



TRIBUNALE DI LAGONEGRO
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
R.G. 7/2024



Giudice Delegato Dott.ssa Giuliana Santa Trotta



Perizia dell'Esperto



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



S.r.l. P.Iva



Esperto

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta, 15 CAP.84040,
Castelnuovo Cilento(SA)



**Indice della Perizia**

1.	Operazioni Peritali	3
1.1.	Titolarità.....	5
1.2.	Individuazione e descrizione dei beni	5
1.3.	Confini catastali.....	11
1.4.	Cronistoria e Corrispondenza catastale.....	11
1.5.	Normativa Urbanistica	13
1.6.	Regolarità Urbanistica	14
1.7.	Provenienza dei Beni.....	19
1.8.	Stato di occupazione	20
1.9.	Formalità, Iscrizioni e Trascrizioni	21
1.10.	Precisazioni.....	22
1.11.	Servitù.....	23
1.12.	Suddivisione dei LOTTI.....	23
2.	Stima	23



**All'III.ma Giudice Delegato
Dott.ssa Trotta**



Perizia di Stima
L.G. 7/2024

Il sottoscritto **Geometra Alessandro Iula** con studio in Castelnuovo Cilento (SA), via Salicuneta n°15, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Salerno al n° 4978 e nell'elenco dei C.T.U, è stato incaricato in data 15/10/2024 dal Giudice dott.ssa Trotta, a seguito di istanza del Curatore della Liquidazione Giudiziale dott. Tommaso Nigro, per la stima di tutti i beni immobili attratti alla procedura.

1. Operazioni Peritali

Lo scrivente, in data 21/10/2024, unitamente al Curatore dott. Tommaso Nigro, si recava presso i luoghi dove sono ubicati gli immobili. In tale accesso, lo scrivente CTU provvedeva ad effettuare un accurato sopralluogo dei luoghi.

Successivamente in data 23/10/2024, con ulteriore accesso, si provvedeva ad effettuare rilievi metrici dettagliati e documentazione fotografica dell'immobile oggetto di esecuzione. Al contempo venivano individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori ecc. In via preliminare, il sottoscritto CTU ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nei certificati catastali.

Successivamente ha proceduto a verificare gli immobili di proprietà della società "██████████ s.r.l., quindi ricostruirne la provenienza, effettuando visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri di Salerno. Da dette ricerche, lo scrivente CTU ha dedotto che gli immobili oggetto del fallimento consistono in:

Comune di Teggiano

Quota 1/1 - Bene N° 1 - Edificio in costruzione, al Catasto Fabbricati nel Foglio 10 part. 646

Comune di San Pietro al Tanagro

Quota 1/1 - Bene N° 2 - Deposito, al Catasto Fabbricati nel Foglio 17 part. 975 sub 2 piano T;

Quota 1/1 - Bene N° 3 - Abitazione, al Catasto Fabbricati nel Foglio 17 part. 975 sub 3 piano 1-2;

Quota 1/1 - Bene N° 4 - B.C.N.C, al Catasto Fabbricati nel Foglio 17 part. 975 sub 1;

Quota 1/2 - Bene N° 5 - Ente Urbano, al Catasto Fabbricati nel Foglio 17 part. 968.

Caratteristiche catastali dei beni.

Bene 1

CTU Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta, 15 Castelnuovo Cilento (SA) - CELL 328.70.20.137 e-mail: a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

Catasto fabbricati (CF) Comune di Teggiano												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	646			F/3					T-1		

Bene 2

Catasto fabbricati (CF) Comune di San Pietro al Tanagro												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	975	2		C/2	6	114mq	120mq	211,95	T		

Bene 3

Catasto fabbricati (CF) Comune di San Pietro al Tanagro												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	975	3		A/7	1	10 vani	212mq	1007,09	1-2		

Bene 4

Catasto fabbricati (CF) Comune di San Pietro al Tanagro												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	975	1		BCNC					T		

Bene 5

Catasto fabbricati (CF) Comune di San Pietro al Tanagro												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	968			ENTE URBANO					T		

1.1. Titolarità

Gli Immobili oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, appartengono al seguente soggetto giuridico:

- ██████████ XXXXXX S.R.L. (P.Iva ██████████) sede in TEGGIANO (SA)

Beni 1, 2, 3 e 4 proprietà 1/1

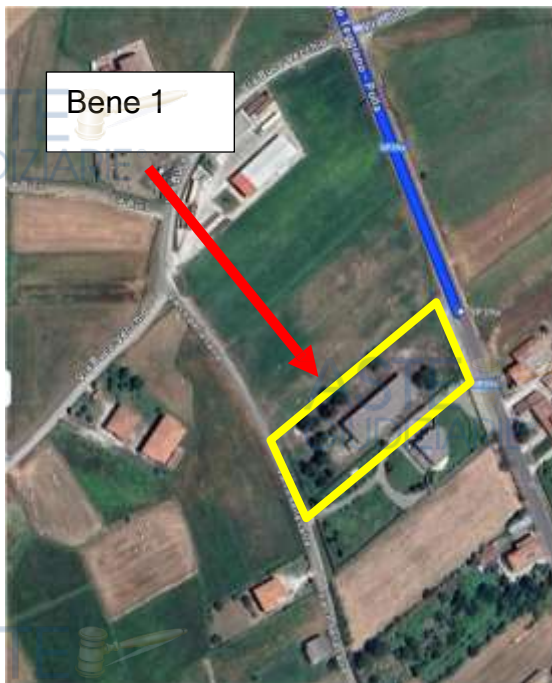
Bene 5 proprietà 1/2

1.2. Individuazione e descrizione dei beni

Comune di Teggiano

- Bene N° 1

Il Bene è un Impianto Produttivo in corso di costruzione, situato nel Comune di **Teggiano**, nella zona periferica del Comune, in via *Provinciale Teggiano Polla*, precisamente a 5,7km dal Centro Abitato, e a 7,3 km dall'Uscita autostradale A2 di Atena Lucana, così come meglio indicato nella figura seguente



Descrizione

CTU Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta, 15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328.70.20.137 e-mail: a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

- **Bene N° 1**

L'edificio è disposto su due livelli e gode di una corte esclusiva che lo circonda, con accesso diretto da via *Varco della Calce* verso Ovest. Il lotto è interamente recintato da un muro in cemento armato sormontato da una recinzione metallica. Gli interni, attualmente allo stato grezzo, offrono ampi spazi destinabili a sale d'attesa, reception, sala riunioni, mensa, servizi igienici e uffici. Al primo piano, un'ampia area a ovest è prevista per una sala riunioni, mentre gli altri ambienti, di dimensioni più contenute, sono destinati a uffici e postazioni per call center.



Allo stato attuale il fabbricato non risulta completato, di seguito si elencano i lavori da eseguirsi per il suo completamento:

Per il completamento dell'edificio sono necessari i seguenti interventi:

- Realizzazione delle divisioni interne;
- Installazione dell'impianto di climatizzazione per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria;
- Pavimentazione del piazzale esterno;
- Sostituzione della scala interna provvisoria in legno con una scala definitiva;
- Realizzazione delle pavimentazioni interne;
- Completamento degli impianti elettrici e idrosanitari;
- Installazione delle porte interne;
- Esecuzione delle coibentazioni, delle finiture e delle pitture interne;
- Realizzazione dell'impianto antincendio.



Detti lavori di completamento saranno detratti dal valore di stima finale.

Comune di **San Pietro al Tanagro**

- **Bene N° 2, 3, 4 e 5**

I Beni 1 e 2, rispettivamente Uffici e abitazioni, sono situati nel Comune di **San Pietro al Tanagro**, nella zona periferica del Comune, in Località FORMICOSI, via Scorzo, precisamente a 4km dal Centro Abitato, e a 5,1 km dall'Uscita autostradale A2 di Atena Lucana, così come meglio indicato nella figura seguente



CTU Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta, 15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328.70.20.137 e-mail: a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

Individuazione dei beni

Vista lato ingresso



Vista dal retro



Vista della corte BCNC ai sub 2 e 3

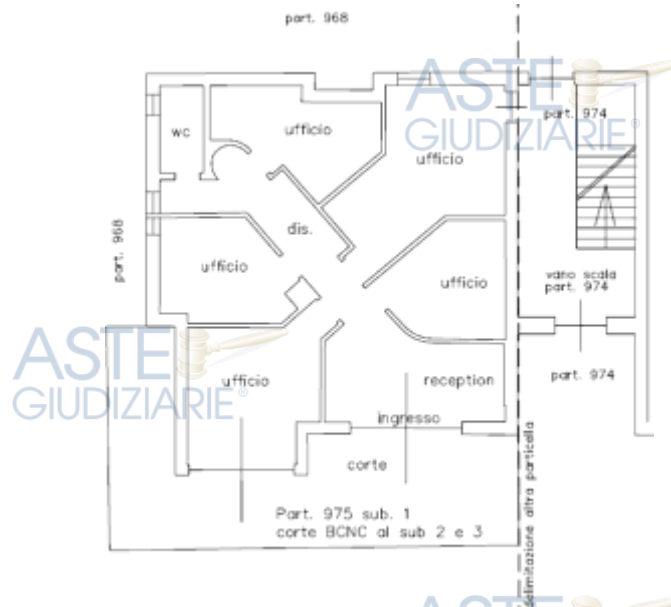


Vista del piazzale di ingresso

Descrizione dei beni

- **Bene 2**

Il bene è situato al piano terra di un edificio tri-livello, con una piccola corte antistante (bene 4) condivisa con il bene 3. Struttura in c.a. con reticolo di fondazioni, pilastri e travi in elevazione e solaio in latero cementizio. La copertura è a due falde con solai inclinati in latero cementizio. Al momento dell'ispezione, gli ambienti erano adibiti a uffici. L'accesso avviene da via Scorzo, attraversando il piazzale della particella 968 e l'ingresso principale, che conduce direttamente alla reception/segreteria. Da qui, si accede a un disimpegno che distribuisce cinque uffici e un bagno. Durante il sopralluogo, sono state riscontrate importanti infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano superiore (bene 3), causate dalla rottura di un tubo dell'acqua potabile. A parte questo problema, lo stato di conservazione del bene è discreto. L'immobile è dotato di un sistema di climatizzazione a split con unità esterne.



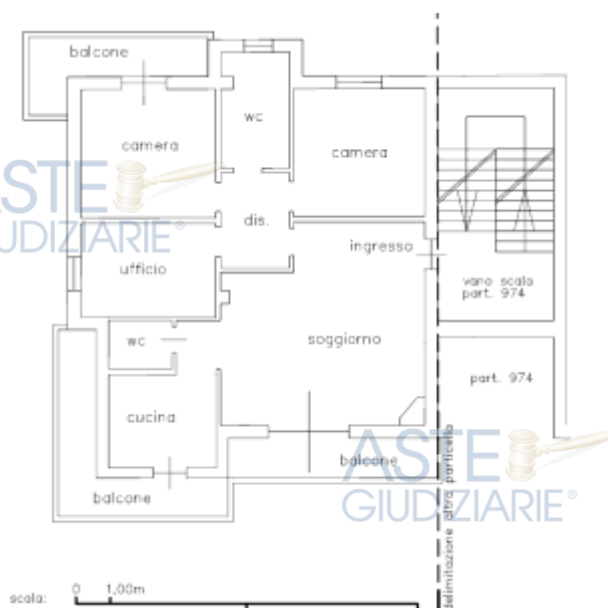
Planimetria di rilievo del bene 2

- **Bene 3**

Il bene si sviluppa su due livelli: il primo e il secondo (mansardato) di un edificio multifamiliare. L'accesso avviene da via Scorzo, attraverso il piazzale della particella 968 (bene 5) e salendo le scale della particella 974/1. Al piano primo troviamo un ampio e luminoso soggiorno che collega la cucina da un lato e, dall'altro, un disimpegno che conduce alla zona notte composta da tre camere da letto e un bagno.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate infiltrazioni d'acqua causate da una perdita in un tubo dell'acqua potabile, che hanno provocato gocciolamenti al piano inferiore (bene 2). Nonostante questo problema, le condizioni generali del bene sono discrete. Sono state inoltre rilevate infiltrazioni sui balconi, dovute all'ostruzione delle canalette di scolo da parte di detriti e vegetazione, che hanno causato ristagni d'acqua e conseguenti infiltrazioni.

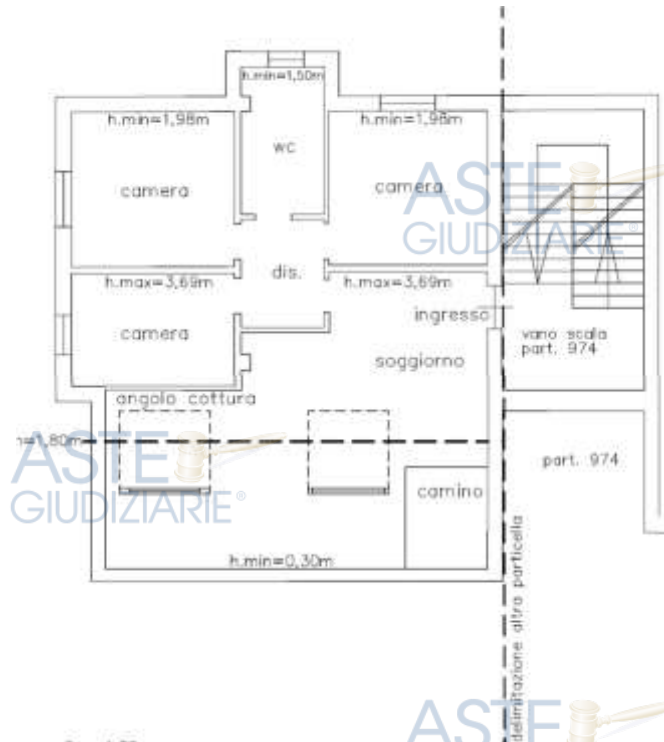
Il riscaldamento è alimentato da termosifoni collegati a una caldaia a gas posizionata sul balcone.



Planimetria di rilievo del bene 3 Piano Primo

Perizia di Stima
L.G. 7/2024

Il piano mansarda, accessibile tramite le scale della particella 974/1, è composto da un unico locale adibito a soggiorno e cucina. Un disimpegno collega quest'area alle tre camere da letto e al bagno. Al momento dell'ispezione, l'immobile presentava condizioni di manutenzione precarie, con diffuse infiltrazioni d'acqua riconducibili a malfunzionamenti dell'impianto di riscaldamento. Sia la manutenzione ordinaria che quella straordinaria risultavano inadeguate, rendendo necessari interventi di ristrutturazione. Si segnala inoltre che una porzione del soggiorno era inutilizzabile a causa dell'altezza ridotta del soffitto, come evidenziato nella planimetria allegata. L'impianto di riscaldamento era costituito da termosifoni alimentati da un termocamino a legna collocato nel soggiorno.



Planimetria di rilievo del bene 3 Piano Secondo /Mansarda

- **Bene 4**

Il bene è una corte di dimensioni contenute, posizionata di fronte al Bene 2. Questa corte è un "bene comune non censibile" al Bene 2 e al Bene 3. Al momento dell'accesso, la pavimentazione risultava eterogenea: in parte composta da lastre di pietra posate su un sottofondo in calcestruzzo e in parte da blocchetti di calcestruzzo con finitura simile al porfido.

- **Bene 5**

Il bene è caratterizzato da una corte che si sviluppa dalla via pubblica fino alla parte posteriore del fabbricato. A partire dall'ingresso stradale e fino all'accesso agli altri beni, la corte è rivestita da una pavimentazione in blocchetti di calcestruzzo con finitura che ricorda il porfido. Nella zona posteriore, invece, la corte si presenta in stato di abbandono, con terreno scoperto, erbacce e assenza di pavimentazione.

1.3. Confini catastali

Comune di **Teggiano (SA)**

Bene N° 1

Il bene, confina a ovest e est con la particella "strade", a nord con la particella 1, a sud con la particella 605 e 604, ed infine ad est con la particella strade e con la particella 3.

Si precisa che l'accesso del bene sul lato est, risulta intercluso, in quanto la particella 3, posizionata a ridosso del cancello lato Est.

Comune di **San Pietro al Tanagro (SA)**

Bene N° 2 e 3

Al piano terra, la corte comune ai due beni, confina a ovest e sud con la particella 968, a nord il fabbricato confina sempre con la particella 968, mentre ad Est confina con il corpo scala identificato con la particella 974.

Bene N° 4

Il bene confina a ovest e sud con la particella 968, a nord con il fabbricato identificato part. 975, mentre ad Est confina con la particella 974.

Bene N° 5

Il bene confina a ovest con la particella 802 e 703, a nord con la part. 574, a sud con la particella 375, mentre ad Est confina con la particella "strade". Inoltre si precisa che la particella 968 (bene 5) è circostante alle particella 975, 974.

1.4. Cronistoria e Corrispondenza catastale

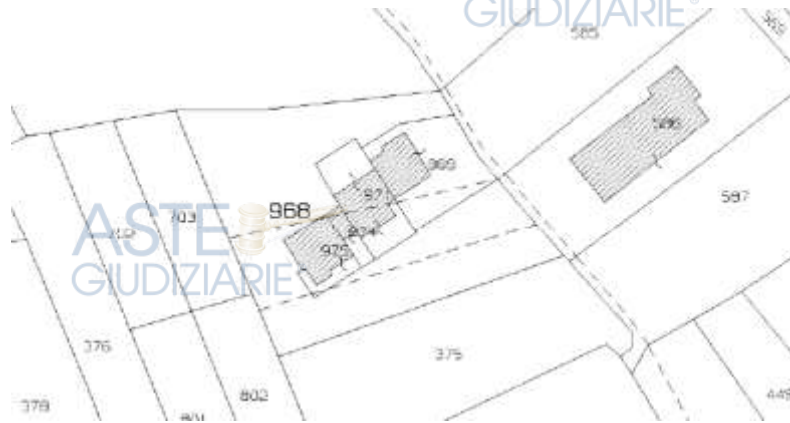
Cronistoria Catastale

Beni N° 2, 3, 4 e 5

I beni attualmente identificati, provengono tutti dalla particella **375**, che a seguito di Tipo di Frazionamento del 12/04/2012 Pratica n.SA0198875 in atti dal 12/04/2012 (n. 7.1/1979), sono state costituite le particelle 774, 790 e 791.



Con successivo Tipo Mappale del 27/12/2016 Pratica n. SA0383014 in atti dal 27/12/2016 presentato il 27/12/2016 (n. 383014.1/2016), sono state costituite le particelle attuali.



Beni N° 1

Il bene attualmente identificato, proviene dalla particella **534**, che a seguito di Tipo di Frazionamento del 31/03/2004 Pratica n. SA0105053 in atti dal 31/03/2004 (n. 105053.1/2004) sono state costituite le particelle 534.

Con successivo Tipo Mappale del 21/05/2013 Pratica n. SA0163110 in atti dal 21/05/2013 presentato il 21/05/2013 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 163110.1/2013) è stata costituita la particella attuale.

Corrispondenza catastale

A seguito di verifica delle planimetrie catastali, depositate presso L'Agenzia delle Entrate di Salerno, lo scrivente CTU ha constatato che non vi è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie stesse. In particolare si evidenzia quanto segue:

Bene N° 1

Il bene risulta regolarmente accatastrato in mappa, e riportato al Catasto Fabbricati in categoria F/3 "in corso di costruzione", e pertanto non risultano planimetrie catastali.

Bene N° 2

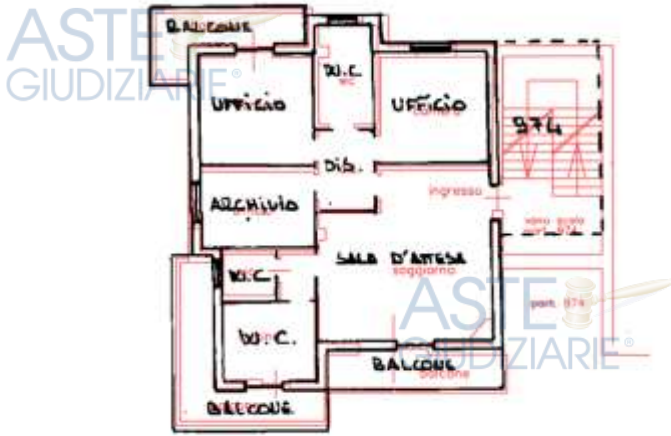
Dall'estrazione della planimetria catastale del bene, si evidenzia che al piano terra, risulta un ambiente unico con destinazione C/2 "Deposito".

Pertanto, il futuro acquirente, dovrà procedere alla presentazione di nuovo DOCFA, in variazione, al fine di regolarizzare la scheda planimetrica. I costi saranno successivamente detratti dalla valutazione finale.

Bene N° 3

Il bene risulta regolarmente accatastrato, e riportato al Catasto Fabbricati in categoria A/7 "Abitazioni in villini". Le divisioni interne non risultano coerenti con la planimetria catastale, e le destinazioni indicate nella planimetria catastale non corrispondono con la situazione attuale.

Di seguito si riporta la sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale:



Piano primo



Piano Mansarda

Pertanto, il futuro acquirente, dovrà procedere alla presentazione di nuovo DOCFA, in variazione, al fine di regolarizzare la scheda planimetrica. I costi saranno successivamente detratti dalla valutazione finale.

1.5. Normativa Urbanistica

Lo scrivente CTU, a seguito di formale richiesta presso gli uffici tecnici del comune di San Pietro al Tanagro e Teggiano (SA), ha constatato il seguente quadro urbanistico:

Comune di Teggiano (SA)

Bene N° 1

In riferimento al Certificato di destinazione urbanistica, n° 81/2024 rilasciato dal Comune di Teggiano il 24/10/2024, il Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica Edilizia certifica quanto segue:

FOGLIO	PARTICELLA	ZONA P.U.C.	VINCOLO
10	646	Aree produttive interne all'edificato - isolate o monofunzionali o congiunte alla residenza	<ul style="list-style-type: none"> - P.S.A.I.: P_utr1 - P.S.A.I.: R_utr1 - Area su cui è stato realizzato un edificio produttivo di tipo isolato con variante della destinazione d'uso agricola originaria

Per il dettaglio si rimanda all'Allegato CDU, in normativa urbanistiche.

Comune di **San Pietro al Tanagro (SA)****Bene N° 2, 3, 4 e 5**

In riferimento al Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di San Pietro al Tanagro il 07/11/2024, il Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica Edilizia certifica quanto segue:

i beni ricadono in zona F5 "Zone turistiche" del Piano Regolatore

Che nella revisione di giugno 2012 del piano stralcio per l'assetto idrogeologico, nell'elaborato ID: E5 - Carta del Danno, Tavola 48814, la suddetta particella, è **interessata da danno medio**.

Che nella revisione di giugno 2012 del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele nell'elaborato ID: H7 - Carta del Rischio da Frana - Tavola 48814, la suddetta particella, è **interessata da rischio potenziale R_utr5**.

Che nella revisione di giugno 2012 del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele nell'elaborato ID: H6 - Carta della Pericolosità da Frana - Tavola 48814, la suddetta particella, è **interessata da pericolosità potenziale P_utr5**.

Che nella revisione di giugno 2012 del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele nell'elaborato ID: E6 - Carta della aree a rischio idraulico - Tavola 48814, la suddetta particella, **non è interessata da rischio idraulico**.

Che nella revisione di giugno 2012 del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele nell'elaborato ID: C5 - Carta della pericolosità da alluvioni - Tavola 48814, la suddetta particella, **non è interessata da pericolosità da alluvioni**.

Che la suddette particella, non è inserite nell'elenco delle aree percorse dal fuoco ai sensi della legge 353 del 21/11/2000 e successive modificazioni, approvato con delibera di G.M. n° 194 del 01/12/2003 e successivi aggiornamenti con delibera di G. M. n° 39/07, n° 2/2010, 68/2012, n° 8/2013, n° 13/2016, n° 6/2018, n° 12/2019 e n° 11/2020.

Per il dettaglio si rimanda all'Allegato CDU, in normativa urbanistiche

1.6. Regolarità Urbanistica

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del comune di San Pietro al Tanagro e Teggiano (SA), ha constatato che i beni stati realizzati con i seguenti titoli autorizzativi:

Comune di **Teggiano - Bene N° 1**

a) Permesso a costruire 3236 del 2005

Titolo autorizzativo con il quale si chiedeva la costruzione di un impianto produttivo per la produzione di servizi finanziari, divulgazione e strategie di mercato.

b) Permesso a costruire 3545 del 2008 (Variante al P.C. n.3236/05);

CTU Geom. **Alessandro Iula**

Via Salicuneta, 15 Castelnuovo Cilento (SA) - CELL 328.70.20.137 e-mail: a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

14

Titolo autorizzativo con il quale si chiedeva la una variazione sostanziale al P.C. n.3236/05

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

c) SCIA n° 26 del 2012 (completamento lavori):

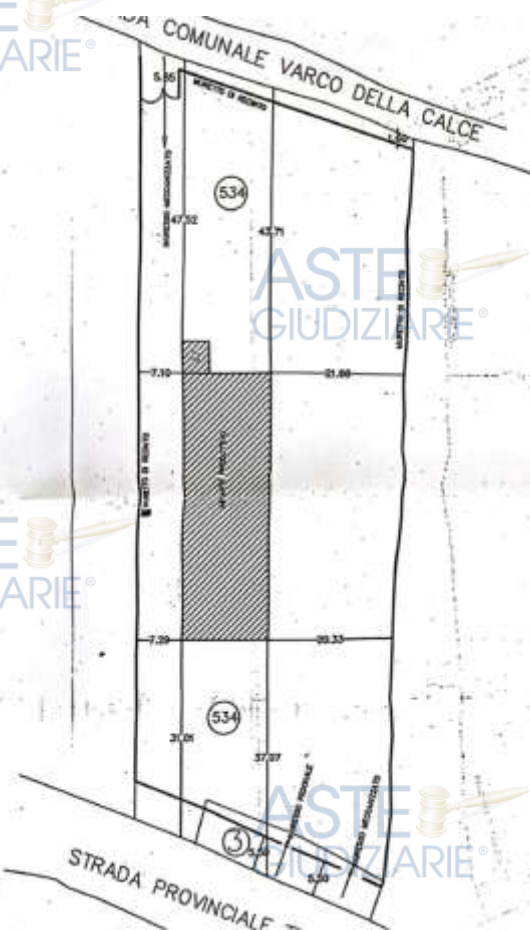
Titolo autorizzativo con il quale si segnalava il completamento delle opere.

Si precisa che alla data dell'accesso presso ii luoghi, lo scrivente CTU ha constatato che detti lavori di completamento non risultano eseguiti.

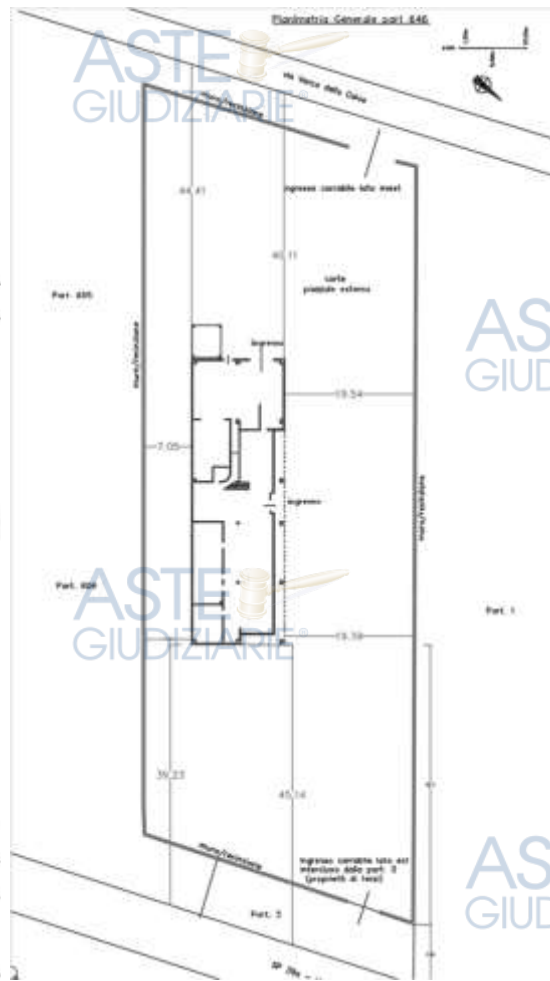
Lo scrivente CTU, confrontando gli elaborati progettuali ha constatato che il bene può ritenersi urbanisticamente regolare, eccetto variazioni minime che rientrano nell'ordine delle tolleranze costruttive. Si precisa che la posizione planimetrica dell'area di sedime risulta spostata rispetto ai grafici progettuali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio elaborato di progetto



rilievi stato di fatto

Pertanto si ritiene che il futuro acquirente dovrà procedere a sanare tale spostamento planimetrico dell'area di sedime del fabbricato. Nella Valutazione finale si procederà a detrarre i costi per la necessaria pratica edilizia, comprensiva dei costi tecnici.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di **San Pietro al Tanagro - Bene N° 2, 3, 4 e 5.**d) *Concessione edilizia n° 35 del 1986*

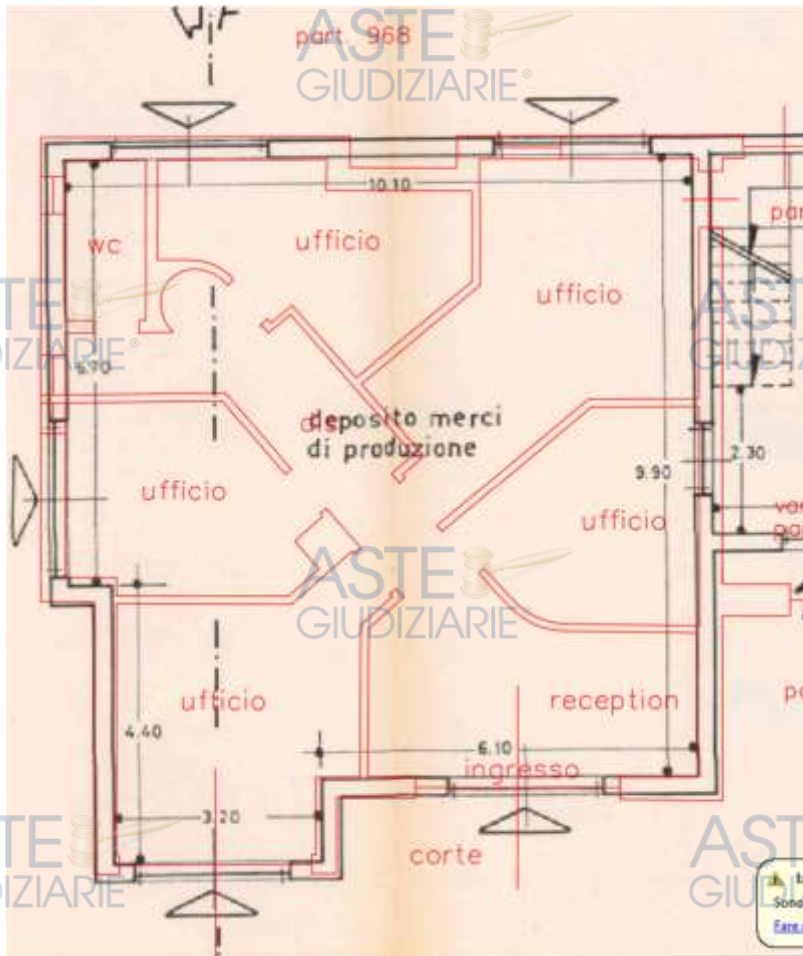
Titolo autorizzativo con il quale si chiede la costruzione di un fabbricato a scopo produttivo, ai sensi della L.R. n. 26 del 6 maggio 1975 sul fondo censito in catasto al foglio 17 particelle 774, 790 e 791.

Si precisa inoltre che, da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica:

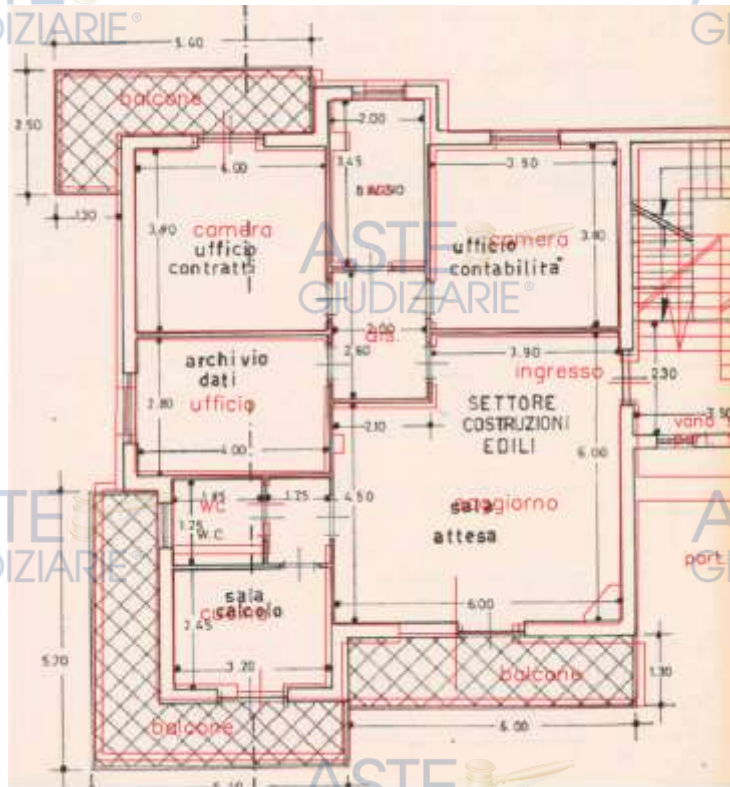
- non risulta il certificato di agibilità;
- non risultano istanze di condono;
- non risultano sanatorie.

Lo scrivente CTU, confrontando gli elaborati progettuali ha constatato che il bene può ritenersi urbanisticamente regolare, eccetto variazioni minime che potrebbero essere oggetto di sanatoria, ed altre che dovranno essere ripristinate allo stato di progetto approvato, e come di seguito descritto.

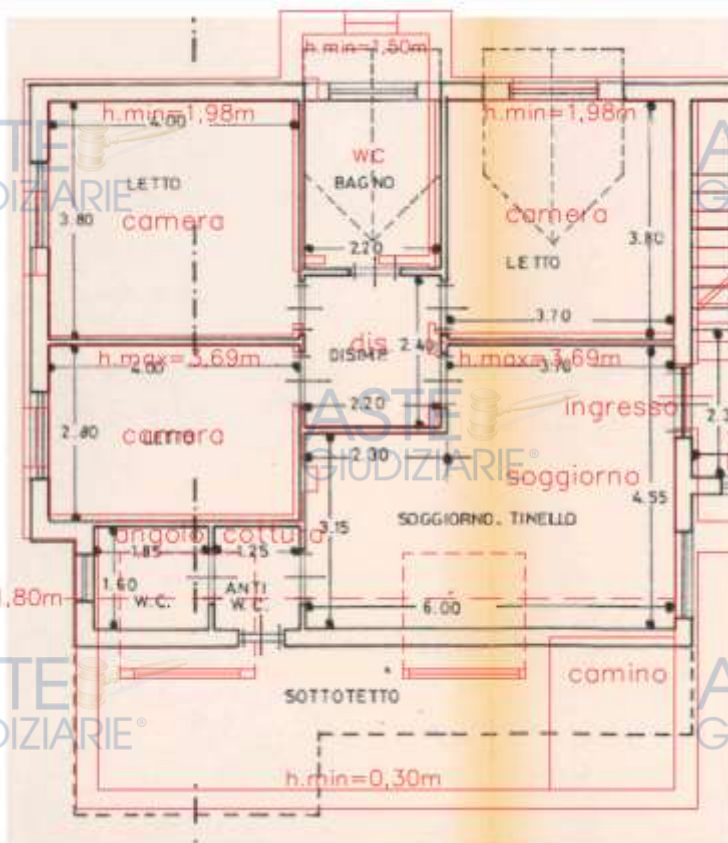
di seguito si espone la sovrapposizione tra il rilievo geometrico dello stato di fatto, effettuato dallo scrivente CTU, e gli elaborati grafici progettuali rilasciati dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Pietro al Tanagro.

Piano terra, Bene 2:

Dai grafici progettuali risulta che il piano terra era destinato esclusivamente a "Depositi merci di produzione". Tuttavia, lo stato attuale evidenzia la presenza di numerosi ambienti adibiti a uffici e una diversa configurazione delle aperture esterne. In particolare, sono state realizzate solo due grandi aperture a sud e finestre sul lato ovest e nord, mentre il progetto prevedeva solo cinque ingressi di maggiori dimensioni. Risulta anche variata la posizione dell'apertura verso la particella 974. Per il resto le dimensioni dello stato di fatto, rispecchiano i grafici di progetto, eccetto variazioni minime che rientrano nell'ordine delle tolleranze costruttive.

Piano Primo, Bene 3:

Dai grafici progettuali risulta che il piano primo era destinato esclusivamente a "uffici". Tuttavia, lo stato attuale evidenzia la presenza di ambienti adibiti ad abitazione residenziale. Alcune aperture esterne risultano di dimensioni diverse. Le divisioni interne rispecchiano fedelmente i grafici progettuali, eccetto variazioni minime che rientrano nell'ordine delle tolleranze costruttive.

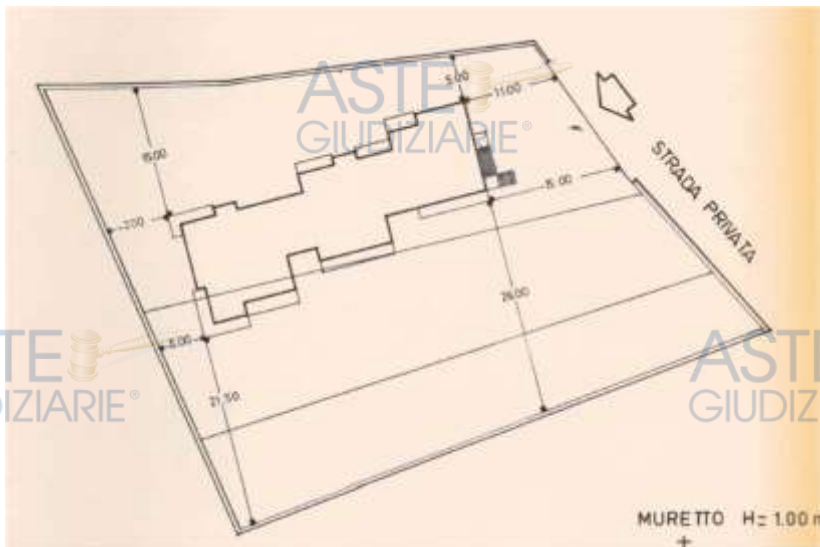
Piano Primo, Bene 3:

Dai grafici progettuali risulta che il piano secondo era destinato esclusivamente ad abitazione residenziale, come effettivamente risulta allo stato attuale. Alcune aperture esterne risultano di dimensioni diverse. Le divisioni interne differiscono rispetto ai grafici progettuali, come anche per le dimensioni degli ambienti lato sud, e di n parte anche lato nord. In particolare lato sud, risulta eliminata la parete del soggiorno in modo da sfruttare totalmente l'ambiente sottotetto. Sono state riscontrate inoltre diverse altezze, in corrispondenza del colmo, l'altezza utile interna risulta attualmente 3,70m contro i 3,20m risultante dai grafici di progetto. Così come per l'altezza utile interna sul lato nord, che risulta 0,20m più alta rispetto ai grafici di progetto.

Si precisa che la posizione planimetrica dell'area di sedime risulta spostata rispetto ai grafici progettuali



stato di fatto



Stralcio elaborato di progetto

Alla luce di quanto esposto in precedenza, per il bene 2, 3, 4 e 5, a parere dello scrivente, il futuro acquirente dovrà procedere come di seguito indicato:

richiedere Sanatoria per le seguenti difformità:

- spostamento planimetrico dell'area di sedime del fabbricato, oltre che allo spostamento dell'ingresso carrabile;
- Bene 2, diversa destinazione d'uso (o ripristino alla destinazione di progetto), diverse aperture esterne e lievi difformità interne;
- Bene 3, al piano primo risultano differenze sulle aperture esterne;

procedere al ripristino dei luoghi, secondo i grafici progettuali per:

- Bene 3, al piano secondo/mansarda le aperture esterne risultano di dimensioni diverse. Le divisioni interne differiscono rispetto ai grafici progettuali, come anche per le

CTU Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta, 15 Castelnuovo Cilento (SA) - CELL 328.70.20.137 e-mail: a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

dimensioni degli ambienti lato sud, ed in parte anche lato nord. In particolare lato sud, risulta eliminata la parete del soggiorno in modo da sfruttare totalmente l'ambiente sottotetto. Sono state riscontrate inoltre diverse altezze, in corrispondenza del colmo, l'altezza utile interna risulta attualmente 3,70m contro i 3,20m risultante dai grafici di progetto. Così come per l'altezza utile interna sul lato nord, che risulta 0,20m più alta rispetto ai grafici di progetto.

Anche in questo caso, come per il bene 1, nella Valutazione finale si procederà a detrarre i costi per la necessaria pratica edilizia al fine di ottenere Sanatoria, comprensiva dei costi tecnici. Inoltre procedere al ripristino dello stato dei luoghi, secondo i grafici progettuali, per le difformità del piano secondo/mansarda.

1.7. Provenienza dei Beni

Comune di Teggiano - Bene N° 1

- Atto di trasformazione di società del 05/04/2019 Notaio Trotta Gustavo Repertorio n.111909 trascrizione n. 13388/2019 ;
- Atto di compravendita del 25/05/2004 repertorio 22501/9315 Notaio D'Alessio Maria trascrizione n. 19998 del 22/06/2004 (acquirente XXXXX S.R.L. sede in Teggiano (SA) xxxxxxxxxxxx).

Comune di San Pietro al Tanagro - Bene N° 2

- Atto di trasformazione di società del 05/04/2019 Notaio Trotta Gustavo Repertorio n.111909 trascrizione n. 13388/2019
- Atto di compravendita Notaio Trotta Gustavo Repertorio 109424/44676 del 20/04/2017 trascrizione n. 15065/2017 (acquirente XXXXX S.R.L. sede in Teggiano (SA) xxxxxxxxxxxx).

Comune di San Pietro al Tanagro - Bene N° 3

- Atto di trasformazione di società del 05/04/2019 Notaio Trotta Gustavo Repertorio n.111909 trascrizione n. 13388/2019
- Atto di compravendita Notaio Trotta Gustavo Repertorio 109424/44676 del 20/04/2017 trascrizione n. 15064/2017 (acquirente XXXXX S.R.L. sede in Teggiano (SA) xxxxxxxxxxxx).

Comune di San Pietro al Tanagro - Bene N° 4 e 5

- Atto di trasformazione di società del 05/04/2019 Notaio Trotta Gustavo Repertorio n.111909 trascrizione n. 13388/2019
- Atto di compravendita Notaio Trotta Gustavo Repertorio 109424/44676 del 20/04/2017 trascrizione n. 15064-15065/2017 (acquirente XXXXX S.R.L. sede in Teggiano (SA) xxxxxxxxxxxx)

Si precisa che:

Nell'atto di compravendita Notaio Trotta Gustavo Repertorio 109424/44676 del 20/04/2017 trascrizione n. 15064/2017 viene precisato che a XXXXX XXXXXX nato il 04/09/1967 a Polla (SA) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, parte venditrice, l'immobile (p.lla 975 sub 3) è "pervenuto per averlo usucapito in virtù di possesso ultratrentennale continuo, pacifico, pubblico, non interrotto ed esercitato animo domini, come la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto. al riguardo le parti si dichiarano espressamente edotte da me notaio che il presente atto produrrà il trasferimento del diritto di proprietà solo qualora i presupposti dichiarati ai fini dell'usucapione siano realmente sussistenti e quindi la parte venditrice può dirsi giuridicamente proprietaria; in caso contrario, e cioè qualora i detti presupposti non siano realmente sussistenti il presente atto non produrrà alcun effetto e l'attuale proprietario del bene, chiunque esso sia, non verrà in alcun modo pregiudicato fatte salve le eventuali azioni tendenti a recuperare l'eventuale possesso. resta altresì inteso che le parti, in caso di insussistenza dell'usucapione, si obbligano a porre in essere tutte quelle attività, anche di tipo negoziale, necessarie a ripristinare, anche da un punto di vista pubblicitario, la situazione reale".

Si precisa inoltre che:

Nell'atto di compravendita Notaio Trotta Gustavo del 20/04/2017 tr. n. 15064/2017 si precisa che nella vendita della p.lla 975 sub 3, è compreso "diritto alla scala bene comune alle particelle n.ri 975 e 971 del foglio 17, identificata in catasto con la particella del foglio 17 n. 975 sub 1" e nell'atto di compravendita Notaio Trotta Gustavo del 20/04/2017 tr. n. 15065/2017 viene precisato che la vendita dell'immobile (p.lla 975 sub 2) viene effettuata: "con diritto alla scala, bene comune alle particelle n.ri 975 e 971 del foglio 17, identificata in catasto con la particella del foglio 17 n. 975 sub 1". In tutti due gli atti viene indicata la scala comune alle p.lle 975 e 971 (proprietà diversa dalla società in liquidazione) come la p.lla 975 sub 1. Dai rilievi e dalle fotografie effettuate dal geom. Iula si evince che la scala suddetta è individuata con la p.lla 974 (attualmente ancora intestata all'originaria venditrice: la Snc XXXXXX di XXXXXX & Bruno), mentre la p.lla 975 sub 1 è una piccola corte antistante il fabbricato. Quanto evidenziato si evince, inoltre, dalla mappa del fol. 17 p.lle 975, 971, 974, 968 e dall'elaborato planimetrico del fabbricato p.lla 975.

1.8. Stato di occupazioneComune di **Teggiano - Bene N° 1**

Il bene risulta libero

Comune di **San Pietro al Tanagro - Bene N° 2, 4 e 5**

Il bene risulta libero

Comune di **San Pietro al Tanagro - Bene N° 3**

Perizia di Stima
L.G. 7/2024

Il bene risulta occupato con contratto di comodato a tempo indeterminato tra XXXXXX Spa e XXXXXX snc, stipulato il 05.06.2017.

Si precisa che in data 30.10.2024, il Curatore ha comunicato alla società in liquidazione giudiziale "XXXXXX Snc di XXXXXX con sede in Località Prato Perillo 84039 Teggiano (SA)" di voler sciogliere il predetto contratto di comodato.

1.9. Formalità, Iscrizioni e Trascrizioni

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 08/11/2024 ed in parte 19/11/2024, sono risultate le seguenti formalità:

Comune di **Teggiano - Bene N° 1**

Iscrezioni

- **Ipoteca Volontaria** iscritta il 11/05/2016 - Registro Particolare 2306 Registro Generale 19086 Pubblico ufficiale VISCONTI MASSIMILIANO Repertorio 68/51 del 09/05/2016 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO A favore: Banca di Credito Cooperativo Monte Pruno di Roscigno e di Laurino, societa' cooperativa Sede ROSCIGNO (SA) Codice fiscale 00269570651 Contro: XXXXXX S.P.A. TEGGIANO (SA) p.iva XXXXXXXXXX Pubblico Ufficiale: Visconti Massimiliano con atto notarile pubblico 09/05/2016 Numero di repertorio 68/51. Capitale € 300.000,00, Tasso interesse annuo 3,818%, Totale € 600.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili** trascritto il 12/04/2024 - Registro Particolare 13292 Registro Generale 16231 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 492 del 26/03/2024
- **Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale** trascritta il 30/10/2024 - Registro Particolare 36975 Registro Generale 45263 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 8/2024 del 03/10/2024

Comune di **San Pietro al Tanagro - Bene N° 2, 3, 4 e 5**

Trascrizioni

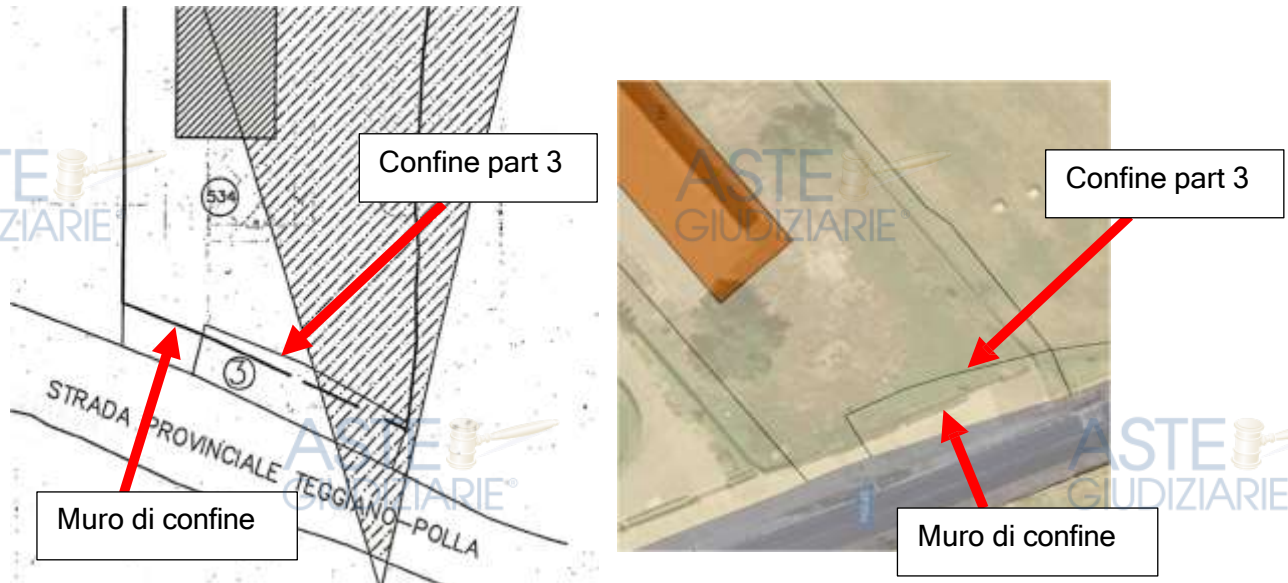
- **Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale** trascritta il 30/10/2024 - Registro Particolare 36975 Registro Generale 45263 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 8/2024 del 03/10/2024

1.10. Precisioni

Comune di Teggiano - Bene N° 1

Si precisa che il muro di confine, edificato sul lato est, in prossimità con il cancello che apre sulla strada provinciale Teggiano -Polla, risulta in parte posizionato sulla particella 3 del Foglio 10, non oggetto della presente stima e non oggetto di vendita.

Anche dagli atti urbanistici ritirati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Teggiano, dalle sovrapposizioni del progetto di recinzione con le planimetrie catastali, risulta che il muro ricade in parte all'interno della particella 3.



La seconda immagine rappresenta la sovrapposizione catastale con le ortofoto con precisione solo rappresentativa. Per determinare con esattezza il posizionamento del muro di recinzione rispetto al confine con la particella 3, è necessario procedere con il Riconfinamento.

Alla luce di quanto rappresentato, lo scrivente CTU, ritiene opportuno procedere ad una decurtazione di spesa per eseguire la procedura di riconfinamento e lavori di spostamento del muro, con demolizione e ricostruzione della parte che ricade all'interno della particella 3. I costi stimati per ripristinare detto muro, saranno detratti dalla stima finale del bene.

Comune di San Pietro al Tanagro - Bene N° 3

Il bene 3, come già descritto precedentemente, si sviluppa su due livelli: il primo e il secondo (mansardato) di un edificio multifamiliare. L'accesso avviene da via Scorzo, attraverso il piazzale della particella 968 (bene 5) e salendo le scale della particella 974/1.

La particella 974, non risulta oggetto della presente relazione di stima, pertanto non sarà oggetto di trasferimento. Si precisa tuttavia che, nell'atto di provenienza del bene 3 (compravendita Notaio Trotta Gustavo del 20/04/2017 tr. n. 15064/2017), “la vendita dell'immobile (p.lla 975 sub 2 e 3) viene effettuata con diritto alla scala”.

1.11. Servitù

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 08/11/2024 ed in parte 19/11/2024, non risultano Servitù trascritte sui beni.

1.12. Suddivisione dei LOTTI

In relazione ai Diritti Reali dei Beni, alle caratteristiche di posizione geografica, consistenza, natura e accessibilità e provenienza ed infine all'appetibilità di mercato, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla formazione dei seguenti Lotti:

Lotto 1:

Comune di Teggiano - Bene 1

Lotto 2:

Comune di San Pietro al Tanagro Beni 2, 3, 4 e 5

2. Stima

La determinazione del valore di mercato è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre, sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute.

Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Sono stati, inoltre, verificati se i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Perizia di Stima
L.G. 7/2024

Il valore commerciale del bene è stato quindi 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. Sono state inoltre prese in considerazione le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Salerno (in allegato Quotazioni OMI); le quotazioni della "Guida Quotazioni Metroquadro" patrocinata dall'ordine degli ingegneri della provincia di Salerno e dal Collegio dei Geometri della provincia di Salerno.

Determinazione del valore al mq per coefficienti di riduzione e pubblicazioni.

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

pubblicazioni	Lotto 1	Lotto 2	
		min	max
OMI	495	520	630
Metroquadro	650	500	500
Borsino Immobiliare	603	462	478
Agenzie immobiliari	650	600	700
media	599.50 €	508.00 €	564.50 €
valore medio	599.50 €	548.75 €	

A questa media di valori, si moltiplica il coefficiente di incidenza delle varie caratteristiche, a seconda dello stato attuale e di altri valori, del bene in esame:

Calcolo dei coefficienti di riduzione (prodotto tra i vari coefficienti):

Si precisa inoltre che per il Lotto 1, nel valore di "Maggiorazioni per tipologia di fabbricato" è previsto anche il valore di tutti gli impianti non ancora ultimati, e degli infissi non ancora installati, che sono posizionati all'interno dell'edifici.

Comune di Teggiano - LOTTO 1

Coefficienti di riduzione	
coefficiente di ubicazione	0.99
coefficiente di condizione	0.99
coefficiente di per regolarità urbanistica	1.00
coefficiente di rating immobiliare	0.98
coefficiente di tipologia	0.98
coefficiente di superficie	0.99
Totale coefficiente di riduzione	0.9319

valore unitario medio	599.50 €
valore unitario medio ridotto	558.66 €

Maggiorazioni per tipologia di fabbricato	60%	Valore Unitario = 670,39 €
---	-----	----------------------------

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Quota in vendita	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Sup.Produttiva Piano T	541,70 mq	543,70 mq	1/1	1,00	543,70 mq
Sup.Produttiva Piano 1	421,00 mq	439,37 mq	1/1	1,00	439,37 mq
Corte/piazzale	3.900 mq	3.900 mq	1/1	0,05	195,00 mq
Portico	58,00 mq	58,00 mq	1/1	0,50	29,00 mq
Tettoia	21,50 mq	21,50 mq	1/1	0,10	2,15 mq
Totale superficie convenzionale:					1186,02 mq
Incidenza condominiale:					0,00
Superficie convenzionale complessiva:					1186,02 mq

Pertanto si procede il valore finale di stima, moltiplicando la Superficie convenzionale complessiva * valore unitario eventualmente maggiorato o ridotto. Successivamente si procede alla riduzione come di seguito in tabella.

Totale Valore Di Stima (superficie convenzionale complessiva * Valore Unitario)	€ 810 650.19
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10.00%
completamento lavori	34.00%
sanatoria diversa area di sedime e spostamento del muro sul confine con la particella 3.	€ 55 000.00
Totale deprezzamenti	€ 411 686.42
VALORE FINALE DEL BENE	€ 398 963.77

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 398 963.77**

Valore finale del LOTTO 1 arrotondato: € 400.000,00

Diconsi: *quattrocentomila,00 euro*

Comune di **San Pietro al Tanagro - LOTTO 2**

Coefficients di riduzione	
coefficiente di ubicazione	0.99
coefficiente di condizione	0.99
coefficiente di per regolarità urbanistica	1.00
coefficiente di rating immobiliare	0.98
coefficiente di tipologia	0.98
coefficiente di superficie	0.99
Totale coefficiente di riduzione	0.9319

valore unitario medio	548.75 €
valore unitario medio ridotto	511.37 €

Maggiorazioni per tipologia di fabbricato	50%	767.05 €
---	-----	----------

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Quota in vendita	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Bene 2 - Piano T - sup. Deposito (Uffici)	95,50 mq	115,50 mq	1/1	0,60	69,30 mq
Bene 3 - Piano 1 - sup. Uffici/Residenziale	99,20 mq	119,50 mq	1/1	1,00	119,50 mq
Bene 3 - Piano 1 - sup. Balconi	25,00 mq	25,00 mq	1/1	0,2	5,00 mq
Bene 3 - Piano 2 - sup. Residenziale	78,70 mq	92,70 mq	1/1	1,00	92,70 mq
Bene 3 - Piano 2 - superfici basse	23,50 mq	33,90 mq	1/1	0,20	6,78 mq
Bene 4 - Corte esclusiva	40,00 mq	40,00 mq	1/1	0,50	20,00 mq
Bene 5 - Corte / piazzale quota 1/2	1978,00 mq	1978,00 mq	1/2	0,05	49,45 mq
Totale superficie convenzionale:					362,73 mq
Incidenza condominiale:					0,00
Superficie convenzionale complessiva:					362,73 mq

Pertanto si procede il valore finale di stima, moltiplicando la Superficie convenzionale complessiva * valore unitario eventualmente maggiorato o ridotto. Successivamente si procede alla riduzione come di seguito in tabella.

Totale Valore Di Stima	€ 278 231.95
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10.00%
ripristino allo stato di progetto del Bene 2 e Bene 3, Sanatoria per diversa area di sedime del Fabbricato e Docfa per Variazione, ripristino infiltrazioni Bene 3 piano 2.	25.00%
Totale deprezzamenti	€ 97 381,18
VALORE FINALE DEL BENE	€ 180 850.77

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 180 850.77**

Valore finale del LOTTO 2 arrotondato: € 180.000,00

Diconsi: *centottantamila,00 euro*

Riepilogo LOTTI**LOTTO 1**Comune di Teggiano

Quota 1/1 - Bene N° 1 - Edificio in costruzione, al Catasto Fabbricati nel Foglio 10 part. 646

Valore finale del LOTTO 1 arrotondato: € 400.000,00Diconsi: *quattrocentomila,00 euro***LOTTO 2**Comune di San Pietro al Tanagro

Quota 1/1 - Bene N° 2- Deposito, al Catasto Fabbricati nel Foglio 17 part. 975 sub 2 piano T;

Quota 1/1 - Bene N° 3 - Abitazione, al Catasto Fabbricati nel Foglio 17 part. 975 sub 3 piano 1-2;

Quota 1/1 - Bene N° 4 - B.C.N.C, al Catasto Fabbricati nel Foglio 17 part. 975 sub 1;

Quota 1/2 - Bene N° 5 - Ente Urbano, al Catasto Fabbricati nel Foglio 17 part. 968.

Valore finale del LOTTO 2 arrotondato: € 180.000,00Diconsi: *centottantamila,00 euro*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.

Vallo della Lucania, li 20/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Iula Alessandro**ELENCO ALLEGATI:**

- Allegato 1 - Atto di provenienza;
- Allegato 2 - Certificati catastali;
- Allegato 3 - Ipotecarie;
- Allegato 4 - Autorizzazioni Edilizie;
- Allegato 5 - Normativa Urbanistica;
- Allegato 6 - Rilievi Planimetrici;
- Allegato 7 - Documentazione Fotografica;
- Allegato 8 - Contratti di Locazione;
- Allegato 9 - Quotazioni immobiliari.