

.....

# Tribunale Civile di Salerno

Procedura Esecutiva Immobiliare

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RGE. N. 56/2022

In DANNO

████████████████████  
G.E. dott.ssa Faracchio

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

## RELAZIONE DI STIMA

ESPERTO

Dott. Ing. Adriano Ardia

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Sommario

PREMESSA .....	3
1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
2.RISPOSTA AI QUESITI .....	4
2.1 Individuazione beni pignorati ed esame documentazione ex art. 567 c.p.c. - (Quesiti da 1-3).....	4
2.1.1 Formazione Lotti.....	6
2.2 Descrizione dei beni - (Quesito n.4).....	9
2.2.1 Localizzazione ed individuazione.....	10
2.2.2 Confini.....	12
2.2.3 Descrizione.....	13
2.3 Provenienza dei beni - (Quesito n.5).....	29
2.4 Divisibilità dei beni - (Quesito n.6).....	32
2.5 Stato di possesso dei beni - (Quesito n.7).....	32
2.6 Canone di locazione - (Quesito n.8).....	33
2.7 Regime patrimoniale del soggetto esecutato - (Quesito n.9).....	34
2.8 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente - (Quesito n.10).....	34
2.9 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente - (Quesito n.11).....	35
2.10 Visure Ipotecarie - (Quesito n.12).....	35
2.11 Liceità edilizia e coerenza catastale - (Quesito n.13).....	36
2.11.1 Destinazione Urbanistica.....	36
2.11.2 Conformità Urbanistica e Catastale.....	41
2.12 Determinazione del valore del bene - (Quesito n.14).....	45
2.13 Stima accessoria - (Quesito n.15).....	52
2.14 Sintesi - (Quesito n.16).....	52
2.15 Report fotografico - (Quesito n.17).....	52
3. RIEPILOGO.....	53
4.CONCLUSIONI.....	61
5.ALLEGATI.....	61



## TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE. N. 56/2022

Ill.mo G.E. dott.ssa FARACCHIO

Il sottoscritto ing. Adriano Ardia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n.4023 di iscrizione, con studio in Salerno alla via C. Calenda 10, nominato Esperto dalla S.V. Ill.ma nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione di perizia.

**PREMESSA**

In data 20/09/2022, il sottoscritto, previo giuramento di rito, riceveva mandato di procedere alla valutazione degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti, formulati in uno al verbale di conferimento incarico e riportati nel modello delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili.

In armonia all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, risulta costituita dai seguenti capitoli:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
2. RISPOSTA AI QUESITI
3. RIEPILOGO
4. CONCLUSIONI
5. ALLEGATI

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

**1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Segue un elenco, in ordine cronologico, delle attività condotte dallo scrivente.

DATA	ATTIVITÀ
20/09/2022	Accettazione incarico
21/09/2022	Estrazione visure catastali
21/09/2022	Invio istanza Regione Campania per usi civici
27/09/2022	Estrazione visura camerale
28/09/2022	Esecuzione ispezione ipotecaria
28/09/2022	Richiesta titoli di provenienza
05/10/2022	Invio convocazione accesso ai luoghi
13/10/2022	1° accesso ai luoghi
26/10/2022	2° accesso ai luoghi
31/10/2022	Invio istanza accesso atti c/o Comune Montecorvino Rovella
31/10/2022	Invio istanza rilascio attestazione c/o Comune Montecorvino Pugliano
03/11/2022	3° accesso ai luoghi
01/12/2022	Accesso c/o ufficio tecnico Montecorvino Rovella
09/12/2022	Accesso c/o ufficio tecnico Montecorvino Rovella - L.219/81
16/12/2022	Richiesta CDU c/o Comune Montecorvino Pugliano
19/01/2022	Ritiro CDU c/o Comune Montecorvino Pugliano
20/01/2022	Ritiro CDU c/o Comune Montecorvino Rovella



**2.RISPOSTA AI QUESITI****2.1 Individuazione beni pignorati ed esame documentazione ex art. 567 c.p.c. - (Quesiti da 1-3)**

La procedura esecutiva ha avuto inizio con la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare (eseguita in data 10/02/2022), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 16/03/2022 ai nn.8801 R.P. e 10987 R.G., ad istanza di [REDACTED]

[REDACTED] con il quale, a fronte del credito di € 381.641,21 oltre interessi maturati e maturandi, venivano sottoposti ad esecuzione i diritti di piena proprietà dei beni della società debitrice, [REDACTED]

A tutto il 14/02/2023 (data ultima verifica), oltre ai creditori procedenti, non risultano intervenuti nella procedura ulteriori soggetti/istituti.

Dall'esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. e dei fascicoli relativi alla procedura, si desume che il pignoramento è esteso ai seguenti beni, tutti espropriati in danno della società debitrice, ubicati nel Comune di Montecorvino Rovella (SA) e nel Comune di Montecorvino Pugliano (SA).

Id	Comune	Catasto	Fg.	P.lla	Sub.	Classamento	Classe	Consistenza [m <sup>2</sup> /vani]	Rendita [€]
1	Pugliano	T	2	281	-	INCOLT PROD	U	9.040	R.D. 0,47 - R.A. 0,47
2	Pugliano	T	2	409	-	INCOLT PROD	U	3.168	R.D. 0,16 - R.A. 0,16
3	Pugliano	T	2	411	-	INCOLT STER	-	4.910	R.D. - R.A.
4	Pugliano	T	8	146	-	INCOLT STER	-	342	R.D. - R.A.
5	Pugliano	T	8	144	-	SEMINATIVO	5	6.540	R.D. 13,51 - R.A. 25,33
6	Pugliano	T	8	34	-	PASCOLO	3	25.249	R.D. 13,04 - R.A. 15,65
7	Pugliano	T	2	255	-	INCOLT STER	-	3.051	R.D. - R.A.
8	Pugliano	T	8	35	-	SEMINATIVO	5	7.506	R.D. 15,51 - R.A. 29,07
9	Pugliano	T	8	176	-	SEMINATIVO	5	6.008	R.D. 12,41 - R.A. 23,27
10	Rovella	F	15	195	1	Cat.D/1	-	-	4.183,15
11	Rovella	F	15	199	-	Cat.F/1	-	87	-
12	Rovella	F	15	1337	-	Cat.D/1	-	-	23.518,00
13	Rovella	F	15	1338	-	Cat.D/1	-	-	26.842,00
14	Rovella	F	15	1339	-	Cat.F/1	-	145	-
15	Rovella	F	15	981	19	Cat.A/3	1	11,5 vani	1.009,67
16	Rovella	T	13	204	-	SEMIN ARB OR	5	4.186	R.D. 20,54 - R.A. 32,43
17	Rovella	T	13	213	-	INCOLT PROD	U	701	R.D. 0,07 - R.A. 0,04
18	Rovella	T	13	215	-	SEMINATIVO	5	5.149	R.D. 10,64 - R.A. 25,26
19	Rovella	T	13	313	-	SEMIN ARB OR	5	498	R.D. 2,44 - R.A. 3,86
20	Rovella	T	13	314	-	SEMIN ARB OR	5	480	R.D. 2,36 - R.A. 3,72
21	Rovella	T	13	433	-	SEMIN ARB OR	5	685	R.D. 3,36 - R.A. 5,31
22	Rovella	T	15	292	-	SEMINATIVO	5	145	R.D. 0,30 - R.A. 0,71
23	Rovella	T	15	293	-	SEMIN ARB OR	5	1.809	R.D. 8,88 - R.A. 14,01
24	Rovella	T	15	780	-	FU D ACCERT	-	89	R.D. - R.A.
25	Rovella	T	15	379	-	SEMINATIVO	5	6.359	R.D. 13,14 - R.A. 31,20
26	Rovella	T	15	378	-	SEMIN ARB OR	3	98	R.D. 1,11 - R.A. 1,06
27	Rovella	T	15	324	-	AGRUMETO	4	285	R.D. 2,06 - R.A. 0,96
28	Rovella	T	15	325	-	AGRUMETO	4	286	R.D. 2,07 - R.A. 0,96
29	Rovella	T	15	1013	-	SEMINATIVO	5	17.208	R.D. 35,55 - R.A. 84,43
30	Rovella	T	15	167	-	SEMIN ARB OR	5	4.675	R.D. 22,94 - R.A. 36,22
31	Rovella	T	15	291	-	SEMINATIVO	5	466	R.D. 0,96 - R.A. 2,29
32	Rovella	T	13	255	-	INCOLT STER	-	2.808	R.D. - R.A.



Id	Comune	Catasto	Fg.	P.la	Sub.	Classamento	Classe	Consistenza [m <sup>2</sup> /vani]	Rendita [€]
33	Rovella	T	15	178	-	SEMIN ARB OR	2	197	R.D. 3,00 - R.A. 2,29
34	Rovella	T	15	166	-	SEMINATIVO	5	6.914	R.D. 14,28 - R.A. 33,92
35	Rovella	T	15	192	-	SEMIN ARB OR	5	2.542	R.D. 12,47 - R.A. 19,69
36	Rovella	T	15	290	-	SEMINATIVO	5	3.351	R.D. 6,92 - R.A. 16,44
37	Rovella	T	15	223	-	SEMINATIVO	5	1.068	R.D. 2,21 - R.A. 5,24
38	Rovella	T	15	221	-	SEMINATIVO	5	8.591	R.D. 17,75 - R.A. 42,15
39	Rovella	T	15	197	-	AGRUMETO	4	125	R.D. 0,90 - R.A. 0,42
40	Rovella	T	15	191	-	SEMINATIVO	5	829	R.D. 1,71 - R.A. 4,07
41	Rovella	T	15	190	-	SEMIN ARB OR	5	4.763	R.D. 23,37 - R.A. 36,90
42	Rovella	T	15	188	-	AREA FAB DM	-	101	R.D. - R.A.
43	Rovella	T	15	187	-	SEMIN ARB OR	3	5.823	R.D. 66,16 - R.A. 63,15
44	Rovella	T	15	186	-	SEMINATIVO	5	6.478	R.D. 13,38 - R.A. 31,78
45	Rovella	T	15	189	-	SEMIN ARB OR	5	3.621	R.D. 17,77 - R.A. 28,05
46	Rovella	T	15	207	-	SEMINATIVO	5	623	R.D. 1,29 - R.A. 3,06
47	Rovella	T	15	285	-	SEMIN ARB OR	5	4.418	R.D. 21,68 - R.A. 34,23
48	Rovella	T	15	168	-	SEMIN ARB OR	5	914	R.D. 4,48 - R.A. 7,08
49	Rovella	T	15	1322	-	SEMIN ARB OR	3	318	R.D. 3,61 - R.A. 3,45
50	Rovella	T	15	1323	-	SEMIN ARB OR	3	75	R.D. 0,85 - R.A. 0,81
51	Rovella	T	15	1324	-	SEMINATIVO	5	551	R.D. 1,14 - R.A. 2,70
52	Rovella	T	15	1325	-	SEMINATIVO	5	479	R.D. 0,99 - R.A. 2,35
53	Rovella	T	15	1326	-	SEMIN ARB OR	3	343	R.D. 3,90 - R.A. 3,72
54	Rovella	T	15	1327	-	SEMIN ARB OR	3	16	R.D. 0,18 - R.A. 0,17
55	Rovella	T	15	1328	-	SEMIN ARB OR	2	223	R.D. 3,40 - R.A. 2,59
56	Rovella	T	15	1329	-	SEMIN ARB OR	2	72	R.D. 1,10 - R.A. 0,84
57	Rovella	T	15	1330	-	SEMIN ARB OR	2	410	R.D. 6,25 - R.A. 4,76
58	Rovella	T	15	1331	-	SEMIN ARB OR	2	22	R.D. 0,34 - R.A. 0,26
59	Rovella	T	15	1332	-	SEMIN ARB OR	2	133	R.D. 2,03 - R.A. 1,55
60	Rovella	T	15	1333	-	SEMIN ARB OR	2	37	R.D. 0,56 - R.A. 0,43
61	Rovella	T	15	1334	-	SEMIN ARB OR	2	315	R.D. 4,80 - R.A. 3,66
62	Rovella	T	15	1335	-	SEMIN ARB OR	2	16	R.D. 0,24 - R.A. 0,19
63	Rovella	T	15	1336	-	SEMIN ARB OR	2	3	R.D. 0,05 - R.A. 0,03
64	Rovella	T	15	1353	-	SEMIN ARB OR	5	248	R.D. 1,22 - R.A. 1,92
65	Rovella	T	15	1354	-	SEMIN ARB OR	5	143	R.D. 0,70 - R.A. 1,11
66	Rovella	F	15	1355	-	Cat.F/1	-	85	-
67	Rovella	F	15	1356	-	Cat.F/1	-	15	-

La documentazione di cui all'ex art.567 c.p.c. consta di certificazione sostitutiva, datata 28/03/2022, redatta dal dott. Aniello Calabrese, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Salerno, Nocera Inferiore e Vallo della Lucania.

~oOo~

Dall'analisi degli atti e dall'indagine ipotecaria condotta dallo scrivente esperto, è possibile desumere che la documentazione prevista dall'art. 567, 2° comma c.p.c., risulta completa. Al contempo, vale la pena di evidenziare che, verosimilmente a causa di un mero errore materiale, la richiamata certificazione notarile non contempla, nell'indicazione della provenienza, i beni di cui ai nn.29 e 38, censiti al Catasto Terreni del Comune di Montecorvino Rovella al foglio n.15 p.lle 1013 e 221, rispettivamente.

~oOo~

Si rileva congruità tra i dati catastali e le informazioni indicate nell'atto di pignoramento e quelli indicati nella relativa nota di trascrizione. Si segnala, inoltre, il corretto allineamento della ditta catastale, riferito a tutti i beni staggiti. Al contempo, per la sola unità pignorata al n.15, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montecorvino

Rovella al foglio 15 p.lla 981 sub.19, se ne rileva il non corretto censimento catastale atteso che, con riferimento alla mappa catastale, l'unità in parola afferisce al fabbricato catastalmente censito sul mappale n.980. Inoltre, occorre evidenziare che, per quanto attiene al complesso industriale sito nel Comune di Montecorvino Rovella (Cfr. Lotto n.3), alcuni manufatti rinvenuti sul posto non risultano inseriti in mappa.

### 2.1.1 Formazione Lotti

Per chiarezza di esposizione e al fine di evitare una dispersione delle informazioni fornite con la presente relazione, ciascun bene pignorato, come in precedenza individuato, sarà successivamente analizzato e definito nell'ambito della seguente ripartizione in LOTTI, eseguita al fine di garantire condizioni di maggior appetibilità, in considerazione della differente ubicazione, destinazione e funzionalità dei singoli cespiti.

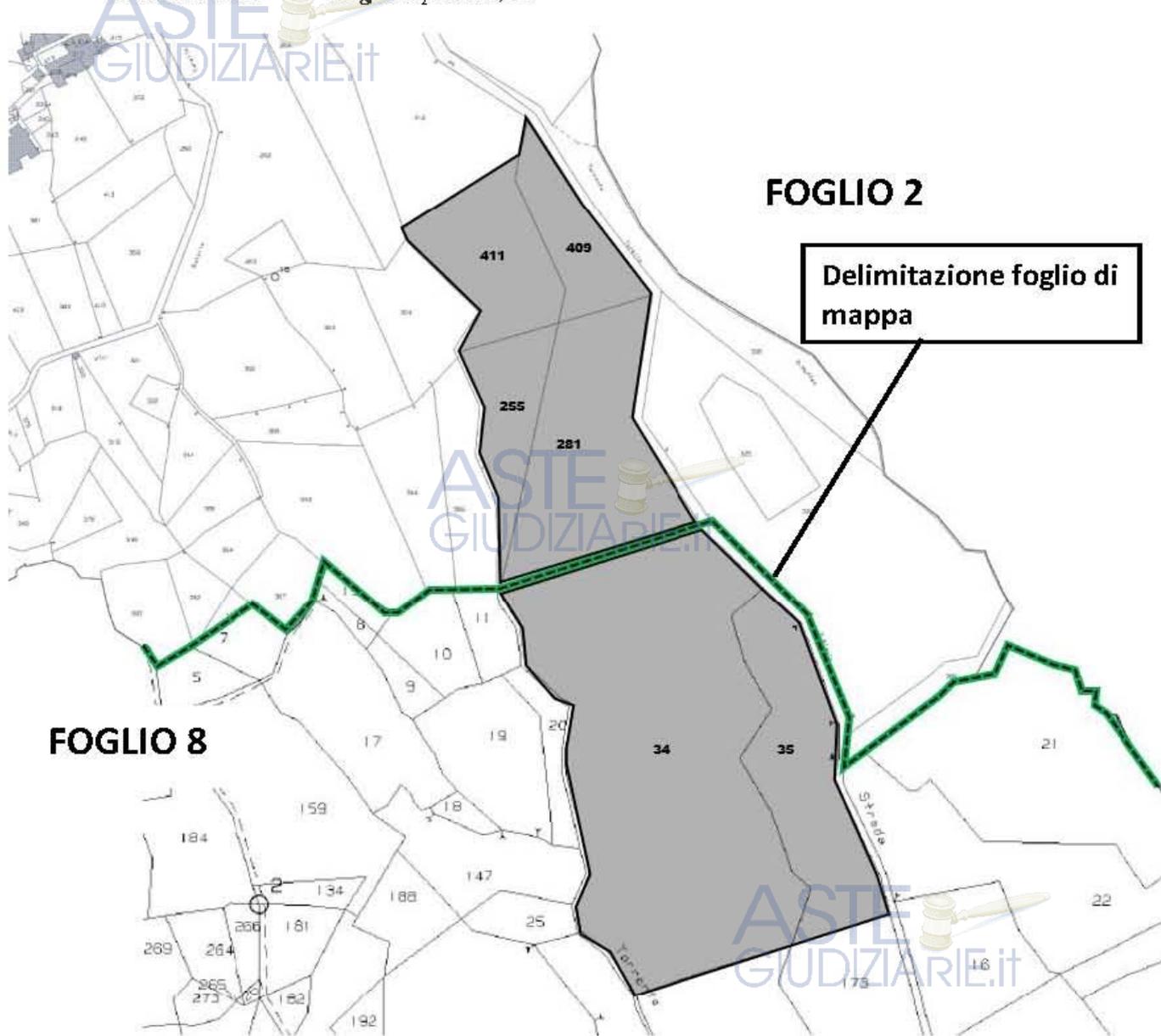
#### ❖ **Lotto 1** \_ Fondo rustico, ubicato nel Comune di Montecorvino Pugliano

Catasto Terreni

**Foglio 2** p.lle 255, 281, 409, 411

Catasto Terreni

**Foglio 8** p.lle 34, 35

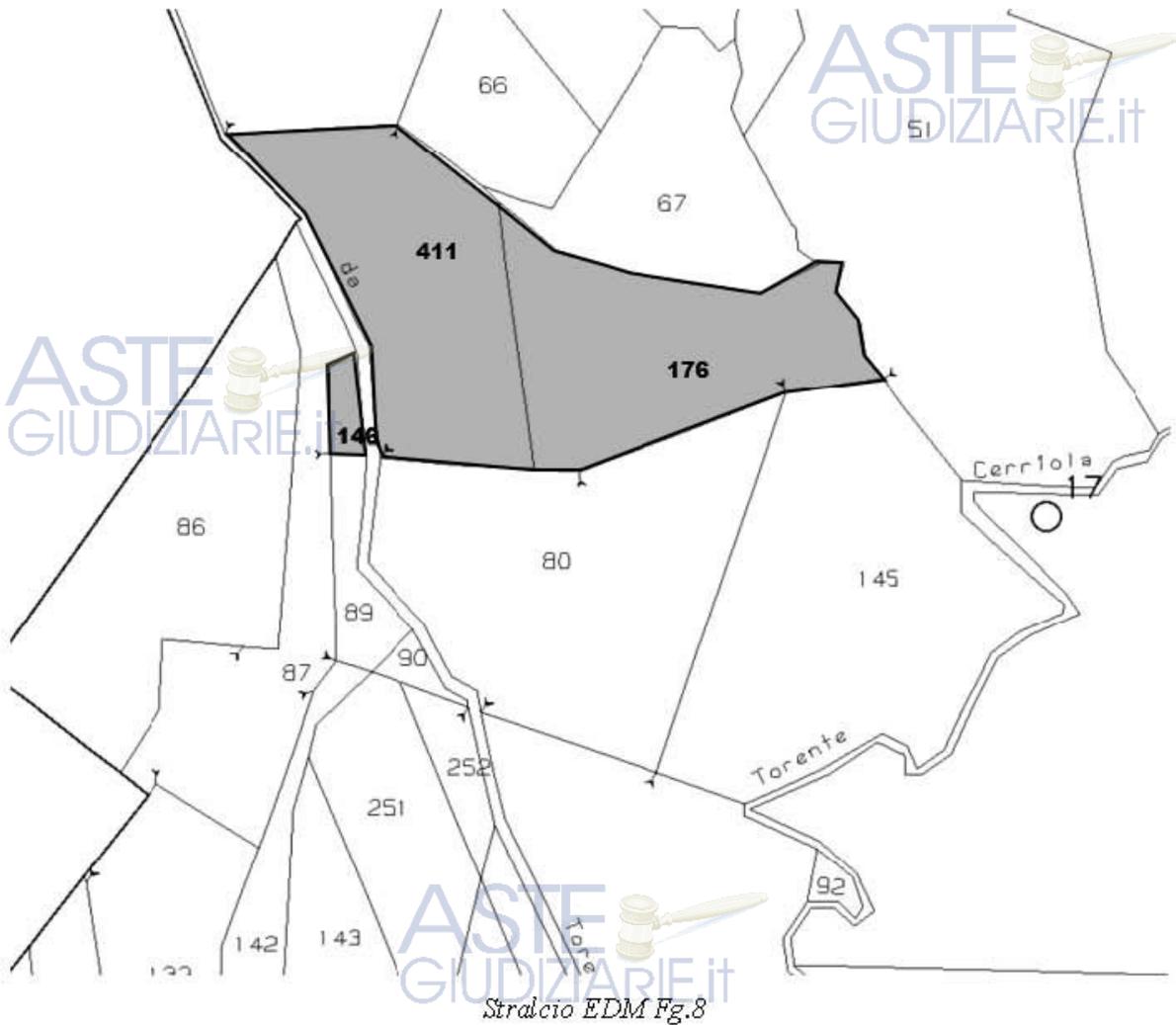


Stralcio EDM Fg.2-8



❖ **Lotto 2** \_ Area di cava, ubicata nel Comune di Montecorvino Pugliano

Catasto Terreni **Foglio 8** p.lle 144, 146, 176



❖ **Lotto 3** \_ Complesso industriale, ubicato nel Comune di Montecorvino Rovella

Catasto Terreni **Foglio 15** p.lle 168, 178, 191, 192, 197, 207, 221, 285, 291, 292, 293, 324, 325, 780, 1013, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1354

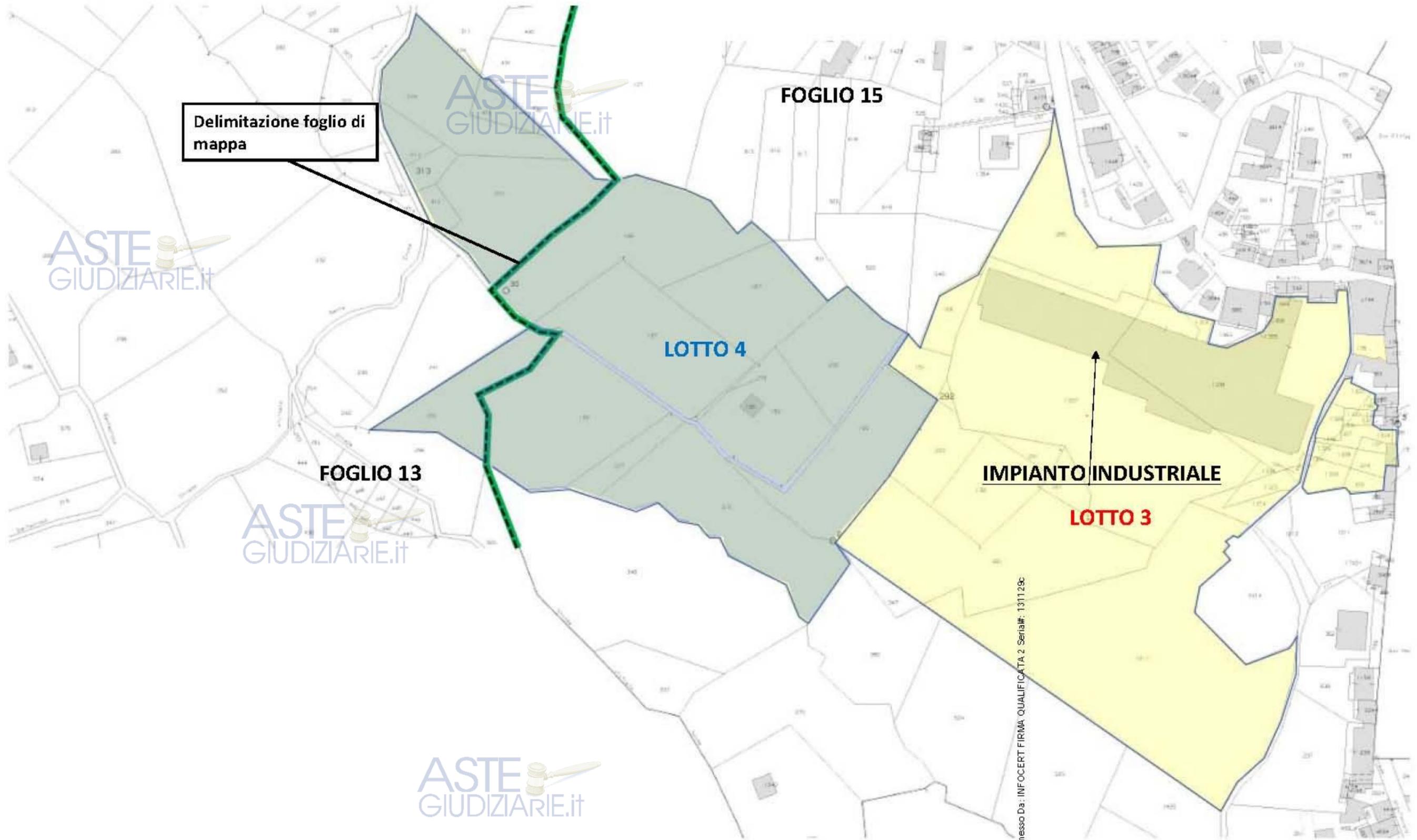
Catasto Fabbricati **Foglio 15** p.lla 195 sub.1, 199, 1338, 1339, 1356

❖ **Lotto 4** \_ Fondo agricolo, ubicato nel Comune di Montecorvino Rovella

Catasto Terreni **Foglio 13** p.lle 204, 213, 215, 255, 313, 314, 433

Catasto Terreni **Foglio 15** p.lle 166, 167, 186, 187, 188, 189, 190, 223, 290, 378, 379

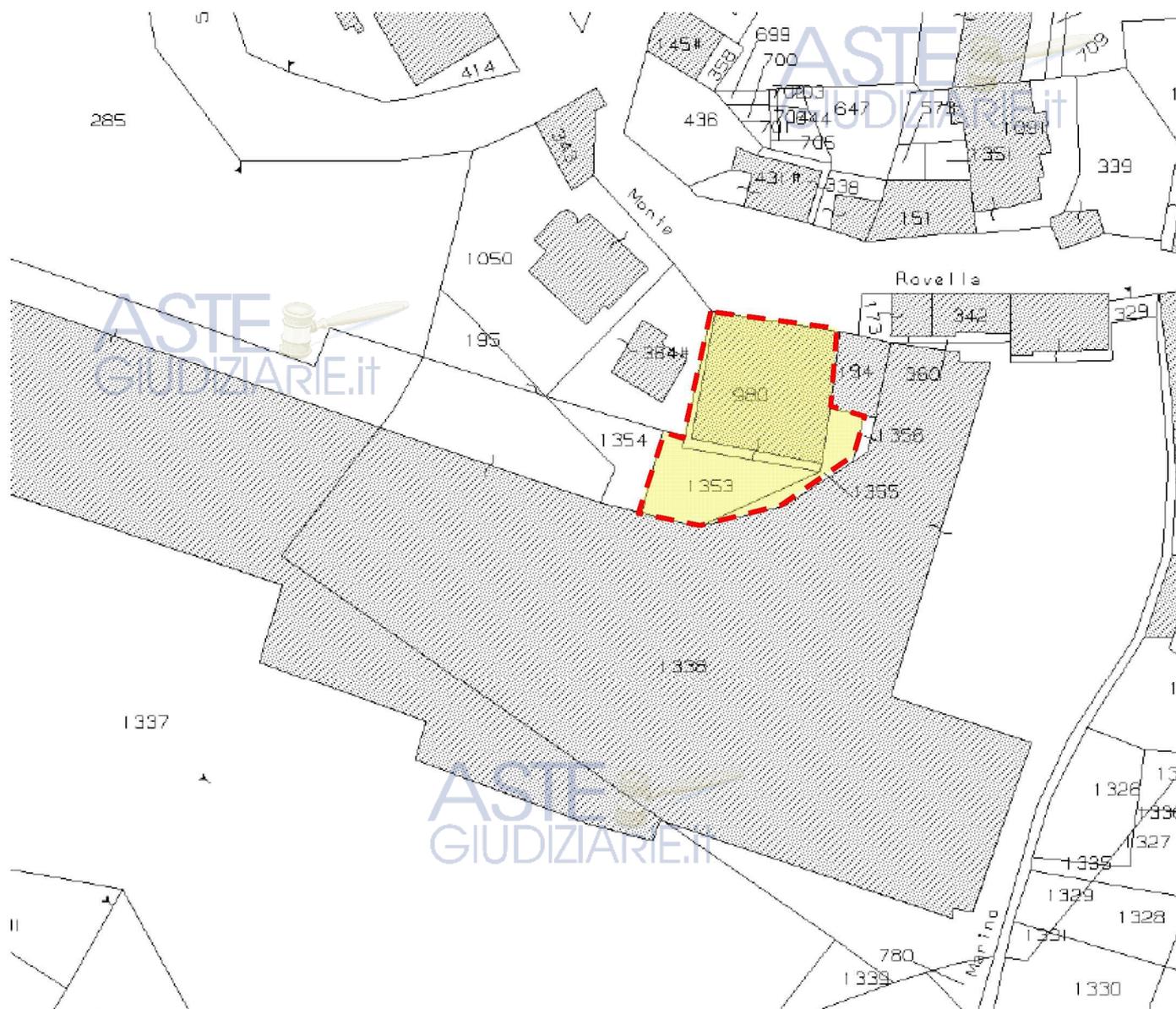




Stralcio EDM Fg.13-15

Firmato Da: ARDIA ADRIANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 131129c



❖ **Lotto 5\_ Abitazione, ubicata nel Comune di Montecorvino Rovella**Catasto Fabbricati **Foglio 15 p.lla 981 sub.19, p.lla 1355**Catasto Terreni **Foglio 15 p.lla 1353**

Stralcio EDM Fig.15

**2.2 Descrizione dei beni - (Quesito n.4)**

identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.

Le unità pignorate non risultano gravate da ulteriori procedure espropriative. Si segnala, al contempo, l'esistenza della seguente formalità pregiudizievole:

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/01/2021** - Registro Particolare 759 Registro Generale 909- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 6361 del 27/11/2020.  
 Immobili siti in MONTECORVINO PUGLIANO(SA), MONTECORVINO ROVELLA(SA).  
 La formalità risulta trascritta su tutti i beni afferenti alla presente procedura espropriativa.

### 2.2.1 Localizzazione ed individuazione

Si riportano, nel seguito, alcune elaborazioni grafiche, al solo scopo di facilitare l'individuazione dei beni.

#### Lotto n.1 (Comune di Montecorvino Pugliano)



#### Lotto n.2 (Comune di Montecorvino Pugliano)



**Lotti n.3-4 (Comune di Montecorvino Rovella)**



**Lotto n.5 (Comune di Montecorvino Rovella)**



Al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati, le unità sono identificate e classificate come già riportato al precedente punto 2.1 (pagg.4-5).

### **2.2.2 Confini**

Con riferimento agli estratti di mappa catastale, in precedenza riportati in stralcio, le tabelle seguenti esplicitano i confini per ciascun Lotto.

#### **Lotto n.1 (Comune di Montecorvino Pugliano)**

Nord : p.lla 412, SV Torello  
 Est : SV Torello  
 Sud : p.lla 172, p.lla 173  
 Ovest : Torrente Cesinella, p.lla 254, p.lla 304

#### **Lotto n.2 (Comune di Montecorvino Pugliano)**

Nord : p.lla 46, p.lla 66, p.lla 67, p.lla 87  
 Est : p.lla 66, p.lla 67, p.lla 51, p.lla 80  
 Sud : p.lla 145, p.lla 80, SV Torello  
 Ovest : SV Torello, p.lla 87

#### **Lotto n.3 (Comune di Montecorvino Rovella)**

Nord : Fg.15 p.lle 548, SC, 1050, 384, 1353, 1355, 194, 360, 329  
 Est : Fg.15 p.lle 174, 176, 177, 183, 185, 196, 520, 198, SC, 200, 1011, 1012, 1014, CA, 347, 380  
 Sud : Fg.15 p.lle 190, 347, 380, 524, 525, 1425, CA, 1011, 361, 200, 183  
 Ovest : Fg.15 p.lle 548, CA, 190, 347, 380, 524, 525, 1425

#### **Lotto n.4 (Comune di Montecorvino Rovella)**

Nord : Fg.13 p.lle 311, 434, 432 - Fg.15 p.lle 127, 815, 816, 821, 822  
 Est : Fg.13 p.lle 311, 434, 432 - Fg.15 p.lle 127, 815, 816, 821, 822, 191, 292, 293, 221, 347, 380  
 Sud : SV Santa Croce, Fg.15 p.lle 348, 235, 380, 221  
 Ovest : SV Santa Croce, Fg.15 p.lle 190, 348

#### **Lotto n.5 (Comune di Montecorvino Rovella)**

Nord : Piano T: VS sub.1, AU sub.6; Piano 1: VS sub.1, AU sub.11; Piano 3°: VS sub.1, AU sub.16  
 Est : AU p.lla 1356, AU sub.6  
 Sud : AU p.lla 1338  
 Ovest : Piano T: AU sub.20, p.lla 384, p.lla 1354; Piano 1: AU sub.20; Piano 3°: AU sub.14

#### **Legenda**

SV : Strada Vicinale  
 SC : Strada Comunale  
 CA : Corso d'Acqua  
 AU : Altra Unità  
 VS : Vano Scala



### 2.2.3 Descrizione

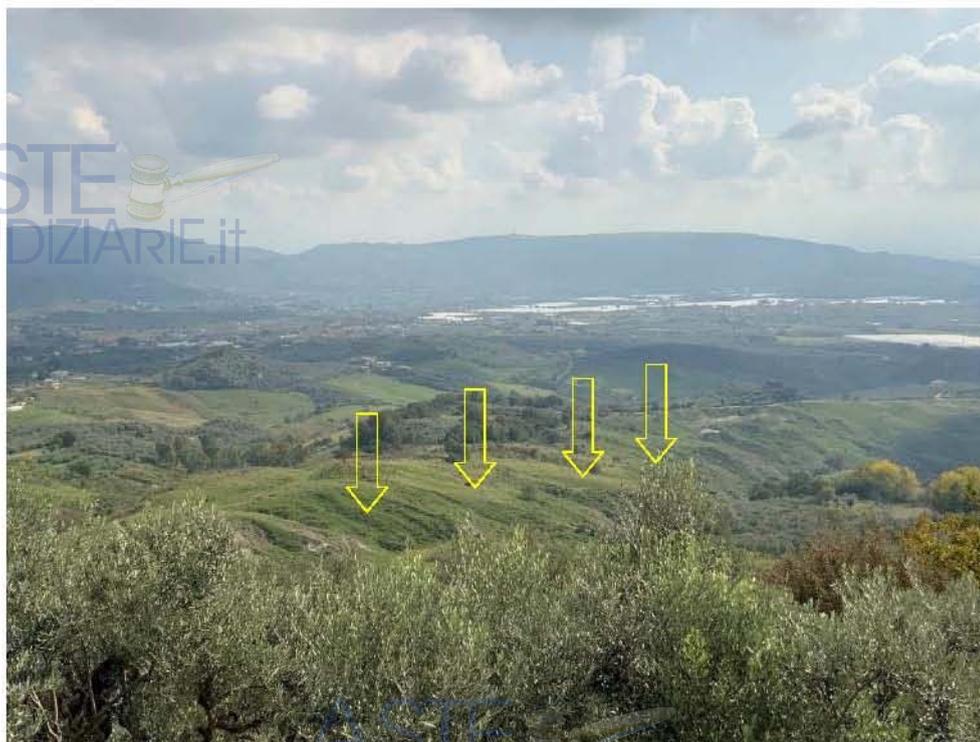
#### Lotto n.1 (Comune di Montecorvino Pugliano)

Trattasi di fondo agricolo, dell'estensione complessiva di circa mq 52.924, ubicato nel Comune di Montecorvino Pugliano, a ridosso dell'impluvio del Torrente Cesinella, in sviluppo su n.2 fogli di mappa catastale.

Il fondo risulta accessibile dalla strada vicinale di Torello, posta sul promontorio che costeggia, sul versante Est, un'ampia area di cava.

La conformazione morfologica dell'area è irregolare, per lo più scoscesa ed acclive verso il menzionato corso d'acqua.

Il suolo risulta non sfruttato ed in stato di abbandono, privo di recinzione e delimitazione lungo i confini.



Vista da Nord



Vista da Sud



Con riferimento alle consistenze castali, desumibili dalla tabella seguente, l'intero lotto si sviluppa su una superficie complessiva pari a 52.924 mq.

ID	Catasto	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza [m <sup>2</sup> ]
1	T	2	281	INCOLT PROD	U	9.040
2	T	2	409	INCOLT PROD	U	3.168
3	T	2	411	INCOLT STER	-	4.910
6	T	8	34	PASCOLO	3	25.249
7	T	2	255	INCOLT STER	-	3.051
8	T	8	35	SEMINATIVO	5	7.506

### Lotto n.2 (Comune di Montecorvino Pugliano)

Trattasi di porzione di area di cava dismessa, dell'estensione complessiva di circa mq 12.890, ubicata nel Comune di Montecorvino Pugliano.

Il fondo risulta accessibile dalla strada interpodereale che lambisce il Torrente Cerriola, ad Est rispetto alla via Orazio Flacco.

La conformazione morfologica dell'area è irregolare, per lo più scoscesa ed acclive verso il menzionato corso d'acqua.

Il suolo risulta non sfruttato ed in stato di abbandono, privo di recinzione e delimitazione lungo i confini.



Vista da Sud-Est

Con riferimento alle consistenze castali, desumibili dalla tabella seguente, l'intero lotto si sviluppa su una superficie complessiva pari a 12.890 mq.

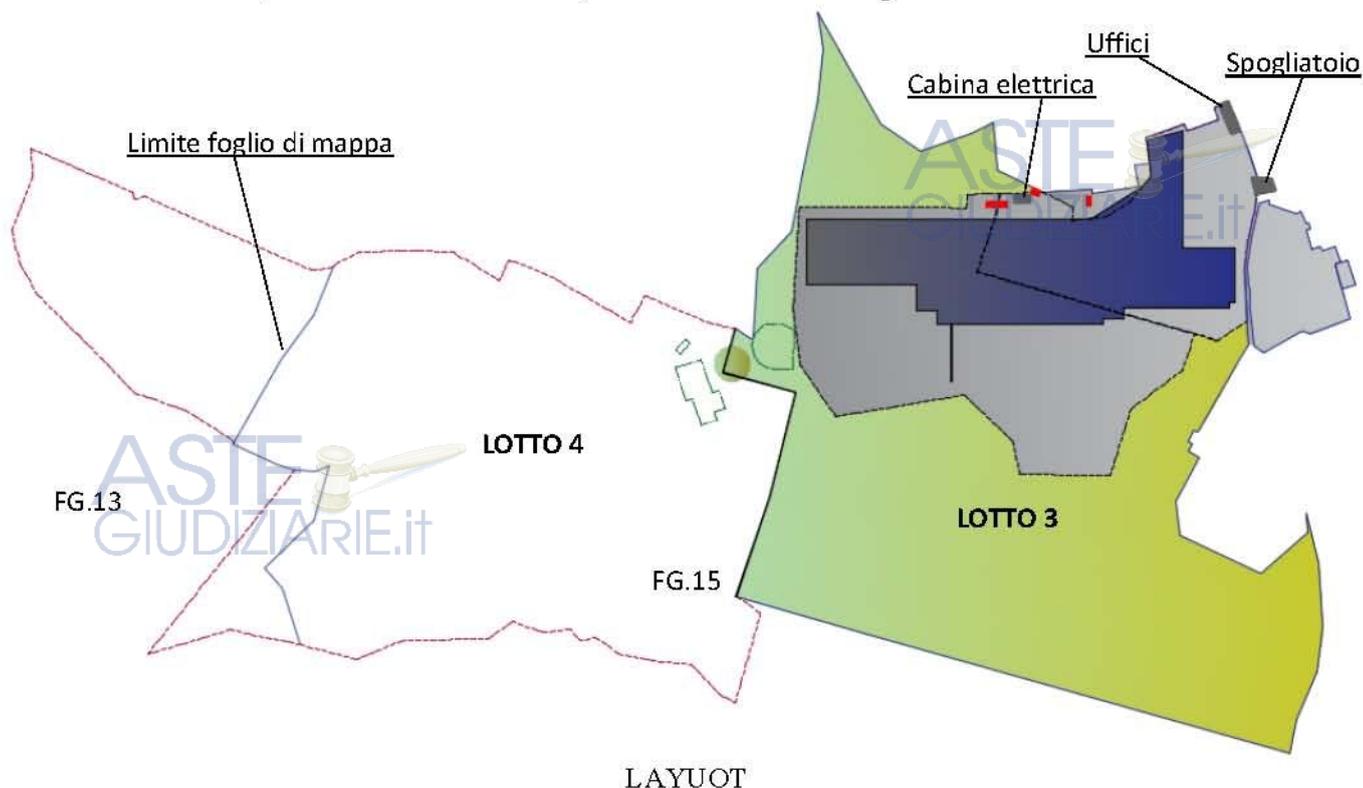
ID	Catasto	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza [m <sup>2</sup> ]
4	T	8	146	INCOLT STER	-	342
5	T	8	144	SEMINATIVO	5	6.540
9	T	8	176	SEMINATIVO	5	6.008

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Lotto n.3 (Comune di Montecorvino Rovella)**

Trattasi di ampia consistenza, in dismissione, destinata al settore industriale/produttivo, ubicata nel Comune di Montecorvino Rovella, alla frazione San Martino, con accesso dalla strada provinciale SP 164.



Vista da Sud

Il lotto, cui risultano annessi alcuni manufatti esterni (palazzina uffici, servizi e cabina elettrica), sorge su un'area complessiva di circa 6,72 ettari, in sviluppo su unico foglio di mappa catastale (Fg.15), a differente destinazione, agricola per circa 54.881 mq, e residenziale per circa 12.331 mq. Con riferimento all'estratto di mappa catastale riportato in precedenza, l'impianto industriale insiste su una superficie di circa 30.000 mq, identificata con i mappali n. 178, 195, 197, 199, 324, 325, 780, 1322, 1323, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1338, 1354, 1356.

Il complesso industriale, in origine destinato alla produzione di laterizi, la cui edificazione, risalente nel tempo, è stata oggetto di ampliamenti da collocare tra gli anni '80-'90, è accessibile dalla strada provinciale SP 164, dal versante Est, nonché da via Principe Piemonte, sul versante Nord.

Dal punto di vista strutturale, il cespite risulta caratterizzato da impianti di differente tipologia, prevalentemente in acciaio, e, per una minor consistenza in c.a., disposti su un unico impalcato, al pianterreno. All'interno della struttura, si rinviene la presenza di un unico ammezzato, con solaio in laterocemento sorretto da pilastri in c.a., privo di scala di collegamento.

Nel suo complesso, l'opificio si articola su una superficie coperta di circa 10.100 mq, prevalentemente pavimentata in cemento, mentre l'area esterna pertinenziale, anch'essa pavimentata in cemento, si estende per circa 19.922 mq, calcolata sottraendo alla consistenza catastale, riferibile ai mappali su menzionati, l'ingombro del cassone del fabbricato.

La struttura si mostra eterogena, con riferimento alla distribuzione delle altezze interne, in relazione alla differente tipologia di copertura, a volta, a doppia falda o piana, variabile tra un minimo di 3,13 m, in corrispondenza

delle superfetazioni, ed un massimo di 12,05 m, al colmo del corpo di maggior estensione. La copertura è disomogenea, realizzata in lamiera, in laterocemento, in eternit (circa 3.500 mq).

L'intero complesso, privo di impiantistica, versa in condizioni di precarietà, in uno stato di abbandono e forte degrado, mentre all'interno della struttura e sull'area esterna si rinviene la presenza di inerti e rifiuti di ogni tipo.



Annessi all'opificio vi sono alcune strutture, insistenti sulla corte esterna, destinate ad uffici, spogliatoio e cabina elettrica, tutte in stato di abbandono e forte degrado.



Palazzina uffici



Spogliatoio





Cabina elettrica (Fig.15 p.lla 195 sub.1)

Sull'area esterna, si rinviene, inoltre, la presenza di ulteriori manufatti, realizzati in assenza di titolo edilizio, indicati con campitura in rosso nel layout riportato in precedenza.



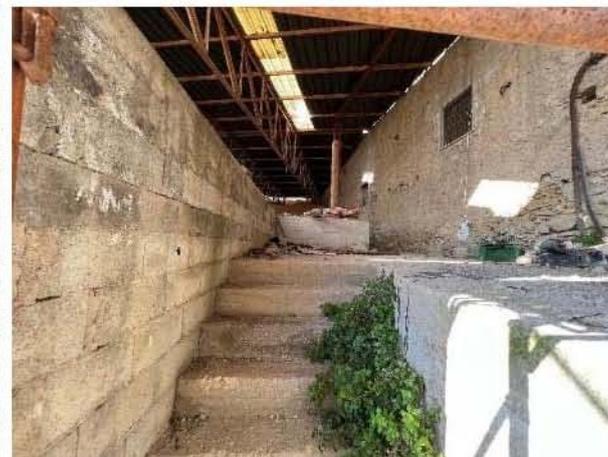
Manufatti abusivi

Al momento dei sopralluoghi condotti, si è rinvenuta, sull'area pertinenziale dell'opificio, la presenza di un cantiere edile temporaneo, installato a servizio dei lavori in corso presso il fabbricato esterno alla proprietà pignorata, insistente sul mappale n.329. Inoltre, nello spigolo Nord-Est del capannone, si è rinvenuta la presenza di un passaggio che consente il collegamento con l'abitazione di cui al successivo Lotto n.5, insistente nel cassone del fabbricato afferente alla p.lla 980 (Fig.15 p.lla 981 sub.19).





Particolare cantiere edile



Particolare passaggio verso il Lotto n.4

Con riferimento agli elaborati grafici di rilievo, allegati alla presente relazione, ed alle consistenze catastali, si riporta una sintesi delle superfici inerenti all'intero lotto.

Area Lotto	:	67.212	mq
Sup. coperta opificio	:	10.100	mq
Sup. coperta cabina elettrica	:	32	mq
Sup. coperta uffici	:	83	mq
Sup. coperta spogliatoio	:	77	mq
Area esterna pavimentata	:	18.200	mq
Area incolta	:	49.012	mq

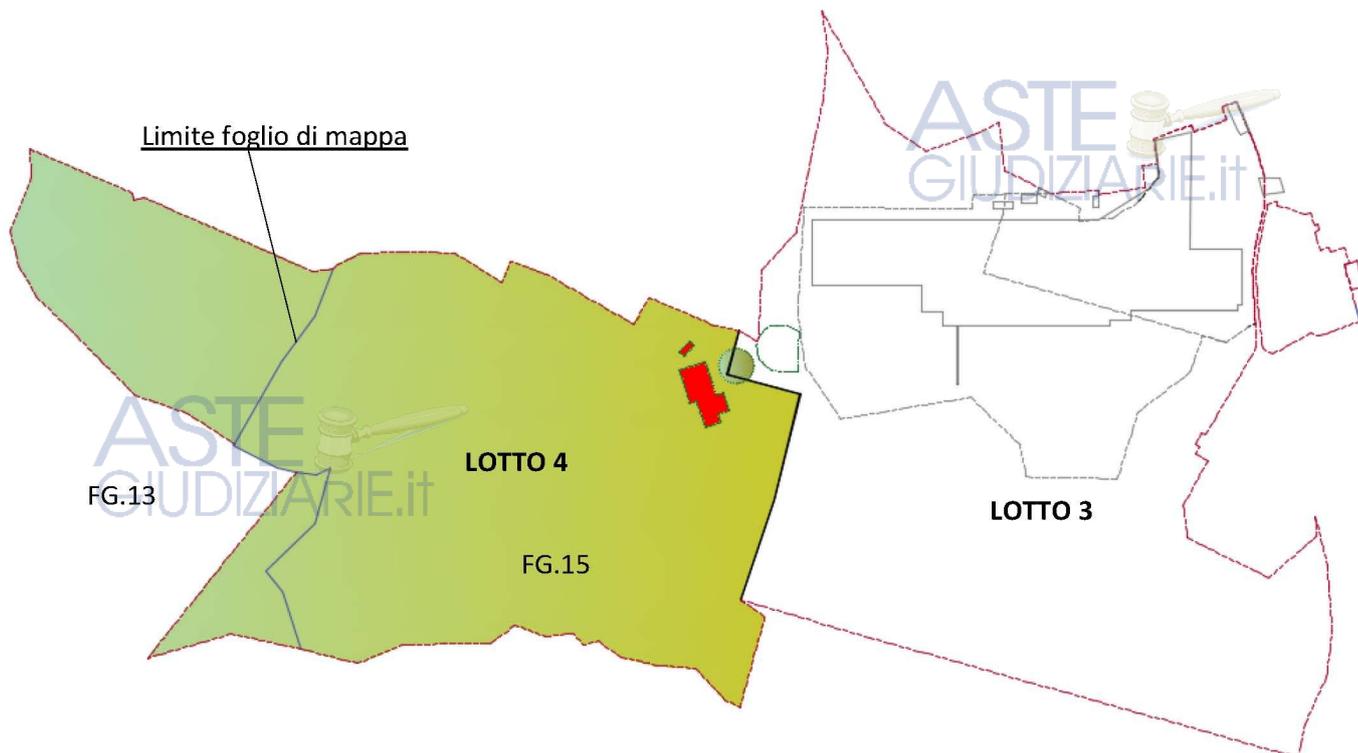
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

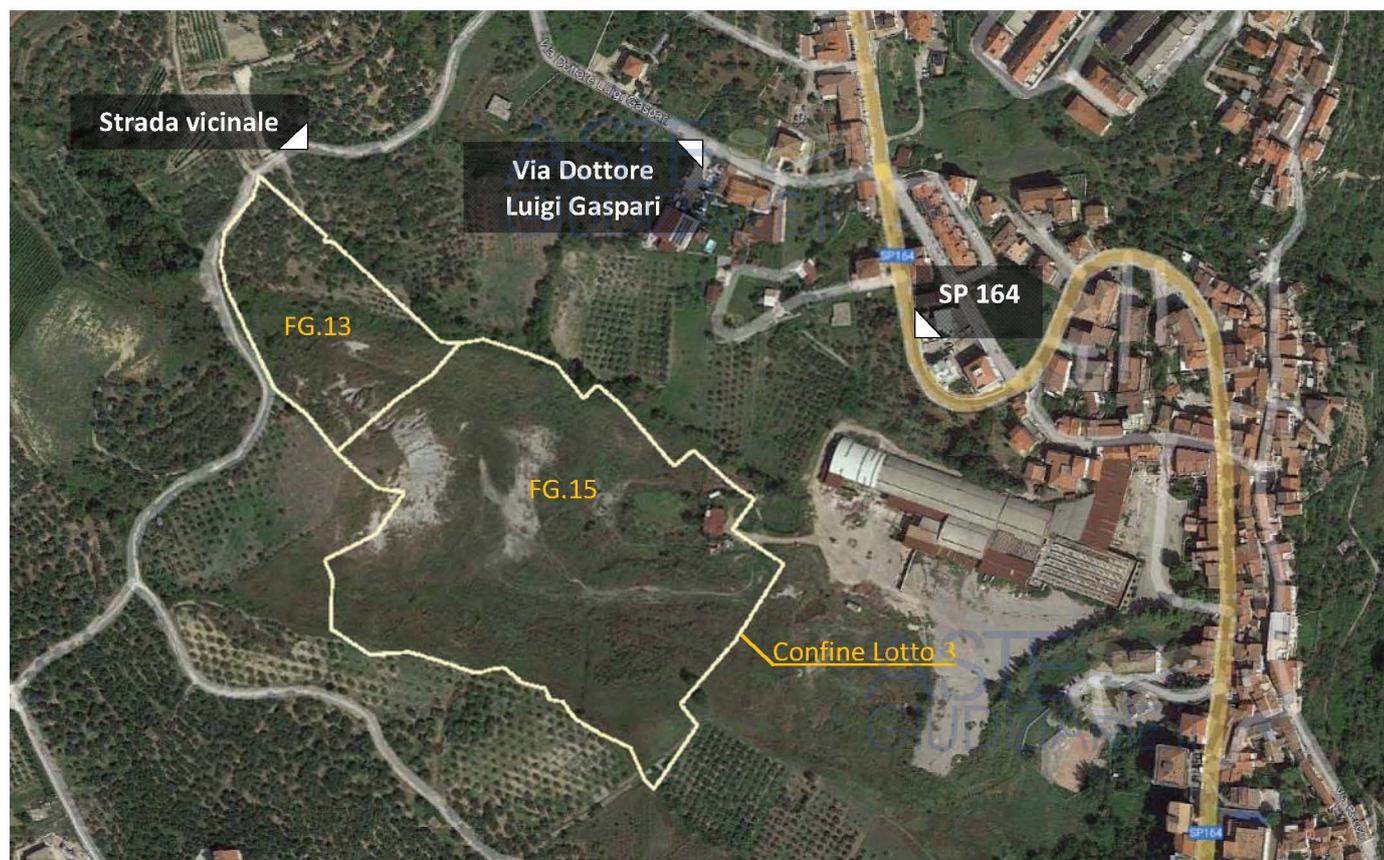


**Lotto n.4 (Comune di Montecorvino Rovella)**

Trattasi di fondo agricolo, dell'estensione complessiva di circa 5,80 ettari, ubicato nel Comune di Montecorvino Pugliano, alla località San Martino, in sviluppo su n.2 fogli di mappa catastale (Fig.13-15).



LAYUOT



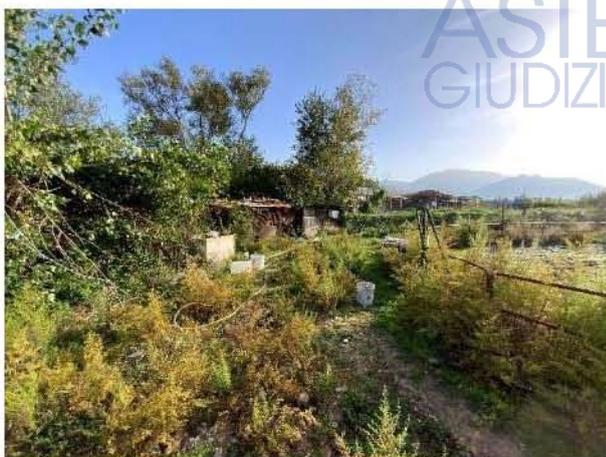
Individuazione su Ortofoto

Il fondo risulta accessibile dalla strada vicinale Santa Croce, con la quale confina sul versante Ovest, mentre ad Est confina direttamente con l'area produttiva di cui al precedente Lotto n.3, senza soluzione di continuità. La conformazione morfologica dell'area è irregolare.



Il suolo, ricadente per buona parte in area a destinazione "Cava", risulta non sfruttato ed in stato di abbandono, privo di recinzione e delimitazione lungo i confini.

Sullo stesso si rinviene la presenza di manufatti precari e baraccamenti, realizzati in assenza di titolo edilizio abilitativo.



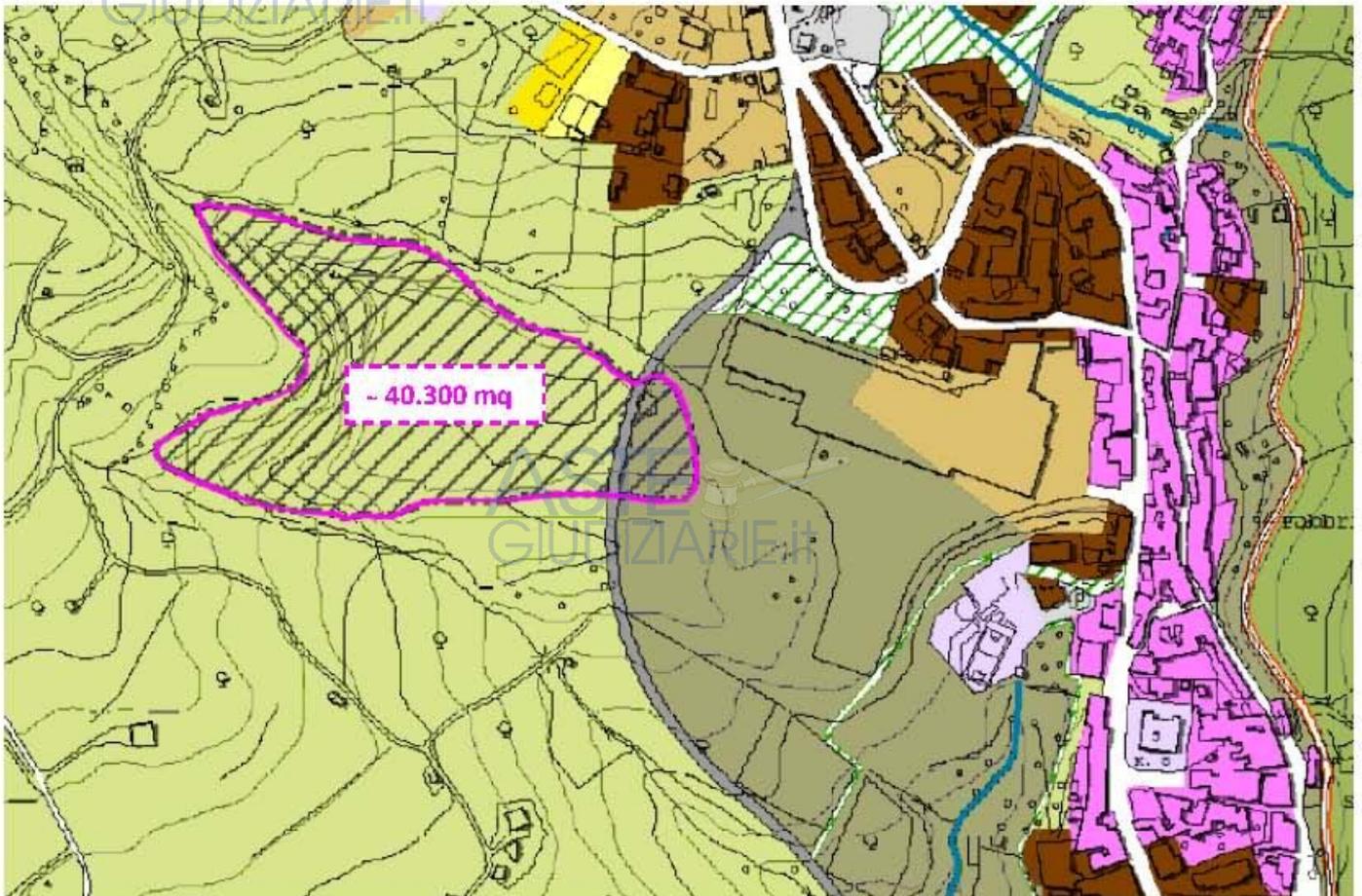
Con riferimento alle consistenze catastali, desumibili dalla tabella seguente, l'intero lotto si sviluppa su una superficie complessiva pari a 57.758 mq.

ID	Catasto	Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Consistenza [m <sup>2</sup> ]
16	T	13	204	SEMIN ARBOR	5	4.186
17	T	13	213	INCOLT PROD	U	701
18	T	13	215	SEMINATIVO	5	5.149
19	T	13	313	SEMIN ARBOR	5	498
20	T	13	314	SEMIN ARBOR	5	480
21	T	13	433	SEMIN ARBOR	5	685
32	T	13	255	INCOLT STER	-	2.808



ID	Catasto	Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Consistenza [m <sup>2</sup> ]
25	T	15	379	SEMINEATIVO	5	6.359
26	T	15	378	SEMIN ARBOR	3	98
30	T	15	167	SEMIN ARBOR	5	4.675
34	T	15	166	SEMINEATIVO	5	6.914
36	T	15	290	SEMINEATIVO	5	3.351
37	T	15	223	SEMINEATIVO	5	1.068
41	T	15	190	SEMIN ARBOR	5	4.763
42	T	15	188	AREA FAB DM	-	101
43	T	15	187	SEMIN ARBOR	3	5.823
44	T	15	186	SEMINEATIVO	5	6.478
45	T	15	189	SEMIN ARBOR	5	3.621

Con riferimento all'elaborazione grafica sotto riportata, circa 40.300 mq della consistenza complessiva, ricadono in area di cava.



Determinazione estensione area di cava  
Elaborazione cad su stralcio PUC



**Lotto n.5 (Comune di Montecorvino Rovella)**

Trattasi di unità immobiliare facente parte dello stabile residenziale sito in Montecorvino Rovella alla via Principe di Piemonte 41, in sviluppo su n.2 piani (piano terra e piano primo), con annessa soffitta, al piano terzo, ed area pertinenziale al pianterreno.

Il fabbricato in esame, riattato negli anni '80 ai sensi della L.219/81, è inserito nel tessuto urbano del capoluogo cittadino. Lo stabile cui afferisce l'unità staggita, si articola su n.3 piani fuori terra, compreso il piano sottotetto.

Realizzato con struttura portante in c.a. e copertura a tetto, presenta pareti esterne intonacate e tinteggiate, in uno scarso stato di conservazione.

L'accesso all'unità in esame avviene dall'androne condominiale, dal civico n.41 di via Principe di Piemonte, ovvero, dal versante Sud, attraverso un collegamento con l'opificio industriale di cui al precedente Lotto n.3. Tale ultimo accesso sarà interdetto, ad opera dell'aggiudicatario, all'esito dell'aggiudica del rispettivo lotto (3-5).



Vista da Nord, da via Principe di Piemonte



Vista da Sud



Particolare varco d'accesso dall'opificio

In relazione all'area di corte, ubicata al pianterreno, rappresentata nelle immagini su riportate, occorre rilevare che la stessa accorpa i mappali n.1353 e 1355, con precisazione che la p.lla n.1353 non risulta censita al Catasto Fabbricati.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione, impianto idrico di adduzione; impianto idrico di scarico; di impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in ghisa e caldaia a camera stagna.

La pavimentazione è in monocottura al pianterreno, in parquet al piano sovrastante, ad eccezione dei bagni e del ripostiglio, ove è presente una pavimentazione in ceramica.

Al pianterreno, gli infissi esterni sono in alluminio/vetro singolo, con inferriate apribili, mentre al piano primo sono in legno/vetro singolo.

Il rivestimento interno delle pareti è ad intonaco civile ed idropittura, tranne che nei bagni e nella cucina ove è presente un rivestimento ceramico.

Sull'area esterna, al pianterreno, è presente una tettoia in legno, con copertura in lamiera, posta a taglio di confine con l'unità componente il Lotto n.3.







ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Segue una rappresentazione grafica dell'unità, come rilevata dallo scrivente esperto.

