TRIBUNALE DI SALERNO
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 40/2025
"OMISSIS"

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA OMISSIS

CURATORE: AVV. OMISSIS

Salerno, lì maggio 2026

Il C.T.U.
ing. PASQUALE MODICA

INDICE

PREMESSA **1**

QUESITO 1: ***identificazione catastale completa di confini e descrizione dettagliata degli immobili oggetto di liquidazione giudiziale*** **1**

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE ***1***

INQUADRAMENTO LOTTO/DESCRIZIONE GENERALE ***2***

Tanto premesso si entra nel merito della descrizione puntuale delle unità che compongono il LOTTO UNICO COMPLESSO PRODUTTIVO CON ANNESSA CORTE ED UNITÀ RESIDENZIALI IN MONTECORVINO PUGLIANO, VIA ANTONIO VIVALDI, IDENTIFICATO IN N.C.E.U. AL FL 12, P. LLA 185, SUBB 19, 20, 21, 22, 23, 24 ..... ***4***

DESCRIZIONE AREA PRODUZIONE [PIANO TERRA SUB 20 - PIANO TERRA SUB 23 - SOPPALCHI SUBB 21, 24] DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A 1.272,80 mq ***4***

ABITAZIONE SUB 23 - PIANO PRIMO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A 182,18 mq ***6***

ABITAZIONE SUB 22 - PIANO TERRA DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A 262,60 mq ***6***

ABITAZIONE SUB 19 - PIANO TERRA DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A 164,00 mq ***7***

CORTE ESTERNA DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A CIRCA 4.400,00 mq ***7***

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA CORTE PERTINENZIALE ***8***

STATO MANUTENTIVO ***9***

RILIEVO LOTTO UNICO ***10***

IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO ***12***

CONFINI LOTTO ***13***

SUSSISTENZA DI PROCEDURE ESECUTIVE LOTTO ***13***

QUESITO 2: ***indicazione della provenienza dei beni oggetto di liquidazione giudiziale.*** **13**

QUESITO 3*: valutazione della possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisposizione di un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro* **13**

QUESITO 4: ***indicazione sullo stato di possesso del bene con indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, specificando la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite. verifica sulla presenza dei eventuali diritti di censo, livello o uso civico e conseguente affrancazione da tali pesi.*** **14**

QUESITO 5: ***determinazione del più probabile canone di locazione degli immobili rientranti procedura di liquidazione e, in caso di immobili già concessi in locazione, verifica se il canone pattuito risulti inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.*** **14**

QUESITO 6: ***indicazione del regime patrimoniale del debitore oggetto di liquidazione giudiziale, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la***

sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione. **14**

QUESITO 7: *indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. indicazione in particolare dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore.* **14**

QUESITO 8: *indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), con indicazione in particolare di creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) ed i costi per le relative cancellazioni.* **15**

QUESITO 9: *acquisizione e deposito di aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, con segnalazione di eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.* **16**

QUESITO 10: *Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 facendone menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.* **16**

REGOLARITÀ URBANISTICA *17*

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ *19*

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA *19*

QUESITO 11: *determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. esposizione analitica degli adeguamenti e delle correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di*

garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. nel caso di quota indivisa, si fornià la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise. **19**

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI *20*

STIMA LOTTO UNICO *24*

QUESITO 12: *quantificazione delle presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile oggetto di liquidazione nonché il loro presumibile valore di mercato.* **25**

QUESITO 13: *si correda la relazione di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per windows microsoft. il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "times new roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. la relazione viene redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità del debitore; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili del debitore.* **25**

QUESITO 14: *estrazione di reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.* **30**

CONGEDO C.T.U. **31**

ELENCO ALLEGATI **32**

TRIBUNALE DI SALERNO - SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 40/2025:

"OMISSIS"

GIUDICE DELEGATO: ILL.MA DOTT.SSA OMISSIS

CURATORE: AVV. OMISSIS

PREMESSA

Lo scrivente Ing. Pasquale Modica, domiciliato in Salerno alla via Balzico n. 34, veniva incaricato dall'avv. OMISSIS, a seguito di istanza dallo stesso presentata e autorizzata dall'Ill.mo G.D., dott.ssa OMISSIS in data 03/12/2025 (*CFR. ALL. 1 - NOMINA AUTORIZZATA*) di procedere alla stima dei beni acquisiti all'attivo della procedura, ovvero **COMPLESSO PRODUTTIVO CON ANNESSE UNITÀ RESIDENZIALI IN MONTECORVINO PUGLIANO, VIA ANTONIO VIVALDI, IDENTIFICATO IN NCEU AL FL 12, P. LLA 185, SUBB 19, 20, 21, 22, 23, 24** il tuto intestato alla società OMISSIS (SA) C.F. OMISSIS per i diritti di proprietà 1/1.

A seguito del conferimento dell'incarico, lo scrivente riferisce, con la presente relazione, quanto eseguito, elaborato e dedotto in merito all'incarico affidatogli, redigendo la presente relazione e rispondendo ai quesiti indicati ai sensi dell'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile.

QUESITO 1: ***identificazione catastale completa di confini e descrizione dettagliata degli immobili oggetto di liquidazione giudiziale***

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

I beni oggetto di liquidazione ubicati nel comune di MONTECORVINO PUGLIANO (SA), VIA ANTONIO VIVALDI, consistono in un COMPLESSO PRODUTTIVO CON ANNESSE UNITÀ RESIDENZIALI, il tutto identificato dai seguenti dati catastali:

NCEU di MONTECORVINO PUGLIANO:

- FL 12- P. LLA 185- SUB 19- CAT A3- classe 2- cons. 8,5 vani- sup. cat. 180mq- Rendita: 702,38€
  VIA ANTONIO VIVALDI n. SNC Piano T
- FL 12- P. LLA 185- SUB 20- CAT D7- Rendita: 5.302,00€
  VIA ANTONIO VIVALDI n. SNC Piano T
- FL 12- P. LLA 185- SUB 21- CAT C2- classe 4- cons. 170mq- sup. cat. 177mq- Rendita: 377,53€
  VIA ANTONIO VIVALDI n. SNC Piano 1
- FL 12- P. LLA 185- SUB 22- CAT A3- classe 2- cons. 12 vani- sup. cat. 287mq- Rendita: 991,60€
  VIA ANTONIO VIVALDI n. 16 Piano T
- FL 12- P. LLA 185- SUB 23- CAT D7- Rendita: 7.130,00€
  VIA ANTONIO VIVALDI n. 16 Piano T-1
- FL 12- P. LLA 185- SUB 24- CAT C2- classe 4- cons. 171mq- sup. cat. 181mq- Rendita: 379,75€
  VIA ANTONIO VIVALDI n. 16 Piano 1

Tutti gli immobili risultano intestati alla società OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/1

Al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita nonché tener conto della reale configurazione degli immobili oggetto di stima lo scrivente ha ritenuto opportuno formare un **UNICO LOTTO DI VENDITA**, cosi come di seguito individuato:

LOTTO UNICO- COMPLESSO PRODUTTIVO CON ANNESSA CORTE ED UNITÀ RESIDENZIALI IN MONTECORVINO PUGLIANO, VIA ANTONIO VIVALDI, IDENTIFICATO IN N.C.E.U. AL FL 12, P.LLA 185, SUBB 19, 20, 21, 22, 23, 24.

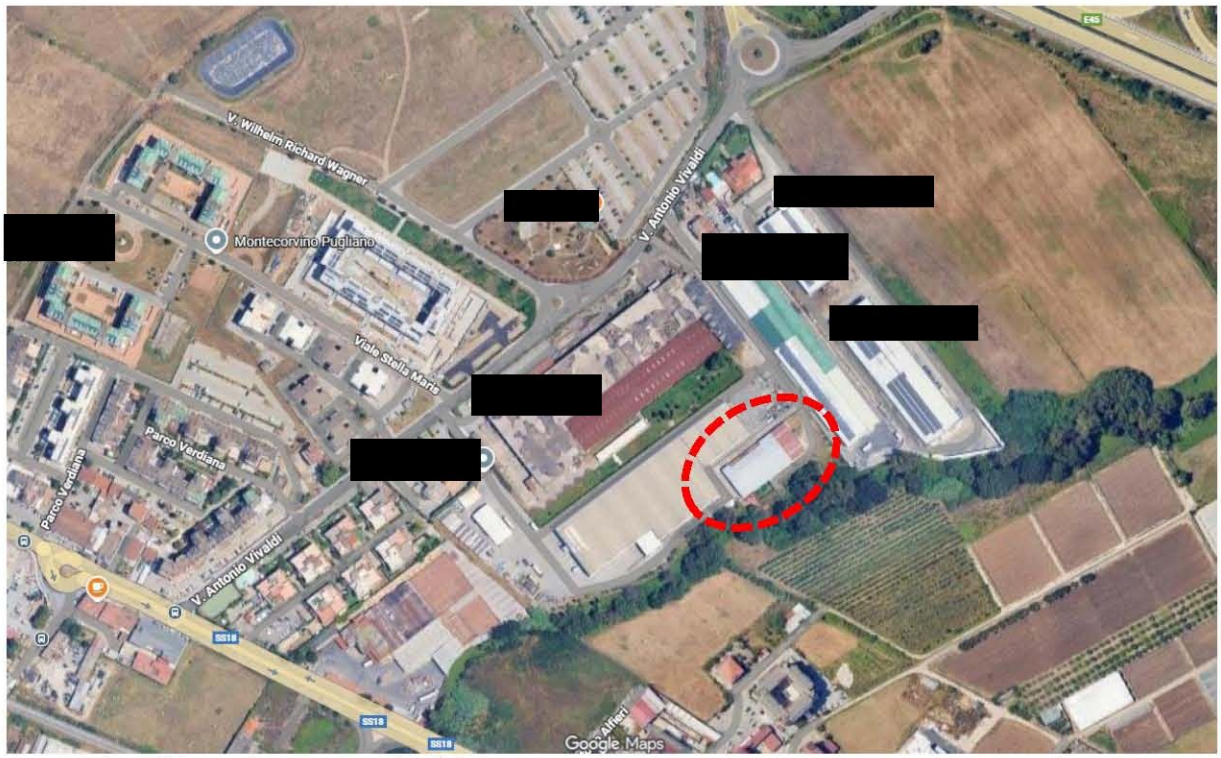
Tanto premesso si entra nel merito della descrizione degli immobili oggetto di liquidazione.

INQUADRAMENTO LOTTO/DESCRIZIONE GENERALE

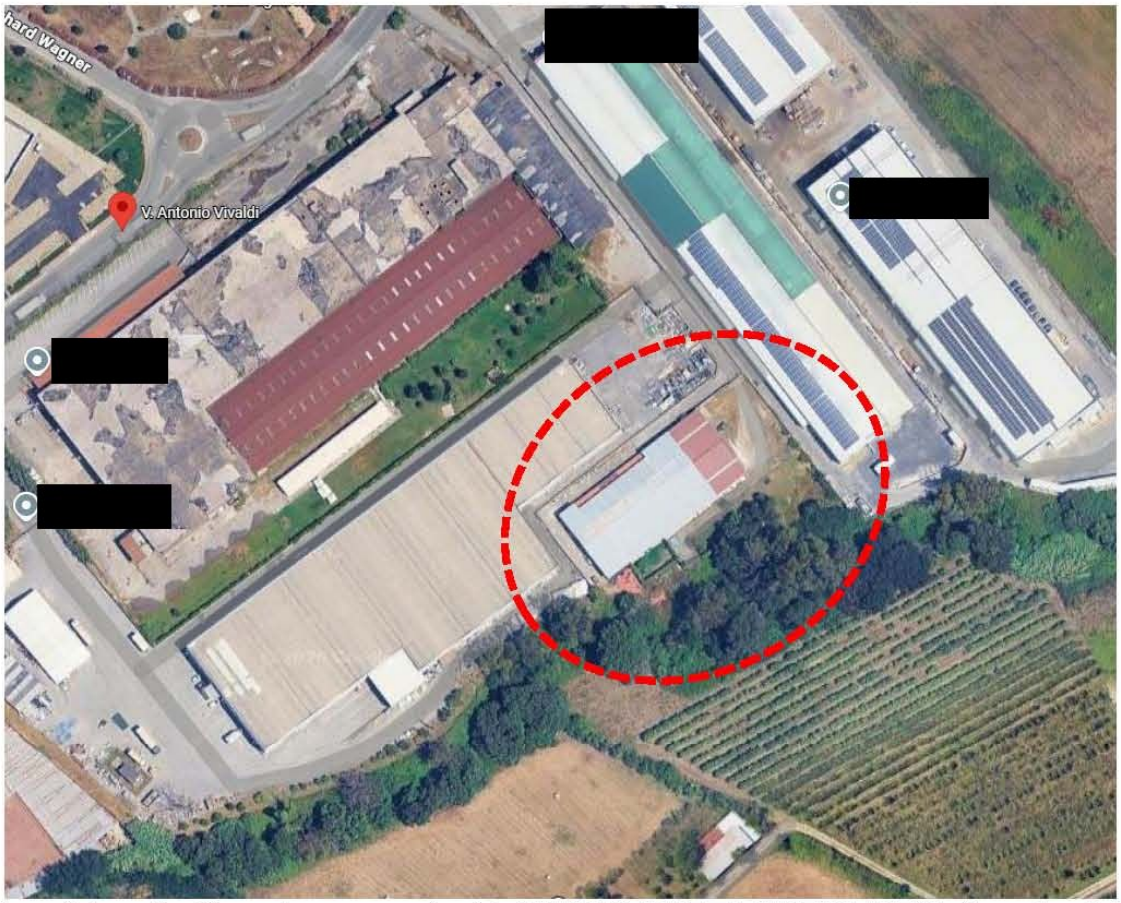
Gli immobili oggetto di stima, siti nel Comune di Montecorvino Pugliano (SA), in Via Antonio Vivaldi, consistono in un capannone industriale di forma pressoché rettangolare, ubicato all'interno dell'area industriale del predetto Comune.

Il complesso risulta facilmente raggiungibile mediante viabilità ordinaria ed è situato in prossimità dello svincolo autostradale, circostanza che ne garantisce un buon livello di accessibilità e collegamento con le principali arterie di comunicazione.

Si riporta di seguito l'ortofoto di inquadramento territoriale dei luoghi:



Ortofoto di inquadramento territoriale IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE - fonte Google Maps



Ortofoto di dettaglio di inquadramento territoriale IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE - fonte Google Maps

Il complesso è costituito principalmente da un capannone industriale di forma regolare, pressoché rettangolare, con sviluppo del lato maggiore in direzione nord-est (*CFR ALL N. 7.1, foto N. 7, 8, 10, 12, 13*). L'immobile è realizzato con struttura portante mista in acciaio e cemento armato; la copertura è a falde, con struttura in acciaio e manto in lamiera, avente altezza massima pari a m 6,00 e altezza minima pari a m 5,00. Le tamponature perimetrali sono in laterizio (*CFR ALL N. 6, TAV. N. 1*).

La porzione nord del fabbricato risulta complessivamente adibita ad attività produttiva a tutta altezza (subalterni 20 e 23 -*CFR ALL N. 6, TAV. N. 3*), ad eccezione della parte terminale est, dove l'altezza interna è pari a m 2,70.

La porzione sud del capannone presenta un livello soppalcato. Il piano soppalcato è destinato, per la maggior parte della superficie (lato ovest) a deposito (subalterni 21 e 24 -*CFR ALL N. 6, TAV. N. 3*-), con accesso diretto dall'area produttiva sottostante. La porzione sud-est del medesimo livello è invece adibita ad abitazione/uffici (subalterno 23, piano primo - *CFR ALL N. 7.1, foto N. 14 - CFR ALL N. 6, TAV. N. 3*).

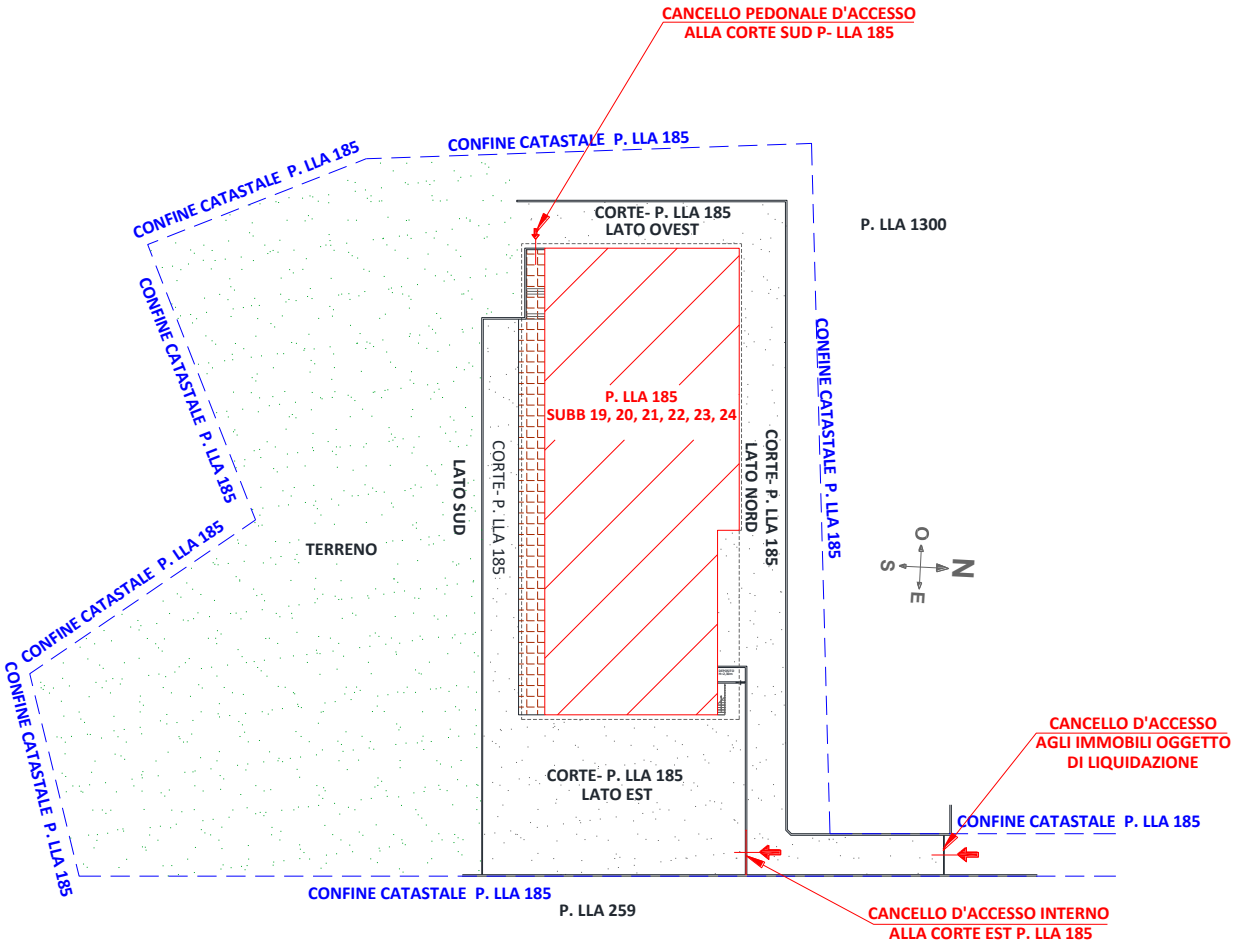
La volumetria sottostante l'area soppalcata è occupata da n. 3 unità abitative al piano terra: il subalterno 22, costituito di fatto da n. 2 unità immobiliari ed il subalterno 19. Tutte le unità hanno accesso dal lato sud del fabbricato (*CFR ALL N. 7.1, foto N. 10- CFR ALL N. 6, TAV. N. 3*).

Al fabbricato risulta di fatto annessa area pertinenziale funzionale organizzata in parte per la viabilità interna e destinata principalmente a consentire l'accesso carrabile e pedonale al complesso immobiliare, nonché le manovre e la sosta dei veicoli a servizio dell'attività produttiva e delle unità residenziali (*CFR ALL N. 7.1, foto N. 4//10, 12, 13*).

Al complesso si accede da via ANTONIO VIVALDI ove è presente un cancello che consente il transito anche verso altri complessi non oggetto della presente stima (*CFR ALL N. 7.1, foto N. 1*).

Percorrendo la strada interna si giunge al cancello d'ingresso al complesso oggetto di liquidazione (*CFR ALL N. 7.1, foto N. 2, 3, 4*). Tale varco immette nella corte del fabbricato. Si precisa che la corte est risulta raggiungibile anche da ulteriore cancello (*CFR ALL N. 7.1, foto N. 5, 15, 16*) nonché tramite cancelletto pedonale posto lungo il lato ovest del manufatto (*CFR ALL N. 7.1, foto N. 9*).

Per maggiore chiarezza espositiva si riporta di seguito la planimetria generale dei luoghi.

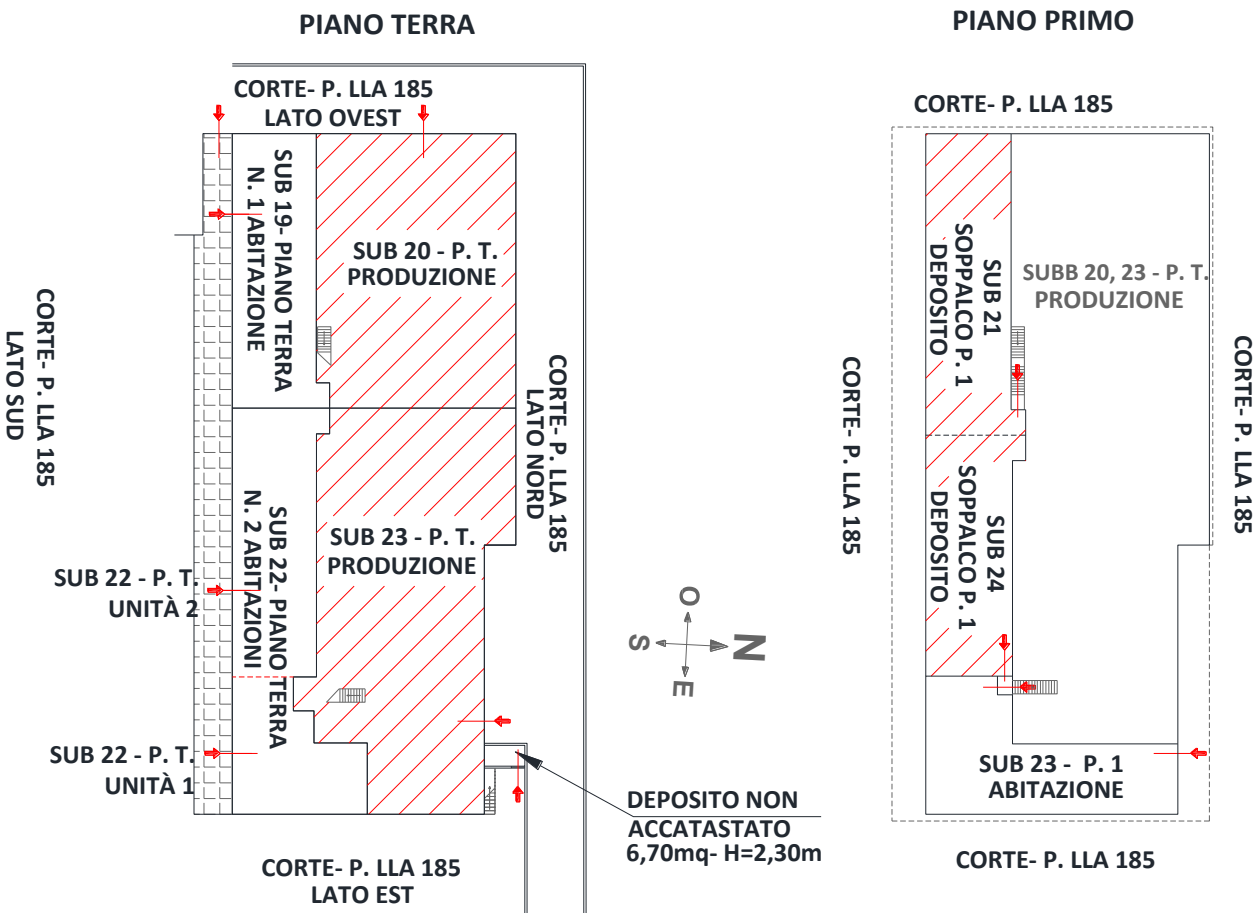


Planimetria generale immobili oggetto di liquidazione in MONTECORVINO PUGLIANO

Tanto premesso si entra nel merito della descrizione puntuale delle unità che compongono il **LOTTO UNICO COMPLESSO PRODUTTIVO CON ANNESSA CORTE ED UNITÀ RESIDENZIALI IN MONTECORVINO PUGLIANO, VIA ANTONIO VIVALDI, IDENTIFICATO IN N.C.E.U. AL FL 12, P. LLA 185, SUBB 19, 20, 21, 22, 23, 24**

DESCRIZIONE AREA PRODUZIONE [PIANO TERRA SUB 20 - PIANO TERRA SUB 23 - SOPPALCHI SUBB 21, 24] DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A 1.272,80 mq

Per facilità di lettura si riporta di seguito la planimetria attuale dei luoghi con individuazione dei subalterni che di fatto costituiscono l'area produttiva (piano terra del SUB 23 e de SUB 20, piano primo/soppalco dei SUBB. 21 e 24):



planimetria generale immobili oggetto di liquidazione in MONTECORVINO PUGLIANO- AREA PRODUTTIVA

SUB 23- PIANO TERRA DELLA SUPERFICIE TOTALE PARI A 403,00mq

All'area produttiva (SUB 23 piano terra) si accede principalmente dalla corte nord (*CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 1*). La porta d'accesso in ferro immette nell'AREA INGRESSO (83,20mq- H_{VAR}=5,00m-6,00m-2,70m - *CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 2, 3*) in cui sono ubicati N. 2 WC (5,00mq- H=2,70m - *CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 4*) ed in cui è altresì posta una scala in ferro da cui è possibile accedere al SUB 23 piano primo (attualmente adibito ad abitazione) ed al piano soppalco adibito a deposito (SUBB 21, 24) (*CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 3*).

Ad est è presente l'ambiente SALA DECORAZIONI (57,40mq- H=2,70m - *CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 5//9*). Dall'area ingresso proseguendo verso ovest è presente la vera e propria area produzione (340,00mq- H_{VAR}=5,00m÷6,00m - *CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 5, 6, 7*). Lungo il lato nord a confine con l'adiacente SUB 20 è presente una volumetria in aggetto adibita ad area spogliatoi con annessi WC (30,00mq- H=2,70m - *CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 11, 12, 13*).

SUB 20- PIANO TERRA DELLA SUPERFICIE TOTALE PARI A 515,80mq

Proseguendo verso ovest un ampio varco d'accesso (*CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 14, 16*) immette in un'altra area anch'essa adibita a produzione (SUB 20 - 357,00mq- H_{VAR}=5,00m÷6,00m - *CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 14//17, 19*), accessibile anche dal lato ovest della corte (*CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 15, 22*). Lungo il lato è presente una volumetria in aggetto adibita in parte a deposito (30,70mq- H=2,70m - *CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 20*) ed in parte ad ufficio (15,30mq- H=2,70m - *CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 21*). Si evidenzia che nell'area adiacente ai vani deposito/wc è presente un soppalco di circa 16,00mq - *CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 19*).

SUBB 21, 24- PIANO PRIMO/SOPPALCHI DELLA SUPERFICIE TOTALE PARI A 354,00mq

Lungo il lato sud dell'area produttiva si sviluppa il livello soppalco [H_{VAR}=2,60m÷1,95m] contraddistinto dai SUBALTERNI 21 (177,00mq, posto in adiacenza al sub 20) e SUB 24 (177,00mq, posto, in parte in adiacenza al SUB 23). I subalterni che identificano il soppalco non sono fisicamente separati e pertanto di fatto costituiscono un ambiente unico adibito a deposito (354,00mq- H_{VAR}=2,60m÷1,95m *CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 8, 9, 10, 15, 17, 18*) accessibile da una scala in ferro posta nell'area produttiva identificata dal sub 20 (*CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 16, 17*). E' altresì presente una porta d'accesso alla parte di soppalco identificata dal SUB 24 al primo livello dell'area ingresso al SUB 23 (*CFR. ALL N. 7.2- Foto N. 3, ALL N. 7.3- Foto N. 1*)

ABITAZIONE SUB 23 - PIANO PRIMO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A 182,18 mq

Il primo livello del SUB 23 accessibile a mezzo scala in ferro posta nell'area ingresso dell'area produttiva al piano terra (*CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 1*) risulta attualmente adibito ad abitazione.
L'altezza utile interna dell'unità è variabile da un massimo di 3,00m ad un minimo di 2,00m.
L'unità risulta accessibile anche dalla corte est ove una scala in ferro posta in adiacenza alla parte terminale del prospetto nord (*CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 18, 19*) conduce ad un terrazzino (8,40m- *CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 20*) su cui è ubicata l'ulteriore porta d'ingresso.
L'unità si compone dei seguenti ambienti:

- Area ingresso, dal piano terra del SUB 23 (25,00mq- *CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 2, 3*)
- Disimpegno 1 (12,90mq- *CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 4, 5*)
- Camera 1, con lavandino (19,60mq- *CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 6, 7*)
- WC 1 (4,60mq- *CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 8*)
- WC 2 (5,40mq- *CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 9*)
- Cucina (15,60mq- *CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 10, 11*)
- Camera 2 (16,20mq- *CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 12*)
- Camera 3 (16,20mq- *CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 13*)
- Camera 4 (37,70mq- *CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 14, 15*)
- Camera 5 (16,20mq- *CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 17*)
- Disimpegno 2 in cui è ubicata l'ulteriore accesso dalla corte est (4,30mq- *CFR. ALL N. 7.3- Foto N. 16, 20*).

ABITAZIONE SUB 22 - PIANO TERRA DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A 262,60 mq

Il subalterno 22 della p.lla 185 identifica catastalmente l'abitazione al piano terra che si sviluppa lungo il lato est e buona parte del lato sud del fabbricato (*CFR ALL N. 6, TAV. N. 3, 6*). Detto subalterno risulta di fatto suddiviso in due abitazioni (*CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 1, 2*) nel prosieguo denominate UNITÀ 1 che si sviluppa principalmente lungo il lato est ed UNITÀ 2 che si sviluppa in prosieguo lungo il lato sud. Ad entrambe le unità si accede dal prospetto sud del fabbricato ove è presente un area di camminamento pavimentata di larghezza di circa 3,00m (*CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 2, 13*).

Si precisa che è possibile accedere all'area lastricata anche dalla corte ovest a mezzo di cancelletto pedonale (*CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 1, ALL N. 7.1- Foto N. 9).*

UNITÀ 1 DELLA SUPERFICIE TOTALE PARI A 98,90mq

All'abitazione di altezza utile interna 2,80m si accede dal prospetto sud del fabbricato (*CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 1, 2*). L'unità si compone dei seguenti ambienti:

- Ingresso/corridoio e ripostiglio nella parte terminale (14,40mq- *CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 3, 4*)
- Cucina con piccolo ripostiglio (8,50mq- *CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 5, 6*)
- Camera 1 (20,60mq- *CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 7*)
- Camera 2 (15,80mq- *CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 8*)

- Camera 3 (13,10mq- *CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 9*)
- Camera 4 (15,50mq- *CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 10*)
- WC 1 (6,10mq- *CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 11*)
- WC 2 (4,90mq- *CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 12*)

UNITÀ 2 DELLA SUPERFICIE TOTALE PARI A 163,70mq

All'abitazione di altezza utile interna 2,80m si accede dal prospetto sud del fabbricato (*CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 2, 13*). L'unità si compone dei seguenti ambienti:

- Cucina, ove è ubicata la porta principale d'ingresso (19,30mq- *CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 14/16*)
- Soggiorno (34,00mq- *CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 17/19*)
- Corridoio (23,20mq- *CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 20*)
- Ripostiglio (4,90mq- *CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 21*)
- Lavanderia (6,10mq- *CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 22, 23*)
- WC 1 (5,30mq- *CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 24*)
- Camera 1 (12,50mq- *CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 25*)
- Camera 2 (16,20mq- *CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 26*)
- Camera 3 (18,70mq- *CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 27*)
- Camera 4 (18,10mq- *CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 28*)
- WC 2 (5,40mq- *CFR. ALL N. 7.4- Foto N. 29, 30*)

ABITAZIONE SUB 19 - PIANO TERRA DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A 164,00 mq

All'abitazione di altezza utile interna 2,80m, che si sviluppa interamente sul prospetto sud (*CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 1, 2, 3- CFR ALL N. 6, TAV. N. 3, 7)* si accede dal prospetto sud del fabbricato, nella parte terminale verso ovest o dalla corte ovest a mezzo di cancelletto pedonale che immette sull'antistante area lastricata (*CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 1, ALL N. 7.1- Foto N. 9)*.

L'unità si compone dei seguenti ambienti:

- Ingresso (9,10mq- *CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 4*)
- Soggiorno (34,90mq- *CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 5, 6*)
- Camera 1 (8,50mq- *CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 7*)
- Cucina (33,80mq- *CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 8, 9*)
- Disimpegno (11,20mq- *CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 10*)
- Camera 2 (16,80mq- *CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 11*)
- Camera 3 (13,70mq- *CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 12*)
- Camera 4 (14,10mq- *CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 13*)
- WC 1 (7,70mq- *CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 14*)
- WC 2 (5,20mq- *CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 15, 16*)
- Lavanderia (5,90mq- *CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 17*)
- Ripostiglio (3,10mq- *CFR. ALL N. 7.5- Foto N. 18*)

CORTE ESTERNA DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A CIRCA 4.400,00 mq

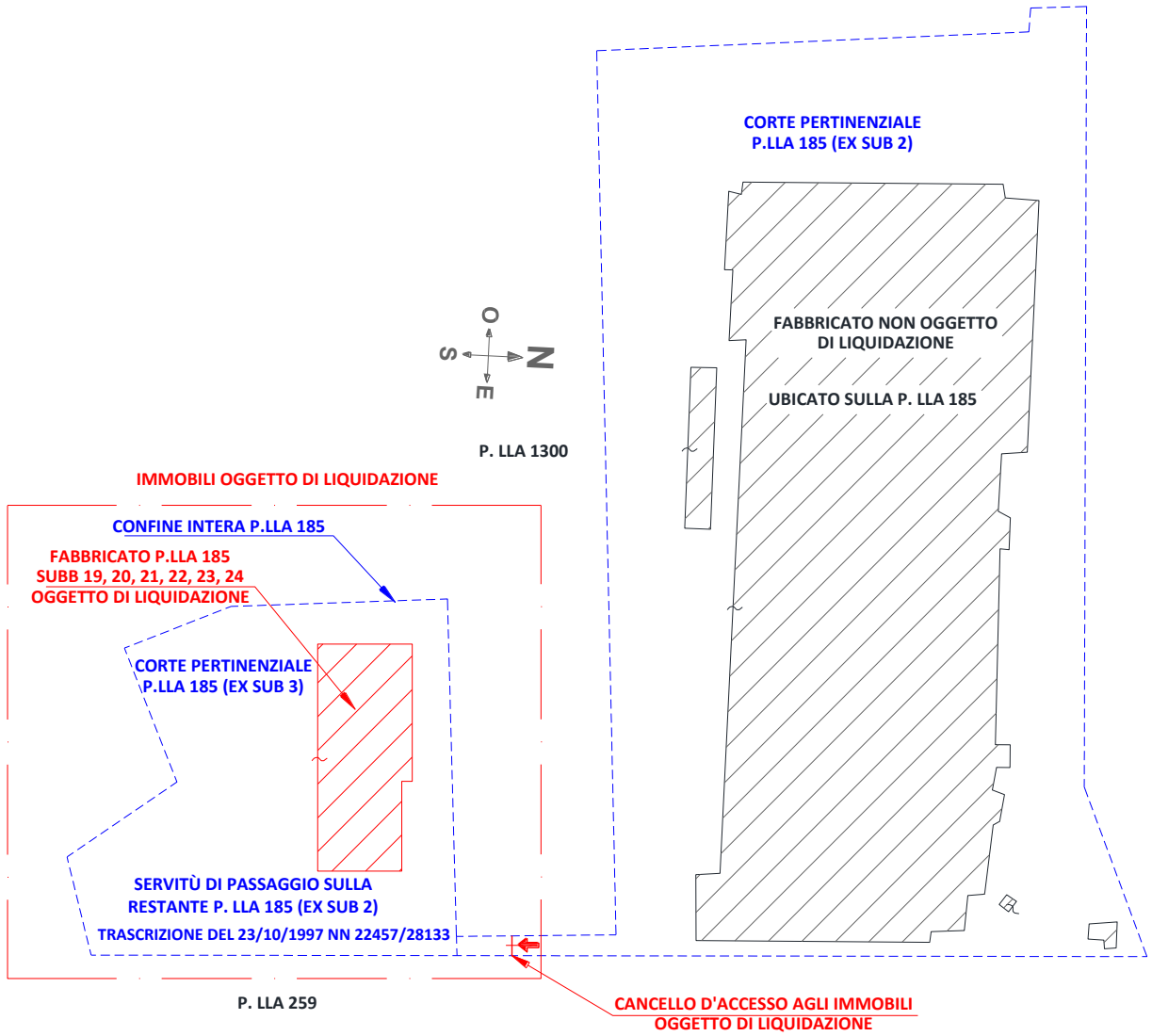
Al fabbricato risulta di fatto annessa area pertinenziale funzionale, organizzata in parte per la viabilità interna e destinata principalmente a consentire l'accesso carrabile e pedonale al complesso immobiliare, nonché le manovre e la sosta dei veicoli a servizio dell'attività produttiva (corte esterna LATO NORD-OVEST di circa 1.400,00mq) e delle unità residenziali (corte esterna LATO EST e SUD e terreno calpestabile di circa 3.000,00mq) (*CFR ALL N. 7.1, foto N. 4//10, 12, 13*).

La suddetta area esterna risulta in parte pavimentata, in parte sistemata a terreno stabilizzato con brecciolino ed in parte, segnatamente nella porzione sud, lasciata a terreno incolto (*CFR ALL N. 7.1, foto N. 11 - CFR ALL N. 6, TAV. N. 1*).

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA CORTE PERTINENZIALE

Sotto il profilo catastale, l'intero ambito territoriale è ricompreso nella particella 185 in N.C.T. della superficie complessiva pari a 36.006,00mq, censita quale Ente Urbano, la quale contempla non solo il compendio oggetto della presente procedura ma anche ulteriori fabbricati estranei alla liquidazione e di altra proprietà, nonché porzioni destinate a viabilità e accesso a servizio sia dei subalterni oggetto della presente procedura sia di altri complessi immobiliari. L'accesso alla corte del compendio avviene infatti (*cfr figura successiva*) attraverso la restante porzione della medesima particella, in forza di servitù di passaggio costituita con atto per notar BUONOCORE ERMANNO del 13/10/1997 trascritto in data 23/10/1997 nn. 22457/28133 a favore della P.LLA 185 SUB 2 e contro la P.LLA 185 SUB 3, come ivi dettagliatamente riportato.

Quanto detto è meglio chiarito nella successiva figura:



Planimetria generale immobili oggetto di liquidazione in MONTECORVINO PUGLIANO

In relazione al titolo di provenienza, si evidenzia che con atto di compravendita del 18/11/2003 a rogito Notaio Umberto Salomi, rep. n. 7045, la società in liquidazione acquistava un capannone industriale della superficie di circa mq 1.420, allora censito al N.C.E.U. FOGLIO 12 P.LLA 185 SUBB. 13 e 14 (attuali SUBB. 19, 20, 21, 22, 23 e 24), con annessa corte pertinenziale di circa mq 4.400.

Tuttavia, tale corte non risulta identificata da autonoma particella catastale né risulta catastalmente delimitata sotto il profilo della consistenza e dei confini, atteso che l'intera

particella 185 è censita quale Ente Urbano privo di intestazione catastale e ricomprende l'intero compendio fondiario di superficie catastale pari a 36.006,00mq.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato rilevato che al complesso oggetto di procedura risulta di fatto asservita una porzione di area ubicata nella parte terminale sud della particella 185, verosimilmente riconducibile, per estensione e caratteristiche, alla corte indicata nel titolo di provenienza (ossia pari a 4.400,00mq), detta area risulta fisicamente individuata da confini fisici delimitati da muri e recinzioni di confine (*CFR. ALL. 7.1 FOTO 2÷6*) e cancello privato di accesso (*CFR FOTO ALL. 7.1 FOTO 2÷3*).

Si evidenzia inoltre che agli atti catastali risulta presente un elaborato planimetrico risalente al 31/12/1993 (riportato in ALLEGATO 3) nel quale l'area ed il fabbricato oggetto di stima è individuata con il SUBALTERNO 3. Tale rappresentazione, tuttavia, non consente l'individuazione di una autonoma particella catastale al N.C.T., permanendo l'attuale censimento dell'intera particella 185 quale Ente Urbano nella sua interezza, con conseguente valore meramente ricognitivo interno e non sufficiente, allo stato, a definire con certezza giuridico-catastale la consistenza e l'estensione della corte pertinenziale richiamata nel titolo.

Alla luce di quanto sopra desunto, la corte pertinenziale di circa 4.400,00mq risulta allo stato individuabile esclusivamente in via materiale e di fatto come sopra ampiamente descritto, ma non catastalmente con proprio identificativo.

L'eventuale regolarizzazione catastale della suddetta porzione di corte richiederebbe la preventiva redazione di tipo di frazionamento catastale della intera particella 185 (36.006,00mq), con individuazione plano-altimetrica della porzione da asservire al compendio oggetto di procedura, nonché le verifiche urbanistiche e civilistiche connesse, anche in relazione alle servitù di passaggio esistenti sulla particella originaria.

Per le attività tecniche sopra descritte si stima un costo complessivo della pratica catastale di frazionamento indicativo pari ad euro 8.000,00, oltre oneri di legge ed eventuali ulteriori spese connesse a verifiche urbanistiche e/o atti di regolamentazione delle servitù esistenti, che restano a carico dell'aggiudicatario qualora decidesse di effettuare le operazioni sopra menzionate.

STATO MANUTENTIVO

Il compendio si presenta in condizioni di obsolescenza sia sotto il profilo tipologico che costruttivo. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in acciaio, con copertura realizzata mediante elementi metallici che evidenziano diffusi fenomeni di ossidazione. Le tamponature perimetrali risultano in parte in muratura e in parte vetrate, concentrate nella zona terminale del fabbricato.

La pavimentazione industriale interna si presenta in stato di usura, con evidenti segni di degrado dovuti all'uso prolungato. Gli ambienti destinati a uffici e depositi, ricavati all'interno dell'area produttiva, versano in modeste condizioni manutentive, con finiture fortemente degradate e necessità di interventi rilevanti.

L'area di ingresso, comprensiva dei servizi igienici (SUB 23, piano terra), si presenta in condizioni relativamente migliori, pur mantenendo caratteristiche complessivamente modeste.

Il piano primo del subalterno 23, di fatto adibito ad abitazione, presenta finiture di tipo ordinario, con pavimentazione standard, porte interne in legno tamburato e servizi igienici con rivestimenti ceramici. Tuttavia, si rilevano criticità sotto il profilo funzionale e igienico-sanitario, in quanto alcuni ambienti presentano altezza interna ridotta, sono presenti diffusi fenomeni di umidità e l'ubicazione dell'unità all'interno del contesto produttivo ne limita l'idoneità all'uso abitativo.

Sono presenti gli impianti essenziali (idrico ed elettrico), senza garanzia di conformità alle normative vigenti.

Le ulteriori due unità abitative poste al piano terra presentano dotazioni di tipo ordinario e condizioni manutentive complessivamente normali, si riscontrano inoltre localizzati fenomeni di umidità, verosimilmente riconducibili alle caratteristiche costruttive e alla collocazione al piano terra. Anche per tali unità, l'inserimento all'interno del contesto produttivo incide negativamente sulla qualità abitativa complessiva.

Nel complesso, il compendio immobiliare si presenta in stato manutentivo modesto, con caratteristiche costruttive superate, diffuse condizioni di degrado e criticità anche sotto il profilo funzionale e igienico-sanitario, rendendo necessari interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione generale.

RILIEVO LOTTO UNICO

Il rilievo metrico del suddetto immobile è stato effettuato dalla scrivente C.T.U. in date sopralluogo del 15/01/2026 e 27/01/2026, cui è seguita la rappresentazione planimetrica dei luoghi riportata in *ALL N. 6- TAV N. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7* e cui si rimanda per la chiara individuazione dei luoghi e dal quale si è desunto il seguente **computo delle superfici:**

LOTTO UNICO- COMPLESSO PRODUTTIVO CON ANNESSA CORTE ED UNITÀ RESIDENZIALI IN MONTECORVINO PUGLIANO, VIA ANTONIO VIVALDI, IDENTIFICATO IN NCEU AL FL 12, P. LLA 185, SUBB 19, 20, 21, 22, 23, 24	
AREA PRODUZIONE- PIANI TERRA E PRIMO	**SUP. UTILE [mq]**
P. T- SUB 20- PRODUZIONE	357,00
P. T- SUB 20- PRODUZIONE, DEPOSITO	30,70
P. T- SUB 20- PRODUZIONE, UFFICIO	15,30
P. T- SUB 23- AREA INGRESSO	83,20
P. T- SUB 23- AREA WC	5,00
P. T- SUB 23- SALA DECORAZIONI	57,40
P. T- SUB 23- PRODUZIONE	340,00
P. T- SUB 23- PRODUZIONE, WC/SPOGLIATOI	30,20
P. 1- SUB 21- SOPPALCO	177,00
P. 1- SUB 24- SOPPALCO	177,00
ABITAZIONE SUB 23- PIANO PRIMO	**SUP. UTILE [mq]**
INGRESSO	25,00
DISIMPEGNO	12,90
CAMERA 1	19,60
WC 1	4,60
WC 2	5,40
CUCINA	15,60
CAMERA 2	16,20
CAMERA 3	16,20
CAMERA 4	37,70
CAMERA 5	16,20
DISIMPEGNO 2	4,30
TERRAZZO	8,40
ABITAZIONI SUB 22- PIANO TERRA	**SUP. UTILE [mq]**
UNITA' 1 - INGRESSO/CORRIDOIO	11,70
UNITA' 1 - RIP. 1	2,70
UNITA' 1 - CUCINA	7,00
UNITA' 1 - RIP. 2	1,50
UNITA' 1 - CAMERA 1	20,60

UNITA' 1 - CAMERA 2	15,80
UNITA' 1 - CAMERA 3	13,10
UNITA' 1 - CAMERA 4	15,50
UNITA' 1 - WC 1	6,10
UNITA' 1 - WC 2	4,90
UNITA' 2 - CUCINA	19,30
UNITA' 2 - SOGGIORNO	34,00
UNITA' 2 - CORRIDOIO	23,20
UNITA' 2 - RIP.	4,90
UNITA' 2 - LAVANDFERIA	6,10
UNITA' 2 - WC 1	5,30
UNITA' 2 - CAMERA 1	12,50
UNITA' 2 - CAMERA 2	16,20
UNITA' 2 - CAMERA 3	18,70
UNITA' 2 - CAMERA 4	18,10
UNITA' 2 - WC 2	5,40
ABITAZIONE SUB 19- PIANO TERRA	**SUP. UTILE [mq]**
INGRESSO	9,10
SOGGIORNO	34,90
CUCINA	33,80
DISIMPEGNO	11,20
CAMERA 1	8,50
CAMERA 2	16,80
CAMERA 3	13,70
CAMERA 4	14,10
WC 1	7,70
WC 2	5,20
LAVANDERIA	5,90
RIP.	3,10

Si riporta di seguito un riepilogo delle superfici omogenizzate dell'intero LOTTO UNICO:

RIEPILOGO SUPERFICI OMOGENEE LOTTO UNICO		
DESCRIZIONE	**SUP. UTILI [mq]**	**SUP. COMM. [mq]**
PRODUZIONE - PIANO TERRA- SUB 20	357,00	374,85
PRODUZIONE, DEPOSITO/UFFICI - PIANO TERRA-SUB 20	46,00	48,30
AREA INGRESSO/WC- PIANO TERRA SUB 23	88,20	92,61
PRODUZIONE, SALA DECORAZIONI - PIANO TERRA - SUB 23	57,40	60,27
PRODUZIONE - PIANO TERRA - SUB 23	340,00	357,00
PRODUZIONE, WC/SPOGLIATOI - PIANO TERRA - SUB 23	30,20	31,71
ABITAZIONE SUB 23 PIANO PRIMO	173,70	182,39
ABITAZIONE SUB 23 PIANO PRIMO, TERRAZZO	8,40	8,40
SOPPALCO SUB 21	177,00	177,00
SOPPALCO SUB 24	177,00	177,00
ABITAZIONE SUB 22 PIANO TERRA- UNITA' 1	98,90	103,85
ABITAZIONE SUB 22 PIANO TERRA- UNITA' 2	163,70	171,89
ABITAZIONE SUB 19 PIANO TERRA	164,00	172,20

CORTE ESTERNA LATO NORD-OVEST	/	1.400,00
CORTE ESTERNA LATO SUD-OVEST E TERRENO CALPESTABILE	/	3.000,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO

Il LOTTO è identificato in N.C.E.U. del comune di Montecorvino Pugliano (sa) dai seguenti dati catastali:

- FL 12- P. LLA 185- SUB 19- CAT A3- classe 2- cons. 8,5 vani- sup. cat. 180mq- Rendita: 702,38€ VIA ANTONIO VIVALDI n. SNC Piano T;
- FL 12- P. LLA 185- SUB 20- CAT D7- Rendita: 5.302,00€ VIA ANTONIO VIVALDI n. SNC Piano T;
- FL 12- P. LLA 185- SUB 21- CAT C2- classe 4- cons. 170mq- sup. cat. 177mq- Rendita: 377,53€ VIA ANTONIO VIVALDI n. SNC Piano 1;
- FL 12- P. LLA 185- SUB 22- CAT A3- classe 2- cons. 12 vani- sup. cat. 287mq- Rendita: 991,60€ VIA ANTONIO VIVALDI n. 16 Piano T;
- FL 12- P. LLA 185- SUB 23- CAT D7- Rendita: 7.130,00€ VIA ANTONIO VIVALDI n. 16 Piano T-1;
- FL 12- P. LLA 185- SUB 24- CAT C2- classe 4- cons. 171mq- sup. cat. 181mq- Rendita: 379,75€ VIA ANTONIO VIVALDI n. 16 Piano 1.

Tutti gli immobili risultano catastalmente intestati alla società OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/1.

Tuti i subalterni 19-20-21-22-23-24 (le cui visure catastali storiche sono riportate in *ALLEGATO N. 2*) costituenti il LOTTO UNICO derivano dall'originario SUB 3 (CAT D7 – RENDITA L. 9.200.000) originato a seguito del frazionamento della originaria PARTICELLA 185 al N.C.E.U. (CAT D7 – RENDITA L. 54.400.000): *FRAZIONAMENTO del 31/12/1993 in atti dal 20/02/1998 SOP. IL FG. N 12 PART N 185 E SOSTITUITA CON IL FG. N 12 PART N. 185. SUB 1- 2- 3- 4- 5- 6 - 7 (n. 72.1/1993*).

Dalla soppressione dell'originario SUB 3 avvenuta il 28/03/2000 (*FRAZIONAMENTO del 28/03/2000 Pratica n. 31465 in atti dal 28/03/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI n. 2513.1/2000*) sono derivati i SUBALTERNI 13 e 14 soppressi entrambi il 19/07/2010, da cui sono derivati gli attuali SUBALTERNI 19-20-21-22-23-24 costituenti il LOTTO UNICO (*cfr. visure catastali in ALLEGATO N. 2*).

In *ALL N. 2* sono riportate le visure catastali storiche per soggetto e per immobile, le planimetrie catastali e l'estratto del foglio di mappa, ed in *ALL N. 6*, le planimetrie attuali del compendio, redatte dallo scrivente sulla base delle misurazioni effettuate durante i sopralluoghi effettuati.

DIFFORMITÀ CATASTALI

Dal confronto dello stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente e puntualmente rappresentato nelle tavole grafiche in *ALL N. 6* con le planimetrie catastali in atti, si evincono le seguenti difformità:

- *P. LLA 185- SUB 23- PIANO TERRA*:
  - diversa distribuzione interna nell'area ingresso
- *P. LLA 185- SUB 23- PIANO PRIMO*:
  - diversa distribuzione interna con presenza di cucina nel vano accatastato come deposito;

- creazione di un nuovo vano (denominato CAMERA 1) di circa 10,00mq nell'ambito del volume del capannone;
- presenza di un terrazzo di circa 8,40mq a nord, con sottostante locale deposito di circa 6,60mq ed altezza 2,30m (non accatastato).

Si evidenzia che l'unità in oggetto, censita catastalmente come ufficio, presenta allo stato attuale una utilizzazione difforme, essendo adibita a uso abitativo in assenza di idoneo titolo edilizio per il cambio di destinazione d'uso.

- *P. LLA 185- SUB 20- PIANO TERRA*:
  - Diversa distribuzione nell'area uffici
  - Presenza di un soppalco di circa 16mq nello spigolo nord-ovest
- *P. LLA 185- SUB 19- PIANO TERRA*:
  - diversa ubicazione della cucina
- *P. LLA 185- SUB 22- PIANO TERRA*:
  - L'unità immobiliare risulta di fatto suddivisa in n. 2 unità attraverso la chiusura della porta di comunicazione tra la cucina dell'unità 1 ed il soggiorno dell'unità 2
  - Nell'unità 1, diversa distribuzione interna (zona cucina), diverso utilizzo del vano catastalmente indicato come "archivio" di fatto utilizzato a wc e del vano terminale ovest utilizzato come cucina.

Si evidenzia che le difformità sopra elencate non costituiscono incrementi volumetrici planimetrici (a meno del deposito di circa 6,60mq ed altezza 2,30m, ubicato nello spigolo nord-est) ne cambi sostanziali di destinazione d'uso.

CONFINI LOTTO

Il LOTTO nella sua interezza confina:
- A NORD con porzione di P.LLA 185 (ex SUB 2) e P.LLA 1300 non oggetto di causa;
- Ad EST con particella 259 non oggetto di causa;
- A SUD con torrente Diavolone;
- Ad OVEST con P.LLA 1300 non oggetto di causa.

SUSSISTENZA DI PROCEDURE ESECUTIVE LOTTO

Sull'immobile non gravano procedure esecutive (*CFR ALL N. 3*).

QUESITO 2: ***indicazione della provenienza dei beni oggetto di liquidazione giudiziale.***

La società OMISSIS sede in SALERNO C.F. OMISSIS, risulta piena proprietaria 1/1 dei subalterni costituenti il LOTTO UNICO in forza del seguente titolo di provenienza:

– atto di compravendita del 18/11/2003 per notar UMBERTO SALOMI Repertorio n. 7045 (*CFR ALLEGATO N. 4*) dalla società OMISSIS & C. - S.N.C. sede in VIETRI SUL MARE (SA) C.F. OMISSIS.

QUESITO 3*: valutazione della possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisposizione di un progetto di divisione in natura dei medesimi, con*

***la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro*.**

Essendo il LOTTO in piena proprietà 1/1 alla società OMISSIS sede in SALERNO C.F. OMISSIS e dunque non essendo presenti comproprietari, non sussistono i presupposti di un progetto di divisione.

QUESITO 4: ***indicazione sullo stato di possesso del bene con indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, specificando la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite. verifica sulla presenza dei eventuali diritti di censo, livello o uso civico e conseguente affrancazione da tali pesi.***

Il possesso dell'immobile è detenuto attualmente dal curatore avv. OMISSIS.

QUESITO 5: ***determinazione del più probabile canone di locazione degli immobili rientranti procedura di liquidazione e, in caso di immobili già concessi in locazione, verifica se il canone pattuito risulti inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.***

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ampiamente documentate e dettagliate nell'ambito della descrizione, onde addivenire al più probabile canone di locazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare una STIMA DIRETTA, basata sull'osservazione delle fonti e su indagini dirette (*si veda dettaglio di tale metodologia riportato nella risposta al quesito N. 11*) deducendo il seguente canone locativo:

CANONE D'AFFITTO LOTTO UNICO: 6.000,00€ al mese (corrispondenti a 72.000,00€ annui).

QUESITO 6: ***indicazione del regime patrimoniale del debitore oggetto di liquidazione giudiziale, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e <u>la data della relativa notazione</u>*.**

Il debitore è costituito dalla società OMISSIS sede in SALERNO C.F. OMISSIS iscritta presso la C.C.I.A.A di Salerno con numero Registro Imprese, coincidente con Codice Fiscale e Partita IVA OMISSIS, n. R.E.A. OMISSIS, pertanto è stata prodotta la visura camerale della società (*CFR ALLEGATO N. 5*).

QUESITO 7: ***indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. indicazione in particolare dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore.***

Il LOTTO non ha carattere condominiale.

Non risultano trascrizioni (*CFR ISPEZIONI IPOTECARIE IN ALLEGATO N. 3*) contro la società debitrice di domande giudiziali sull'immobile oggetto di stima.

La corte pertinenziale del complesso oggetto di liquidazione identificata dalla particella 185 è gravata da diverse servitù trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari come di seguito riportato:

1. la PARTICELLA 185 EX SUB 3 del FOGLIO 12 gode di servitù di passaggio sul piazzale identificato dalla PARTICELLA 185 EX SUB 2 al FOGLIO 12 come da:

   TRASCRIZIONE del 23/10/1997 NN 22457/28133 (*RIPORTATA IN ALL. N. 3*)- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, giusto ATTO NOTARILE per notar BUONOCORE ERMANNO del 13/10/1997 rep. 41547 a favore della società OMISSIS & C. - S.N.C. (originaria P.LLA 185 SUB 2) e contro la società OMISSIS S.R.L. (originaria P.LLA 185 SUB 3).

2. la PARTICELLA 185 del FOGLIO 12 è gravata da servitù di passaggi in favore della società OMISSIS - SOCIETA' PER AZIONI come da:

   TRASCRIZIONE del 17/03/2000 NN 7609/6026 (*RIPORTATA IN ALL. N. 3*)- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, giusto ATTO NOTARILE per notar TROTTA GUSTAVO del 29/02/2000 rep. 66225 a favore della società OMISSIS - SOCIETA' PER AZIONI e contro la società OMISSIS S.R.L.

3. la PARTICELLA 185 del FOGLIO 12 è gravata da servitù di passaggi in favore della società OMISSIS & OMISSIS S.R.L. come da:

   TRASCRIZIONE del 16/06/2000 NN 17320/13720 (*RIPORTATA IN ALL. N. 3*)- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, giusto ATTO NOTARILE per notar CALABRESE ANIELLO del 13/06/2000 rep. 107032 a favore della società OMISSIS & OMISSIS S.R.L. e contro la società OMISSIS S.R.L. (tra le altre sulla particella 185).

4. la PARTICELLA 185 del FOGLIO 12 è gravata da servitù di passaggi in favore della società OMISSIS & OMISSIS S.R.L. come da:

   TRASCRIZIONE del 16/06/2000 NN 5033/4006 (*RIPORTATA IN ALL. N. 3*)- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, giusto ATTO NOTARILE per notar CALABRESE ANIELLO del 21/02/2001 rep. 111003 a favore della società OMISSIS & OMISSIS S.R.L. e contro la società OMISSIS S.R.L. (tra le altre sulla particella 185).

QUESITO 8: ***indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), con indicazione in particolare di creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) ed i costi per le relative cancellazioni.***

Dalle ispezioni eseguite sull'immobile costituente il LOTTO UNICO rientrante nel presente procedimento (nonché sui proprietari ricadenti nell'ultimo ventennio) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Pubblicità risultano in essere le seguenti formalità (*CFR ALL. N. 3*):

- **ISCRIZIONE del 18/09/2024 NN 4170/39215** – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/1973 (per la complessiva somma di euro 352.334,00 di cui euro 176.167,00 per capitale) **a favore** di OMISSIS SRL– C.F. OMISSIS con

sede in BATTIPAGLIA (SA) e **contro** OMISSIS - C.F. OMISSIS, gravante per il diritto di proprietà 1/1 sugli immobili in NCEU di MONTECORVINO PUGLIANO FL 12, P.LLA 185, SUBB 19, 20, 21, 22, 23, 24.

- **TRASCRIZIONE del 20/11/2025 NN 39789/49960** - ATTO GIUDIZIARIO, SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 03/11/2025 **a favore** di MASSA DEI CREDITORI DI OMISSIS e **contro** OMISSIS - C.F. OMISSIS, gravante per il diritto di proprietà 1/1 sugli immobili in NCEU di MONTECORVINO PUGLIANO FL 12, P. LLA 185, SUBB 19, 20, 21, 22, 23, 24.

Si indicano di seguito i ***costi per le relative eventuali cancellazioni***:

FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	**€ 309,00**
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	**€ 309,00**
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	**€ 309,00**
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	**€ 309,00**
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	**€ 50,00**
Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	**€ 94,00+0,5% somma iscritta**
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	**€ 94,00+0,5% somma iscritta**
Ipoteca legale (per conto di privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	**€ 94,00+0,5% somma iscritta**
Ipoteca legale (quando sono Concessionari di esazione per conto dello Stato tipo e.tr.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**

QUESITO 9: ***acquisizione e deposito di aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, con segnalazione di eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.***

Dagli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali, per soggetto e storiche per immobili acquisendo altresì le planimetrie, l'elaborato planimetrico e l'estratto del foglio di mappa (wegis). Tale documentazione catastale è riportata integralmente in *ALLEGATO N. 2*.

Dagli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare sono state effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie per soggetti e per immobili, estraendo le note significative. Gli elenchi sintetici e le note estratte in dettaglio sono riportate in *ALLEGATO N. 3*.

QUESITO 10: ***Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare***

le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 facendone menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

In data 04/02/2026 lo scrivente inviava a mezzo PEC richiesta ACCESSO ATTI allo Sportello Edilizio del Comune di MONTECORVINO PUGLIANO (*CFR. ALLEGATO N. 8.1*) ed in data 12/02/2026 richiedeva allo stesso ufficio, sempre a mezzo PEC, il CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA del terreno su cui insiste il complesso oggetto di stima (*CFR. ALLEGATO N. 8.2*).

In data 18/02/2026 il Comune di MONTECORVINO PUGLIANO rilasciava il richiesto CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA (*CFR. ALLEGATO N. 8.3*).

In data 18/02/2026 (*CFR. ALLEGATO N. 8.1*) lo scrivente si recava presso lo sportello edilizio del Comune di MONTECORVINO PUGLIANO ove visionava la documentazione disponibile ed in data 31/03/2026 si recava poi presso l'eliografia OMISSIS, in BELLIZZI (SA), dove ritirava copia della documentazione urbanistica richiesta (*CFR. ALLEGATO N. 8.4*).

REGOLARITÀ URBANISTICA

Il complesso è dotato dei seguenti titoli urbanistici:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 57/81 rilasciata alla società OMISSIS S.R.L. per la realizzazione di un opificio industriale per la produzione di ceramica in MONTECORVINO PUGLIANO, località Pagliarone e successiva CONCESSIONE EDILIZIA N. 30/2000.
- DIA prot. 10634 del 03/10/2005 di OMISSIS (in variante alla DIA prot. 10450 del 07/01/2004) per la creazione di alcune aperture e ridistribuzione interna. Nell'ambito della predetta DIA è stata reperita la seguente documentazione:
  - RICHIESTA DIA
  - RELAZIONE TECNICA
  - PIANTA PROSPETTO E SEZIONE- STATO DI FATTO
  - PIANTA PROSPETTO E SEZIONE- STATO DI PROGETTO
  - RELAZIONE FINALE COLLAUDO E CONFORMITÀ

  Si evidenzia che detta DIA è relativa alla parte del complesso attualmente identificata con i subalterni 20, 21, 19 (EX SUB 13).
- DIA prot. 10635 del 03/10/2005 di OMISSIS per la creazione della residenza del custode. Nell'ambito della predetta DIA è stata reperita la seguente documentazione:
  - RICHIESTA DIA
  - RELAZIONE TECNICA
  - CALCOLO VOLUMI
  - STRALCI INQUADRAMENTO
  - PIANTA PROSPETTO E SEZIONE- STATO DI FATTO
  - PIANTA PROSPETTO E SEZIONE- STATO DI PROGETTO
  - RELAZIONE FINALE COLLAUDO E CONFORMITÀ

  Si evidenzia che detta DIA è relativa alla parte del complesso attualmente identificata con i subalterni 22, 23, 24 (EX SUB 13).

Dal confronto degli ultimi grafici urbanisticamente assentiti con le DIA PROT. 10634 e PROT. 10635 del 03/10/2005 con lo stato dei luoghi riscontrato si evincono le seguenti difformità:

- *P. LLA 185- SUB 23- PIANO TERRA*:
  - diversa distribuzione interna nell'area ingresso
- *P. LLA 185- SUB 23- PIANO PRIMO*:
  - diversa distribuzione interna con presenza di cucina nel vano accatastato come deposito;
  - creazione di un nuovo vano (denominato CAMERA 1) di circa 10,00mq nell'ambito del volume del capannone;
  - presenza di un terrazzo di circa 8,40mq a nord, con sottostante locale deposito di circa 6,60mq ed altezza 2,30m (non accatastato).

  Si evidenzia che l'unità in oggetto, censita catastalmente come ufficio, presenta allo stato attuale una utilizzazione difforme, essendo adibita a uso abitativo in assenza di idoneo titolo edilizio per il cambio di destinazione d'uso.
- *P. LLA 185- SUB 20- PIANO TERRA*:
  - Diversa distribuzione nell'area uffici
  - Presenza di un soppalco di circa 16mq nello spigolo nord-ovest
- *P. LLA 185- SUB 19- PIANO TERRA*:
  - diversa ubicazione della cucina
- *P. LLA 185- SUB 22- PIANO TERRA*:
  - L'unità immobiliare risulta di fatto suddivisa in n. 2 unità attraverso la chiusura della porta di comunicazione tra la cucina dell'unità 1 ed il soggiorno dell'unità 2
  - Nell'unità 1, diversa distribuzione interna (zona cucina), diverso utilizzo del vano catastalmente indicato come "archivio" di fatto utilizzato a wc e del vano terminale ovest utilizzato come cucina.

SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Con riferimento alle difformità edilizie riscontrate, si rappresenta che l'eventuale regolarizzazione delle stesse risulta subordinata alla preventiva verifica della conformità urbanistica ed edilizia dell'intero compendio, da effettuarsi mediante specifica istruttoria tecnica.

In particolare, l'immobile ricade in zona omogenea **D1 – INDUSTRIALE ESISTENTE**, per la quale lo strumento urbanistico vigente prevede specifici indici e parametri edilizi, nonché limitazioni in ordine alla presenza di superfici a destinazione residenziale, ammesse entro determinati rapporti rispetto alla superficie produttiva.

La verifica del rispetto di tali parametri, nonché della cosiddetta "doppia conformità" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, richiederebbe un'analisi tecnico-progettuale di dettaglio estesa all'intero complesso immobiliare, non compatibile con la natura e le finalità del presente incarico peritale, atteso altresì che ogni valutazione in ordine alla sanabilità delle opere resta necessariamente subordinata a specifica istruttoria tecnico-amministrativa presso gli enti competenti.

Si evidenzia che in alternativa sarà in ogni caso possibile procedere al ripristino dei luoghi in conformità ai grafici assentiti.

Si evidenzia che ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, si terrà conto della presenza delle difformità edilizie sopra descritte e dell'incertezza connessa alla loro eventuale regolarizzazione, applicando un opportuno coefficiente di riduzione percentuale del valore[(1)], in considerazione dei rischi, dei costi tecnici e dei tempi necessari per la definizione delle relative pratiche edilizie.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Non è stato rinvenuto Certificata di Agibilità.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno in N.C.T. di MONTECORVINO PUGLIANO al FL 12 P.LLA 185 (*cfr ALL N. 8.3)*

- Secondo la classificazione operata dal PUC VIGENTE ricade:
  - in zona omogenea **"D1 ESISTENTE"**;
  - in piccolissima parte in zona sottoposta a "**Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004"**;
  - in piccolissima parte in "**rete ecologica- corridoi ecologici**";
  - in piccolissima parte in "**corsi d'acqua**";
  - in piccolissima parte in "**Area a Pericolosità Elevata P3**".

- Secondo la classificazione operata dal PUC DI VARIANTE ADOTTATO ricade:
  - in zona omogenea **"D1 ESISTENTE"**;
  - in piccolissima parte in zona omogenea "**E1- Aree naturali"**;
  - in piccolissima parte in zona sottoposta a "**Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004"**;
  - in piccolissima parte in "**rete ecologica- corridoi ecologici**";
  - in piccolissima parte in "**corsi d'acqua**";
  - in piccolissima parte in "**Area a Pericolosità Elevata P3**".

QUESITO 11: ***determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. esposizione analitica degli adeguamenti e delle correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. nel caso di quota indivisa, si fornià la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.***

Vista la natura e la tipologia dell'immobile oggetto di procedimento si è provveduto alla formazione di **UN UNICO LOTTO DI VENDITA**.

[1] La quantificazione della suddetta riduzione è riportata nel successivo paragrafo estimativo

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

In generale il più probabile valore di mercato di un bene può essere determinato per via sintetica o per via analitica:

- il metodo "sintetico comparativo" si concretizza nella determinazione del probabile valore di mercato attraverso lo sviluppo di una analisi economica di beni di prezzi noti (scelti quale unità di riferimento) e della successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Le indagini di mercato permetteranno di costruire una scala dei valori immobiliari, proprio in relazione alle diverse peculiarità dei beni oggetto di analisi, ancorché simili per caratteri generali, all'interno della quale andare a collocare, per confronto, il bene oggetto di stima.
- Il metodo "analitico" consiste nella determinazione del probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione del reddito di cui l'immobile è capace

Nel caso specifico, in relazione alla natura degli immobili in esame (produttiva/residenziale) risulta immediata l'applicazione del metodo sintetico essendo presente un mercato con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione.

Dunque Il valore di mercato V degli immobili sarà ottenuto con la formula:
$V = V_U \times K \times Cp \times S$
dove:
- V_U è il valore per metro quadro dell'immobile;
- K è il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche, prodotto dei coefficienti ki ad esse attribuite;
- S è la superficie commerciale dell'immobile.
- Cp è il coefficiente di ragguaglio delle superfici considerate.

DETERMINAZIONE VALORI UNITARI DI MERCATO

Nell'ambito della determinazione dei valori V_U, si riportano di seguito alcune fonti ufficiali osservate:

ANALISI DELLE FONTI

1) Analisi della fonte '*Osservatorio dei Beni Immobiliari*' dell'Agenzia del Territorio

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2
Provincia: SALERNO
Comune: MONTECORVINO PUGLIANO
Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE-ARTIGIANALE PAGLIARONE - BIVIO PRATOLE
Codice di zona: E1 **Microzona catastale n.:** 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	375	485	L	2,2	3,1	L

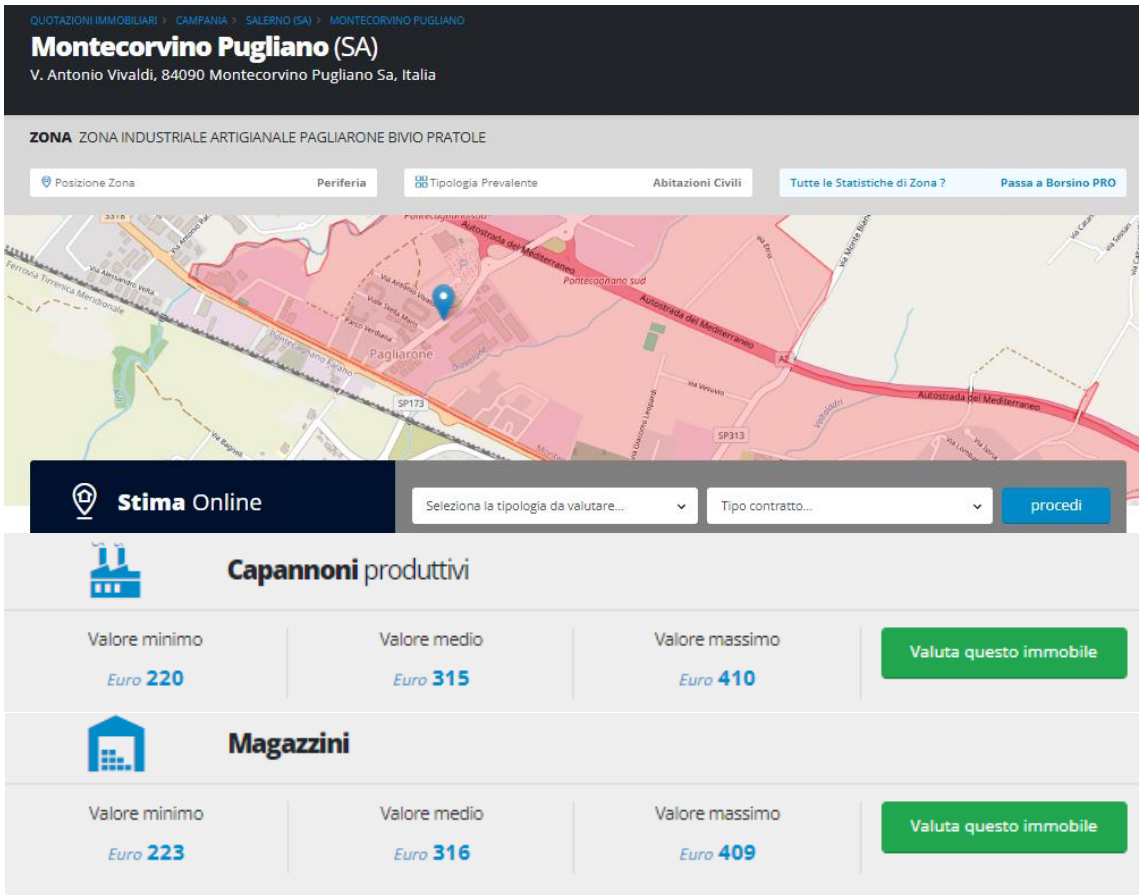
Destinazione: Residenziale

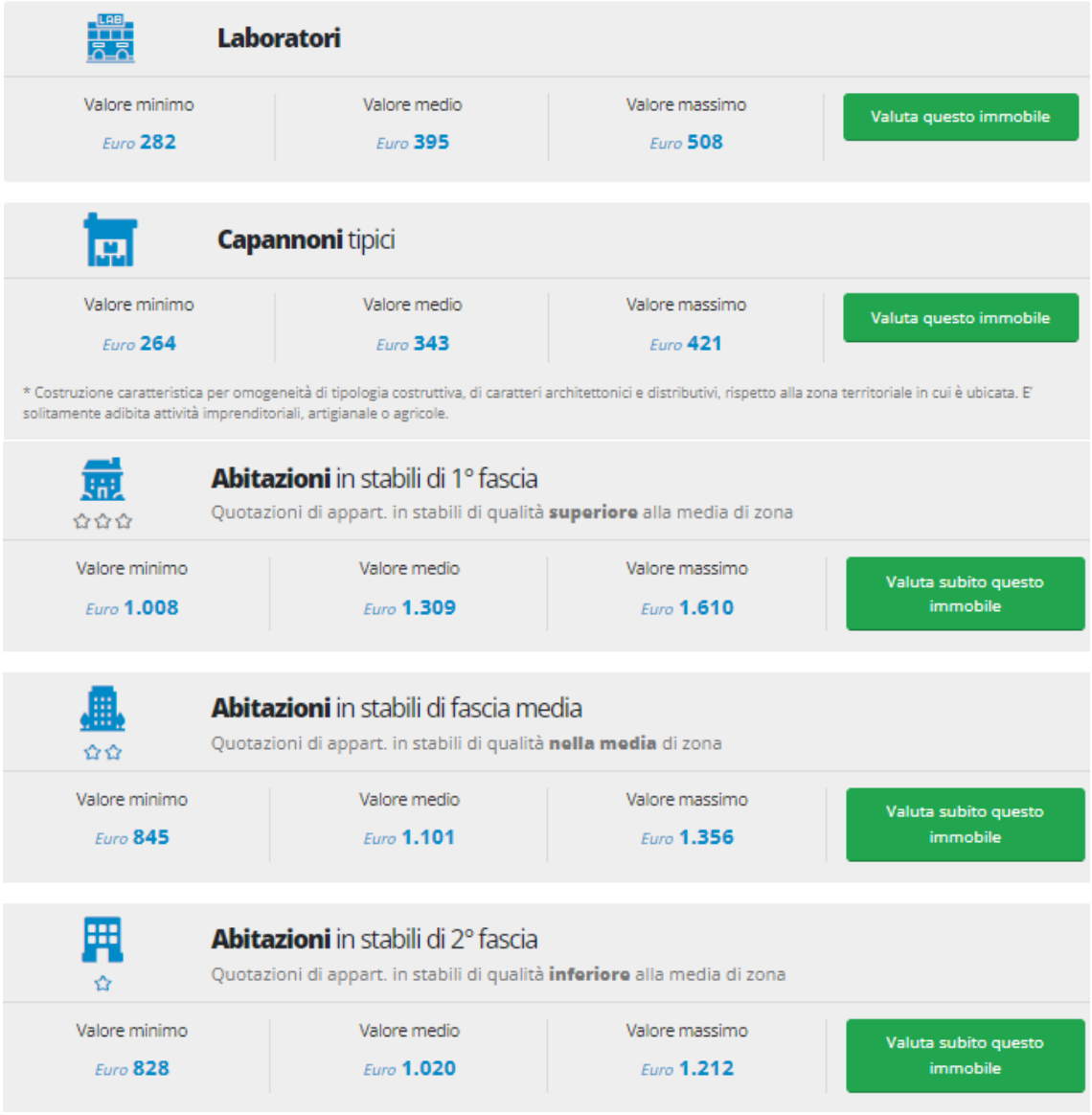
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1450	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1250	L	2,7	3,9	L
Box	NORMALE	450	610	L	1,8	2,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

2) Analisi della fonte *borsinoimmobiliare.it- AGGIORNATO AL MARZO 2026*

I valori riportati in tale pubblicazione sono desunti da dati relativi a compravendite e locazioni a cura del BORSINO IMMOBILIARE. I valori di mercato sono espressi in euro/mq, riferiti alla superficie lorda. I valori di locazione sono espressi in euro/mq per mese, riferiti alla superficie lorda.





Una volta effettuate le opportune analisi comparative e tenuto conto:

- dei valori riportati nelle fonti osservate e delle indagini eseguite;
- delle caratteristiche ubicazionali degli immobili;
- della tipologia degli immobili;

si perverrà al più probabile valore di mercato unitario relativamente al lotto a destinazione "produttiva/residenziale" oggetto di stima:

- **$V_{\text{unitario commerciale-PRODUTTIVA}}$ = 520,00 €/mq**
- **$V_{\text{unitario commerciale-RESIDENZIALE}}$ = 1.060,00 €/mq**

DETERMINAZIONE SUPERFICI (S)

I valori evinti dalle fonti osservate sono tutti riferiti alle superfici lorde, ovvero alla superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie dell'immobile al lordo dei muri interni ed esterni calcolati al 100% nelle porzioni esclusive ed al 50% nelle porzioni a confine, dunque considerando la consistenza catastale e la superficie utile desunta dallo scrivente si considera la seguente superficie commerciale del lotto oggetto di procedura differenziato per superfici omogene:

RIEPILOGO SUPERFICI OMOGENEE LOTTO UNICO		
DESCRIZIONE	**SUP. UTILI [mq]**	**SUP. COMM. [mq]**
PRODUZIONE - PIANO TERRA- SUB 20	357,00	374,85
PRODUZIONE, DEPOSITO/UFFICI - PIANO TERRA-SUB 20	46,00	48,30
AREA INGRESSO/WC- PIANO TERRA SUB 23	88,20	92,61
PRODUZIONE, SALA DECORAZIONI - PIANO TERRA - SUB 23	57,40	60,27
PRODUZIONE - PIANO TERRA - SUB 23	340,00	357,00
PRODUZIONE, WC/SPOGLIATOI - PIANO TERRA - SUB 23	30,20	31,71
ABITAZIONE SUB 23 PIANO PRIMO	173,70	182,39
ABITAZIONE SUB 23 PIANO PRIMO, TERRAZZO	8,40	8,40
SOPPALCO SUB 21	177,00	177,00
SOPPALCO SUB 24	177,00	177,00
ABITAZIONE SUB 22 PIANO TERRA- UNITA' 1	98,90	103,85
ABITAZIONE SUB 22 PIANO TERRA- UNITA' 2	163,70	171,89
ABITAZIONE SUB 19 PIANO TERRA	164,00	172,20
CORTE ESTERNA LATO NORD-OVEST	/	1.400,00
CORTE ESTERNA LATO SUD-OVEST E TERRENO CALPESTABILE	/	3.000,00

DETERMINAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI (K, Cp e -%)

Per adeguare le quotazioni sopra definite saranno utilizzati alcuni coefficienti di differenziazione ovvero moltiplicatori che riportano il predetto valore medio a quello specifico che tiene conto delle singole peculiarità.

COEFFICIENTE DI ETÀ, QUALITÀ, STATO (K)

Coefficiente che tiene conto dell'età dell'immobile e dello stato di manutenzione, si considera un coefficiente di età-qualità-stato:

- **$K_{\text{UNITA' PRODUTTIVE PIANO TERRA (SUB 20)}}$ = 0,80 €/mq**
- **$K_{\text{UNITA' PRODUTTIVE: WC-SPOGLIATOI (SUB 23))}}$ = 0,60 €/mq**
- **$K_{\text{SOPPALCHI (SUBB 21-24)}}$ = 0,80 €/mq**
- **$K_{\text{UNITA' RESIDENZIALE PIANO PRIMO (SUB 23)}}$ = 0,80 €/mq**
- **$K_{\text{UNITA' RESIDENZIALE PIANO TERRA (SUB 22)}}$ = 0,95 €/mq**
- **$K_{\text{UNITA' RESIDENZIALE PIANO TERRA (SUB 19)}}$ = 0,90 €/mq**

COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO DELLE SUPERFICI (Cp)

Le superfici commerciali si ottengono ponderando le relative superfici di pertinenza, distinte per destinazione d'uso. Nel caso specifico il coefficiente Cp sarà sempre pari a 1 in quanto i valori unitari di riferimento sono già differenziati tra attività produttiva e residenziale. Solo per i soppalchi, il terrazzo e le aree esterne si adopereranno i seguenti coefficienti:

- soppalchi: Cp=0,50
- terrazzo: Cp=0,15

- corte esterna lato NORD-OVEST: Cp=0,15 (riferito al valore unitario produttivo)
- corte esterna lato SUD-OVEST e terreno calpestabile: Cp=0,05 (riferito al valore unitario residenziale)

ABBATTIMENTO PERCENTUALE PER IRREGOLARITÀ E VIZI OCCULTI (-%)

Attese tutte le incongruenze riscontrate (difformità catastali ed urbanistiche), le servitù di passaggio presenti e trascritte, nonché a garanzia di vizi occulti, si terrà conto della difformità della cosa venduta operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene, supposto non gravato da alcun onere, esprimibile nel caso specifico in un abbattimento nella misura del **- 8,00 %.**

Considerando le superfici commerciali determinate ed i coefficienti sopra indicati si riporta di seguito il valore di stima del lotto oggetto di liquidazione giudiziale.

STIMA LOTTO UNICO

LOTTO UNICO- COMPLESSO PRODUTTIVO CON ANNESSA CORTE ED UNITÀ RESIDENZIALI IN MONTECORVINO PUGLIANO, VIA ANTONIO VIVALDI, IDENTIFICATO IN N.C.E.U. AL FL 12, P. LLA 185, SUBB 19, 20, 21, 22, 23, 24					
DESCRIZIONE	**SUP. COMM. [mq]**	**V_{RIF} [€/mq]**	**K**	**Cp**	**Valore [€]**
PRODUZIONE PIANO TERRA- SUB 20	**374,85**	520,00	0,80	1,00	155.937,60
PRODUZIONE, DEPOSITO/UFFICI PIANO TERRA - SUB 20	**48,30**	520,00	0,80	1,00	20.092,80
AREA INGRESSO/WC PIANO TERRA - SUB 23	**92,61**	520,00	0,80	1,00	38.525,76
PRODUZIONE, SALA DECORAZIONI PIANO TERRA - SUB 23	**60,27**	520,00	0,80	1,00	25.072,32
PRODUZIONE PIANO TERRA - SUB 23	**357,00**	520,00	0,80	1,00	148.512,00
PRODUZIONE, WC/SPOGLIATOI PIANO TERRA - SUB 23	**31,71**	520,00	0,60	1,00	9.893,52
ABITAZIONE SUB 23 PIANO PRIMO	**182,39**	1060,00	0,80	1,00	154.662,48
ABITAZIONE SUB 23 PIANO PRIMO - TERRAZZO	**8,40**	1060,00	0,80	0,15	1.068,48
SOPPALCO SUB 21	**177,00**	520,00	0,80	0,50	36.816,00
SOPPALCO SUB 24	**177,00**	520,00	0,80	0,50	36.816,00
ABITAZIONE SUB 22 PIANO TERRA - UNITA' 1	**103,85**	1060,00	0,95	1,00	104.571,92
ABITAZIONE SUB 22 PIANO TERRA- UNITA' 2	**171,89**	1060,00	0,95	1,00	173.088,20
ABITAZIONE SUB 19 PIANO TERRA	**172,20**	1060,00	0,90	1,00	164.278,80
corte esterna lato NORD-OVEST	**1400,00**	520,00	1,00	0,15	109.200,00
corte esterna lato SUD-OVEST e terreno calpestabile	**3000,00**	1050,00	1,00	0,05	157.500,00
				VALORE LOTTO UNICO [€]	1.336.035,87
				VALORE LOTTO CON ABBATTIMENTO DEL 8% PER VIZI OCCULTI ED IRREGOLARITA' [€]	*1.229.153,00*
				VALORE LOTTO UNICO IN CIFRA TONDA [€]	**1.230.000,00**

Il C.T.U. assume dunque quale valore di stima:

VALORE LOTTO UNICO (PIENA PROPRIETÀ 1/1): 1.230.000,00 EURO

QUESITO 12: ***quantificazione delle presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile oggetto di liquidazione nonché il loro presumibile valore di mercato.***

Il lotto produttivo era composto da un opificio industriale per la produzione di ceramica, sono dunque presenti tutte le attrezzature necessarie per lo svolgimento dell'attività, nonché materiale di risulta e mobilia funzionale alla destinazione produttiva.
Il lotto residenziale è composto da quattro unità abitative in totale, tutte complete della normale mobilia.
Vista la natura delle attrezzature, dei materiali e della mobilia presente, legate sia alla attività produttiva sia all'utilizzo residenziale, si stimano quali spese occorrenti per la liberazione dei luoghi un importo complessivo di euro 40.000,00 comprensivi delle lavorazioni per la rimozione, trasporto, smaltimento e caratterizzazione dei rifiuti complessivamente prodotti.

QUESITO 13: ***si correda la relazione di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per windows microsoft. il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "times new roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. la relazione viene redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità del debitore; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili del debitore.***

Si riporta di seguito ed in *ALLEGATO N. 9* il riepilogo sintetico inerente l'elaborato peritale prodotto.
Una copia della relazione e del riepilogo sintetico saranno riportati in *ALLEGATO N. 10* in forma OMISSIS per tutte le generalità inerenti i soggetti coinvolti a diverso titolo nella stesura della presente relazione peritale.

RIEPILOGO SINTETICO LOTTO UNICO – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 40/2025
COMPLESSO PRODUTTIVO CON ANNESSA CORTE ED UNITÀ RESIDENZIALI IN MONTECORVINO PUGLIANO, VIA ANTONIO VIVALDI, IDENTIFICATO IN NCEU AL FL 12, P. LLA 185, SUBB 19, 20, 21, 22, 23, 24

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il LOTTO è identificato in N.C.E.U. del comune di Montecorvino Pugliano (sa) dai seguenti dati catastali:

- FL 12- P. LLA 185- SUB 19- CAT A3- classe 2- cons. 8,5 vani- sup. cat. 180mq- Rendita: 702,38€ VIA ANTONIO VIVALDI n. SNC Piano T;
- FL 12- P. LLA 185- SUB 20- CAT D7- Rendita: 5.302,00€ VIA ANTONIO VIVALDI n. SNC Piano T;
- FL 12- P. LLA 185- SUB 21- CAT C2- classe 4- cons. 170mq- sup. cat. 177mq- Rendita: 377,53€ VIA ANTONIO VIVALDI n. SNC Piano 1;
- FL 12- P. LLA 185- SUB 22- CAT A3- classe 2- cons. 12 vani- sup. cat. 287mq- Rendita: 991,60€ VIA ANTONIO VIVALDI n. 16 Piano T;
- FL 12- P. LLA 185- SUB 23- CAT D7- Rendita: 7.130,00€ VIA ANTONIO VIVALDI n. 16 Piano T-1;
- FL 12- P. LLA 185- SUB 24- CAT C2- classe 4- cons. 171mq- sup. cat. 181mq- Rendita: 379,75€ VIA ANTONIO VIVALDI n. 16 Piano 1.

Tutti gli immobili risultano catastalmente intestati alla società OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/1.

DIFFORMITÀ CATASTALI

- *P. LLA 185- SUB 23- PIANO TERRA*:
  - diversa distribuzione interna nell'area ingresso
- *P. LLA 185- SUB 23- PIANO PRIMO*:
  - diversa distribuzione interna con presenza di cucina nel vano accatastato come deposito;
  - creazione di un nuovo vano (denominato CAMERA 1) di circa 10,00mq nell'ambito del volume del capannone;
  - presenza di un terrazzo di circa 8,40mq a nord, con sottostante locale deposito di circa 6,60mq ed altezza 2,30m (non accatastato).

  Si evidenzia che l'unità in oggetto, censita catastalmente come ufficio, presenta allo stato attuale una utilizzazione difforme, essendo adibita a uso abitativo in assenza di idoneo titolo edilizio per il cambio di destinazione d'uso.
- *P. LLA 185- SUB 20- PIANO TERRA*:
  - Diversa distribuzione nell'area uffici
  - Presenza di un soppalco di circa 16mq nello spigolo nord-ovest
- *P. LLA 185- SUB 19- PIANO TERRA*:
  - diversa ubicazione della cucina
- *P. LLA 185- SUB 22- PIANO TERRA*:
  - L'unità immobiliare risulta di fatto suddivisa in n. 2 unità attraverso la chiusura della porta di comunicazione tra la cucina dell'unità 1 ed il soggiorno dell'unità 2
  - Nell'unità 1, diversa distribuzione interna (zona cucina), diverso utilizzo del vano catastalmente indicato come "archivio" di fatto utilizzato a wc e del vano terminale ovest utilizzato come cucina.

Si evidenzia che le difformità sopra elencate non costituiscono incrementi volumetrici planimetrici (a meno del deposito di circa 6,60mq ed altezza 2,30m, ubicato nello spigolo nord-est) ne cambi sostanziali di destinazione d'uso.

CONFINI

Il LOTTO nella sua interezza confina:

- A NORD con porzione di P.LLA 185 (ex SUB 2) e P.LLA 1300 non oggetto di causa;
- Ad EST con particella 259 non oggetto di causa;
- A SUD con torrente Diavolone;
- Ad OVEST con P.LLA 1300 non oggetto di causa.

PROVENIENZA E PROPRIETÀ

La società OMISSIS sede in SALERNO C.F. OMISSIS, risulta piena proprietaria 1/1 dei subalterni costituenti il LOTTO UNICO in forza dell'atto di compravendita del 18/11/2003 per notar UMBERTO SALOMI Repertorio n. 7045.

STATO DI OCCUPAZIONE

IL LOTTO non risulta locato, il possesso è detenuto dal curatore Avv. OMISSIS.

REGOLARITÀ URBANISTICA

l complesso è dotato dei seguenti titoli urbanistici:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 57/81 rilasciata alla società OMISSIS S.R.L. per la realizzazione di un opificio industriale per la produzione di ceramica in MONTECORVINO PUGLIANO, località Pagliarone e successiva CONCESSIONE EDILIZIA N. 30/2000.
- DIA prot. 10634 del 03/10/2005 di OMISSIS (in variante alla DIA prot. 10450 del 07/01/2004) per la creazione di alcune aperture e ridistribuzione interna.
- DIA prot. 10635 del 03/10/2005 di OMISSIS per la creazione della residenza del custode.

Dal confronto degli ultimi grafici urbanisticamente assentiti con le DIA PROT. 10634 e PROT. 10635 del 03/10/2005 con lo stato dei luoghi riscontrato si evincono le seguenti difformità:

- *P. LLA 185- SUB 23- PIANO TERRA*:
  - diversa distribuzione interna nell'area ingresso
- *P. LLA 185- SUB 23- PIANO PRIMO*:
  - diversa distribuzione interna con presenza di cucina nel vano accatastato come deposito;
  - creazione di un nuovo vano (denominato CAMERA 1) di circa 10,00mq nell'ambito del volume del capannone;
  - presenza di un terrazzo di circa 8,40mq a nord, con sottostante locale deposito di circa 6,60mq ed altezza 2,30m (non accatastato).

  Si evidenzia che l'unità in oggetto, censita catastalmente come ufficio, presenta allo stato attuale una utilizzazione difforme, essendo adibita a uso abitativo in assenza di idoneo titolo edilizio per il cambio di destinazione d'uso.
- *P. LLA 185- SUB 20- PIANO TERRA*:
  - Diversa distribuzione nell'area uffici
  - Presenza di un soppalco di circa 16mq nello spigolo nord-ovest
- *P. LLA 185- SUB 19- PIANO TERRA*:
  - diversa ubicazione della cucina
- *P. LLA 185- SUB 22- PIANO TERRA*:
  - L'unità immobiliare risulta di fatto suddivisa in n. 2 unità attraverso la chiusura della porta di comunicazione tra la cucina dell'unità 1 ed il soggiorno dell'unità 2

- Nell'unità 1, diversa distribuzione interna (zona cucina), diverso utilizzo del vano catastalmente indicato come "archivio" di fatto utilizzato a wc e del vano terminale ovest utilizzato come cucina.

SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Con riferimento alle difformità edilizie riscontrate, si rappresenta che l'eventuale regolarizzazione delle stesse risulta subordinata alla preventiva verifica della conformità urbanistica ed edilizia dell'intero compendio, da effettuarsi mediante specifica istruttoria tecnica. In particolare, l'immobile ricade in zona omogenea **D1 – INDUSTRIALE ESISTENTE**, per la quale lo strumento urbanistico vigente prevede specifici indici e parametri edilizi, nonché limitazioni in ordine alla presenza di superfici a destinazione residenziale, ammesse entro determinati rapporti rispetto alla superficie produttiva.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Non è stato rinvenuto Certificata di Agibilità.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno in N.C.T. di MONTECORVINO PUGLIANO al FL 12 P.LLA 185 (*cfr ALL N. 8.3)*

- Secondo la classificazione operata dal PUC VIGENTE ricade:
  - in zona omogenea **"D1 ESISTENTE"**;
  - in piccolissima parte in zona sottoposta a "**Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004"**;
  - in piccolissima parte in "**rete ecologica- corridoi ecologici**";
  - in piccolissima parte in "**corsi d'acqua**";
  - in piccolissima parte in "**Area a Pericolosità Elevata P3**".
- Secondo la classificazione operata dal PUC DI VARIANTE ADOTTATO ricade:
  - in zona omogenea **"D1 ESISTENTE"**;
  - in piccolissima parte in zona omogenea "**E1- Aree naturali"**;
  - in piccolissima parte in zona sottoposta a "**Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004"**;
  - in piccolissima parte in "**rete ecologica- corridoi ecologici**";
  - in piccolissima parte in "**corsi d'acqua**";
  - in piccolissima parte in "**Area a Pericolosità Elevata P3**".

VINCOLI GRAVANTI

La corte pertinenziale del complesso oggetto di liquidazione identificata dalla particella 185 è gravata da diverse servitù trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari come di seguito riportato:

5. la PARTICELLA 185 EX SUB 3 del FOGLIO 12 gode di servitù di passaggio sul piazzale identificato dalla PARTICELLA 185 EX SUB 2 al FOGLIO 12 come da TRASCRIZIONE del 23/10/1997 NN 22457/28133
6. la PARTICELLA 185 del FOGLIO 12 è gravata da servitù di passaggi in favore della società OMISSIS - SOCIETA' PER AZIONI come da TRASCRIZIONE del 17/03/2000 NN 7609/6026
7. la PARTICELLA 185 del FOGLIO 12 è gravata da servitù di passaggi in favore della società OMISSIS & OMISSIS S.R.L. come da TRASCRIZIONE del 16/06/2000 NN 17320/13720 (tra le altre sulla particella 185).
8. la PARTICELLA 185 del FOGLIO 12 è gravata da servitù di passaggi in favore della società OMISSIS & OMISSIS S.R.L. come da TRASCRIZIONE del 16/06/2000 NN 5033/4006 (tra le altre sulla particella 185).

FORMALITÀ GRAVANTI

- **ISCRIZIONE del 18/09/2024 NN 4170/39215** – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/1973 (per la complessiva somma di euro 352.334,00 di cui euro 176.167,00 per capitale) **a favore** di OMISSIS SRL– C.F. OMISSIS con sede in BATTIPAGLIA (SA) e **contro** OMISSIS - C.F. OMISSIS, gravante per il diritto di proprietà 1/1 sugli immobili in NCEU di MONTECORVINO PUGLIANO FL 12, P.LLA 185, SUBB 19, 20, 21, 22, 23, 24.
- **TRASCRIZIONE del 20/11/2025 NN 39789/49960** - ATTO GIUDIZIARIO, SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 03/11/2025 **a favore** di MASSA DEI CREDITORI DI OMISSIS e **contro** OMISSIS - C.F. OMISSIS, gravante per il diritto di proprietà 1/1 sugli immobili in NCEU di MONTECORVINO PUGLIANO FL 12, P. LLA 185, SUBB 19, 20, 21, 22, 23, 24.

VALORE LOTTO UNICO PIENA PROPRIETÀ 1/1 (in cifra tonda): 1.230.000,00€

QUESITO 14: ***estrazione di reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.***

Il rilievo fotografico è stato effettuato in date sopralluoghi del **15/01/2026 e 27/01/2026**.

Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica **SONY CYBER-SHOT DSC-WX**.

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche:**

1. Formato JPEG
2. Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel
3. Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi
4. Profondità in bit: 24
5. Rappresentazione del colore: sRGB
6. Distanza focale: 6 mm
7. Tempo d'esposizione F.3,1
8. Esposizione automatica: 1/40 sec
9. Velocità ISO: ISO-60 .

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione (composta da n. 32 pagine e N. 10 ALLEGATI) credendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi resto a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici ritenuti opportuni.

CON OSSERVANZA

Salerno, maggio 2026

Il C.T.U.

ing. PASQUALE MODICA

Segue *Elenco Allegati* →

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1.	**NOMINA ED AUTORIZZAZIONE**
ALLEGATO 2.	**VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA**
ALLEGATO 3.	**ISPEZIONI IPOTECARIE**
ALLEGATO 4.	**ATTO PROVENIENZA: COMPRAVENDITA DEL 18/11/2003 PER NOTAR UMBERTO SALOMI REP. 7045**
ALLEGATO 5.	**VISURA CAMERALE SOCIETÀ**
ALLEGATO 6.	**TAVOLE GRAFICHE**
ALLEGATO 7.	**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:** **7.1 INQUADRAMENTO GENERALE** **7.2 AREA PRODUZIONE SUB 20 E PIANO TERRA SUBB 23 – 21 - 24** **7.3 ABITAZIONE PIANO PRIMO SUB 23** **7.4 ABITAZIONI PIANO TERRA SUB 22** **7.5 ABITAZIONE PIANO TERRA SUB 19**
ALLEGATO 8.	**8.1 RICHIESTA ACCESSO ATTI URBANISTICI** **8.2 RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA** **8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA** **8.4.1 Concessione Edilizia n. 57/1981** **8.4.2 DIA N. 90/2005** **8.4.3 DIA N. 91/2005**
ALLEGATO 9.	**RIEPILOGO SINTETICO LOTTO**
ALLEGATO 10.	**RELAZIONE CON “OMISSIS”** **RIEPILOGO SINTETICO CON “OMISSIS”**