

TRIBUNALE DI SALERNO - III SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA N.21/2001 R.G.E. e riunite

IN DANNO DI [REDACTED].

G.E.: dott.^{ssa} Enza Faracchio.III.^{mo} G.E. dott.^{ssa} Enza Faracchio,

in espletamento dell'incarico di consulenza tecnica conferito dalla S.V. nel giudizio in oggetto, il sottoscritto ing. Alfonso Di Landro, con studio in Salerno, via Giovan Angelo Papio n° 22, rassegna la presente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**1 PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Alfonso Di Landro, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al N. 4177, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura indicata in epigrafe.

Il mandato conferito così recita:

"Il Giudice a questo punto invita il CTU ad accatastare la vecchia cabina elettrica attribuendole l'area di sedime circostante come pertinenza e procedendo ad una stima del valore commerciale attuale della stessa."

2 OPERAZIONI PERITALI

In fase di incarico la particella 1851 del foglio 12 del comune di Montecorvino Pugliano (Sa), oggetto di procedura esecutiva, nello stato di

dott. ing. Alfonso Di Landro
Salerno 84122 – via Giovan Angelo Papio n°22 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it - pec: alfonso.dilandro@ordingsu.it



fatto risultava al Catasto Terreni come corte (variazione provvisoria d'ufficio in attesa di dichiarazione di parte del 16/11/2017 Pratica n. SA0291315 bonifica identificativo catastale (n. 12248.1/2017).

Pertanto il primo intervento eseguito è stato presentare una istanza (vedi Allegato J) di modifica all'Agenzia delle Entrate ufficio Catasto di Salerno per far retrocedere la particella di terreno 1851 del foglio 12 di Montecorvino Pugliano (Sa) da corte ad ente urbano (prodromico all'accatastamento della vecchia cabina elettrica).

In seguito ho richiesto gli estratti di mappa per la particella in esame e mi sono recato sui luoghi con il mio collaboratore geom. Emiliano Romano (dotato di strumento topografico gps) per effettuare il rilievo topografico della particella e riportarlo in mappa.

Si è effettuato e consegnato all'Agenzia delle Entrate ufficio Catasto di Salerno il modello Pregeo (Allegato G) tipo mappale per riportare in mappa catastale la sagoma del fabbricato.

Infine si è provveduto a realizzare e depositare all'Agenzia delle Entrate ufficio Catasto di Salerno il modello Docfa (Allegato H) di accatastamento della planimetria dell'immobile "vecchia cabina elettrica".

Successivamente mi sono recato all'Agenzia delle Entrate ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno per effettuare una ispezione ipotecaria ed estrarre un elenco sintetico delle formalità (pignoramenti, ipoteche, ecc.) esistenti sull'immobile (vedi Allegato C).

Si è dovuto esaminare in dettaglio tutti gli atti delle procedure esecutive, nonché verificare lo stato di fatto con sopralluoghi, rilievi grafici e fotografici, i titoli autorizzativi all'ufficio tecnico del Comune di

dott. ing. Alfonso Di Landro
Salerno 84122 – via Giovan Angelo Papio n°22 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.263655
e-mail: adilandro@tiscali.it - pec: alfonso.dilandro@ordingsa.it

Montecorvino Pugliano, la documentazione catastale all'Agenzia delle Entrate, i titoli di provenienza, le iscrizioni e trascrizioni alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Successivamente si è proceduto ad una disamina approfondita di tutti i fascicoli ed in particolar modo della Relazione di stima e seguente Integrazione con frazionamento, realizzate dall'ing. Claudio Cavaliere (CTU precedente).

Sono state reperite le visure e le planimetrie catastali aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Catasto di Salerno (Allegato F).

Una ricognizione dell'unità immobiliare è stata effettuata anche con l'ausilio del custode giudiziario avv. Tullia Grasso.

Nel corso dei sopralluoghi sono stati effettuati sia un rilievo metrico del manufatto edilizio (Allegato B) che una accurata documentazione fotografica (Allegato A).

3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare, oggetto del procedimento di esecuzione, fa parte di una precedente perizia tecnica di stima dell'ing. Cavaliere ed è individuata come Lotto n. 9, è ubicata nel Comune di Montecorvino Pugliano, località Bivio Pratole, con accesso dal viale della Libertà n. 30 e da via Monte Terminillo snc, ed è di proprietà esclusiva della [REDACTED] con sede in [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]. Nella relazione del CTU ing. Cavaliere il fabbricato cabina elettrica non era stato accatastato.

Pertanto come richiesto dal G.E. il manufatto edilizio è stato accatastato e l'individuazione catastale attuale è la seguente:

dot. ing. Alfonso Di Landro
Salerno 84122 – via Giovan Angelo Papio n°22 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.263655
e-mail: adilandro@tiscali.it - pec: alfonso.dilandro@ordingsa.it

| Unità immobiliare sita nel Comune di Montecorvino Pugliano (Codice F480) – Catasto Fabbricati | | | | | | | | |
|---|------------|-----|---------------------|-----------|--------|-------------|---------------|------------------------------------|
| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | Informazioni | |
| Foglio | Particella | Sub | Zona cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Indirizzo |
| 12 | 1851 | | | D/1 | | | Euro 1.436,00 | Via Monte Terminillo snc; piano T; |

| Unità immobiliare sita nel Comune di Montecorvino Pugliano (Codice F480) – Catasto Terreni | | | | | | | | | | |
|--|------------|-----|---------------------|--------|------------|-----|----|--------------|---------|---|
| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | Informazioni | | |
| Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | Superficie | | | Reddito | | Indirizzo |
| | | | | | ha | are | ca | dominicale | agrario | |
| 12 | 1851 | | Ente urbano | | | 26 | 10 | | | Tipo Mappale del 07/08/2024 Pratica SA0163254 |

L'unità immobiliare confina a nord con beni di proprietà [redacted] (part. 145 sub 18) ed area (part. 145 sub 1 BCNC), ad est con via Monte Terminillo ex strada provinciale n. 313 (Pratole – San Vito), a sud con beni di proprietà [redacted] (part. 205), ad ovest con beni di proprietà [redacted] (part. 145 sub 14) e [redacted] (part. 145 sub 15) ed area (part. 145 sub 1 BCNC).

4 DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare, oggetto della relazione, è individuata al Catasto Fabbricati e Terreni dell'Agenzia delle Entrate come particella 1851 del foglio 12, è ubicata nel Comune di Montecorvino Pugliano, località Bivio Pratole, in via Monte Terminillo snc, ed è costituita da un manufatto edilizio (denominato nel progetto originario Cabina Enel) di superficie commerciale, realizzato con telaio in c.a. su un solo livello (piano terra) con

dott. ing. Alfonso Di Landro

Salerno 84122 – via Giovan Angelo Papio n°22 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355

e-mail: adilandro@tiscali.it pec: alfonso.dilandro@ordingsa.it

tre locali con accessi indipendenti e copertura piana. Il locale n.1 e n. 2 sono totalmente pieni di diverso materiale di risulta mentre il locale n. 3 è utilizzato per il posizionamento di n. 3 pompe di sollevamento che servono per fornire l'acqua, da un serbatoio fuori terra e da un serbatoio/pozzo interrato presenti nella area della particella 1851 (vedi Allegato A), a tutti i capannoni presenti nel compendio immobiliare. Gli infissi esterni (porte e grate di areazione) dei tre locali sono in ferro verniciato. Il manufatto edilizio (ex cabina Enel) rientra nella categoria catastale D/1 (assegnata agli opifici e ai fabbricati destinati all'attività industriale).

A tale manufatto edilizio è annessa una area di pertinenza di 2610 mq individuata catastalmente come ente urbano e definita in planimetria come corte, attualmente è una superficie estesa e sterrata con inglobato un accesso mediante cancello carrabile in ferro su via Monte Terminillo.

All'immobile si può accedere sia dal viale della Libertà n. 30 ex strada statale n.18 km 69 attraverso un cancello scorrevole, carrabile ed automatizzato, sia da via Monte Terminillo ex strada provinciale n. 313 (Pratole – San Vito) attraverso un cancello scorrevole e carrabile.

L'unità immobiliare è collocata in una località Bivio Pratole della città di Montecorvino Pugliano, a carattere prevalentemente commerciale ed industriale, prospiciente alla arteria stradale S.S.18 ed alla S.P. 313 e limitrofa all'aeroporto di Pontecagnano.

Si evidenzia che in data 23/02/2012 l'ing. Cavaliere (precedente CTU) aveva depositato in Tribunale una Relazione integrativa, effettuando tipo frazionamento e mappale mod. Pregeo ed aggiornamento degli atti catastali con divisione ed ampliamento mod. Docfa. Con il frazionamento Pregeo

dott. ing. Alfonso Di Landro
Salerno 84122 – via Giovan Angelo Papio n°22 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it - pec: alfonso.dilandro@ordingsa.it

erano stati staccati dalla particella originaria 145 n. 3 terreni individuati con le particelle 1850-1851-1852.

La particella 1851 del Catasto Terreni era individuata come ente urbano di 2610 mq e non era stato accatastato il manufatto edilizio (cabina elettrica). Inoltre la part. 1851 era stata staccata (nel frazionamento dell'ing. Cavaliere) a ridosso sia del capannone part. 145 sub 18 che del capannone part.145 sub 14-15 ed inoltre aveva anche inglobato l'ingresso secondario (cancello carrabile) su via Monte Terminillo.

5 PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Le indagini effettuate nei confronti della [REDACTED], sono consistiti nell'esaminare i documenti e consultare gli atti del Catasto e della Conservatoria dei registri immobiliari.

Il bene in esame rientra nell'appezzamento di terreno dell'estensione complessiva di mq 38.225 con entrostante complesso industriale avente accesso dal Viale della Libertà, nel Comune di Montecorvino Pugliano alla Via SS 18 Km 69 Bivio Pratole.

L'unità immobiliare risulta essere di proprietà esclusiva della [REDACTED] con sede in [REDACTED] per aver acquistato gli originari suoli su parte dei quali sono stati edificati gli immobili dell'intero compendio (NCT foglio 12, p.lle 145, 388, 363, 389, 146, 147, 387, 162, 161, 163 e 180) in virtù di verbale di assemblea straordinaria del 14/12/1988 redatto dal notaio Elio Rosapepe rep. 194.102 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/01/1989 ai nn. 285/243 con il quale la [REDACTED], con

dott. ing. Alfonso Di Landro

Salerno 84122 – via Giovan Angelo Papio n°22 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it pec: alfonso.dilandro@ordingsa.it

sede in [REDACTED] assumeva la nuova forma societaria di [REDACTED] con sede in [REDACTED]. Alla predetta [REDACTED] tali immobili erano pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- foglio 12, p.^{le} 145, 362, 363, 388 e 389: atto di compravendita a rogito del notaio Rosalia Rotondano dell'11/12/1978 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 16/12/1978 ai nn. 28239/24769 dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]
- foglio 12, p.^{le} 146 e 147: atto di conferimento di immobili a rogito del notaio Rosalia Rotondano del 29/12/1978 rep. 3012 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 27/01/1979 ai nn. 2471/2248 dal sig. [REDACTED], nato a [REDACTED]
- foglio 12, p.^{la} 387: atto di compravendita a rogito del notaio Rosalia Rotondano del 15/01/1979 rep. 3043 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 27/01/1979 ai nn. 2476/2253 dai sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] nato a [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED]
- foglio 12, p.^{la} 162: decreto di espropriazione emesso dal Prefetto della Provincia di Salerno in data 30/04/1979 rep. 592 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 11/05/1979 ai nn. 11575/10227 in danno del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]
- foglio 12, p.^{la} 463 (ex 180): decreto di espropriazione emesso dal Prefetto della Provincia di Salerno in data 30/04/1979 rep. 592 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 11/05/1979 ai nn. 11575/10227 in danno del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

dott. ing. Alfonso Di Landro

Salerno 84122 - via Giovan Angelo Papio n°22 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it pec: alfonso.dilandro@ordingsa.it

NCT foglio 12, p.^{lla} 1851 (ex 145/c) ente urbano di are 26,10; (tale immobile deriva dalla denuncia di variazione del 22/02/2012 (ing. Cavaliere) per divisione ed ampliamento protocollo n. 9868 dall'originario immobile di cui al foglio 12, p.la 145;

L'unità immobiliare allo stato attuale è libero e non occupato da terzi.

6 INDAGINI CONSERVATORIA

Dalle indagini effettuate a partire dal 1990 ed a tutto il 13/09/2024 risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato C):

- **verbale di pignoramento immobili** notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 24/10/1997 a favore [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 15/11/1997 ai nn. 30258/24089.

Costo per la cancellazione di tale formalità: euro 294,00.

- **ipoteca volontaria** di lire 1.300.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 30/03/2000 a rogito del notaio Raimondo Malinconico, rep. 47780, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro [REDACTED] con sede [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 14/04/2000 ai nn.11211/1766.

Costo per la cancellazione di tale formalità: euro 35,00.

- **verbale di pignoramento immobili** per il credito di lire 22.838.553 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Pretura di Montecorvino Rovella in data 14/08/2000 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 29/09/2000 ai nn. 26073/20494.

Costo per la cancellazione di tale formalità: euro 294,00.

- **verbale di pignoramento immobili** per il credito di euro 154.726,96 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in data 12.09.2004 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/10/2004 ai nn. 45697/35246.

Costo per la cancellazione di tale formalità: euro 294,00.

dott. ing. Alfonso Di Landro

Salerno 84122 – via Giovan Angelo Papio n°22 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it - pec: alfonso.dilandro@ordingsa.it

- **verbale di pignoramento immobili** per il credito di euro 902.741,53 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 30/07/2007 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/08/2007 ai nn. 44411/27277.
Costo per la cancellazione di tale formalità: euro 294,00.
- **verbale di pignoramento immobili** per il credito di euro 46.457,31 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in data 07/01/2008 a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 09/01/2008 ai nn. 1174/732.
Costo per la cancellazione di tale formalità: euro 294,00.

Si precisa che alcune formalità (pignoramento, ipoteca) sono state anche rinnovate perché in scadenza come riportato nella ispezione effettuata in Conservatoria (Allegato C).

7 URBANISTICA

Le indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Montecorvino Pugliano hanno evidenziato che il complesso industriale è stato edificato sulla base della concessione edilizia N.308/79 (per ampliamento industriale) del 10/11/1979 e successiva concessione edilizia in variante N.100/85 (ampliamento di un opificio industriale in variante alle Concessioni edilizie n.308/79 e n.89/90) rilasciata dal Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) (pratica edilizia N. 6/86/T.B.A. prot. N. 5558/2156) in data 19/09/1987.

La richiesta di concessione edilizia è stata inoltrata dal sig. [REDACTED] amministratore unico della [REDACTED] con progetto esecutivo redatto dall' arch. Porcini Sergio.

Dalla ricerca effettuata non risultano presentate istanze di concessione in sanatoria per il bene in oggetto.

dott. ing. Alfonso Di Landro
Salerno 84122 – via Giovan Angelo Papio n°22 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.263655
e-mail: adilandro@tiscali.it - pec: alfonso.dilandro@ordingsa.it

Nella Relazione Tecnica allegata alla Variante la “cabina elettrica” è identificata con la lettera “h” mentre nella planimetria generale della Variante approvata la “cabina Enel” viene identificata con la lettera “R”, inoltre sono presenti i grafici (piante, sezione e prospetti) datati 07/10/1985 e vidimati dal tecnico arch. Sergio Porcini (Allegato E).

Si precisa che il manufatto “cabina elettrica” è stato realizzato con il progetto di Variante N. 100/85 sulle particelle di terreno originarie 145-146-147-161-162-387-388-389-463 (foglio 12 di Montecorvino Pugliano) e solo successivamente, in seguito al frazionamento della particella 145 eseguito dal CTU ing. Cavaliere Claudio (primo tecnico della Procedura esecutiva) del 14/02/2012 n. 86228.1/2012 il terreno con il manufatto “cabina elettrica” è divenuto particella 1851.

Il Piano Urbanistico Comunale vigente, approvato con decreto della Provincia di Salerno n. 220 del 15/12/2010, nella tavola di zonizzazione individua il bene immobiliare come “Zona D3 produttiva esistente a trasformazione” (Allegato D) mentre nella tavola degli ambiti di attuazione rientra in ATR n. 15 (Allegato D).

Si evidenzia che l’unità immobiliare in oggetto ricade nel vincolo aeroportuale “zona di tutela B” soggetta all’art. 218 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato D).

8 STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, oggetto della presente stima, si è fatto riferimento al metodo diretto o sintetico.

dott. ing. Alfonso Di Landro
Salerno 84122 – via Giovan Angelo Papio n°22 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it - pec: alfonso.dilandro@ordingsa.it

Il procedimento è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti al tempo di riferimento della stima stessa ed ubicati in zone limitrofe a quella da valutare.

Si sono, quindi, reperiti "dati" forniti dal mercato immobiliare e si è formata una scala di prezzi, nella quale inserire il bene da stimare, sul gradino che ha maggiori analogie con il bene stesso.

Nella ricerca dei suddetti "dati", si sono tenute in debito conto le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione prevalente, la dimensione dei manufatti, la consistenza complessiva, il collegamento viario, l'ubicazione nel contesto cittadino, il livello di qualificazione dell'ambiente esterno, le attrezzature collettive e gli esercizi commerciali facilmente raggiungibili.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione di dati tecnici reperiti presso l'Agenzia del Territorio Servizi Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Allegato I) e presso operatori del settore immobiliare ed esperti stimatori.

In particolare, per il manufatto edilizio "cabina elettrica", le quotazioni del 1° semestre dell'anno 2024, per destinazione produttiva, per la zona di Montecorvino Pugliano in oggetto, oscillano tra 385,00 – 500,00 €/mq per superficie lorda.

dot. ing. Alfonso Di Landro

Salerno 84122 – via Giovan Angelo Papio n°22 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355

e-mail: adilandro@fiscali.it - pec: alfonso.dilandro@ordingsa.it

Come risultato della ricerca dei "dati" del mercato sopra indicati, si è ottenuto che, per immobili che presentano le stesse caratteristiche tipologiche e di ubicazione del bene da stimare, il più probabile valore di mercato è individuabile nell'importo unitario di **euro 440,00** per metro quadrato di superficie lorda, evidenziando la servitù esistente nel locale 3 per la presenza delle pompe di sollevamento che servono per fornire l'acqua a tutti i capannoni del compendio immobiliare, l'insufficiente stato di conservazione e la limitata manutenzione generale.

La superficie lorda del bene immobiliare fabbricato è determinata considerando la superficie coperta, la tramezzatura interna e l'intera consistenza dei muri perimetrali esterni.

Superficie Lorda Totale del capannone industriale è di circa 70 mq;

Per la **Superficie Lorda Totale del manufatto edilizio** si ottiene come **valore:**

$$\text{mq } 70,00 \times 440,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 30.800,00;$$

Inoltre occorre considerare quale pertinenza del manufatto edilizio la superficie scoperta del lotto di terreno su cui insiste.

Come desumibile da pubblicazioni specializzate le aree pertinenziali di edifici produttivi valgono il 10% del valore delle superfici degli edifici.

L'area scoperta annessa al fabbricato edilizio ha una estensione di **2.610,00 mq**, pertanto il più probabile valore di mercato è individuabile nell'importo unitario di **euro 44,00** per metro quadrato di superficie.

Per la **Superficie dell'area scoperta annessa al manufatto edilizio** si ottiene come **valore:**

$$\text{mq } 2.610,00 \times 44,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 114.840,00;$$

dott. ing. Alfonso Di Landro
Salerno 84122 – via Giovan Angelo Papio n°22 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it - pec: alfonso.dilandro@ordingsa.it

Pertanto, in totale si possono sommare i valori del fabbricato e dell'area scoperta annessa ottenendo:

Valore Totale del bene = € 30.800,00 + € 114.840,00 = Euro 145.640,00;

Il più probabile valore di mercato del Lotto n. 9 può considerarsi pari ad Euro 145.640,00 (diconsi euro centoquarantacinquemilaseicentoquaranta/00).

9 DEFINIZIONE LOTTO

Lotto n. 9

- Unità immobiliare del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Terreni – Foglio 12 - Particella 1851 - Qualità **Ente urbano** – Superficie **2610 mq.**
- Unità immobiliare del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio 12 - Particella 1851 - Categoria **D/1** – Rendita **Euro 1.436,00.**

L'unità immobiliare, oggetto della relazione, è individuata al Catasto Fabbricati e Terreni dell'Agenzia delle Entrate come particella 1851 del foglio 12, è ubicata nel Comune di Montecorvino Pugliano, località Bivio Pratole, in via Monte Terriminillo snc, ed è costituita da un manufatto edilizio (denominato nel progetto originario Cabina Enel) di circa 70 mq di superficie commerciale, realizzato con telaio in c.a. su un solo livello (piano terra) con tre locali con accessi indipendenti e copertura piana. Il locale n.1 e n. 2 sono totalmente pieni di diverso materiale di risulta mentre il locale n. 3 è utilizzato per il posizionamento di n. 3 pompe di sollevamento che servono per fornire l'acqua, da un serbatoio fuori terra e da un serbatoio/pozzo interrato presenti nella area della particella 1851 (vedi Allegato A), a tutti i capannoni presenti nel compendio immobiliare. Gli infissi esterni (porte e grate di areazione) dei tre locali sono in ferro verniciato. Il manufatto edilizio (ex cabina Enel) rientra nella categoria catastale D/1 (assegnata agli opifici e

dott. ing. Alfonso Di Landro

Salerno 84122 – via Giovan Angelo Papio n°22 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it - pec: alfonso.dilandro@ordingsa.it

ai fabbricati destinati all'attività industriale).

A tale manufatto edilizio è annessa una area di pertinenza di 2610 mq individuata catastalmente come ente urbano e definita in planimetria come corte, attualmente è una superficie estesa e sterrata con inglobato un accesso mediante cancello carrabile in ferro su via Monte Terminillo.

All'immobile si può accedere sia dal viale della Libertà n. 30 ex strada statale n.18 km 69 attraverso un cancello scorrevole, carrabile ed automatizzato, sia da via Monte Terminillo ex strada provinciale n. 313 (Pratole – San Vito) attraverso un cancello scorrevole e carrabile.

L'unità immobiliare è collocata in una località Bivio Pratole della città di Montecorvino Pugliano, a carattere prevalentemente commerciale ed industriale, prospiciente alla arteria stradale S.S.18 ed alla S.P. 313 e limitrofa all'aeroporto di Pontecagnano.

L'unità immobiliare confina a nord con beni di proprietà [REDACTED] (part. 145 sub 18) ed area (part. 145 sub 1 BCNC), ad est con via Monte Terminillo ex strada provinciale n. 313 (Pratole – San Vito), a sud con beni di proprietà [REDACTED] (part. 205), ad ovest con beni di proprietà [REDACTED] S.r.l. (part. 145 sub 14) e [REDACTED] (part. 145 sub 15) ed area (part. 145 sub 1 BCNC).

L'unità immobiliare risulta essere di proprietà esclusiva della [REDACTED] con sede in [REDACTED] per aver acquistato gli originari suoli su parte dei quali sono stati edificati gli immobili dell'intero compendio (NCT foglio 12, p.lle 145, 388, 363, 389, 146, 147, 387, 162, 161, 163 e 180) in virtù di verbale di assemblea straordinaria del 14/12/1988 redatto dal notaio Elio Rosapepe rep. 194.102 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/01/1989 ai nn. 285/243 con il quale la [REDACTED] con sede in [REDACTED] assumeva la nuova forma societaria di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Dalle indagini effettuate a partire dal 1990 ed a tutto il 13/09/2024 risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

dott. ing. Alfonso Di Landro
Salerno 84122 – via Giovan Angelo Papio n°22 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it pec: alfonso.dilandro@ordingsa.it

- verbale di pignoramento immobili notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 24/10/1997 a favore [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 15/11/1997 ai nn. 30258/24089.
- ipoteca volontaria di lire 1.300.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 30/03/2000 a rogito del notaio Raimondo Malinconico, rep. 47780, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 14/04/2000 ai nn.11211/1766.
- verbale di pignoramento immobili per il credito di lire 22.838.553 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Pretura di Montecorvino Rovella in data 14/08/2000 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 29/09/2000 ai nn. 26073/20494.
- verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 154.726,96 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in data 12.09.2004 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/10/2004 ai nn. 45697/35246.
- verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 902.741,53 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 30/07/2007 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/08/2007 ai nn. 44411/27277.
- verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 46.457,31 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in

dott. ing. Alfonso Di Landro

Salerno 84122 – via Giovan Angelo Papio n°22 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it - pec: alfonso.dilandro@ordingsa.it

data 07/01/2008 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in
[REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di
Salerno in data 09/01/2008 ai nn. 1174/732.

L'unità immobiliare allo stato attuale è libero e non occupato da terzi.

Il Valore del Lotto è pari ad Euro 145.640,00

Il più probabile valore di mercato del lotto può quindi considerarsi pari ad
Euro 145.640,00 (diconsi euro centoquarantacinquemilaseicentoquaranta/00).

2 ALLEGATI

La presente relazione è corredata dei seguenti allegati:

- A.: Documentazione Fotografica (N. 19 Fotografie);
- B.: Elaborato Grafico;
- C.: Documenti Agenzia delle Entrate di Salerno Conservatoria;
- D.: Documenti urbanistici del Comune di Montecorvino Pugliano;
- E.: Documenti atti archivio del Comune di Montecorvino Pugliano;
- F.: Documenti Agenzia delle Entrate di Salerno Catasto;
- G.: Pregeog Agenzia delle Entrate di Salerno Catasto;
- H.: Docfa Agenzia delle Entrate di Salerno Catasto;
- I.: Banca dati quotazioni immobiliari;
- J.: Istanza rettifica Agenzia delle Entrate di Salerno Catasto;

3 CONCLUSIONI SINTETICHE

Sulla base degli accertamenti, dei rilievi eseguiti ed innanzi illustrati, si
conclude evidenziando che:

La [REDACTED] è titolare del diritto di proprietà dei seguenti
beni:

- Unità immobiliare del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al
Catasto Terreni – Foglio 12 - Particella 1851 - Qualità Ente urbano –
Superficie 2610 mq.

dott. ing. Alfonso Di Landro
Salerno 84122 – via Giovan Angelo Papio n°22 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it pec: alfonso.dilandro@ordingsa.it

- Unità immobiliare del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio 12 - Particella 1851 - Categoria D/1 – Rendita Euro 1.436,00.

Il più probabile valore di mercato della suddetta proprietà ammonta ad Euro **145.640,00 (diconsi euro centoquarantacinquemilaseicentoquaranta/00).**

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n°17 pagine dattiloscritte e n° 10 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente agli allegati.

Il C.T.U.

Salerno, 07/11/2024

Alfonso Di Landro


dott. ing. Alfonso Di Landro
Salerno 84122 – via Giovan Angelo Papio n°22 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it - pec: alfonso.dilandro@ordingsa.it