	
Cronistoria Dati Catastali .....	
Dati Catastali .....	
Precisazioni .....	
Patti .....	
Stato conservativo .....	
Parti Comuni .....	
Servitù, censo, livello, usi civici .....	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	
Stato di occupazione .....	
Provenienze Ventennali .....	
Formalità pregiudizievoli .....	
Normativa urbanistica .....	
Regolarità edilizia .....	
Vincoli od oneri condominiali .....	
Lotto 2 .....	
Completezza documentazione ex art. 567 .....	
Titolarità .....	
Confini .....	
Consistenza .....	
Cronistoria Dati Catastali .....	
Dati Catastali .....	
Precisazioni .....	
Patti .....	
Stato conservativo .....	
Parti Comuni .....	
Servitù, censo, livello, usi civici .....	



Caratteristiche costruttive prevalenti.....

Stato di occupazione .....

Provenienze Ventennali .....

Formalità pregiudizievoli .....

Normativa urbanistica .....

Regolarità edilizia .....

Vincoli od oneri condominiali .....

Lotto 3 .....

    Completezza documentazione ex art. 567 .....

    Titolarità .....

    Confini .....

    Consistenza .....

    Cronistoria Dati Catastali .....

    Dati Catastali .....

    Precisazioni .....

    Patti .....

    Stato conservativo .....

    Parti Comuni .....

    Servitù, censo, livello, usi civici .....

    Caratteristiche costruttive prevalenti.....

    Stato di occupazione .....

    Provenienze Ventennali .....

    Formalità pregiudizievoli .....

    Normativa urbanistica .....

    Regolarità edilizia .....

    Vincoli od oneri condominiali .....

Lotto 4 .....

    Completezza documentazione ex art. 567 .....

    Titolarità .....

    Confini .....

    Consistenza .....

    Cronistoria Dati Catastali .....

    Dati Catastali .....

    Precisazioni .....

    Patti .....

    Stato conservativo .....

    Parti Comuni .....

    Servitù, censo, livello, usi civici .....



Caratteristiche costruttive prevalenti.....

Stato di occupazione .....

Provenienze Ventennali .....

Formalità pregiudizievoli .....

Normativa urbanistica .....

Regolarità edilizia .....

Vincoli od oneri condominiali .....

Lotto 5 .....

    Completezza documentazione ex art. 567 .....

    Titolarità .....

    Confini .....

    Consistenza .....

    Cronistoria Dati Catastali .....

    Dati Catastali .....

    Precisazioni .....

    Stato conservativo .....

    Parti Comuni .....

    Servitù, censo, livello, usi civici .....

    Caratteristiche costruttive prevalenti.....

    Stato di occupazione .....

    Provenienze Ventennali .....

    Formalità pregiudizievoli .....

    Normativa urbanistica .....

    Regolarità edilizia .....

    Vincoli od oneri condominiali .....

Stima / Formazione lotti .....

    Lotto 1 .....

    Lotto 2 .....

    Lotto 3 .....

    Lotto 4 .....

    Lotto 5 .....

Riserve e particolarità da segnalare .....



## INCARICO

---

In data 09/03/2016, la sottoscritta Arch. De Rosa Assunta Velia, con studio in Via A. C. De Meis 5 80147 - Napoli (NA), email assiaderosa@inwind.it, PEC assuntavelia.derosa@archiworldpec.it, v nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/03/2016 accettava l'incarico e prestava giurame nto.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- ⌚ Bene N° 1 - Parte di agriturismo ubicato a Sant'Arsenio (SA) -
- ⌚ Bene N° 2 - Porzione di fondo, part 82 ubicato a Sant'Arsenio (SA) - Contrada Marza
- ⌚ Bene N° 3 - Porzione di fondo, part 83 ubicato a Sant'Arsenio (SA) - Contrada Marza
- ⌚ Bene N° 4 - Porzione di fondo, part 84 ubicato a Sant'Arsenio (SA) - Contrada Marza
- ⌚ Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Arsenio (SA) - Contrada Camerino

## DESCRIZIONE

---

### BENE N° 1 - PARTE DI AGRITURISMO UBICATO A SANT'ARSENIO (SA) - DENOMINATO " " "

---

I beni colpiti dal pignoramento si trovano a sud dell'abitato di Sant'Arsenio, cui territorialmente appartengono, nei pressi del Centro Sportivo Meridionale di San Rufo, in località Camerino.

L'omonima " " si sviluppa nel cuore del Vallo di Diano, attraversata da via Tanagro ad una quota di 450m s.l.m., con una estensione completamente pianeggiante. Nel corso degli anni, le due originarie case coloniche insistenti sul fondo ed oggi oggetto di pignoramento sono state ampliate e sviluppate nell'ambito di una azienda agricola, nonché struttura ristorativa denominata " " su una consistenza di circa 5.000,00mq accessibili dalla strada comune di via Camerino, dalla strada per San Rufo e da altri suoli confinanti appartenenti alla tenuta di proprietà della stessa consistenza.

Con Prot.6889 dell'11 dicembre 2013 il Comune di Sant'Arsenio ha rilasciato al debitore esecutato nella presente procedura e titolare della omonima impresa agraria l'autorizzazione per l'estensione dell'attività già in essere alla ospitalità per la notte in camera all'interno del complesso, oltre la possibilità di organizzare, anche all'esterno dei beni fondiari, la disponibilità dell'impresa a attività ricreative, culturali, didattiche, di pratica sportiva, nonché escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, tutte finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

Nella necessaria precisazione che oggetto di stima nell'ambito della procedura esecutiva è l'immobile con le sue caratteristiche costruttive, la sua ubicazione, il suo status urbanistico/edilizio e altro, specificamente indicato nei quesiti formulati all'esperto estimatore dal G.E., e non dell'esercizio, le dotazioni mobiliari e le risorse umane, la scrivente CTU ha esaminato i beni oggetto di pignoramento da un lato, di soddisfare la natura creditoria- attraverso esigenze di "trasformare in denaro" i beni immobili staggiti e/o i diritti reali immobiliari sottoposti al vincolo



pignoramento, dall'altro nella maniera meno invasiva possibile, nei confronti di una struttura certamente risponde all'intento di riqualificare il luogo su cui è ubicata. Non è stato necessario eseguire l'accesso forzoso al bene anzi, va precisato che il debitore esecutato ha collaborato, nei limiti, a fornire alla scrivente il materiale necessario per esaminare i beni oggetto di procedura, individuarli e contattare il proprio tecnico di fiducia, che aveva già redatto rilievo topografico in un apposito compendio, agevolando in tal senso le operazioni peritali ed evitando costi aggiuntivi a carico della vertenza.

#### BENI N° 2, 3 E 4 - FONDO UBICATO A SANT'ARSENIO (SA) - CONTRADA MARZA

Il fondo ubicato in contrada Marza dista circa 7km dal centro di Sant'Arsenio, in direzione sud ovest. La notevole estensione superficaria del sito ha consentito alla scrivente di esaminare la possibilità di vendita in lotti differenti, costituiti dalle singole particelle rubricate sul foglio di mappa n. 1000 al N.C.T. del Comune di Sant'Arsenio con le particelle n. 1 (ivi stimata come lotto di vendita n.2), n. 2 (lotto di vendita n.3) ed n. 3 (lotto di vendita n.4), il cui sviluppo, in realtà, è continuo e completamente pianeggiante. Anche in caso di suddivisione le singole particelle sono tutte autonomamente accessibili percorrendo qualche minuto in auto dalla Strada Provinciale Teggiano - Polla.

#### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'ARSENIO (SA) - CONTRADA CAMERINO

Il terreno ubicato in contrada Camerino dista circa 7km dal centro di Sant'Arsenio, in direzione sud. La particella è autonomamente accessibile percorrendo la Strada Provinciale Teggiano - Polla. Il terreno è posto in affaccio diretto proprio in un quadrivio tra la via Stazione e la via Provinciale anzidetta.



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- ⌚ Bene N° 1 - Porzione di agriturismo ubicato a Sant'Arsenio (SA) - denominato “ ”

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. La redatta per il creditore procedente è corredata da Certificazione Notarile del Notaio Luigi Capobianco di Altavilla Silentina, con espressa dichiarazione che i beni esaminati risultano di proprietà esclusiva del sig.

### TITOLARITÀ

---

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



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



(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di

I beni oggetto del pignoramento sono tutti nella piena titolarità dell'esecutato, in quanto pervenuti per accettazione tacita di eredità o per atti di compravendita stipulati in regime di comunione. La progressione degli atti notarili sarà di seguito meglio descritta e circostanziata.

### CONFINI

---

Il lotto di vendita ivi stimato, limitatamente alle particelle di seguito individuate, confina a Nord con proprietà agrituristica ma che non ricade nei cespiti pignorati), a sud con strada comunale per San Rufino, a Est con strada comunale di Camerino, ad est con altri terreni della

### CONSISTENZA

---

La scrivente ribadisce che non tutti i manufatti su cui si svolge l'attività di agriturismo sono oggetto di pignoramento, rimanendo esclusi dallo stesso i suoli su cui sono state edificate le piscine, il manufatto. Tuttavia, il corpo principale dell'attività di agriturismo è ubicato nei manufatti oggetto della presente trattazione, che comprendono l'attività alberghiera, quella ristorativa, l'autorimessa e la globalità di giardini esterni, tutti ben curati e di particolare pregio. Nel redigere l'elaborato peritale la scrivente, come accennato in primo luogo, ha tenuto conto sia dell'appetibilità commerciale dei beni oggetto di pignoramento, sia da rispondere alle esigenze di natura creditoria che hanno innescato la procedura, sia nel rispetto di un'attività di valorizzazione del territorio e tuttora in essere, non alterando quella che è stata dal 1989 la vocazione imprenditoriale dell'esecutato e conservando i connotati della stessa. In tale ambito si è



scelta di esaminare le n.2 originarie case coloniche come unico lotto di vendita poiché, sebbene di edifici distinti, il secondo - peraltro non del tutto pignorato - rappresenta una sorta di appendice primo per quanto attiene la specifica attività alberghiera. Separare e/o valutare l'alienazione singola casa colonica a terzi potrebbe rappresentare un rischio per lo svolgimento dell'attività essere.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
portico chiuso a veranda	95,85 mq	100,00 mq	0,95	95,00 mq	3,30 m	terra
sala ristorazione	68,26 mq	99,67 mq	1,00	99,67 mq	2,70 m	terra
legnaia/forno	5,00 mq	7,27 mq	0,20	1,45 mq	2,00 m	terra
sala ristorazione	54,76 mq	61,00 mq	1,00	61,00 mq	2,70 m	terra
cucina	34,21 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,70 m	terra
deposito in cucina	4,08 mq	4,50 mq	1,00	4,50 mq	2,70 m	terra
locale annesso cucina	18,29 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	2,70 m	terra
bagni	7,85 mq	9,46 mq	1,00	9,46 mq	2,70 m	terra
albergo	54,39 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	2,70 m	primo
albergo	73,29 mq	99,67 mq	1,00	99,67 mq	2,70 m	primo
albergo	73,29 mq	99,67 mq	0,33	32,89 mq	2,20 m	sottotetto
sala ingresso/bar	30,92 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,70 m	terra
portico ingresso verandato	43,00 mq	45,00 mq	0,95	42,75 mq	2,70 m	terra
sala ristorazione s.t.	51,00 mq	53,00 mq	0,95	50,35 mq	2,70 m	terra
sala ristorazione grande	334,32 mq	361,00 mq	0,95	342,95 mq	3,55 m	terra
Autorimessa	120,00 mq	130,00 mq	0,50	65,00 mq	2,50 m	terra
fabbricato albergo, piano terra	48,84 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	2,70 m	terra
fabbricato albergo, piano primo	48,84 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	2,70 m	primo
fabbricato albergo	154,40 mq	193,00 mq	1,00	193,00 mq	2,70 m	secondo e terzo
autorimessa	15,00 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,70 m	terra
bagni e locale impianti al piano seminterrato (sa	34,12 mq	53,00 mq	1,00	53,00 mq	2,70 m	seminterrato
Giardino	4072,00 mq	4072,00 mq	0,18	732,96 mq	0,00 m	giardino esclusivo
Totale superficie convenzionale:				2170,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2170,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Le superfici riportate nello schema di calcolo sono desunte dai rilievi effettuati dalla scrivente e dal proprio collaboratore, anche avvalendosi della documentazione amministrativa e catastale estratta dal rilievo topografico fornito dal medesimo tecnico che ha curato le pratiche amministrative relativamente alle aree esterne. In continua evoluzione la consistenza delle superfici coperte, la scrivente ha riportato graficamente quanto acquisito fino alla data del 19/10/2016, ovvero all'ultimo sopralluogo effettuato. Per forza di cose, all'esito della verifica amministrativa, sono state operate le decurtazioni necessarie alla corretta individuazione delle superfici commerciali, in quanto dovranno tenere conto degli oneri e della sanabilità dei beni realizzati, allo stato, abusivamente. In data 19/10/2016, durante il sopralluogo, il debitore sig. \_\_\_\_\_ ha precisato "allo stato attuale il complesso è costituito da n.24 camere ad uso albergo, delle quali alcune dotate di w.c. in comune, n.1 sala ristorazione grande e n.1 sala ristorazione piccola, n.8 unità w.c. ad uso personale, piscine esterne, locale pizzeria, area gioco per bambini e locali adibiti ad attrezzature e deposito. La gestione e conduzione del complesso (cucina, forno, ecc.)".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Il lotto di vendita comprende le seguenti particelle, tutte rubricate al foglio di mappa 19:

part.5 fabbr. rurale di are 00.33;

part. 43 che, per fusione alla part.146 ex 45/b ha costituito fabbricato rurale di are 01.50;

part. 136 sub 4 categoria D10 (derivante dalla Denuncia di Variazione per fusione e cambio destinazione d'uso da abitazione e deposito ad agriturismo del 05/09/2003 prot.9659, per soppressione degli originari immobili part.136/1, 136/2, 136/3);

particelle 145 (ex part.45/a) e 135 che costituiscono le aree esterne;

particelle 7 sub 3 e 134 sub 3 che risultano aggraffate per una superficie complessiva di 124,00mq;

particella 7 sub 4, che costituisce la porzione di secondo e terzo piano del fabbricato ad uso albergo, per una superficie complessiva di 193,00mq;

part 134 sub 2, autorimessa di 18,00mq.

La situazione catastale appare chiara e delineata, tuttavia non è possibile estrarre le planimetrie catastali di alcuni cespiti, sebbene siano quantizzate le superfici degli stessi, vd in particolare le particelle 7 sub 3 e part. 134 sub 3. Non sono riportate in catasto alcune superfici coperte che sono state rilevate in sede di sopralluogo, trattasi di terrazze e/o spazi esterni chiusi in copertura e oggi utilizzati come sale ristorazione, oltre l'autorimessa posta nelle aree esterne, per la quale non è mai stata presentata alcuna pratica amministrativa. Non sono riportati in catasto neppure i locali realizzati al piano seminterrato della sala ristorazione più grande, con copertura in legno, per i quali è stata presentata pratica edilizia allo stato in itinere.

Molti dei cespiti mancano di voltura, risultando ancora in ditta



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	43			R		150				
	19	136	4		D10				3831	T-1-2	
	19	5			R		33				
	19	7	3		A4	3	6 vani		266,49	T-1	part.IIa 134 sub 3
	19	7	4		C2	7		193mq	398,71	2-3	
	19	134	2		C6	10		18mq	37,18	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	145				Pascolo	1	00 23 11	1,79	0,84	
19	135				Pascolo	1	00 17 34	1,34	0,63	

### Corrispondenza catastale

I dati catastali aggiornati trovano piena individuazione nei dati catastali dei beni oggetto di pignoramento; attesa la univoca collocazione dei beni al foglio di mappa n. , le particelle pignorate sono le seguenti:

part. 45, frazionata in ex 45/a ed ex 45/b, oggi particelle 145 e 146, di cui la prima costituisce la porzione di area esterna, la seconda è stata inglobata per 66mq nella particella 43, che dagli originari 84,00 mq è oggi 150,00mq;

part. 5 rimasta invariata;

per la particella 7 sub 2, 3 e 4 è stato soppresso il sub 2, accorpato il sub 3 alla particella 7, rimasto invariato il sub 4;

rimaste invariate le particelle 135 e 134 sub 2;

le particelle 136 sub 1, 2 e 3 sono confluite nell'unico sub 4.

### PRECISAZIONI

Per ulteriori precisazioni ed annotazioni si rinvia alla certificazione notarile redatta dal Notaio P. Capobianco di Altavilla Silentina in data



## PATTI

---

Gli immobili identificati come lotto 1 di vendita sono parte di un complesso agrituristico di più consistenza denominato " ", che si sviluppa nella sua interezza in attività ristorativa, ricreative e ricettive. Invero, non tutti gli immobili afferenti l'attività di agriturismo sono in pignoramento, ad esempio il manufatto - imbarcazione è posto sulla confinante particella ex91, proprietà, identicamente alla particella 4 su cui ricadono le piscine esterne. Inoltre la particella fabbricato adibito ad albergo, non è tutta di proprietà del debitore, anche se lo stesso ha la maggiore consistenza.

Ad ogni modo, l'attività risulta oggi gestita dal debitore sig. \_\_\_\_\_, pur apparendo necessario in tale sede, fare una precisazione con prot. n.342 del 20/01/2009 il debitore ha comunicato al Comune di Sant'Arsenio, in qualità di titolare e proprietario dell'azienda agricola, la forza di "contratto di associazione in partecipazione" derivante dalla collaborazione dell'associato al titolare medesimo con apporto di capitale e di lavoro all'azienda, in virtù di scrittura privata del \_\_\_\_\_ registrata a Sala Consilina al n. \_\_\_\_\_.

Il documento, fornito dal medesimo debitore in sede di primo accesso al nominato Custode Michele Iuliano, rappresenta che l'Associato percepirà, con decorrenza dalla data del contratto, il rinnovo tacito fino a disdetta di una delle parti, un corrispettivo annuale pari al 50% dell'utile netto dell'attività. Durante i sopralluoghi la scrivente ha appurato che alcuni locali sono occupati dall'associato per uso personale.

## STATO CONSERVATIVO

---

Gli immobili afferenti il lotto 1 di vendita scaturiscono, nel loro complesso, dall'ampliamento di manufatti originari fabbricati rurali ricadenti sull'area e oggi distinti catastalmente con le particelle 136/4, tutte riportate sul foglio di mappa 19 e tutte frutto di accorpamenti ed ampliamenti. Saranno meglio rappresentati nella verifica amministrativa dei beni staggiti. Ad ogni modo, l'attività di agriturismo che si svolge nei manufatti esaminati è in pieno regime, motivo per cui sono consentite le variazioni del sito ed anche le manutenzioni, in sostanza lo stato di conservazione è discreto, certamente meglio curate le attività ristorative rispetto alle camere delle quali alcune sono, probabilmente, scarsamente utilizzate.

La casa colonica originaria identificata nella particella 43, è stata oggetto di ampliamento e realizzazione di nuove strutture che si integrano ai manufatti preesistenti con le dovute attenzioni all'aspetto estetico globale e l'inserimento del complesso di manufatti nell'ambiente rurale che costituisce l'azienda. I fabbricati adibiti a reception - ristorazione ed albergo, risultano strutturalmente collegati con un porticato che funge anche da tettoia a protezione dei pedoni, composto da struttura portante in muratura di tufo.

## PARTI COMUNI

---

Allo stato attuale il sito si caratterizza per lo svolgimento dell'attività che su di esso si svolge, per la stessa vada ad interessare una serie di manufatti, non tutti oggetto di pignoramento. Non è tuttavia, di operare la valutazione soltanto sui beni oggetto di vertenza, atteso che gli stessi sono facilmente individuabili, in ogni caso autonomi e nella piena disponibilità dell'esecutato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale; il diritto sul bene del debitore è di proprietà di natura concessoria, inoltre non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione del sito.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'attività agrituristica è avviata attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento delle due case coloniche che oggi rappresentano la base della vendita. Le stesse hanno conservato le proprie strutture in muratura portante e solai in legno, attraverso interventi di restauro conservativo hanno interessato anche le parti esterne, le coperture, fino agli arredi interni e ad una serie di dettagli architettonici, anche volutamente ricreati (archi in muratura, torri merlate, ecc.), il tutto nell'ambito di un intervento di riqualificazione del sito che ad oggi risulta ben gestito ed avviato. Le case coloniche si presentano oggi in grado di offrire all'avventore tutti i comfort per accoglienza, ristorazione e pernottamento, oltre attività di svago. Gli adeguamenti funzionali del sito hanno comportato la realizzazione di nuove strutture, per lo più in legno lamellare. L'area circostante è completamente curata e servita da illuminazione e percorsi pavimentati accessibili anche a diversamente abili, mentre nelle aree interne non mancano rete telefonica, internet e riscaldamento a corpi radianti, oltre climatizzatori. L'impianto fognario è realizzato con sversamento in vasche in cemento collocate nelle aree esterne.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'attività risulta gestita dal debitore sig. \_\_\_\_\_ nonché, in forza di "contratto di associazione in partecipazione" da \_\_\_\_\_ associato al titolare, \_\_\_\_\_ medesimo con apporto di capitale e lavoro all'azienda, in virtù di scrittura privata del \_\_\_\_\_ registrata a Sala Consilina al n. \_\_\_\_\_

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/10/1995 al 13/05/1990		denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/05/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del registro di Sala Consilina	30/09/1991	26	278	
Dal 19/12/1997		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Orlando	13/10/1995	22207	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia del Territorio di	19/10/1995	27781	22164	



		Salerno		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 19/12/1997 al 13/10/1995		compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Antonio Orlando	13/10/1995	20207
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia del Territorio di Salerno	19/10/1995	27781
				Reg. part.
				22164
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 27/08/1998 al 13/05/1990		Denuncia di Successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			13/05/1990	
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio del Registro di Sala Consilina	30/09/1991	26
				Vol. N°
				278
Dal 19/01/2004 al 21/01/1988		denuncia di successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			19/01/2004	
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia del Territorio di Salerno	10/10/1988	26966
				Reg. part.
				21406
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio del Registro di Sala		46
				Vol. N°
				268



		Consilina		
Dal 20/10/2005 al 19/01/2004	denuncia di successione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		19/01/2004		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia del territorio di Salerno	25/05/2005	25740	18194
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Sala Consilina	23/05/2005		362
Dal 13/01/2017 al 19/12/1997	compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Maria D'Alessio	19/12/1997	7186	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia del Territorio di Salerno	14/01/1998	1025	903
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2017 al 27/08/1998	compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Maria D'Alessio	27/08/1998	8612	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia Territorio di Salerno	03/09/1998	26498	21692
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2017 al 20/10/2005	accettazione tacita eredità			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Pietro Ferrara	20/10/2005	44137	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Salerno	22/07/2011	28762	21649
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 invariata;
- ⌚ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti indicati si riferiscono a tutte le particelle oggetto di pignoramento e stimate dall'Ufficio di Catastro nell'ambito del lotto 1 di vendita. Il ventennio appare interamente coperto, fatta eccezione per le particelle 7 sub 3, 7 sub 4, 134 sub 2, 134 sub 3, 135 e 136 pervenute alla sig.ra [redacted] in virtù di successione legittima in morte della genitrice [redacted], deceduta [redacted].

Per quest'ultimo passaggio il Notaio precisa che il coniuge [redacted] ha rinunciato all'eredità con atto per Notaio Franco Pannunzio registrato a Roma il [redacted], ma non menziona alcun atto di accettazione dell'eredità da parte della figlia, sig.ra [redacted], atteso che la denuncia di successione costituisce atto meramente valido ai fini fiscali.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Oneri di cancellazione

L'elenco delle formalità è interamente riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio [redacted] Capobianco di Altavilla Silentina in data [redacted] cui si rinvia integralmente.

## NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Sant'Armenone in data 04/07/2016 prot.3882.

La particella ex 45 del foglio di mappa 19, attualmente particella 145 (ex 45/a) ricade nell'ambito dell' "Autorità di Bacino Reg.le Campania Sud ed Interregionale del fiume Sele", in area a rischio potenziale di frana R\_utr5 e pericolosità potenziale da frana P\_utr5 della carta del rischio da frana e della carta della pericolosità da frana, ed infine, in area danno moderato della carta del danno.

Le particelle oggetto di pignoramento ricadono nella variante generale approvata del PRG comunale nella zona omogenea E2 - agricola comune, avente le seguenti caratteristiche:

- 1) destinazione d'uso principali: attrezzature agricole - residenziale;





La concessione edilizia 39/97 e la successiva variante 27/98 hanno interessato la ristrutturazione della casa colonica fog. 19 part. 43 (fabbricato anteriore - reception - albergo).

Con concessione 11.99 Il Comune di Sant'Arzenio concede di "eseguire i lavori di che trattano sotto l'osservanza delle vigenti Leggi in materia edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato nonché alle prescrizioni sotto riportate a fatti salvi i diritti dei terzi" riguardano il fabbricato rurale part. 136 sub 1, 2, 3, "composto da un vano con portico al piano terra e quattro vani in primo piano, soffitta al piano secondo e annessa pertinente corte, per una superficie complessiva, tra area coperta e scoperta di are otto e centiare trentasette" già riportato nel NCT 19 part 3 di are 2,08; part 6 di are 4,59 e part. 136 (ex 133/b) di are 1,70. Il progetto rientra nella Misura 4.2.1/A - Interventi strutturali per lo sviluppo delle attività integrative del reddito agricolo rurale. Inizio lavori 07/04/2000 progetto arch. Gerardina Forlenza (fabbricato in pietra posteriore - sala ristorazione, albergo).

Con concessione di variante 67/2002 del 17/12/2002 su progetto arch. Vincenzo Vascarelli sono stati redistribuiti gli ambienti interni al piano primo, chiusura del portico al piano terra e protezione dagli agenti atmosferici. La concessione anzidetta è corredata da dichiarazioni di conformità degli impianti idrico, fognario e di gas, con relativo certificato di agibilità per il fabbricato fog 19 part 136 sub 4.

La tettoia trapezoidale di 244,72mq e il portico antistante la reception (attuale ingresso) e il portico antistante la particella 134 (fabbricato adibito ad albergo) sono stati sanati in data 18/03/2010 su disposizione del vigente responsabile dell'area tecnica, in merito alla pratica edilizia presentata in data 04/03/2010 n.11/2008, inizialmente respinta per violazione delle distanze minime.

Con le successive Dichiarazioni di Inizio Attività n. 38/09 e 39/09, su progetto dell'arch. Giuseppe Di Carlo, sono state realizzate le sistemazioni esterne (viali, cordoli, cancello in ferro, recinzione ecc.).

Infine, il Permesso a Costruire a Sanatoria n.34/11, redatto dal medesimo tecnico, teso a sanare i locali igienici posti al piano seminterrato - con relativa copertura - ed annessi alla sala ristorazione con copertura in legno lamellare, a ridosso delle piscine (di altra proprietà), è rimasto in vigore in quanto subordinato al pagamento di €4.359,33, quali oneri di cui al D.P.R. 380/2001 ed al versamento della somma di €100,00 per diritti di segreteria, oltre marca da bollo da €14,62, con riferimento alla medesima pratica all'Ufficio Edilizia Privata e denuncia in Sanatoria delle opere strutturali al Settore Provinciale del Genio Civile di Salerno.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Ⓟ Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Ⓟ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Ⓟ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Ⓟ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

All'esito delle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Sant'Arzenio, appare sufficientemente chiaro l'itinerare amministrativo che ha caratterizzato gli immobili afferenti il complesso " " specifico oggetto di pignoramento. Come accennato in precedenza, la consuetudine di presentare abilitativi post operam si è spesso scontrata con pareri contrastanti dell'U.T.C.

Tuttavia, le pratiche edilizie presentate, acquisite dalla scrivente nel corso delle operazioni, mostrano uno stato di parziale difformità edilizia delle opere, attesa la continua evoluzione



realizzazione di coperture chiuse a veranda, opere che nel loro complesso determinano realizzazioni di volume non sempre sanabili.

Ad ogni modo, la scrivente dovrà, per forza di cose, operare importanti decurtazioni al valore di desunto del bene, affinché l'eventuale acquirente possa provvedere alla sanatoria delle opere abusive, dalla sottoscritta contabilizzate in 35.000,00€ - ivi compresi i circa 5.000,00€ già richieste dal Comune per l'esito della pratica edilizia 34/11; oltre il deposito a sanatoria dei calcoli strutturali del Genio Civile di Salerno; la tettoia non sanata - giammai oggetto di alcuna pratica edilizia - interposta tra la tettoia in legno lamellare e la copertura del portico d'ingresso ed, identicamente, l'autorimessa di 130,00mq posta al confine del fondo. Ancora, andranno sanate, la distribuzione interna ed il cambio di destinazione d'uso delle camere poste sul sottotetto del fabbricato principale; il cambio di destinazione d'uso dovrà essere richiesto anche per l'autorimessa al piano terra antistante il fabbricato adibito ad albergo, parzialmente occupato dal socio del debitore menzionato nel presente elaborato.

Le variazioni amministrative dovranno essere accompagnate da aggiornamenti catastali, la cui spesa resterà a carico della procedura e comunque, effettuata prima della vendita su disposizione del debitore.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono spese condominiali nè altri gravami in quanto il diritto sul bene del debitore è di piena proprietà e non di natura concessoria, inoltre non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione del sito trattandosi, completamente, di proprietà privata.



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- ⌚ Bene N° 2 – Porzione di fondo part. 82 ubicato a Sant'Arsenio (SA) - Contrada Marza

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. La redatta per il creditore procedente è corredata da Certificazione Notarile del Notaio Luigi Capobianco di Altavilla Silentina, con espressa dichiarazione che i beni esaminati risultano di proprietà esclusiva del sig.

### TITOLARITÀ

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

- ⌚ (Proprietà 1/1)

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

- ⌚ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di

I beni oggetto del pignoramento sono tutti nella piena titolarità dell'esecutato, in quanto pervenuti per accettazione tacita di eredità o per atti di compravendita stipulati in regime di comunione. La progressione degli atti notarili sarà di seguito meglio descritta e circostanziata.

Dalla visura catastale estratta emerge, nella titolarità di Concedente, il Comune di Sant'Arsenio, il quale, in quanto il debitore si costituisce quale livellario del fondo.

### CONFINI

La particella 82, avente forma pressoché trapezoidale confina con strade vicinali, da cui è direttamente accessibile sui lati nord, ovest e nord est; il lato sud è posto interamente a confine con la limitrofa particella 83, oggetto di vendita nella presente procedura come "lotto 3".

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	70359,00 mq	70359,00 mq	1,00	70359,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				70359,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				70359,00 mq		





## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento dell'accesso il suolo era perfettamente arato e pronto per una eventuale semina, tu non vi era alcuna coltura in essere, né il debitore ha riferito di essere in procinto di si differenti, tranne l'interesse manifestato per il progetto "Area Vasta Moby Dick" pocanzi menzion

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il suolo è completamente libero, tenuto tuttavia in cura dal debitore che provvede, attraverso pr personale, alla pulizia del sito.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/2004 al 21/01/1988		denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Salerno	10/10/1988	26966	21406
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		46	268		
Dal 20/10/2005 al 19/01/2004		denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Salerno	25/05/2005	25740	18194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			362		
Dal 13/01/2017 al 20/10/2005		accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Ferrara	20/10/2005	44137	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Salerno	22/07/2011	28762	21649
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 invariata;
- ⌚ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Oneri di cancellazione

L'elenco delle formalità è interamente riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Capobianco di Altavilla Silentina in data \_\_\_\_\_ cui si rinvia integralmente.

## NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato Di Destinazione Urbanistica al Comune di Sant'Arsenio in data 04/07/2016 prot.3882.

Le particelle 82, 83 ed 84 del foglio di mappa 18, ricadono nel PSAI "Autorità di Bacino Campania Sud interregionale del fiume Sele" in area a rischio potenziale di frana R\_utr1 e pericolosità potenziale da frana P\_utr1 della carta del rischio da frana e della carta della pericolosità da frana, ed infine, in area danno moderato della carta del danno.

Le particelle oggetto di pignoramento ricadono nella variante generale approvata del PRG omogenea E2 - agricola comune, avente le seguenti caratteristiche:

- 1) destinazione d'uso principali: attrezzature agricole - residenziale;
- 2) destinazioni d'uso secondarie: depositi, garages e simili - attività produttiva ammissibile in zone omogenee A, B e C - verde pubblico, sport e spettacolo;
- 3) indice di copertura fondiario negli edifici da realizzare: mq/mq 0,08;
- 4) media densità fondiaria totale esistente mc/mq 0,00;
- 5) densità fondiaria totale max edifici esistenti mc/mq ,;
- 6) densità fondiaria totale max edifici da realizzare mc/mq ,;



- 7) densità fondiaria residenziale max (edifici esistenti - edifici da realizzare): mc/mq 0,03;
- 8) densità fondiaria non residenziale max (edifici esistenti - edifici da realizzare) mc/mq 0,10;
- 9) n. piani fuori terra max n.2;
- 10) n. piani entro terra max n.1;
- 11)n. piani entro e fuori terra max n.3;
- 12) distacco minimo dai confini edifici esistenti: m. non inferiore all'esistente;
- 13) distacco minimo dai confini edifici da realizzare m 5,00;
- 14) distacco minimo da edifici esistenti m 10,00;
- 15)distacco minimo dai confini edifici da realizzare m 10,00;
- 16) distacco minimo aree pubbliche non stradali m 5,00;
- 17) costruzione in aderenza no;
- 18) h max assoluta m 7,50;
- 19) rapporto max h edificio/larghezza strada m 0,00;
- 20) h max dei volumi non residenziali: m 14,00.

Gli accorpamenti non possono essere realizzati nelle aree ortive urbane (E3) mentre le superfici dei lotti localizzati nelle aree ortive urbane possono essere utilizzate con trasferimento delle volumetrie in zona E2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici o vincoli alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il diritto sul bene del debitore è di natura concessoria; il diritto del concedente può essere esercitato mediante procedura di affrancazione dei livelli, istituita dal Comune di sant'Arsenio.

Allo stato non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione in quanto la proprietà è inutilizzata.



## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- ⌚ Bene N° 3 - Porzione di fondo part. 83 ubicato a Sant'Arsenio (SA) - Contrada Marza

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. La redatta per il creditore procedente è corredata da Certificazione Notarile del Notaio Luigi Capobianco di Altavilla Silentina, con espressa dichiarazione che i beni esaminati risultano di proprietà esclusiva del sig.

### TITOLARITÀ

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

- ⌚ (Proprietà 1/1)

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

- ⌚ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di

I beni oggetto del pignoramento sono tutti nella piena titolarità dell'esecutato, in quanto pervenuti per accettazione tacita di eredità o per atti di compravendita stipulati in regime di comunione. La progressione degli atti notarili sarà di seguito meglio descritta e circostanziata.

Dalla visura catastale estratta emerge, nella titolarità di Concedente, il Comune di Sant'Arsenio, il quale, in quanto il debitore si costituisce quale livellario del fondo.

### CONFINI

La particella 83, avente forma pressoché trapezoidale confina con strada vicinale da cui è direttamente accessibile sul lato ovest; a nord e sud confina interamente con le limitofane ricadenti nel pignoramento ed ivi stimate come lotto 2, part. 82 - e lotto 4, particella 84.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	64249,00 mq	64249,00 mq	1,00	64249,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				64249,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				64249,00 mq		





## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento dell'accesso il suolo era perfettamente arato e pronto per una eventuale semina, tu non vi era alcuna coltura in essere, né il debitore ha riferito di essere in procinto di si differenti, tranne l'interesse manifestato per il progetto "Area Vasta Moby Dick" pocanzi menzion

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il suolo è completamente libero, tenuto tuttavia in cura dal debitore che provvede, attraverso pr personale, alla pulizia del sito.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/2004 al 21/01/1988		denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Salerno	10/10/1988	26966	21406
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		46	268		
Dal 20/10/2005 al 19/01/2004		denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Salerno	25/05/2005	25740	18194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	23/05/2005		362		
Dal 13/01/2017 al 20/10/2005		accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Ferrara	20/10/2005	44137	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Salerno	22/07/2011	28762	21649
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 invariata;
- ⌚ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Oneri di cancellazione

L'elenco delle formalità è interamente riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Capobianco di Altavilla Silentina in data \_\_\_\_\_, cui si rinvia integralmente.

## NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato Di Destinazione Urbanistica al Comune di Sant'Armenone in data 04/07/2016 prot.3882.

Le particelle 82, 83 ed 84 del foglio di mappa 18, ricadono nel PSAI "Autorità di Bacino Campania Sud interregionale del fiume Sele" in area a rischio potenziale di frana R\_utr1 e pericolosità potenziale da frana P\_utr1 della carta del rischio da frana e della carta della pericolosità da frana, ed infine, in area danno moderato della carta del danno.

Le particelle oggetto di pignoramento ricadono nella variante generale approvata del PRG omogenea E2 - agricola comune, avente le seguenti caratteristiche:

- 1) destinazione d'uso principali: attrezzature agricole - residenziale;
- 2) destinazioni d'uso secondarie: depositi, garages e simili - attività produttiva ammissibile in zone omogenee A, B e C - verde pubblico, sport e spettacolo;
- 3) indice di copertura fondiario negli edifici da realizzare: mq/mq 0,08;
- 4) media densità fondiaria totale esistente mc/mq 0,00;
- 5) densità fondiaria totale max edifici esistenti mc/mq ,;
- 6) densità fondiaria totale max edifici da realizzare mc/mq ,;



- 7) densità fondiaria residenziale max (edifici esistenti - edifici da realizzare): mc/mq 0,03;
- 8) densità fondiaria non residenziale max (edifici esistenti - edifici da realizzare) mc/mq 0,10;
- 9) n. piani fuori terra max n.2;
- 10) n. piani entro terra max n.1;
- 11)n. piani entro e fuori terra max n.3;
- 12) distacco minimo dai confini edifici esistenti: m. non inferiore all'esistente;
- 13) distacco minimo dai confini edifici da realizzare m 5,00;
- 14) distacco minimo da edifici esistenti m 10,00;
- 15)distacco minimo dai confini edifici da realizzare m 10,00;
- 16) distacco minimo aree pubbliche non stradali m 5,00;
- 17) costruzione in aderenza no;
- 18) h max assoluta m 7,50;
- 19) rapporto max h edificio/larghezza strada m 0,00;
- 20) h max dei volumi non residenziali: m 14,00.

Gli accorpamenti non possono essere realizzati nelle aree ortive urbane (E3) mentre le superfici dei lotti localizzati nelle aree ortive urbane possono essere utilizzate con trasferimento delle volumetrie in zona E2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici o vincoli alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il diritto sul bene del debitore è di natura concessoria; il diritto del concedente può essere esercitato mediante procedura di affrancazione dei livelli, istituita dal Comune di sant'Arsenio.

Allo stato non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione in quanto la proprietà è inutilizzata.



## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- ⌚ Bene N° 4 - Porzione di fondo part. 84 ubicato a Sant'Arsenio (SA) - Contrada Marza

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. La redatta per il creditore procedente è corredata da Certificazione Notarile del Notaio Luigi Capobianco di Altavilla Silentina, con espressa dichiarazione che i beni esaminati risultano di proprietà esclusiva del sig.

### TITOLARITÀ

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

- ⌚ (Proprietà 1/1)

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

- ⌚ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di

I beni oggetto del pignoramento sono tutti nella piena titolarità dell'esecutato, in quanto pervenuti per accettazione tacita di eredità o per atti di compravendita stipulati in regime di comunione. La progressione degli atti notarili sarà di seguito meglio descritta e circostanziata.

Dalla visura catastale estratta emerge, nella titolarità di Concedente, il Comune di Sant'Arsenio, quanto il debitore si costituisce quale livellario del fondo.

### CONFINI

La particella 84, avente forma irregolare, confina con strada vicinale da cui è direttamente accessibile sul lato ovest; a nord confina interamente con la limitrofa particelle 83, mentre il versante sud presenta una forma piuttosto irregolare che, per la sua estensione, confina con numerose particelle di altra proprietà.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	30823,00 mq	30823,00 mq	1,00	30823,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				30823,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				30823,00 mq		





## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento dell'accesso il suolo era perfettamente arato e pronto per una eventuale semina, tu non vi era alcuna coltura in essere, né il debitore ha riferito di essere in procinto di si differenti, tranne l'interesse manifestato per il progetto "Area Vasta Moby Dick" pocanzi menzion

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il suolo è completamente libero, tenuto tuttavia in cura dal debitore che provvede, attraverso pr personale, alla pulizia del sito.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/2004 al 21/01/1988		denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Salerno	10/10/1988	26966	21406
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		46	268		
Dal 20/10/2005 al 19/01/2004		denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Salerno	25/05/2005	25740	18194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			362		
Dal 13/01/2017 al 20/10/2005		accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Ferrara	20/10/2005	44137	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Salerno	22/07/2011	28762	21649
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 invariata;
- ⌚ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Oneri di cancellazione

L'elenco delle formalità è interamente riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Capobianco di Altavilla Silentina in data \_\_\_\_\_, cui si rinvia integralmente.

## NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato Di Destinazione Urbanistica al Comune di Sant'Arsenio in data 04/07/2016 prot.3882.

Le particelle 82, 83 ed 84 del foglio di mappa 18, ricadono nel PSAI "Autorità di Bacino Campania Sud interregionale del fiume Sele" in area a rischio potenziale di frana R\_utr1 e pericolosità potenziale da frana P\_utr1 della carta del rischio da frana e della carta della pericolosità da frana, ed infine, in area danno moderato della carta del danno.

Le particelle oggetto di pignoramento ricadono nella variante generale approvata del PRG omogenea E2 - agricola comune, avente le seguenti caratteristiche:

- 1) destinazione d'uso principali: attrezzature agricole - residenziale;
- 2) destinazioni d'uso secondarie: depositi, garages e simili - attività produttiva ammissibile in zone omogenee A, B e C - verde pubblico, sport e spettacolo;
- 3) indice di copertura fondiario negli edifici da realizzare: mq/mq 0,08;
- 4) media densità fondiaria totale esistente mc/mq 0,00;
- 5) densità fondiaria totale max edifici esistenti mc/mq ,;
- 6) densità fondiaria totale max edifici da realizzare mc/mq ,;



- 7) densità fondiaria residenziale max (edifici esistenti - edifici da realizzare): mc/mq 0,03;
- 8) densità fondiaria non residenziale max (edifici esistenti - edifici da realizzare) mc/mq 0,10;
- 9) n. piani fuori terra max n.2;
- 10) n. piani entro terra max n.1;
- 11)n. piani entro e fuori terra max n.3;
- 12) distacco minimo dai confini edifici esistenti: m. non inferiore all'esistente;
- 13) distacco minimo dai confini edifici da realizzare m 5,00;
- 14) distacco minimo da edifici esistenti m 10,00;
- 15)distacco minimo dai confini edifici da realizzare m 10,00;
- 16) distacco minimo aree pubbliche non stradali m 5,00;
- 17) costruzione in aderenza no;
- 18) h max assoluta m 7,50;
- 19) rapporto max h edificio/larghezza strada m 0,00;
- 20) h max dei volumi non residenziali: m 14,00.

Gli accorpamenti non possono essere realizzati nelle aree ortive urbane (E3) mentre le superfici dei lotti localizzati nelle aree ortive urbane possono essere utilizzate con trasferimento delle volumetrie nella zona E2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici o vincoli alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il diritto sul bene del debitore è di natura concessoria; il diritto del concedente può essere esercitato mediante procedura di affrancazione dei livelli, istituita dal Comune di sant'Arsenio.

Allo stato non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione in quanto la proprietà è inutilizzata.



## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- ⌚ Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Arsenio (SA) - Contrada Camerino

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. La redatta per il creditore procedente è corredata da Certificazione Notarile del Notaio Luigi Capobianco di Altavilla Silentina, con espressa dichiarazione che i beni esaminati risultano di proprietà esclusiva del sig.

### TITOLARITÀ

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

- ⌚ (Proprietà 1/1)

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

- ⌚ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di

I beni oggetto del pignoramento sono tutti nella piena titolarità dell'esecutato, in quanto pervenuti per accettazione tacita di eredità o per atti di compravendita stipulati in regime di comunione ordinaria. Le circostanze degli atti notarili sarà di seguito meglio descritta e circostanziata.

### CONFINI

La particella presenta una forma triangolare, il cui vertice è posto proprio in direzione nord-est. La particella confina, a nord-ovest con la via Stazione, a nord-est con la strada provinciale Teggiano Polla, e a sud con le particelle di altra ditta rubricate su altro foglio di mappa.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3580,00 mq	3580,00 mq	1,00	3580,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3580,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				3580,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

La particella è rimasta inalterata fino all'impianto meccanografico del 30/11/1973.

## DATI CATASTALI

---

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
19	28				Seminativo	4	00 35 80	15,72	14,79		

## PRECISAZIONI

---

Per ulteriori precisazioni ed annotazioni si rinvia alla certificazione notarile redatta dal Notaio Lu Capobianco di Altavilla Silentina in data

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo è buono, il suolo è interamente accessibile attraverso le strade confinanti, pulito ed arato, inoltre la caratteristica di essere interamente pianeggiante ne rende favorevole la visione d'insieme.

## PARTI COMUNI

---

Non sussistono parti comuni. In sede di accesso non sono state rilevate eventuali dotazioni per l'irrigazione e la cura del sito.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale; il diritto sul bene del debitore è di proprietà di natura concessoria, inoltre non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione del sito.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Al momento dell'accesso il suolo era perfettamente pulito e decespugliato, tuttavia non vi erano colture in essere, né il debitore ha riferito di essere in procinto di sistemazioni differenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il suolo è completamente libero, tenuto tuttavia in cura dal debitore che provvede, attraverso personale, alla pulizia del sito.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/2004 al 21/01/1988		denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Salerno	10/10/1988	26966	21406
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sala Consilina		46	268
Dal 20/10/2005 al 19/01/2004		denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Salerno	25/05/2005	25740	18194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sala Consilina	23/05/2005		362
Dal 13/01/2017 al 20/10/2005		accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Ferrara	20/10/2005	44137	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Salerno	22/07/2011	28762	21649
		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 invariata;
- ⌚ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Oneri di cancellazione

L'elenco delle formalità è interamente riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Capobianco di Altavilla Silentina in data \_\_\_\_\_ cui si rinvia integralmente.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Sant'Arsenio in data 04/07/2016 prot.3882.

La particella 28 del foglio di mappa 19, ricade nel PSAI "Autorità di Bacino Reg.le Campania Interregionale del fiume Sele", in area a rischio potenziale di frana R\_utr1 e pericolosità potenziale frana P\_utr1 della carta del rischio da frana e della carta della pericolosità da frana, ed infine, in danno moderato della carta del danno.

Le particelle oggetto di pignoramento ricadono nella variante generale approvata del PRG in corso di attuazione nella zona omogenea E2 - agricola comune, avente le seguenti caratteristiche:

- 1) destinazione d'uso principali: attrezzature agricole - residenziale;
- 2) destinazioni d'uso secondarie: depositi, garages e simili - attività produttiva ammissibile in zone omogenee A, B e C - verde pubblico, sport e spettacolo;
- 3) indice di copertura fondiario negli edifici da realizzare: mq/mq 0,08;
- 4) media densità fondiaria totale esistente mc/mq 0,00;
- 5) densità fondiaria totale max edifici esistenti mc/mq ,;
- 6) densità fondiaria totale max edifici da realizzare mc/mq ,;
- 7) densità fondiaria residenziale max (edifici esistenti - edifici da realizzare): mc/mq 0,03;
- 8) densità fondiaria non residenziale max (edifici esistenti - edifici da realizzare) mc/mq 0,10;
- 9) n. piani fuori terra max n.2;
- 10) n. piani entro terra max n.1;
- 11) n. piani entro e fuori terra max n.3;
- 12) distacco minimo dai confini edifici esistenti: m. non inferiore all'esistente;
- 13) distacco minimo dai confini edifici da realizzare m 5,00;



- 14) distacco minimo da edifici esistenti m 10,00;
- 15) distacco minimo dai confini edifici da realizzare m 10,00;
- 16) distacco minimo aree pubbliche non stradali m 5,00;
- 17) costruzione in aderenza no;
- 18) h max assoluta m 7,50;
- 19) rapporto max h edificio/larghezza strada m 0,00;
- 20) h max dei volumi non residenziali: m 14,00.

Gli accorpamenti non possono essere realizzati nelle aree ortive urbane (E3) mentre le superfici lotti localizzati nelle aree ortive urbane possono essere utilizzate con trasferimento delle volumetrie in zona E2.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il diritto sul bene del debitore è proprietà e non di natura concessoria; non sussistono spese per la gestione e/o manutenzione in quanto la proprietà è inutilizzata.



## 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, infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperienze puntuali ricercate a determinare l'attuale valore di mercato indicandosi il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno consentito di determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- ⌚ Bene N° 1 - Porzione di agriturismo ubicato a Sant'Arsenio (SA) - denominato "Agriturismo San Rufo". I beni colpiti dal pignoramento ricadono a sud dell'abitato di Sant'Arsenio, cui territorialmente appartengono, nei pressi del Centro Sportivo Meridionale San Rufo, in località Camerino. La struttura si sviluppa nel cuore del Vallo di Diano, con una estensione completamente pianeggiante di circa 5.000,00 mq, accessibile dalla strada comunale Camerino, dalla strada per San Rufo e da altri suoli confinanti appartenenti alla tenuta di più ampia consistenza. Nel corso degli anni, le due originarie case coloniche insediatesi sul fondo ed oggi oggetto di pignoramento, si sono ampliate e sviluppate nell'ambito di una azienda agricola, nonché struttura ristorativa e ricettiva, denominata "Agriturismo San Rufo". Prot. 6889 dell'11 dicembre 2013 il Comune di Sant'Arsenio ha rilasciato un provvedimento di debitorie esecutiva nella presente procedura e titolare della omonima impresa agrituristica, autorizzazione per l'estensione dell'attività già in essere alla ospitalità diurna e notte in camere poste all'interno del complesso, oltre la possibilità di organizzare attività all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa attività ricreative, culturali, didattiche, di pratica sportiva, nonché escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, tutte finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale. Nella necessaria precisazione che oggetto di stima nell'ambito della procedura esecutiva è l'immobile con le sue caratteristiche costruttive, la sua ubicazione, status urbanistico/edilizio e quanto altro, specificamente indicato nei quesiti formulati all'esperto estimatore dal G.E., e non la gestione dell'esercizio, le dotazioni mobiliari, le risorse umane, la scrivente CTU ha esaminato i beni oggetto di vertenza nell'intento di soddisfare la natura creditoria - attraverso la esigenza di "trasformare in denaro" gli immobili staggiti e/o i diritti reali immobiliari sottoposti al vincolo del pignoramento, dall'immobile nella maniera meno invasiva possibile, nei confronti di una struttura che certamente risponde all'intento di riqualificare il luogo su cui è ubicata.

Identificato al catasto Fabbricati - ,

l'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.094,586,00

Metodologia di stima. Nel caso in esame, trattandosi di immobile plurifunzionale a vocazione turistico - ricettivo e ristorativo, nonché costituito da edifici appartenenti ad epoche diverse,



aventi perciò non univoca metodologica costruttiva e non classificabile in categorie semplicistiche, si rende necessaria la stima con valore di surrogazione, che consiste nel ricercare il più probabile costo di riproduzione a nuovo del fabbricato in esame, che può essere determinato per confronto diretto con valori unitari di fabbricati similari per caratteristiche localizzative, dimensionali e tecnologiche, e chiaramente non trascurando le differenze in termini di vetustà e manutenzione, attraverso applicazioni di opportuni coefficienti di deprezzamento (costo di riproduzione deprezzato). In tale costo deve intervenire innanzitutto l'area su cui è stato edificato il bene, individuando perciò (Vs) il valore di mercato dell'area di sedime su cui insiste il fabbricato; tale valore è estrapolabile dalla consultazione dei dati forniti dall'Agenzia del Territorio circa i Valori Agricoli Medi (Vam) che sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971. In particolare, di tali valori, si è estrapolato quello relativo alla Regione Agraria n.9 - Colline del Vallo di Diano, tra le comuni ricade Sant'Arsenio. La natura agricola dei fondi in oggetto trova riscontro in un valore approssimativo di €3,00/mq. Bisogna poi stabilire il costo di costruzione di immobili "nuovi" (ovvero realizzati con nuovi materiali e nuove tecnologie) e a questo proposito si interviene la consultazione di stime ufficiali, che - per la zona di riferimento - adotta valori di superficie lorda di nuova costruzione pari ad €800,00/mq. Non trascurabile è l'elemento di disamina, che va ad aggiungersi al costo di costruzione applicato ai fabbricati, ovvero alle coperte del sito, il valore di soprassuolo, qui inteso come valore di tutte le opere che caratterizzano gli oltre 4000,00mq di area esterna ad uso esclusivo dei manufatti staggiati in area, descritta ampiamente e valutata in termini di consistenza come "giardino esposto" e presenta delle sistemazioni a verde curate nel minimo dettaglio, ove creano caratteristico effetto scenografico le piantumazioni, i percorsi pavimentati, le aree cortilizie, le recinzioni, le fontane ed i setti in muratura che realizzano arcate a tutto sesto di particolare pregio. Le anzidette opere sono state dalla scrivente considerate un valore aggiunto del sito, con corrispondente valore economico di €80.000,00. Per quanto attiene il deprezzamento dell'esistente rispetto al valore del nuovo), si adottano i coefficienti relativi alla vita utile fisica del fabbricato (rapporto percentuale tra gli anni di vita del fabbricato e il numero di anni di vita utile media presunta del medesimo) ed alla obsolescenza economica, che considera anche la riduzione di appetibilità nel tempo in funzione delle mutate esigenze dell'utenza (k<1). Si ha dunque: Vs+Vk\*K+Vmt, ovvero: Valore di stima = (3,00€\*5174,00mq + €80.000 soprassuolo)+(800€/mq\*0,10%)\*1102,00mq = €95.522 + €793.440 = € 888.962,00. Applicando la decurtazione per adeguamento urbanistico (€35.000,00) si può considerare un valore approssimato di €853.962,00.

(fonti estimo: "Manuale operativo delle stime immobiliari - Agenzia del Territorio (2001); Realfonzo A. "teoria e metodo dell'estimo urbano" (1994); Forte F., De Rossi B. "Principi di economia ed estimo" (1974)).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Agriturismo Sant'Arsenio (SA) - edificio A	2170,65 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 1,094,586,00
Valore di stima:					1,094,586,00

Firmato Da: DE ROSA ASSUNTA VELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG\_CA.3 Serial#: 20160309145501511e3f02209907287



## LOTTO 2

- ⌚ Bene N° 2 - Porzione di fondo part.82 ubicato a Sant'Arsenio (SA) - Contrada Marza  
Il fondo ubicato in contrada Marza dista circa 7km dal centro di Sant'Arsenio, in direzione ovest. La notevole estensione superficiaria del sito ha consentito alla scrivente di esaminare la possibilità di vendita in lotti differenti, costituiti dalle singole particelle rubricate sul foglio mappa 18 al N.C.T. del Comune di Sant'Arsenio con le particelle 82 (ivi stimata come lotto di vendita n.2), 83 (lotto di vendita n.3) ed 84 (lotto di vendita n.4), il cui sviluppo, in realtà, è continuo e completamente pianeggiante. Anche in caso di suddivisione le singole particelle sono tutte autonomamente accessibili percorrendo qualche minuto in auto dalla Strada Provinciale Teggiano - Polla.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 82, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 175.897,50

Il valore di mercato dell'area è estrapolabile dalla consultazione dei dati forniti dall'Agenzia del Territorio circa i Valori Agricoli Medi (VAM) che sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971. In particolare, di tali valori, si è estrapolato quello relativo alla Regione Agraria delle Colline del Vallo di Diano, tra i cui comuni ricade Sant'Arsenio. La natura agricola dei fondi oggetto trova riscontro in un valore approssimativo di €2,50/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fondo Sant'Arsenio (SA) - Contrada Marza	70359,00 mq	2,50 €/mq	€ 175.897,50	100,00	€ 175.897,50
Valore di stima:					€ 175.897,50

## LOTTO 3

- ⌚ Bene N° 3 - Porzione di fondo part.83 ubicato a Sant'Arsenio (SA) - Contrada Marza  
Il fondo ubicato in contrada Marza dista circa 7km dal centro di Sant'Arsenio, in direzione ovest. La notevole estensione superficiaria del sito ha consentito alla scrivente di esaminare la possibilità di vendita in lotti differenti, costituiti dalle singole particelle rubricate sul foglio mappa 18 al N.C.T. del Comune di Sant'Arsenio con le particelle 82 (ivi stimata come lotto di vendita n.2), 83 (lotto di vendita n.3) ed 84 (lotto di vendita n.4), il cui sviluppo, in realtà, è continuo e completamente pianeggiante. Anche in caso di suddivisione le singole particelle sono tutte autonomamente accessibili percorrendo qualche minuto in auto dalla Strada Provinciale Teggiano - Polla.

Identificato al Catasto Terreni - Fg. 18, Part. 83, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 160.622,50

Il valore di mercato dell'area è estrapolabile dalla consultazione dei dati forniti dall'Agenzia del



Territorio circa i Valori Agricoli Medi (VAM) che sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge 865/1971. In particolare, di tali valori, si è estrapolato quello relativo alla Regione Agraria Colline del Vallo di Diano, tra i cui comuni ricade Sant'Arsenio. La natura agricola dei fondi oggetto trova riscontro in un valore approssimativo di €2,50/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fondo Sant'Arsenio (SA) - Contrada Marza	64249,00 mq	2,50 €/mq	€ 160.622,50	100,00	€ 160.622,50
Valore di stima:					€ 160.622,50

## LOTTO 4

- 🕒 Bene N° 4 - Porzione di fondo part.84 ubicato a Sant'Arsenio (SA) - Contrada Marza  
 Il fondo ubicato in contrada Marza dista circa 7km dal centro di Sant'Arsenio, in direzione ovest. La notevole estensione superficaria del sito ha consentito alla scrivente di esaminare possibilità di vendita in lotti differenti, costituiti dalle singole particelle rubricate sul foglio mappa 18 al N.C.T. del Comune di Sant'Arsenio con le particelle 82 (ivi stimata come lotto di vendita n.2), 83 (lotto di vendita n.3) ed 84 (lotto di vendita n.4), il cui sviluppo, in realtà continuo e completamente pianeggiante. Anche in caso di suddivisione le singole particelle sono tutte autonomamente accessibili percorrendo qualche minuto in auto dalla Strada Provinciale Teggiano - Polla.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 84, Qualità Seminativo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 61.646,00

Il valore di mercato dell'area è estrapolabile dalla consultazione dei dati forniti dall'Agente Territorio circa i Valori Agricoli Medi (VAM) che sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge 865/1971. In particolare, di tali valori, si è estrapolato quello relativo alla Regione Agraria Colline del Vallo di Diano, tra i cui comuni ricade Sant'Arsenio. La natura agricola dei fondi oggetto trova riscontro in un valore approssimativo di €2,00/mq, leggermente inferiore al limite delle particelle ivi staggite per la forma piuttosto irregolare e l'inferiore grado di accessibilità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Fondo Sant'Arsenio (SA) - Contrada Marza	30823,00 mq	2,00 €/mq	€ 61.646,00	100,00	€ 61.646,00
Valore di stima:					€ 61.646,00



## LOTTO 5

- ⌚ Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Arzenio (SA) - Contrada Camerino  
Il terreno ubicato in contrada Camerino dista circa 7km dal centro di Sant'Arzenio, in direzione sud. La particella è autonomamente accessibile percorrendo la Strada Provinciale Teggiano - Polla, su cui è posta in affaccio diretto proprio in un quadrivio tra la via Stazione Provinciale Teggiano - Polla.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 28, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.740,00

Il valore di mercato dell'area è estrapolabile dalla consultazione dei dati forniti dall'Agenzia Territoriale circa i Valori Agricoli Medi (VAM) che sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge 865/1971. In particolare, di tali valori, si è estrapolato quello relativo alla Regione Agraria Colline del Vallo di Diano, tra i cui comuni ricade Sant'Arzenio. La natura agricola dei fondi oggetto trova riscontro in un valore approssimativo di €3,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Sant'Arzenio (SA) - Contrada Camerino	3580,00 mq	3,00 €/mq	€ 10.740,00	100,00	€ 10.740,00
				Valore di stima:	€ 10.740,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I lotti nn.2, 3 e 4 sono stati suddivisi unicamente per fornire maggiori possibilità di vendita, ma è inteso che trattasi di un unico fondo per il quale, come asserito dal debitore durante le procedure cautelari, è in corso di sospensione un progetto industriale che investe l'intera superficie di circa 10 ettari. Qualora l'ill.mo G.E. lo ritenga opportuno, per il buon esito della procedura, la scrivente si riserva di riportarsi alla vendita di un unico lotto per l'intero fondo, fog 18 part. Ille 82, 83 ed 84.

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

Napoli, li 16/01/2017

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



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Verbali di sopralluogo
- ✓ Individuazione complessiva dei beni, suddivisi in n.5 lotti di vendita
- ✓ Documentazione fotografica specifica per lotto di vendita
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure catastali aggiornate
- ✓ Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica prot.3882 del 04/07/2016 e rilascio del certificato in data 16/01/2017
- ✓ Documentazione amministrativa riguardante il lotto 1 acquisita presso il Comune di sant'Arsenio
- ✓ Grafici del complesso edilizio relativamente ai beni pignorati (lotto1), redatti dalla scrivente CTU all'esito dei sopralluoghi
- ✓ Valori agricoli medi Prov. Salerno, regione agraria n.9
- ✓ Valori OMI riferiti ad immobile residenziali di nuova costruzione
- ✓ Richiesta compenso
- ✓ Nota spese

