



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Giudice Delegato

*Dott. Pasquale
Velleca*

LIQUIDAZIONE

LOTTO N. 3

Curatore:

Dott. Giuseppe D'Angelo

VALUTAZIONE DI STIMA COMPLESSO COMMERCIALE-PRODUTTIVO

COMUNE:

MERCATO SAN SEVERINO (SA)

INDIRIZZO:

VIA PIZZONE

CATASTO:

FOGLIO 12 PARTICELLA 574 – 110 - 450



Sant'Egidio del Monte Albino, 29 Giugno 2026

IL CTU
Dott. Ing. Mario Cascone



1. Premessa	3
2. Identificazione dei Beni	3
3. Considerazioni preliminari sulla stima degli immobili nelle procedure esecutive e di liquidazione giudiziale	4
4. CESPITE 3.1 – Consistenza immobiliare ubicata nel Comune di Mercato San Severino alla Via Pizzone	9
5. CESPITE 3.2 – Terreni ubicati nel Comune di Mercato San Severino alla Via San Rocco – frazione Pandola	17
6. Quadro riassuntivo dei Beni stimati	19
7. Conclusioni	20
8. Elenco Allegati	21

Il sottoscritto dott. Ing. Mario Cascone, con studio in Sant'Egidio del Monte Albino in via Orazio n15 iscritto all'albo degli Ingegneri di Salerno con n. 6410 nonché all'albo dei CTU e dei Periti del Tribunale Civile e Penale di Nocera Inferiore, con provvedimento reso dal G.D., dott. Pasquale Velleca in data 24.10.2025, veniva nominato stimatore della procedura.
(Vd. Allegato 1).

2. Identificazione dei Beni

Obiettivo della presente relazione è **valutare il valore alla data odierna** del bene immobile individuato nel comune di Mercato San Severino alla Via Pizzone all'interno dell'area del Consorzio ASI di Salerno ed oggi intestato alla società [REDACTED] s.r.l. con sede legale in Mercato San Severino alla Via Pizzone, civ.9.

I beni da valutare risultano essere;

- *COMPLESSO COMMERCIALE - PRODUTTIVO* composto da diversi locali artigianali e commerciali, annesso deposito e locali residenziali, il tutto censito nel catasto fabbricati del Comune di Mercato San Severino al:

- foglio 12 particella 574

nello specifico composta dai seguenti immobili:

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Identificativo	Superficie
12	574	2		C/3	Laboratorio artigianale	855 mq
12	574	3		A/3	Abitazione	6 vani
12	574	4		A/3	Abitazione	6,5 vani
12	574	5		C/2	Deposito interrato	42 mq

- *TERRENO* pertinenziale l'opificio censiti nel catasto terreni del Comune di Mercato San Severino al foglio 12:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
12	1290	Seminativo irriguo	1	124 mq

- *TERRENI* censiti nel catasto terreni del Comune di Mercato San Severino al foglio 12:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
12	110	Seminativo irriguo	2	1.190 mq
12	450	Seminativo irriguo	1	1.010 mq

(Vd. Allegati 2 - 3)

3. Considerazioni preliminari sulla stima degli immobili nelle procedure esecutive e di liquidazione giudiziale

Prima di illustrare i procedimenti di stima utilizzati nel caso di specie, ritengo opportuno evidenziare alcuni aspetti che possono incidere anche sensibilmente sul valore commerciale di un bene immobile.

Stato del possesso del bene

Lo stato di occupazione dell'immobile è importante, in quanto è noto che gli immobili locati ricevono sul mercato un apprezzamento normalmente inferiore, con una riduzione variabile a seconda dei contesti socioeconomici, ma comunque sensibili. La verifica dello stato di occupazione di fatto dell'immobile, dell'opportunità del titolo aggiudicatario e della misura del canone pattuito è peraltro un'operazione preparatoria necessaria ai fini della corretta stima dell'immobile.

L'accertamento dello stato di possesso condiziona fortemente la validità o la perfezione della successiva aggiudicazione; l'esistenza di una detenzione opponibile e non dichiarata, né altrimenti conosciuta, dà luogo ad una limitazione del godimento del bene regolata sulla falsariga dell'art. 1489 c.c. e potrebbe consentire all'aggiudicatario dell'*actio quanti minoris* (Cass. 4/11/05 n. 21384).

Regolarità urbanistica ed edilizia

Relativamente ai terreni e all'accertamento della loro destinazione urbanistica è indispensabile che l'esperto acquisisca in primo luogo notizie in tal senso presso i competenti uffici, per decidere se acquisire formalmente documentazioni o certificazioni da allegare alla perizia da trattenere ai suoi atti, a sostegno della valutazione; oppure limitarsi ad acquisire i dati relativi senza alcun'altra attività formale in merito alla documentazione. Quanto, poi, alla regolarità edilizia e agibilità dei manufatti le verifiche sono necessarie perché l'irregolarità edilizia si traduce in un onere incidente sul libero godimento dell'immobile rilevante ai sensi dell'art. 1489 c.c.

A tal riguardo, va evidenziato che l'assenza di un titolo edilizio o di una domanda di condono- a meno che la costruzione sia iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967- dà luogo alla norma dell'assoluta incommerciabilità del manufatto ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 380/2001. Peraltro poiché queste norme non si applicano dichiaratamente alle procedure esecutive, individuali o concorsuali, l'abusività dell'immobile per carenza del titolo non osta alla vendita forzata, purché però l'aggiudicatario presenti domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di aggiudicazione. Rientra di certo, nella verifica dell'incarico, la verifica dell'esistenza di vizi del titolo a costruire che possono provocarne l'annullamento anche in via di autotutela, da parte del Comune e/o di abusi minori, consistenti nella difformità tra il progetto assentito e l'opera realizzata, in quanto tutto ciò può portare a sanzioni pecuniarie o nuovi costi che l'acquirente dovrà sostenere per regolare la situazione edilizia dell'immobile.

Corrispondenza Catastale- Allineamento Catastale

Qualora l'esperto riscontri discordanze tra le caratteristiche dell'immobile e la sua identificazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, provvede a redigere i necessari aggiornamenti catastali per assicurare il compiuto allineamento catastale dell'immobile pignorato.

In verità al riguardo, secondo alcuni, non avendo il catasto valore probatorio, potrebbe essere sufficiente il solo rilievo di siffatte carenze o difformità, con la previsione a carico dell'aggiudicatario di eventuali adempimenti catastali e conseguente riduzione del prezzo a base d'asta.

Stima degli immobili nelle Liquidazioni Giudiziali

Nella consulenza tecnica nelle procedure esecutive e di liquidazione giudiziale la stima dell'immobile è solo una delle incombenze dell'esperto, in quanto, come dinnanzi detto, risulta necessaria un'adequata risposta ad una serie di quesiti afferenti alla situazione giuridica del bene con particolare riferimento alla sua commerciabilità. Ciò, nondimeno, la stima dell'immobile pignorato, resta comunque una parte importante della relazione, da eseguire con riferimento ai principi fondamentali dell'estimo. Evidentemente il valore del bene da stimare è quello commerciale di mercato che sarà posto dal Giudice a base d'asta; tale valore potrà essere oggetto sia di aumento in sede di asta sia di riduzione in caso di mancata aggiudicazione al prezzo a base d'asta fissato.

La determinazione del valore venale del mercato va eseguito con professionalità e nel pieno rispetto dei principi dell'estimo anche in considerazione delle possibili osservazioni dei creditori e dell'esecutato o del fallito, relativamente al prezzo a base d'asta fissato dall'esperto.

Con riferimento alla stima degli immobili vanno tenuti presenti i seguenti principi dell'estimo:

- Il valore dipende dallo scopo della stima;
- Il metodo estimativo è unico e basato sulla comparazione;
- Il prezzo è il fondamento di ogni stima;
- È fondamentale la previsione delle condizioni del bene all'attualità e della permanenza di tali condizioni nel tempo;
- Le condizioni che determinano il valore devono comunque avere il carattere dell'ordinarietà.

In sintesi, il principio fondamentale dell'estimo nella valutazione degli immobili indica che ogni metodo di stima deve utilizzare comunque parametri fissati mediante comparazione di dati.

Da tale principio deriva che il procedimento di stima ottimale nella valutazione di un bene è quello della comparazione diretta, vale a dire un procedimento di stima che, sulla base di valori noti di beni simili a quello da valutare, assegna il prezzo al bene oggetto di valutazione.

Procedimento di stima per comparazione diretta

Tale procedimento di stima richiede la raccolta dei dati che va eseguita in primo luogo, ricercando atti di compravendita, vendite giudiziarie e sentenze che abbiano riguardato la valutazione di beni simili; in secondo luogo, acquisendo accertamenti dell'Agenzia delle Entrate ed eventualmente sentenze delle Commissioni tributarie; infine si fa ricorso a valutazione OMI, offerte di vendita di agenzie immobiliari o di privati o altre notizie acquisite dall'esperto. Esaurita la fase di raccolta dei dati nella quale lo stimatore sarà portato ad acquisire ogni dato che riguarda immobili comparabili con quello da valutare, occorre procedere alla selezione di quelli che possono essere ritenuti veritieri e significativi. Siffatta selezione può essere svolta dall'esperto in base alla sua esperienza, qualora il campione di dati raccolto sia limitato, oppure ricorrendo ad elaborazioni di tipo statistico in grado di individuare i dati che portino ad uno scostamento statisticamente non accettabile.

Nella seconda ipotesi (di elaborazione statistica), un primo calcolo di agevole applicazione può essere quello di selezionare i dati in modo da pervenire ad un valore accettabile della deviazione Standard dei dati (scarto quadratico medio) che misura la dispersione dei dati intorno al valore atteso e quindi può essere assunta come errore da associare al valore medio.

Altro indice di riferimento è il coefficiente di variazione, pari al rapporto tra la deviazione standard ed il valore medio dei dati.

Nelle stime immobiliari è opportuno che la deviazione standard dei dati di riferimento prescelti sia almeno minore del 15% e che il coefficiente di variazione sia almeno minore del 25%, per far ritenere affidabile il valore medio derivante dal campione di dati.

Evidentemente non è sempre possibile un'applicazione ottimale del procedimento di stima per comparazione diretta in quanto possono essere disponibili atti di comparazione di immobili simili, o gli stessi possono riguardare immobili con caratteristiche non esattamente corrispondenti a quello da valutare.

Procedimento di stima per comparazione indiretta

In mancanza di dati diretti e certi desunti dal mercato si può ricorrere ad altri procedimenti di stima cosiddetti indiretti. Tra questi si rileva l'utilizzo frequente del procedimento di capitalizzazione dei redditi, del procedimento di stima per trasformazione edilizia e del procedimento di stima con riferimento ad una ipotetica permuta.

Quello a cui si fa più spesso riferimento, in mancanza di dati di confronto, risulta essere il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito, che richiede la determinazione del canone locativo del bene, al quale vanno detratte le spese generalmente comprese tra il 20 ed il 25% pervenendo così al reddito annuo. La capitalizzazione del reddito ad un opportuno saggio, consente così il calcolo del valore del bene. In siffatto procedimento di stima risulta determinante la fissazione del saggio di capitalizzazione, che è inversamente proporzionale alla certezza del reddito. Generalmente tale saggio varia da un minimo del 2% ad un massimo del 3% per immobili ad uso abitativo, dal 3% al 4% per immobili ad uso commerciale, superiore al 4% per immobili di tipo industriale.

Considerazioni finali con riferimento agli immobili da valutare

Dal punto di vista estimativo l'esperto dovrebbe privilegiare il prezzo determinato con l'eventuale procedimento di stima per comparazione diretta (se possibile) ed effettuare quindi la stima con altri procedimenti solo per una verifica del prezzo fissato con la comparazione diretta. Inoltre, di volta in volta, in base al bene da stimare ed all'oggetto della stima, l'esperto provvederà ad individuare i

procedimenti di stima più idonei per determinare il valore di mercato dell'immobile. Nel caso di specie, gli immobili vanno valutati in primo luogo con procedimento di stima per comparazione diretta e in secondo luogo, per quelli locati, va verificata la stima anche con procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

Per gli immobili non liberi, o comunque soggetti a vincoli, oneri e formalità che incidono sulla loro commerciabilità, vanno stimati i relativi coefficienti di deprezzamento rispetto al valore di un bene analogo libero all'aggiudicazione.

4. CESPITE 3.1 – Consistenza immobiliare ubicata nel Comune di Mercato San Severino alla Via Pizzone

- *Premessa*

Il sottoscritto Ing. Mario Cascone, in espletamento al mandato conferitogli, ha effettuato un sopralluogo su detto immobile. Il sopralluogo era stato concordato con il Curatore Dott. Giuseppe D'Angelo e con il legale rappresentante della debitrice, sig. [REDACTED]

- *Provenienza e Inquadramento Catastale*

L'immobile, costituito dal fabbricato produttivo e dalle relative pertinenze, è giunto alla società [REDACTED] SRL attraverso il seguente atto:

- con atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data 25 maggio 2006, trascritto presso i RR.II. di Salerno in data 31 maggio 2006 ai numeri 30066/17954 dai sig.ri [REDACTED].

- *Ubicazione ed inquadramento territoriale*

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato nel Comune di Mercato San Severino (SA), alla via Pizzone, all'interno dell'Agglomerato Industriale ASI, in una zona caratterizzata dalla prevalente presenza di insediamenti produttivi, industriali, artigianali e commerciali.

L'area risulta strategicamente collocata rispetto ai principali collegamenti viari del territorio, grazie alla vicinanza della Strada Statale 88 e dello svincolo autostradale dell'Autostrada A2 "Salerno – Reggio Calabria", che garantiscono rapidi collegamenti con la città di Salerno, con i comuni della Valle dell'Irno e con le principali direttrici regionali e nazionali.

Il bene è inserito in un contesto completamente urbanizzato e dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, risultando servito dalle reti infrastrutturali necessarie allo svolgimento delle attività produttive e commerciali.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade in zona omogenea D1 - ASI, destinata ad insediamenti produttivi, industriali, artigianali e commerciali, risultando pertanto pienamente coerente con le caratteristiche e le funzioni prevalenti dell'area.

- *Regolarità Urbanistica*

La realizzazione dei manufatti è avvenuta in forza dei provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Mercato San Severino, con il preventivo assenso del Consorzio ASI di Salerno, formalizzato mediante deliberazione n. 75 del 10/04/1987, cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia n. 11/L del 07/11/1987.

Dalle verifiche effettuate e dal rilievo eseguito in sito è emerso che l'immobile risulta correttamente individuato nelle risultanze catastali e riconducibile ai titoli edilizi richiamati nel presente paragrafo. Nel corso del sopralluogo è stato tuttavia riscontrato che risulta presente una tettoia sul lato sud del fabbricato, realizzata senza titoli edilizi e per la cui regolarizzazione risulta necessario la sua rimozione. Pertanto, nella stima si detraranno le spese necessarie alla regolarizzazione.

- *Consistenza e superficie commerciale vendibile*

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata seguendo il manuale dell'osservatorio immobiliare fornito dall'agenzia delle entrate riferito agli immobili a destinazione produttiva, così come di seguito riportato:

Generalmente le unità immobiliari a destinazione commerciale possono essere:

1. **negozi, laboratori artigianali e assimilabili:** unità immobiliari destinate ad attività commerciale ovvero dove si esercitano attività di tipo artigianale ovvero utilizzate per l'esercizio di una professione o di un'arte o per l'erogazione di servizi, generalmente dotate di accesso e spazi espositivi sulla via pubblica e ubicate in fabbricati in zone a vocazione commerciale;
2. **centri commerciali:** medie o grandi strutture di vendita, generalmente facenti parte di un complesso edilizio e caratterizzate da una pluralità di esercizi commerciali, di varie dimensioni, che usufruiscono di infrastrutture e spazi di servizio comuni.

La superficie commerciale di un'unità con destinazione negozio, laboratorio artigianale e assimilabile è pari alla somma:

- della superficie dei locali principali
- della superficie omogeneizzata degli accessori diretti (retro-negozi, bagni, corridoi, ecc.);

• della superficie omogeneizzata degli accessori indiretti (cantine, soffitte, locali di deposito, ecc.);

• della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, giardini, ecc.).

La superficie dei locali accessori diretti viene computata nella misura del 50 per cento.

La superficie dei locali accessori indiretti viene computata nella misura del 50 per cento qualora questi siano comunicanti con i locali principali e i relativi accessori diretti, del 25 per cento qualora non comunicanti.

La superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare viene computata nella misura del 10 per cento.

La superficie di aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare viene computata nella misura del 20 per cento.

Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computate, in misura pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero di piani collegati.

Nel Prospetto 3 sono sintetizzati i criteri di calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari con destinazione negozio, laboratorio artigianale e assimilabile e indicati i diversi coefficienti di omogeneizzazione delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Prospetto 3 – Criteri di calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari con destinazione negozio, laboratorio artigianale e assimilabile

Tipologia di superficie	Coefficiente di omogeneizzazione
Locali con funzione principale	1,00
Locali accessori diretti	0,50
Locali accessori indiretti, qualora comunicanti	0,50
Locali accessori indiretti, qualora non comunicanti	0,25
Balconi, terrazzi e simili comunicanti, anche attraverso scale, pertinenze esclusive della unità immobiliare	0,10
Aree scoperte o simili, pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare	0,20

Secondo i rilievi effettuati e dalla documentazione in possesso (Vd. Allegati 5 - 6) , il sottoscritto CTU ha evidenziato la presenza di una consistenza commerciabile totale pari a circa:

FABBRICATO PRINCIPALE:

- 1) Laboratorio: **520,00 mq**
- 2) Negozio: **187,00 mq**
- 3) Uffici PT: **175,00 mq**
- 4) Deposito piano sottostrada: **42,00 mq**

PALAZZINA UFFICI E ABITAZIONI

- 5) Piano Primo: **134,00 mq**
Terrazzo: **275,00 mq**
- 6) Piano Secondo: **134,00 mq**
Balcone: **48,00 mq**

PERTINENZE

- 7) Area esterna pertinenziale: **124 mq**

- *Criteri di determinazione del valore unitario del compendio immobiliare*

Il compendio immobiliare oggetto della presente valutazione è costituito da un opificio a destinazione produttiva, da un locale commerciale posto al piano terra, da locali destinati ad uffici e da una unità abitativa adibita a casa del custode, sviluppata ai piani superiori del fabbricato.

Pur essendo catastalmente individuati mediante distinti subalterni, tutti gli immobili insistono sul medesimo lotto, condividono la stessa particella catastale e risultano strettamente connessi sotto il profilo funzionale e distributivo, configurandosi di fatto come un unico complesso immobiliare realizzato per soddisfare le esigenze di una medesima attività produttiva.

Nel corso del sopralluogo è stato inoltre accertato che il locale commerciale presente al piano terra risulta utilizzato prevalentemente come deposito.

Alla luce di tali considerazioni, si ritiene che una valutazione distinta delle singole unità immobiliari non rappresenterebbe correttamente il reale comportamento del mercato, il quale percepisce il bene

come un'unica entità economica e funzionale. Pertanto, ai fini della presente stima, si procederà all'individuazione di un valore unitario unico da applicare all'intero compendio immobiliare, opportunamente determinato sulla base delle caratteristiche complessive del bene, della sua destinazione prevalente, dello stato di conservazione, della localizzazione e delle quotazioni di mercato disponibili per immobili aventi caratteristiche analoghe.

Tale approccio estimativo consente di rappresentare in maniera più aderente la reale consistenza del complesso e la sua effettiva appetibilità sul mercato immobiliare, evitando artificiose frammentazioni tra unità che, pur distinte catastalmente, risultano di fatto parte integrante di un unico organismo edilizio.

- *Valori unitari e valori di mercato*

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente stima sono stati analizzati i valori desumibili dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e dalle rilevazioni del Borsino Immobiliare, integrando tali dati con le risultanze delle indagini di mercato svolte e con le caratteristiche specifiche del bene.

Con riferimento alla destinazione prevalente del compendio, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua per la tipologia "Capannoni tipici" valori compresi tra € 430,00/mq ed € 620,00/mq, mentre il Borsino Immobiliare riporta valori compresi tra € 334,00/mq ed € 543,00/mq, con un valore medio pari a circa € 439,00/mq. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua per la tipologia "negozi", valori compresi tra € 670,00/mq ed € 1.200,00/mq. Il Borsino Immobiliare, per la medesima tipologia, riporta invece valori compresi tra € 651,00/mq ed € 1.085,00/mq, con un valore medio pari a circa € 868,00/mq.

Per le porzioni destinate ad uffici, le quotazioni OMI individuano valori compresi tra € 770,00/mq ed € 1.100,00/mq, mentre per le unità abitative presenti nel medesimo contesto territoriale risultano valori compresi tra € 810,00/mq ed € 1.100,00/mq per le abitazioni civili e tra € 700,00/mq ed € 1.000,00/mq per le abitazioni di tipo economico. Analogamente, il Borsino Immobiliare individua per gli uffici valori generalmente compresi tra circa € 740,00/mq ed € 1.079,00/mq, confermando la sostanziale coerenza delle diverse fonti consultate.

Dall'analisi delle suddette banche dati emerge pertanto una convergenza dei valori immobiliari per le differenti destinazioni d'uso presenti all'interno del compendio, pur con le naturali differenze legate alle specifiche caratteristiche delle singole unità.

Il complesso immobiliare oggetto di stima presenta tuttavia caratteristiche peculiari che ne rendono difficoltosa la comparazione con beni presenti sul mercato. Esso è infatti costituito da un laboratorio artigianale con annessi locali destinati ad attività commerciale, uffici, depositi, aree pertinenziali e due unità abitative, tutti inseriti all'interno di un unico organismo edilizio funzionalmente integrato.

Le indagini di mercato effettuate non hanno consentito di individuare compravendite recenti o offerte di vendita riferibili a immobili aventi analoghe dimensioni, consistenza, articolazione funzionale e collocazione all'interno dell'area A.S.I. di Mercato San Severino. Gli immobili reperiti sul mercato risultano infatti caratterizzati da consistenze notevolmente inferiori o da destinazioni d'uso differenti, tali da non consentire un confronto diretto sufficientemente attendibile ai fini della presente valutazione.

Per tale motivo si è ritenuto opportuno fondare la stima principalmente sulle quotazioni desunte dalle fonti specialistiche sopra richiamate, opportunamente ponderate alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Nella determinazione del valore unitario sono stati considerati la localizzazione del compendio all'interno dell'area industriale A.S.I., la presenza di ampie aree pertinenziali destinate a parcheggio e movimentazione merci, la consistenza complessiva delle superfici, lo stato manutentivo generale degli immobili, la presenza di locali accessori e la funzionale integrazione tra le diverse porzioni che compongono il complesso.

Per quanto concerne i locali destinati ad ufficio e l'unità abitativa posta ai piani superiori, pur appartenendo a categorie catastali differenti rispetto alle superfici produttive e commerciali, si è tenuto conto della loro stretta connessione funzionale con il complesso immobiliare e della limitata autonomia commerciale rispetto ad analoghi immobili presenti sul libero mercato. Tale circostanza giustifica l'adozione di un criterio valutativo unitario riferito all'intero compendio, considerato come un'unica entità economica e funzionale.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene congruo assumere per l'intero compendio immobiliare un valore unitario medio pari ad:

Nella determinazione del valore unitario si è ritenuto opportuno attribuire maggiore rilevanza alla destinazione prevalente del complesso, rappresentata dalla componente produttiva e commerciale.

Le quotazioni rilevate per gli immobili industriali risultano infatti coerenti con le caratteristiche del bene, che presenta una buona accessibilità, una conformazione regolare, adeguati spazi pertinenziali e una localizzazione all'interno di un contesto consolidato a vocazione produttiva.

Per quanto concerne le porzioni ad uso ufficio e l'unità abitativa, pur essendo caratterizzate da valori di mercato generalmente superiori, si è tenuto conto del fatto che le stesse risultano inserite all'interno di un complesso prevalentemente industriale e non presentano una reale autonomia funzionale e commerciale rispetto al resto del compendio. Analoga considerazione vale per il locale a carattere laboratorio che, al momento del sopralluogo, risulta utilizzato prevalentemente come deposito.

Il valore unitario assunto rappresenta pertanto una sintesi equilibrata delle diverse componenti che costituiscono il compendio immobiliare e risulta coerente sia con le quotazioni di mercato rilevate sia con le effettive caratteristiche del bene all'epoca di riferimento della presente stima.

Pertanto, il valore complessivo del compendio sarà determinato mediante la seguente espressione:

$$V = S_c \times V_u$$

dove:

V = valore di mercato del compendio immobiliare;

S_c = superficie commerciale complessiva;

V_u = valore unitario pari ad € 610,00/mq.

Di seguito i valori stimati:

FABBRICATO PRINCIPALE:

- 1) Laboratorio: 520,00 mq x € 610,00 = **317.200,00 €**
- 2) Negozio: 187,00 mq x € 610 = **114.070,00 €**
- 3) Uffici PT: 175,00 mq x € 610 = **106.750,00 €**
- 4) Deposito piano sottostrada: 42,00(*0,5) mq x € 610 = **12.810,00 €**

PALAZZINA UFFICI E ABITAZIONE

5) Piano Primo: 134,00 mq

Terrazzo: 275,00 mq

Superficie commerciale= 134,00 mq + 0,25*275,00 mq = **203,00 mq**

Valore stimato= 203,00 mq x € 610 = **123.830,00 €**

6) Piano Secondo: 134,00 mq

Balcone = 48,00 mq

Superficie commerciale= 134,00 mq + 0,25*48,00 mq = **146,00 mq**

Valore stimato= 146,00 mq x € 610 = **89.060,00 €**

PERTINENZE

1) Area esterna pertinenziale: **124 mq**

Valore stimato= (124 mq*0,20) x € 610 = **15.128 €**

Sulla base delle risultanze delle indagini di mercato effettuate, delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), delle rilevazioni del Borsino Immobiliare e delle specifiche caratteristiche del bene, è stato assunto un valore unitario medio pari ad € 610,00/mq per le superfici principali ed un valore pari al 50% di tale importo per le superfici pertinenziali non direttamente produttive di reddito.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura viene determinato in complessivi:

€ 778.848,00

5. **CESPITE 3.2 – Terreni ubicati nel Comune di Mercato San Severino alla Via San Rocco – frazione Pandola**

- *Provenienza e Inquadramento Catastale*

I beni di cui al presente paragrafo sono giunti alla società GIERRE PRODOTTI ALIMENTARI SRL attraverso il seguente atto:

- Di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data 19 maggio 2009 e trascritto presso i RR.II. di Salerno in data 5 giugno 2009 ai numeri 25490/20298 dai signori [REDACTED], [REDACTED]; ai quali, le consistenze sono pervenute in virtù di successione legittima del decuius [REDACTED] ed in parte per successione legittima della defunta [REDACTED].

- *Ubicazione ed inquadramento territoriale*

L'immobile consiste in un lotto di terreno a destinazione produttiva/industriale, sito nel Comune di Mercato San Severino, alla località Pizzone, all'interno dell'Agglomerato Industriale ASI Mercato San Severino - Fisciano. Il lotto ha accesso dalla strada provinciale nel tratto denominato via S. Rocco.

Si tratta di un appezzamento edificabile a fini industriali, collocato all'interno dell'area del Consorzio ASI di Salerno. I fondi sono tra loro contigui e il piano di campagna risulta leggermente sottoposto rispetto alla strada pubblica.

- *Valori unitari e valori di mercato*

Per la determinazione del valore dei terreni oggetto di stima sono stati presi in considerazione i valori disponibili sul mercato per aree con destinazione produttiva/industriale ubicate nel Comune di Mercato San Severino e, in particolare, nell'ambito dell'agglomerato industriale ASI. Dalla ricerca effettuata è emerso un solo bene simile, con un valore unitario pari a circa € 86,00/mq. Tale riferimento, tuttavia, non può essere utilizzato in maniera diretta, in quanto riguarda un'area edificabile e, quindi, con caratteristiche diverse rispetto ai terreni in esame.

Nel caso specifico, infatti, i due terreni oggetto di valutazione, pur essendo contigui e ricadendo in zona produttiva D1, hanno una superficie complessiva pari a circa **mq 2.200**. Tale superficie risulta

inferiore al lotto minimo di intervento previsto dai parametri urbanistici della zona D1, pari a **mq 2.500**. Questo aspetto incide in modo significativo sulla valutazione, poiché non consente di considerare i terreni come un lotto pienamente autonomo sotto il profilo edificatorio. Pertanto, non essendoci sul mercato beni realmente confrontabili e tenuto conto della particolare condizione urbanistica dei terreni, si ritiene più corretto adottare un valore prudenziale. A tal fine si fa riferimento al valore di esproprio pari a **€ 67,00/mq**, ricavato da un decreto di esproprio emesso dal Comune di Mercato San Severino nel mese di settembre 2005. (Vd. Allegato 7)

Tale valore viene ritenuto congruo per il caso in esame, in quanto tiene conto della destinazione produttiva dell'area, ma anche del fatto che i terreni non raggiungono la superficie minima necessaria per configurare un lotto autonomamente edificabile.

Per la presente stima si assume quindi un valore unitario pari a **€ 67,00/mq**.

Pertanto, il valore complessivo dei due terreni sarà determinato mediante la seguente espressione:

$$V = S_c \times V_u$$

dove:

V = valore di mercato del compendio immobiliare;

S_c = superficie complessiva;

V_u = valore unitario pari ad € 67,00/mq.

Alla luce delle considerazioni precedentemente esposte, il valore di stima per i terreni distinti con le particelle 110 e 450 risulta pari a:

$$V = (1.190 \text{ mq} + 1.010 \text{ mq}) \times 67,00 \text{ €/mq} = \mathbf{147.400,00 \text{ €}}$$

6. Quadro riassuntivo dei Beni stimati

Alla luce delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, la presente stima ha riguardato il compendio immobiliare di proprietà della società [REDACTED] S.r.l., costituito dal complesso immobiliare principale a destinazione commerciale, ubicato alla via delle Puglie, e dai terreni a destinazione produttiva/industriale siti alla località Pizzone, nell'ambito dell'agglomerato industriale ASI di Mercato San Severino - Fisciano.

- Per il complesso immobiliare, tenuto conto della consistenza, della destinazione produttiva e commerciale, della posizione, dello stato di conservazione, della presenza di locali accessori e pertinenziali e della funzionalità complessiva del bene, è stato determinato un valore pari a **€ 779.000,00**
- Per i terreni siti alla località Pizzone, identificati catastalmente al foglio 12, particelle 110 e 450, aventi superficie complessiva pari a mq 2.200, è stato assunto un valore unitario pari a € 67,00/mq. Ne deriva un valore complessivo pari a:

$$\text{mq } 2.200 \times \text{€ } 67,00/\text{mq} = \text{€ } 147.400,00$$

Pertanto, sommando il valore del complesso immobiliare principale e quello dei terreni pertinenziali/produttivi sopra descritti, il valore complessivo del compendio immobiliare oggetto di stima risulta pari a:

$$\text{€ } 779.000,00 + \text{€ } 147.400,00 = \text{€ } 926.400,00$$

Il valore così determinato rappresenta il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare nel suo insieme, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, della loro destinazione, della situazione urbanistica e delle attuali condizioni del mercato locale, che, in cifra tonda e approssimata, può essere assunto pari a:

- A cui si detraggono le spese tecniche di regolarizzazione delle difformità riscontrate, stimate in **€ 15.000,00**

Per un valore finale complessivo di:

€ 910.000,00

(euro novecentodiecimila/00).

7. Conclusioni

La presente relazione si compone di 20 (venti pagine) dattilo scritte e di n.7 (sette) allegati in plico a parte.

Tanto si doveva, si rimane a disposizione del G.D. e del Curatore per qualsiasi chiarimento o precisazione si renderanno necessari.

Sant'Egidio del Monte Albino, 29.06.2026



8. Elenco Allegati

1. Nomina CTU;
2. Estratto di mappa;
3. Visure catastali – Cespite 3.1;
4. Visure catastali – Cespite 3.2;
5. Planimetrie catastali;
6. Allegato fotografico;
7. RIFERIMENTO: Decreto di esproprio 2005.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE

36/2025 N.R. Liquidaz. giudiz.

V° il g.d., dr. Pasquale Velleca;

letta l'istanza del curatore, con la quale quest'ultimo ha chiesto di essere autorizzato a nominare l'ing. Mario Cascone, c.f. CSCMRA86T09F912K per la stima dei beni immobili indicati in premessa e dei beni mobili acquisiti all'attivo,
ritenuto potersi accogliere l'istanza,

P. Q. M.

autorizza il curatore a nominare l'ing. Mario Cascone, c.f. CSCMRA86T09F912K per la stima dei beni immobili indicati in premessa e dei beni mobili acquisiti all'attivo.

Si comunichi al curatore.

Nocera Inferiore, 24/10/2025

Il giudice del.
dr. Pasquale Velleca





Catasto terreni
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/06/2026

Dati identificativi: Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)

Foglio 12 Particella 110

Partita: 5861

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 28,58 Lire 55.335

agrario Euro 11,98 Lire 23.205

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2

Superficie: 1.190 m²

> Intestati catastali

➤ 1.

sede in MERCATO SAN SEVERINO (SA)

Dritto di Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

 **dall'impianto**

Immobile attuale

Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138)
(SA)

Foglio 12 Particella 110

Impianto meccanografico del 30/11/1974

> Dati di classamento

 **dall'impianto**

Immobile attuale

Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138)
(SA)

Foglio 12 Particella 110

Redditi: dominicale Euro 28,58 Lire 55.335

agrario Euro 11,98 Lire 23.205

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 02
Superficie: 1.190 m²

Impianto meccanografico del 30/11/1974

Partita: 5861

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

› **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA) Foglio 12
Particella 110

1. Impianto meccanografico del 30/11/1974

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

2. Atto del 29/11/1978 Pubblico ufficiale MONACO
GASPARE Sede MERCATO SAN SEVERINO (SA)
Repertorio n. 59631 - UR Sede SALERNO (SA)
Registrazione n. 11276 registrato in data 19/12/1978 -
Voltura n. 185679 in atti dal 23/06/1986

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 13/03/1996 - UR Sede SALERNO (SA)
Registrazione n. 1008 registrato in data 18/07/1996 -
SUCCESSIONE Voltura n. 7059.1/1996 - Pratica n.
12511 in atti dal 14/01/2003

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

 **ASTE
GIUDIZIARIE**



4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/08/2008 - UU Sede MERCATO SAN SEVERINO (SA) Registrazione Volume 45 n. 5 registrato in data 21/10/2008 - SUCCESSIONE Voltura n. 3500.1/2009 - Pratica n. SA0083688 in atti dal 16/02/2009

5. Atto del 19/05/2009 Pubblico ufficiale TROIANO ROSA Sede CASTEL SAN GIORGIO (SA) Repertorio n. 97816 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 20298.1/2009 Reparto PI di SALERNO in atti dal 08/06/2009

6. VOLTURA D'UFFICIO del 19/05/2009 Pubblico ufficiale TROIANO ROSA Sede CASTEL SAN GIORGIO (SA) Repertorio n. 97816 - C/VENDITA TRASCRIZIONE 20298/2009 Voltura n. 27139.1/2009 - Pratica n. SA0572235 in atti dal 17/11/2009

Legenda

a) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

Catasto terreni
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/06/2026

Dati identificativi: Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)

Foglio 12 Particella 450

Partita: 5861

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 26,60 Lire 51.510

agrario Euro 10,69 Lire 20.705

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1

Superficie: 1.010 m²

> Intestati catastali

> 1.

sede in MERCATO SAN SEVERINO (SA)

Dritto di Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

 **dall'impianto**

Immobile attuale

Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138)
(SA)

Foglio 12 Particella 450

Impianto meccanografico del 30/11/1974

> Dati di classamento

 **dall'impianto**

Immobile attuale

Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138)
(SA)

Foglio 12 Particella 450

Redditi: dominicale Euro 26,60 Lire 51.510

agrario Euro 10,69 Lire 20.705

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 01
Superficie: 1.010 m²

Impianto meccanografico del 30/11/1974

Partita: 5861

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

› **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA) Foglio 12
Particella 450

1. Impianto meccanografico del 30/11/1974

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

2. Atto del 29/11/1978 Pubblico ufficiale MONACO
GASPARE Sede MERCATO SAN SEVERINO (SA)
Repertorio n. 59631 - UR Sede SALERNO (SA)
Registrazione n. 11276 registrato in data 19/12/1978 -
Voltura n. 185679 in atti dal 23/06/1986

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 13/03/1996 - UR Sede SALERNO (SA)
Registrazione n. 1008 registrato in data 18/07/1996 -
SUCCESSIONE Voltura n. 7059.1/1996 - Pratica n.
12511 in atti dal 14/01/2003

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

 **ASTE
GIUDIZIARIE**

 **ASTE
GIUDIZIARIE**



4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/08/2008 - UU Sede MERCATO SAN SEVERINO (SA) Registrazione Volume 45 n. 5 registrato in data 21/10/2008 - SUCCESSIONE Voltura n. 3500.1/2009 - Pratica n. SA0083688 in atti dal 16/02/2009

5. Atto del 19/05/2009 Pubblico ufficiale TROIANO ROSA Sede CASTEL SAN GIORGIO (SA) Repertorio n. 97816 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 20298.1/2009 Reparto PI di SALERNO in atti dal 08/06/2009



6. VOLTURA D'UFFICIO del 19/05/2009 Pubblico ufficiale TROIANO ROSA Sede CASTEL SAN GIORGIO (SA) Repertorio n. 97816 - C/VENDITA TRASCRIZIONE 20298/2009 Voltura n. 27139.1/2009 - Pratica n. SA0572235 in atti dal 17/11/2009

Legenda

a) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/06/2026

Dati identificativi: Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio **12** Particella **574**

Classamento:

Rendita: **Euro 2.516,95**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/3^a**, Classe **13**, Consistenza **855 m²**

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **2**

Indirizzo: **VIA SAN ROCCO Piano T**

Dati di superficie: Totale: **829 m²**

> Intestati catastali

> 1.

sede in **MERCATO SAN SEVERINO (SA)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

dal 28/02/1991

COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 140/1989)

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **2**

> **Indirizzo**

 dal **14/04/1989** al **23/08/2002**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **2**
VIA S.ROCCO (PANDOLA) Piano T
Partita: **5437**

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/04/1989 in atti
dal 20/07/1992 (n. 40/1989)

 dal **23/08/2002** al **03/05/2016**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **2**
VIA SAN ROCCO Piano T

VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002
VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE
NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 11325.1/2002)

 dal **03/05/2016** al **08/02/2021**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **2**
VIA S.ROCCO Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2016
Pratica n. SA0142838 in atti dal 03/05/2016
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE
TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 70616.1/2016)

 dal **08/02/2021**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **2**
VIA SAN ROCCO Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2021
Pratica n. SA0017275 in atti dal 08/02/2021
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 6237.1/2021)

> **Dati di classamento**

 dal **14/04/1989** al **28/02/1991**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **2**
Rendita: **Lire 17.955**

Categoria **C/3^a**, Classe **13**, Consistenza **855 m²**
Partita: **5437**

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/04/1989 in atti
dal 20/07/1992 (n. 40/1989)

 dal **28/02/1991** al **01/01/1992**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 140/1989)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **2**
Partita: **5437**

 dal **01/01/1992** al **23/08/2002**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 2.958,52**

Rendita: **Lire 5.728.500**

Categoria **C/3^a**, Classe **13**, Consistenza **855 m²**

Partita: **5437**

 dal **23/08/2002**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 2.516,95**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/3^a**, Classe **13**, Consistenza **855 m²**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002
VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE
NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 11325.1/2002)

> **Dati di superficie**

 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **2**

Totale: **829 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
15/04/1989, prot. n. 000000040

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)(SA)** Foglio **12**
Particella **574** Sub. **2**

1. COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 140/1989)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/2000 - UU Sede SALERNO (SA)
Registrazione Volume 1322 n. 57 registrato in data
20/04/2006 - Voltura n. 11936.1/2006 - Pratica n.
SA0119863 in atti dal 20/04/2006



3. Atto del 25/05/2006 Pubblico ufficiale ANSALONE
FILIPPO Sede FISCIANO (SA) Repertorio n. 70855 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 17954.1/2006 Reparto PI di SALERNO in atti dal
01/06/2006

Legenda

a) C/3: Laboratori per arti e mestieri

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/06/2026

Dati identificativi: Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)

Foglio 12 Particella 574 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138)
(SA)

Foglio 12 Particella 574

Classamento:

Rendita: Euro 557,77

Zona censuaria 1,

Categoria A/3^a, Classe 4, Consistenza 6 vani

Foglio 12 Particella 574 Subalterno 3

Indirizzo: VIA SAN ROCCO Piano 1

Dati di superficie: Totale: 158 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)} 125 m²

> Intestati catastali

> 1.

sede in MERCATO SAN SEVERINO (SA)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

dal 28/02/1991

COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 140/1989)

Immobile attuale

Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138)
(SA)

Foglio 12 Particella 574 Subalterno 3

> **Indirizzo**

 dal **14/04/1989** al **23/08/2002**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **3**
VIA S.ROCCO (PANDOLA) Piano 1
Partita: **5437**

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/04/1989 in atti
dal 20/07/1992 (n. 40/1989)

 dal **23/08/2002** al **03/05/2016**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **3**
VIA SAN ROCCO Piano 1

VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002
VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE
NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 11325.1/2002)

 dal **03/05/2016** al **08/02/2021**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **3**
VIA S.ROCCO Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2016
Pratica n. SA0142839 in atti dal 03/05/2016
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE
TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 70617.1/2016)

 dal **08/02/2021**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **3**
VIA SAN ROCCO Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2021
Pratica n. SA0017276 in atti dal 08/02/2021
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 6238.1/2021)

> **Dati di classamento**

 dal **14/04/1989** al **28/02/1991**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **3**
Rendita: **Lire 1.884**

Categoria **A/3^a**, Classe **4**, Consistenza **6,0 vani**
Partita: **5437**

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/04/1989 in atti
dal 20/07/1992 (n. 40/1989)

 dal **28/02/1991** al **01/01/1992**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 140/1989)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **3**
Partita: **5437**

 dal **01/01/1992** al **23/08/2002**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **3**

Rendita: **Euro 666,23**

Rendita: **Lire 1.290.000**

Categoria **A/3^a**, Classe **4**, Consistenza **6,0 vani**

Partita: **5437**

 dal **23/08/2002**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **3**

Rendita: **Euro 557,77**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/3^a**, Classe **4**, Consistenza **6,0 vani**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002
VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE
NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 11325.1/2002)

> **Dati di superficie**

 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **3**

Totale: **158 m²**

Totale escluse aree scoperte : **125 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
15/04/1989, prot. n. 000000040

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)(SA)** Foglio **12**
Particella **574** Sub. **3**

1. COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 140/1989)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/2000 - UU Sede **SALERNO (SA)**
Registrazione Volume 1322 n. 57 registrato in data
20/04/2006 - Voltura n. 11936.1/2006 - Pratica n.
SA0119863 in atti dal 20/04/2006



3. Atto del 25/05/2006 Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Sede FISCIANO (SA) Repertorio n. 70855 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17954.1/2006 Reparto PI di SALERNO in atti dal 01/06/2006

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/06/2026

Dati identificativi: Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574**

Classamento:

Rendita: **Euro 520,33**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **4**

Indirizzo: **VIA SAN ROCCO Piano 2**

Dati di superficie: Totale: **134 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **124 m²**

> Intestati catastali

> 1.

sede in **MERCATO SAN SEVERINO (SA)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

dal 28/02/1991

COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 140/1989)

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **4**

> **Indirizzo**

 dal **14/04/1989** al **23/08/2002**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **4**
VIA S.ROCCO (PANDOLA) Piano 2
Partita: **5437**

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/04/1989 in atti
dal 20/07/1992 (n. 40/1989)

 dal **23/08/2002** al **03/05/2016**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **4**
VIA SAN ROCCO Piano 2

VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002
VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE
NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 11325.1/2002)

 dal **03/05/2016** al **08/02/2021**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **4**
VIA S.ROCCO Piano 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2016
Pratica n. SA0142840 in atti dal 03/05/2016
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE
TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 70618.1/2016)

 dal **08/02/2021**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **4**
VIA SAN ROCCO Piano 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2021
Pratica n. SA0017277 in atti dal 08/02/2021
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 6239.1/2021)

> **Dati di classamento**

 dal **14/04/1989** al **28/02/1991**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **4**
Rendita: **Lire 1.716**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**
Partita: **5437**

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/04/1989 in atti
dal 20/07/1992 (n. 40/1989)

 dal **28/02/1991** al **01/01/1992**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 140/1989)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **4**
Partita: **5437**

 dal **01/01/1992** al **23/08/2002**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 604,25**

Rendita: **Lire 1.170.000**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

Partita: **5437**

 dal **23/08/2002**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 520,33**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002
VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE
NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 11325.1/2002)

> **Dati di superficie**

 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **574** Subalterno **4**

Totale: **134 m²**

Totale escluse aree scoperte : **124 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
15/04/1989, prot. n. 000000040

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)(SA)** Foglio **12**
Particella **574** Sub. **4**



1. COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 140/1989)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/2000 - UU Sede **SALERNO (SA)**
Registrazione Volume 1322 n. 57 registrato in data
20/04/2006 - Voltura n. 11936.1/2006 - Pratica n.
SA0119863 in atti dal 20/04/2006



3. Atto del 25/05/2006 Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Sede FISCIANO (SA) Repertorio n. 70855 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17954.1/2006 Reparto PI di SALERNO in atti dal 01/06/2006

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Giudice

*Dott. Pasquale
Velleca*

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

L.G. 36/2025

Curatore:

Dott. Giuseppe D'Angelo

ALLEGATO FOTOGRAFICO – LOTTO 3

COMUNE:

MERCATO SAN SEVERINO (SA)

INDIRIZZO:

VIA PIZZONE

CATASTO:

FOGLIO 12 PARTICELLA 574



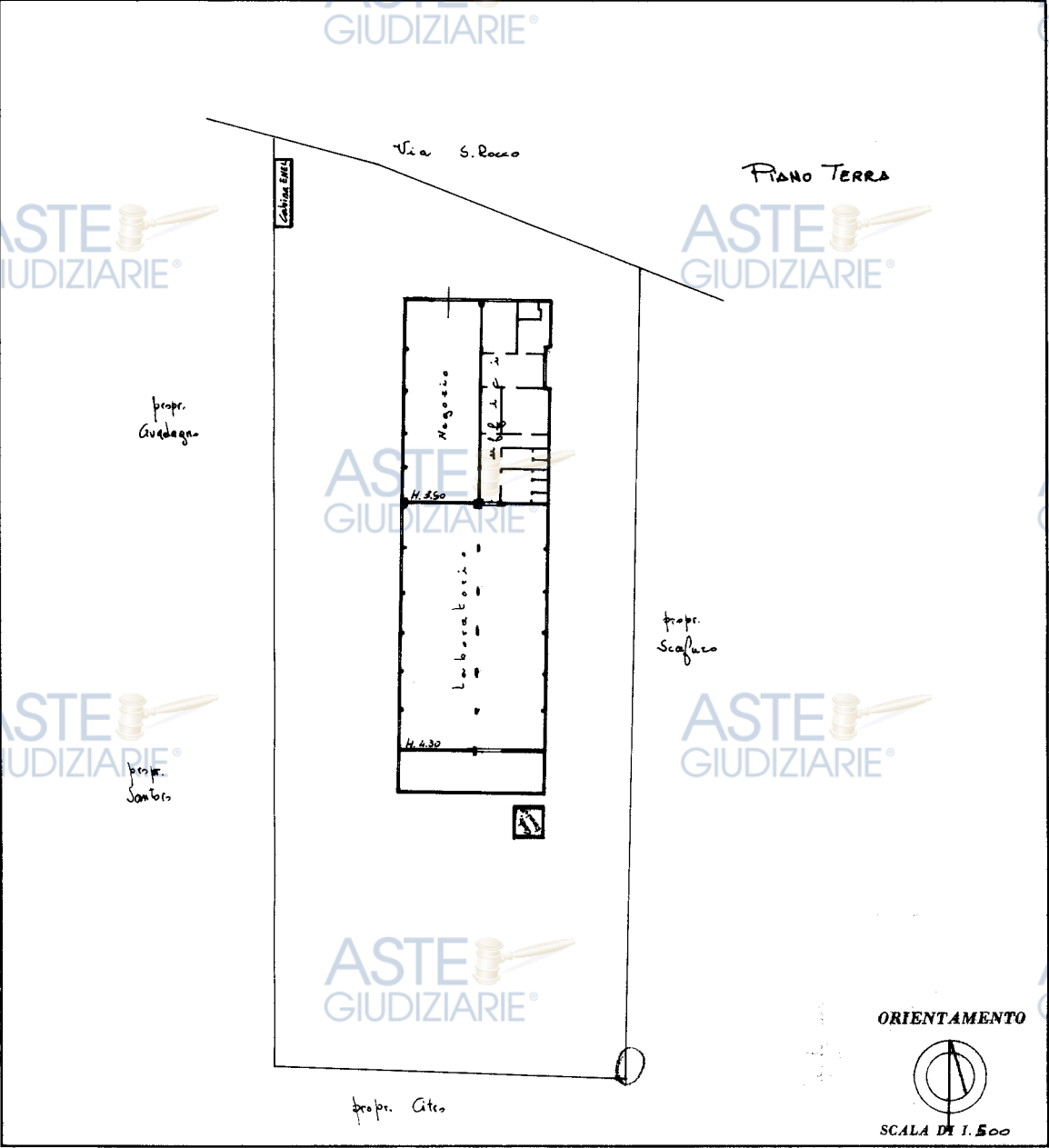
Sant'Egidio del Monte Albino, Giugno 2026

IL GIU
Dott. Ing. Mario Cascone
CASCONI
ALBO N°
6419







MODULARIO F. rig. rend. - 497				MINISTERO DELLE FINANZE		MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
				DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Lire 200	
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)							
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>MERCATO SANSEVERINO</u> Via <u>S. Rocco - Pandola</u>							
Ditta <u>[REDACTED]</u>							
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>SALERNO</u>							
							
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO							
DATA PROT. N° <u>40</u>		<u>12</u> <u>1800</u> <u>594</u> <u>202</u>		Compilata dal <u>geometra</u> <u>[REDACTED]</u> (dal tecnico) Iscritto all'Albo dei <u>geometri</u> della Provincia di <u>SALERNO</u> <u>10-4-1989</u> <u>[Signature]</u>			
L. 13/11/1987							

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MERCATO SAN SEVERINO Via S. Rocco - Pandola

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SALERNO

PIANO PRIMO

stessa ditta

stessa ditta

terrazzo

bagno

cucina

albergo

stessa ditta

stessa ditta

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

10 APR. 1989

F. 12

574

463

Compilata dal geometra

[REDACTED]

Iscritto all'Albo dei Geometri

della SALERNO

DAT. 10 APR. 1989

Firma [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/04/1989 - Data: 22/06/2026 - n. T130036 - Richiedente: CSCMRA86T09F912K

Totali schede: 1 - Formato di acquisizione e pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MODULARIO
F. - rg. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

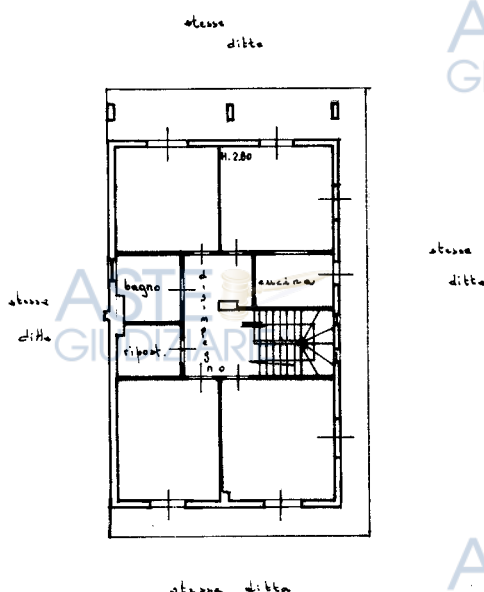
Lire
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MERCATO SANSEVERINO Via S. Rocco - Pandola

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SALERNO

Piano Secondo



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

11 APR 1989 F. 12
574
2014

Compilata dal geometra
[REDACTED] (e del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di SALERNO

DATA

Firma:



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/04/1989 - Data: 22/06/2026 - n. T130037 - Richiedente: CSCMRA86T09F912K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: **Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0017024 del 16/01/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via S. rocco

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 574

Subalterno: 5

Compilata da:

Picarella Giovanni

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Salerno

N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

**DECRETI DI ESPROPRIO E/O DI FISSAZIONE DI INDENNITÀ**

COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO - (Provincia di Salerno) - Decreto offerta di indennità a titolo provvisorio.

Prot. n. 22050 del 07.09.2005 - Decreto n. 302/2005

Il Responsabile dell'U.T.C.

Premesso:

- che con delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 26.09.2002 il Comune di Mercato San Severino ha localizzato in località via Pizzone, ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971, il programma costruttivo di edilizia agevolata convenzionata;

- che con la stessa delibera il Comune di Mercato San Severino ha concesso il diritto di superficie all'I.A.C.P. sulle aree di cui alla predetta localizzazione;

Vista la delibera n. 35 del 26.09.2002 con la quale veniva delegato l'I.A.C.P. di Salerno e per esso il soggetto attuatore del programma costruttivo, ad istaurare, in nome e per conto del Comune di Mercato San Severino, la procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree assegnate e di quelle occorrenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

Vista la convenzione rogata dal Segretario Comunale in data 29.05.2003 di rep. n. 77/2003 stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.71 n. 865 dai rappresentanti del Comune di Mercato San Severino e dall'I.A.C.P. di Salerno;

Visto il decreto n. 32795 del 08.11.2004 col quale è stata disposta l'occupazione d'urgenza degli immobili necessari alla realizzazione dell'opera di cui all'oggetto;

Visti i verbali di immissione in possesso e i verbali di stato di consistenza redatti in data 29.12.04;

Considerato che, ai sensi della legge 18.04.62 n.167, e della legge 22.10.71 n. 865 le predette opere sono riconosciute di pubblica utilità ed i relativi lavori urgenti ed indifferibili;

Vista la documentazione comprovante l'avvenuto adempimento di quanto disposto dall'art.10 della legge 22.10.71 n.865;

Considerato che nel termine fissato dal predetto art. 10 della L.865/71 sono state depositate osservazioni scritte da parte della ditta D'Amato Maria puntualmente riscontrate dalla I.A.C.P. Futura quale ente attuatore dell'intervento costruttivo;

Vista la nota in data 2.5.2005 prot. n: 3938 con la quale la predetta I.A.C.P. Futura con sede in Salerno alla via Raffaele Conforti, 17 ha chiesto la determinazione dell'indennità da corrispondere agli aventi diritto;

Visto che nella predetta convenzione in data 29.05.2003 rep. n. 77/2003 all'art. 7 veniva fissato il costo di Euro 1.136.205,18 per la cessione delle aree di proprietà comunale di mq. 17.130, pari ad Euro 66,33 per mq.

Considerato che l'indennità provvisoria di espropriazione da corrispondere agli aventi diritto può essere fissata pari al detto costo rivalutata in base agli indici ISTAT;

Visto che tale costo, adeguato in base all'indice di rivalutazione ISTAT riferito a Giugno 2005 pari ad 3,98%, ammonta ad Euro 68,97 per mq. $= (66,33 \times 1,0398)$;

Visto la legge 22.10.71 n.865;

Vista la legge regionale n.23 del 19.04.77;

Vista la legge regionale n.51 del 31.10.78;

Visto l'art.5 bis della legge 359/92;

Visto il decreto legislativo n.504/92;

Visto il Dpr n. 327/2001 come modificato dal D. Lgs. N. 302/2002;

DECRETA

ART.1) L'indennità da corrispondere a titolo provvisorio agli aventi diritto a seguito dell'espropriazione degli immobili occorrenti alla realizzazione dell'intervento costruttivo di cui in premessa è fissata nella seguente misura:

- Ditta proprietaria: [REDACTED]

a) Foglio 12 particella 1235 mq. 673

Indennità base provvisoria di esproprio (mq. 673 x 68,97 x 0,60) Euro 27.850,09

Indennità aggiuntiva per cessione volontaria (mq. 673 x 68,97 x 0,40) Euro 18.566,72

Indennità di conduzione Euro 3.661,12

b) Foglio 12 particella 1236 mq. 313

Indennità base provvisoria di esproprio (mq. 313 x 68,97 x 0,60) Euro 12.952,57

Indennità aggiuntiva per cessione volontaria (mq. 313 x 68,97 x 0,40) Euro 8.635,04

Indennità di conduzione Euro 1.702,72

- Ditta proprietaria: [REDACTED]

a) Foglio 12 particella 1227 mq. 1337

Indennità base provvisoria di esproprio (mq. 1337 x 68,97 x 0,60) Euro 55.327,73

Indennità aggiuntiva per cessione volontaria (mq. 1337 x 68,97 x 0,40) Euro 36.885,16

Indennità di conduzione Euro 3.034,99

b) Foglio 12 particella 1228 mq. 377

Indennità base provvisoria di esproprio (mq. 377 x 68,97 x 0,60) Euro 15.601,01

Indennità aggiuntiva per cessione volontaria (mq. 377 x 68,97 x 0,40) Euro 10.400,68

Indennità di conduzione Euro 855,79

- Ditta proprietaria: Delli Priscoli Vincenzo nato a Mercato San Severino l'1.05.22

a) Foglio 12 particella 1229 mq. 940

Indennità base provvisoria di esproprio (mq. 940 x 68,97 x 0,60) Euro 38.899,08

Indennità aggiuntiva per cessione volontaria (mq. 940 x 68,97 x 0,40) Euro 25.932,72

b) Foglio 12 particella 1230 mq. 650

Indennità base provvisoria di esproprio (mq. 650 x 68,97 x 0,60) Euro 26.898,30

Indennità aggiuntiva per cessione volontaria (mq. 650 x 68,97 x 0,40) Euro 17.932,20

c) Foglio 12 particella 1240 mq. 725

Indennità base provvisoria di esproprio (mq. 725 x 68,97 x 0,60) Euro 30.001,95

Indennità aggiuntiva per cessione volontaria (mq. 725 x 68,97 x 0,40) Euro 20.001,30

d) Foglio 12 particella 1241 mq. 155

Indennità base provvisoria di esproprio (mq. 155 x 68,97 x 0,60) Euro 6.414,21

Indennità aggiuntiva per cessione volontaria (mq. 155 x 68,97 x 0,40) Euro 4.276,14

Art.2) I proprietari delle aree da espropriare, in ogni fase del procedimento, possono convenire la cessione volontaria del bene, dandone comunicazione al Comune di Mercato San Severino e alla I.A.C.P. - Futura con sede in Salerno alla via Raffaele Conforti,17 e in tal caso non si applica la riduzione del 40% prevista dall'art.5 bis della legge 359/92.

Art. 3) I proprietari espropriati entro trenta giorni dalla notifica del presente decreto devono comunicare l'eventuale accettazione dell'indennità proposta. In caso di silenzio la stessa si intenderà rifiutata e si disporrà il deposito delle somme determinate presso la Cassa DD.PP. competente per territorio, con la decurtazione del 40% così come per legge.

Art. 4) A norma dell'art. 16 del D.Lgs. n. 504/92 l'indennità accettata o convenuta non può essere superiore al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia I.C.I. Qualora il valore dichiarato risulti superiore all'indennità, come in precedenza determinata, la differenza fra l'imposta pagata e quella risultante dal computo effettuato sulla base dell'indennità, sarà rimborsata all'espropriato da parte dell'Ente espropriante. Tale rimborso spetta per un periodo massimo di cinque anni.

ART.5) All'atto della corresponsione dell'importo a titolo di indennità di esproprio e di occupazione, sarà operata se ricorrono gli estremi di legge, la ritenuta prevista dall'art.11 della legge 413/91.

ART.6) Il presente decreto sarà a cura di questo Comune affisso all'Albo Pretorio e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania e notificato ai proprietari a cura dell' I.A.C.P. Futura .

Mercato San Severino, 07.09.2005

Il Responsabile della 5^a Area
Gestione del Territorio
Ing. Bruno Ferrigno

COMUNE DI SAN MARTINO VALLE CAUDINA - (Provincia di Avellino) - Prot.6047 del 25 agosto 2005 - **Decreto di acquisizione immobili - D. Leg.vo del 30.03.1990 n.76 T.U. delle leggi per gli interventi dei territori della Campania, Basilicata, Puglia e Calabria colpiti dagli eventi sismici del Novembre 1980, del Febbraio 1981.**

IL SINDACO

Premesso che:

Il Comune di S. Martino V.C. è stato gravemente danneggiato dagli eventi sismici del 23 Novembre 1980 e 14 Febbraio 1981, riportando per, molti fabbricati notevoli danni alle strutture;

Che ad alcuni aventi diritto al contributo ai sensi della Legge 219/81 e s.m.i. è stata autorizzata la ricostruzione fuori sito ed in particolare:

N. INTEST.RIO F.GLIOP.LLASUBB.C.



Che pertanto ai sensi dell'art. 10 comma 8 del T.U. n. 76 del 30.03.1990 il Comune deve procedere all'acquisizione a titolo gratuito delle aree di sedime e dei fabbricati oggetto di buono contributo con beneficio di ricostruzione fuori sito;

Visti i buoni contributi concessi ai sigg. ri sopra menzionati ai sensi della Legge 219/81 e s.m.i.;

Vista la delibera di G.C. n.18 del 21.2.2005 con la quale si attribuiscono agli amministratori comunali le funzioni gestionali ai sensi dell'art.29 della Legge 448/2001;

DECRETA

1) Di acquisire, come acquisisce gratuitamente al patrimonio comunale, ai sensi del T.U. n.76/90 art.10 comma 8, le aree di sedime e i fabbricati sottoelencati:



2) Di invocare i benefici fiscali previsti dalla Legge 219/81, nonché del T.U. n. 76/ 90 e succ. mod. ed int. in

materia di imposta di bollo, registrazione, trascrizioni ipotecarie e volture catastali.

Il presente atto sarà pubblicato all'Albo Pretorio, sul BURC Campania, nonché registrato e volturato presso gli uffici interessati richiedendo il trattamento tributario previsto per l'acquisizione di immobili ricadenti nel P.d.R. e nei centri urbani in attuazione del D. Lvo n.76/90.

Dalla Residenza Municipale, li 25 Agosto 2005

Il Sindaco

Dott. Francesco Cocozza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI TORRECUSO - (Provincia di Benevento) - Decreto di esproprio definitivo. Progetto dei lavori di costruzione ed ammodernamento viabilità urbana -II° Lotto.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la delibera di GC n. 155 del 5 agosto 2002, con la quale è stato approvato il progetto definitivo dei lavori di costruzione ed ammodernamento viabilità urbana -II° Lotto-. Vista la delibera di GC n. 196 del 11 novembre 2000 con la quale è stato approvato il progetto esecutivo dei lavori di cui sopra;

Considerato che l'approvazione del progetto su indicato equivale a dichiarazione di pubblica utilità nonché indifferibile ed urgente ai sensi di legge;

Visto il decreto di occupazione temporanea in via d'urgenza del 02 ottobre 2003 notificato alle parti interessate e pubblicato sul BURC n. 55 del 24 novembre 2003 e all'Albo Pretorio del Comune dal 30 ottobre 2003 al 14 novembre 2003;

Considerato che in data 10 novembre 2003 è stata effettuata la regolare presa di possesso delle aree interessate ed è stato regolarmente e contestualmente redatto lo stato di consistenza delle medesime;

Visto il decreto provvisorio di esproprio n. 3463 di prot. del 16 maggio 2005, notificato alle parti interessate e pubblicato sul BURC n. 27 del 23 maggio 2005 e all'Albo Pretorio del Comune dal 23 maggio 2005 al 7 giugno 2005 e le relative indennità provvisorie di esproprio dovute agli aventi diritto;

Considerato che i signori Izzo Maria Angela residente alla via Lamberti n. 31, del comune di Nocera Inferiore (SA), in qualità di erede di Carmela Castaldi, il sig. Antonio, Morelli il sig. Antonio De Pietto Michele Del Vecchio e il Sig. Antonio Cutillo non hanno fatto pervenire atto di accettazione dell'indennità provvisoria notificata; mentre i signori Giovanni Morelli, Consiglia Morelli e Maria Agnese Morelli hanno fatto pervenire atto di accettazione dell'indennità di esproprio;

Constatato dalla documentazione agli atti che è stata fornita la prova di avere adempiuto a quanto prescritto dal comma 3 dell'art. 12 L. 22/10/1971 n. 865;

Vista l'art. 13 della Legge 25.06.1895 n. 2359;

Vista la Legge 18.04.1962 n. 167;

Vista la Legge 22.10.1971 n. 865;

Vista l'art. 3 del D.P.R. 15.01.1972 n. 8;

Vista la Legge 27.06.1974 n°247;

Vista la Legge 28.01.1977 n. 10;

Vista la Legge Regionale n. 23 del 19.04.1977;

Vista l'art. 106 del D.P.R. 24.04.1977 n. 616;

Vista la Legge 03.01.1978 n. 1;

Richiamata la Legge R. 31.10.1978 n. 51 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché la L.R. 19.04.1977 n. 23 con la quale è stata demandata ai Comuni la competenza ad adottare provvedimenti in materia di esproprio;

Vista la Legge 29.07.1980 n. 385 e successiva proroga disposta dal D.L. 28.07.1981 n. 396;

Visto il D.L. 11.07.02 n. 333 convertito, con modificazione in Legge 88/92 n. 359 e successive.;

Visto l'art. 30 della Legge 25.06.1865 n. 2359;

Visti gli articoli 12 e 13 della Legge 22.10.1971 n. 865;

Visto il D.Lgs. n. 267/00;

Visto il D.P.R. 8.06.2001 N. 327;

DECRETA

art. 1 - sono definitivamente espropriati in favore del Comune di Torrecuso i terreni alla via Fabbricata identificati come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

art. 2 - Il prezzo complessivo della presente espropriazione viene fissato in euro 21.823,75. Detto prezzo è da intendersi definitivo ed immutabile, comprensivo delle indennità di occupazione e di qualsiasi altro indennizzo.

art. 3 Il presente decreto sarà notificato ai relativi proprietari, inserito nel BURC, registrato all'Agenzia dell'entrata di Benevento con i benefici dell'art. 32, comma 2, del dpr 29.09.1973, n. 601, nonché trascritto presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari. Atto esente dell'imposta di bollo, ai sensi del dpr, n. 642/72, tabella allegato B) punto 22.

Torrecuso 13 settembre 2005

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Gerardo Rillo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®