

TRIBUNALE DI SALERNO
III SEZIONE CIVILE-FALLIMENTARE



PROCEDURA N. 3/2017

G.D. dott.ssa Maria Elena Del Forno



FALLIMENTO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



CURATORE FALLIMENTARE:

Avv. Federica Stellavatecasio
Pec: avv.federicastellavatecasio@pec.it

SALERNO, settembre 2017


Il tecnico stimatore
Arch. Pasquale Cirino



Sommario

1. Premessa	1
2. Svolgimento delle operazioni peritali	1
3. Identificativi catastali	2
4. Descrizione degli immobili e confini	5
5. Titoli di provenienza.....	12
6. Divisione dei beni	14
7. Stato di possesso dei beni, sussistenza di contratti di locazione, sussistenza diritti reali	15
8. Determinazione canoni di locazione.....	16
9. Ispezioni ipotecarie, formalità, vincoli e oneri	19
10. Regolarità edilizia ed urbanistica	22
11. Stima degli immobili	25
11.1. Premessa metodologica.....	25
11.2. Determinazione del valore di stima	28
11.3. Determinazione delle modalità di vendita e formazione dei lotti.....	40
12. RIEPILOGO SINTETICO	43

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Pasquale Cirino

Via Picarielli, 30 – 84133 Salerno

Tel: 089723272 – pec: pasquale.cirino@architettisalernopec.it

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

APPENDICI

1. Planimetrie immobili
2. Documentazione fotografica
3. Verbale di sopralluogo



ALLEGATI

1. Documentazione catastale

Visure per soggetto:

Visure storiche per immobile:

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 22 particella 638 cat. D/7

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 22 particella 428 sub 9 cat. A/4

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 22 particella 428 sub 10 cat. A/4

Comune di Capaccio Paestum Catasto Terreni foglio 22 particella 79

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 3 cat. A/2

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 12 cat. C/2

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 13 cat. C/2

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 14 cat. C/2

Comune di Capaccio Paestum Catasto Terreni foglio 21 particella 154

Comune di Capaccio Paestum Catasto Terreni foglio 22 particella 638

Comune di Capaccio Paestum Catasto Terreni foglio 22 particella 428

Estratti di mappa wegis:

Comune di Capaccio Paestum Catasto Terreni foglio 22 particella 79

Comune di Capaccio Paestum Catasto Terreni foglio 21 particella 154



Arch. Pasquale Cirino

Via Picarielli, 30 – 84133 Salerno

Tel: 089723272 – pec: pasquale.cirino@architettisalernopec.it

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

Planimetrie catastali:

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 22 particella 638 cat. D/7

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 22 particella 428 sub 9 cat. A/4

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 22 particella 428 sub 10 cat. A/4

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 3 cat. A/2

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 12 cat. C/2

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 13 cat. C/2

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 14 cat. C/2

Elaborati planimetrici:

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 (anno 1985)

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 22 particella 428

2. Documentazione Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Visure ipotecarie per soggetto-elenchi sintetici:

Note iscrizione/trascrizione:

Trascrizione a favore del 09/01/1984 RP 820 RG 911

Trascrizione contro del 20/03/2004 RP 9792 RG 12464

Trascrizione contro del 16/02/2016 RP 4854 RG 5986

Trascrizione a favore del 02/11/1988 RP 23394 RG 29387

Rettifica a trascrizione a favore del 12/11/2001 RP 24121 RG 31606

Iscrizione contro del 23/05/2013 RP 1681 RG 18460

Nota Agenzia delle [Entrate del 03/08/2017](#)



3. Titoli di proprietà

Atto di donazione e vendita Notaio Salvati rep. n. 18288 del 14/12/1983

Atto di donazione Notaio Malinconico rep. n. 14852 del 11/10/1988

4. Titoli edilizi:

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 22 particella 638 cat. D/7

– Autorizzazione edilizia n. 63 del 1992

– Istanza di sanatoria per abusi edilizi prot. 4714 del 28/02/1995

– Integrazione pratica condono prot. 25427 del 12/10/1998 comprensiva di relazione tecnica e grafici

– Integrazione pratica condono prot. 22585 del 05/06/2007

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 22 particella 428 sub 9 e sub 10

– Autorizzazione edilizia n. 58 del 1974 comprensiva di relazione tecnica e grafici

– Istanza di sanatoria per abusi edilizie pro. 17014 del 30/09/1986 (pratica 2143)

– Nota prot. 17669 del 08/11/1988 richiesta integrazione

– Nota prot. 6689 del 23/04/1991 richiesta integrazione con relazione tecnica, perizia giurata e grafici del 05/1991

– Nota prot. 2042 del 23/01/1996

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 3 cat. A/2

– Istanza di sanatoria per abusi edilizi prot. 5234 del 28/03/1986

– Nota prot. 4907 del 20/03/1991

Comune di Capaccio Paestum Catasto Terreni foglio 21 part. 154, foglio 22 part. 79

– Certificato di destinazione urbanistica n. 222 del 06/07/2017

5. Documentazione amministrativa Comune di Capaccio Paestum

- Certificato di morte sig.
- Certificato di morte sig.ra



6. Documentazione fotografica in formato digitale



1. Premessa

Il sottoscritto Arch. Pasquale Cirino, con studio in Salerno, alla via Picarielli n. 30, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno, al n. 1678 dell'Albo, nonché all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Salerno, nominato dal curatore fallimentare Avv. Federica Stellavatecasio quale tecnico estimatore nella procedura fallimentare n. 3/2017 pendente innanzi al Tribunale di Salerno, giusta ratifica del Giudice Delegato dott.ssa Maria Elena Del Forno del 06/04/2017, redige la seguente relazione di stima dei beni della società

; e dei soci

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Per ottemperare all'incarico conferitogli il sottoscritto ha proceduto ai preliminari accertamenti finalizzati all'acquisizione di tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato.

In particolare, in data 22 maggio 2017, coadiuvato dal proprio collaboratore, lo scrivente ha effettuato un sopralluogo volto all'esecuzione di un rilievo metrico e fotografico della consistenza immobiliare rientrante nella massa fallimentare. Successivamente, si è recato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno – Servizi di pubblicità immobiliare e Servizi catastali, per acquisire informazioni in merito ai dati catastali ed ipotecari degli immobili, ai titoli di provenienza, alla titolarità dei beni, alla sussistenza di servitù o altri oneri reali. Ha infine reperito presso il Comune di Capaccio Paestum copia della documentazione di carattere edilizio-urbanistico (licenze e/o costruzioni edilizie) riguardante i suddetti immobili. Sulla base delle informazioni acquisite è stata redatta la presente relazione di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Pasquale Cirino
Via Picarielli, 30 – 84133 Salerno

3. Identificativi catastali

Sulla scorta della nota nella quale vengono individuati, secondo i dati catastali, i beni immobili costituenti la massa del fallimento, a firma del curatore fallimentare Avv. Federica Stellavatecasio, depositata telematicamente in data 30/03/2017 e debitamente vistata dal G.D. dott.ssa Mara Elena Del Forno in data 06/04/2017, è stato possibile appurare che nei vigenti registri catastali, i predetti immobili sono così individuati:

1. Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 22 particella 638 cat. D/7 rendita euro

1.146,53 Via Seude n. 75 piano terra in ditta

in diritto di proprietà e

in diritto di usufrutto;

2. Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 22 particella 428 sub 9 cat. A/4 classe

4 consistenza 10 vani superficie catastale 237 mq rendita euro 516,46 Via Seude n. 75 piano

T-1-S1 in ditta

proprietà 1000/1000;

3. Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 22 particella 428 sub 10 cat. A/4 classe

1 consistenza 1,5 vani superficie catastale 35 mq rendita euro 47,72 Via Seude piano T in ditta

proprietà

1/1;

4. Comune di Capaccio Paestum Catasto Terreni foglio 22 particella 79 qualità seminativo classe

4 superficie are 48 ca 98 reddito dominicale euro 17,71 reddito agrario euro 30,37 in ditta

di proprietà e

in diritto di usufrutto;

Arch. Pasquale Cirino

Via Picarielli, 30 – 84133 Salerno

Tel: 089723272 – pec: pasquale.cirino@architettisalernopec.it

5. Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 3 cat. A/2 classe
1 consistenza 5,5 vani superficie catastale 126 mq rendita euro 102,26 Via del Feudo piano T-

1 in ditta

in diritto di proprietà;

6. Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 12 cat. C/2 classe
3 consistenza 29 mq superficie catastale 39 mq rendita euro 14,98 Via del Feudo piano T in

ditta

proprietà per 1/3,

proprietà per 1/3,

proprietà per 1/3;

7. Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 13 cat. C/2 classe
3 consistenza 14 mq superficie catastale 20 mq rendita euro 7,23 Via del Feudo piano T in

ditta

proprietà per 1/3,

proprietà per 1/3,

proprietà per 1/3;

8. Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 14 cat. C/2 classe
3 consistenza 44 mq superficie catastale 55 mq rendita euro 22,72 Via del Feudo piano T in

ditta

proprietà 1/1;

9. Comune di Capaccio Paestum Catasto Terreni foglio 21 particella 154 qualità AA seminativo
classe 2 superficie are 63 ca 22 reddito dominicale euro 68,57 reddito agrario euro 50,61
qualità AB uliveto classe 2 superficie are 02 ca 18 reddito dominicale euro 1,80 reddito agrario

euro 0,73 in in ditta

proprietà 1/1.

Nel prosieguo della presente relazione si farà pertanto riferimento alla numerazione del precedente elenco per l'individuazione dei predetti beni.

NOTE CATASTALI

Dalle visure catastali, relativamente agli immobili di seguito indicati, si rileva quanto segue:

Immobile n. 1	Comune di Capaccio Paestum – Via Seude 75 Catasto Fabbricati - foglio 22 particella 638 cat. D/7
----------------------	---

La particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Capaccio Paestum Foglio 22 n. 638 risulta originata dalla particella di terreno 80, ora soppressa, mediante tipo mappale del 28/03/2000 protocollo n.707415 in atti dal 28/03/2000 (n. 1544.1/2000). Con successivo tipo mappale del 09/05/2000 prot. n. 37889 (n. 2407.1/2000) la particella è stata iscritta al catasto fabbricati quale ente urbano di are 18.53, e quindi, mediante procedura DOCFA in costituzione del 13/09/2000 protocollo n. 206635 in atti dal 13/09/2000 (n. 4386.1/2000), la stessa particella ha assunto categoria catastale D7.

Immobili nn. 2-3	Comune di Capaccio Paestum – Via Seude 75 Catasto Fabbricati – foglio 22 particella 428, sub 9 – 10 cat. A/4
-------------------------	---

La particella identificata in epigrafe con il sub 9 è stata costituita mediante procedura DOCFA per variazione del 07/04/2000 protocollo n. 45420 in atti dal 07/04/2000 (n. 2929.1/2000) per soppressione e fusione degli originari subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8 (cfr. Elaborato planimetrico in allegato 1).

Il sub 10, indicato nel suddetto elaborato planimetrico con il sub 5, risulta per variazione del precedente identificativo catastale del 26/07/1986 protocollo n. SA0303536 in atti dal 25/10/2005 (n. 387.1/1986), derivato dall'originario identificativo tipo P prot. 387 del 1986 cat.



A/4 classe 1 1,5 vani, descritto nel titolo di provenienza (atto Salvati del 14/12/1983 – cfr. Allegato 3) come “piccolo fabbricato rurale di due vani”.

Si evidenzia, inoltre che l'attuale subalterno 10 è riportato sia nella scheda planimetrica del subalterno 9 che in quella dello stesso subalterno 10, con destinazione d'uso differente (deposito nella scheda relativa al subalterno 9 e cucina nella scheda relativa al subalterno 10).

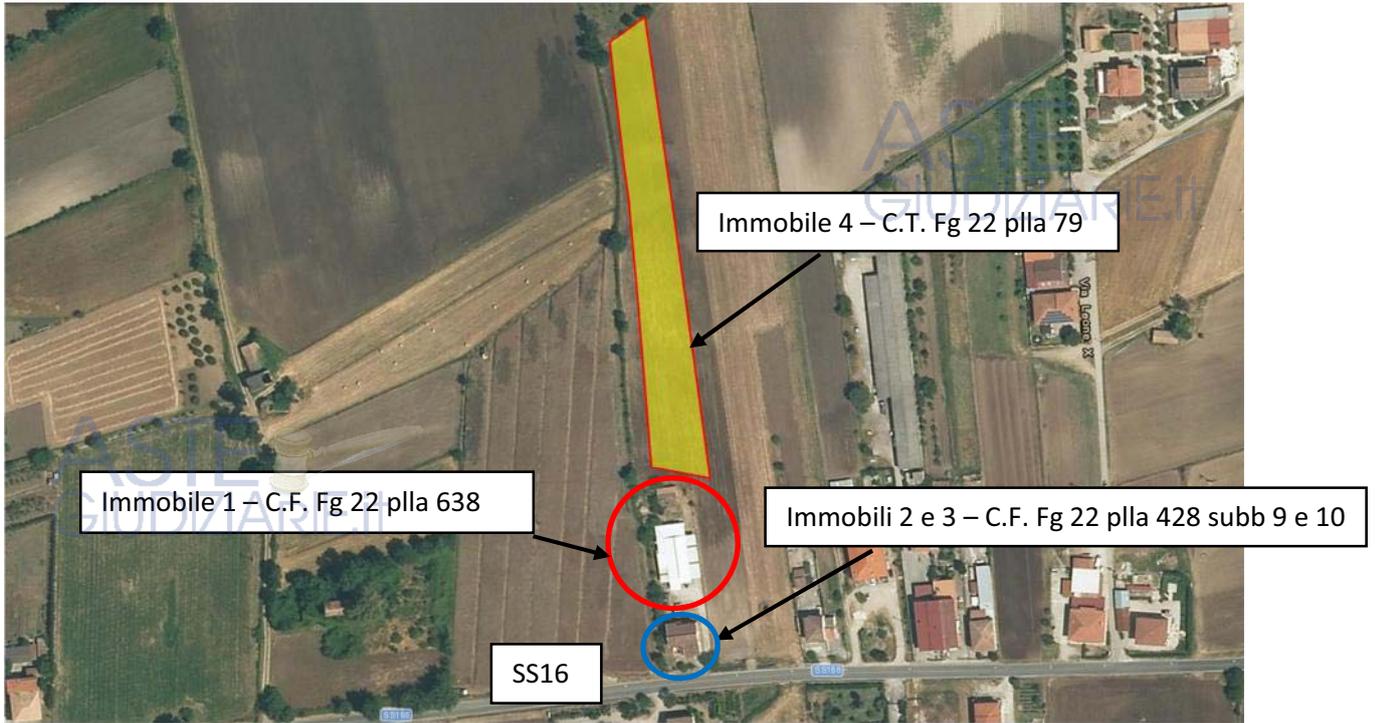
Immobilabile n. 6 -7 -8	Comune di Capaccio Paestum – Via del Feudo Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 12 cat. C/2 Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 13 cat. C/2 Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 14 cat. C/2
-------------------------	---

I subb. 12, 13, 14 della particella 21 del foglio 49, attuali identificativi degli immobili, sono stati originati per costituzione di unità afferenti su aree di corte del 03/05/2011 prot. SA0254616 del 03/05/2011; in particolare i subb. 12, 13 derivano dalla particella 49 subb. 8 (corte), mentre il subb. 14 dalla particella 49 sub. 9 (corte).

Nelle schede planimetriche associate ai citati immobili i confini sono ancora rappresentati dalle corti (subb. 8 – 9 – 10) come descritte nel titolo di provenienza degli immobili (atto Malinconico del 11/10/1988 – cfr. Allegato 3).

4. Descrizione degli immobili e confini

I beni costituenti la massa fallimentare sono ubicati nelle contrade Podere San Donato e Vuccolo Maiorano del comune di Capaccio Paestum, in prossimità della S.S. 166 che collega il suddetto comune con alcuni dei principali centri degli Alburni (cfr. figure 1, 2). Le due frazioni distano circa 4,5 Km dal comune Capaccio di cui fanno parte e sono caratterizzate da edifici di tipo residenziale e da alcuni immobili a destinazione commerciale e/ o produttiva.



Figur (fonte geoportale)

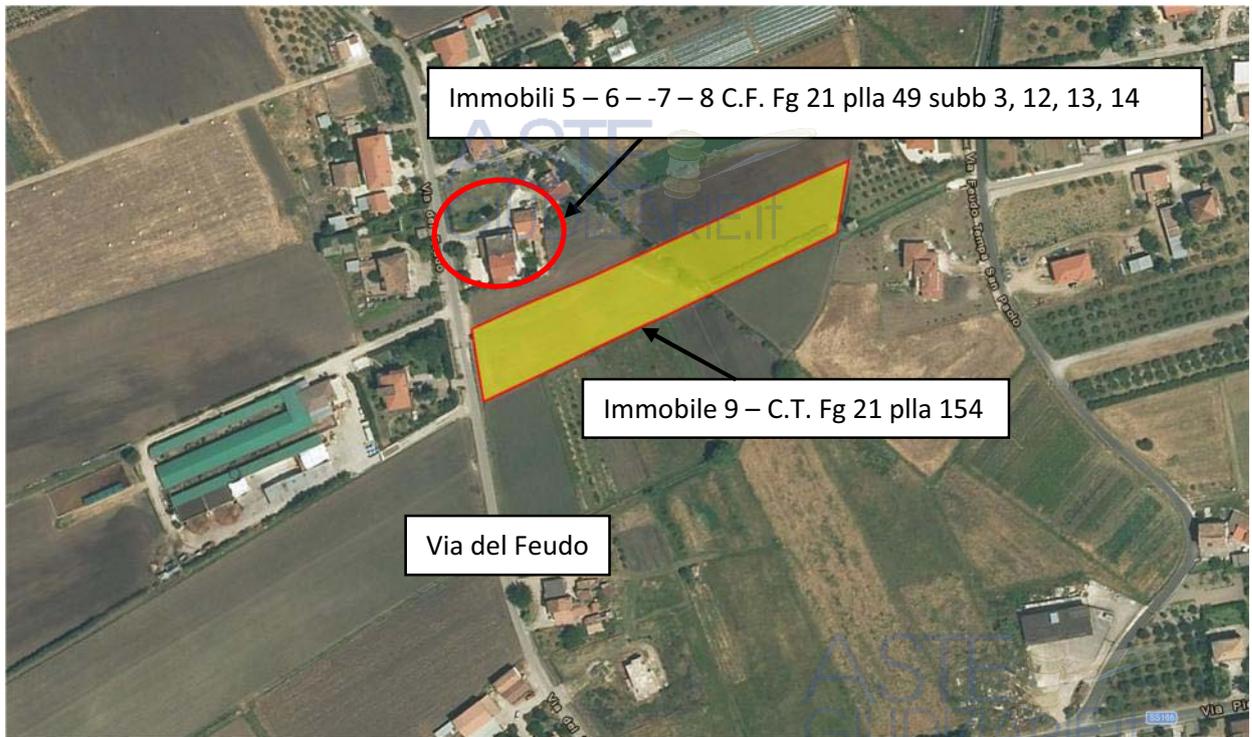


Figura 1 (fonte geoportale)

Immobile n. 1

Comune di Capaccio Paestum – Via Seude 75
Catasto Fabbricati - foglio 22 particella 638 cat. D/7

DESCRIZIONE: L'immobile è costituito da un fabbricato ad un piano fuori terra avente forma planimetrica approssimativamente rettangolare con struttura portante in profilati metallici,OMPAGNATURA esterna in blocchi di cemento, tramezzature in laterizio e copertura in travi reticolari e lamiera grecata. Si compone di un ampio ambiente di circa 184,00 mq di superficie, attualmente vuoto ed in precedenza destinato alla zona di produzione dell'attività di falegnameria condotta dalla società fallita, comunicante con altri locali di dimensioni planimetriche di circa 96,00 mq e 50,00 mq, destinati rispettivamente allo stoccaggio del materiale grezzo e alla verniciatura ed al deposito dei prodotti finiti. L'immobile è anche dotato di un locale di circa 10 mq adibito ad ufficio e di un'adiacente zona servizi. All'esterno, sul prospetto est, è presente una tettoia metallica di circa 120 mq di superficie. I serramenti esterni del fabbricato sono costituiti da infissi in legno e saracinesche metalliche, mentre le finiture sono del tipo ad intonaco civile per i locali interni e del tipo rustico per l'esterno. I pavimenti sono di materiale ceramico per i locali destinati ad ufficio e servizio, sono invece in cemento di tipo industriale nei locali destinati alla lavorazione e depositi; le finiture dell'immobile sono mediocri al pari dello stato di conservazione/manutenzione. Un piccolo deposito a pianta rettangolare di superficie complessiva di circa 36,00 mq, realizzato in muratura con copertura a falde e manto di tegole costituisce una pertinenza del fabbricato principale. La particella su cui è realizzato l'immobile ha consistenza superficiale di circa 1.853,00 mq ed ha accesso dalla strada statale 166, tramite la limitrofa particella 428, dalla quale non è separata da confine fisico.

Per una maggiore comprensione e ad integrazione di quanto sopra esposto, si rinvia alla tabella successiva, contenente il computo della superficie commerciale dell'immobile e alle appendici

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Pasquale Cirino

Via Picarielli, 30 – 84133 Salerno

Tel: 089723272 – pec: pasquale.cirino@architettisalernopec.it

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

nn. 1, 2 contenenti rispettivamente la planimetria e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Tabella 1 - Superfici

Ambiente	Sup. netta [mq]
Laboratorio / falegnameria	184,00
Deposito legname	96,52
Deposito prodotti finiti	23,00
Sala verniciatura	26,00
Ufficio	10,40
Servizi	7,40
Deposito esterno	35,54
Tettoia	121,34

CONFINI: A Nord con particella 79 del foglio 21, a Sud con la particella 428 del foglio 21 e con la strada statale 166, ad Est con la particella 142 del foglio 21, ad Ovest con la particella 71 del foglio 21.

Immobili nn. 2-3	Comune di Capaccio Paestum – Via Seude 75 Catasto Fabbricati - foglio 22 particella 428, sub 9-10 cat. A/4
-------------------------	---

DESCRIZIONE: L'immobile avente struttura portante in cemento armato, pareti di tamponamento in laterizio, solai laterocementizi e copertura a falde con manto di tegole su orditura in legno, si compone di piano terra, piano primo e sottotetto. Il piano terra è adibito a depositi/cantine a meno di un ambiente di forma rettangolare (sub 10) destinato a cucina/tavernetta.

Il piano primo, cui si accede tramite rampa di scala coperta che conduce fino al sottotetto, si compone di cinque camere, un'ulteriore cucina, due bagni e disimpegno.

È annesso, quale pertinenza dell'immobile principale, un locale esterno adibito a deposito con forno. Il dettaglio delle superfici è riportato nella successiva tabella. Le finiture al piano terra sono quasi del tutto assenti, fatta eccezione per la cucina, ove sono ordinarie, come ordinarie sono le finiture del piano primo (intonaci e tinteggiature di tipo tradizionale, pavimenti e rivestimenti in elementi ceramici, infissi esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili in plastica, porte interne in legno), mentre il piano sottotetto risulta al grezzo. La dotazione impiantistica è ordinaria

(impianto elettrico, idricosanitario, riscaldamento) mentre lo stato di conservazione può definirsi mediocre, necessitando l'immobile di interventi di manutenzione straordinaria. Per una maggiore comprensione e ad integrazione di quanto sopra esposto, si rinvia alla tabella successiva, contenente il computo della superficie commerciale dell'immobile e alle appendici nn. 1, 2 contenenti rispettivamente la planimetria e la documentazione fotografica dei luoghi.

Tabella 2 - Superfici

SUPERFICI VANI PRINCIPALI E VANI ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO DEI VANI PRINCIPALI				
Ambiente	Sup. netta [mq]		Sup. lorda [mq]	
Cucina piano terra (sub 10)	27,65		211,26	
Atrio e vano scale	9,00			
Camera 1	14,41			
Camera 2	16,73			
Camera 3	15,53			
Camera 4	22,14			
Camera 5	22,45			
Corridoio/disimpegno	6,20+5,06			
Cucina piano primo	10,71			
Bagno 1	5,74			
Bagno 2	6,28			
SUPERFICI PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE E DI ORNAMENTO ¹				
Tipo	Sup netta [mq]	Sup lorda [mq]	Coeff. omogeneizzazione	Sup. omogeneizzata [mq]
Cantina	19,80	26,23	0,25	6,56
Dispensa	21,14	26,67	0,25	6,67
Deposito piano terra	61,87	72,91	0,50	34,46
Deposito esterno con forno	8,96+19,20	47,20	0,25	11,80
Balcone 1	3,90	===	0,30 fino a 25mq 0,3*25 + 0,10*(S _b -25)	8,53
Balcone 2	7,85	===		
Balcone 3	3,90	===		
Balcone 4	3,90	===		
Balcone 5	3,54	===		
Balcone 6	7,92	===		
Sottotetto (h > 1,50 m)	60,30+53,82	133,70	0,50	66,85
SUPERFICIE COMMERCIALE = 211,62 + 0,5*(6,56+6.67+34,46+11,80+8,53+66,85) ≈ 316 mq				

¹ La somma delle superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, ragguagliate con i coefficienti in tabella, entrano nel computo complessivo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani principali (cfr. Nota DPR138/98)

CONFINI: La particella 428 confina a Nord con la particella 79 del medesimo foglio, ad Est con la particella 142, a Sud con la strada statale 166 e ad Ovest con la particella 638. Il subalterno 9, articolato tra piano terra e piano primo, prospetta, al piano I, sul lato Nord, Est e Sud sulla corte (pila 428) e sul lato Ovest prospetta sulla particella 638 e solo per una porzione limitata confina con il subalterno 10 al piano terra; il subalterno 10, pertanto, confina a Nord con il subalterno 9 e per i rimanenti lati con la corte (particella 638).

Immobile n. 4

**Comune di Capaccio Paestum
Catasto Terreni- foglio 22 particella 79**

DESCRIZIONE: Il fondo, di consistenza superficiale di are 48 ca 98 e di qualità colturale seminativo, ha forma piuttosto regolare, giacitura pianeggiante ed una buona esposizione; ha accesso dalla limitrofa particella 638, ugualmente facente parte della massa del fallimento. Al momento del sopralluogo risultava coltivato a seminativo.

CONFINI: A Nord con la particella 593 del foglio 22, a Sud con la particella 638 del foglio 22, ad Est con la particella 139 del foglio 22 e ad Ovest con le particelle 68, 603, 570, 773 del medesimo foglio.

Immobile n. 5

**Comune di Capaccio Paestum – Via del Feudo
Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 3 cat. A/2**

DESCRIZIONE: L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costituito da due piani fuori terra avente forma planimetrica rettangolare, e si compone di una camera, soggiorno e cucina al piano terra, e di due camere e bagni al piano primo, con accesso mediante rampa di scala in comune con l'adiacente unità immobiliare identificata dal sub 4. Il dettaglio delle superfici è riportato nella successiva tabella. Le finiture dell'immobile sono ordinarie (pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in elementi ceramici, infissi esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili in plastica, porte interne in legno) al pari della dotazione impiantistica (impianto elettrico ed idrico sanitario) e dello stato di manutenzione.

Arch. Pasquale Cirino

Via Picarielli, 30 – 84133 Salerno

Tel: 089723272 – pec: pasquale.cirino@architettisalernopec.it

Per una maggiore comprensione e ad integrazione di quanto sopra esposto, si rinvia alla tabella successiva, contenente il computo della superficie commerciale dell'immobile e alle appendici nn. 1, 2 contenenti rispettivamente la planimetria e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Tabella 3 Superfici

SUPERFICI VANI PRINCIPALI E VANI ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO DEI VANI PRINCIPALI		
Ambiente	Sup. netta [mq]	Sup. lorda [mq]
Camera P.T.	12,83	120,31
Soggiorno P.T.	24,28	
Cucina	14,35	
Ripostiglio	3,36	
Atrio P.I	5,50	
Camera 1 P.I	17,40	
Camera 2 P.I	17,40	
Bagno	4,18	
SUPERFICIE COMMERCIALE \cong 120 mq		

CONFINI: A Nord, Sud ed Ovest con la particella 49 sub 1 (corte) e ad Est con il sub 4 della medesima particella.

Immobile n. 6	Comune di Capaccio Paestum – Via del Feudo Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 12 cat. C/2
----------------------	--

DESCRIZIONE: locale deposito avente una superficie commerciale di circa 29,00 mq con copertura a falda di altezza minima pari a 2,40 m ed altezza massima di 3,60 m. Le finiture dell'immobile sono mediocri, al pari dello stato di conservazione.

CONFINI: A Nord con la particella 49 sub 14, a Sud con il sub 1 (corte), ad Est con la particella 153 del foglio 21 ad Ovest con il sub 13.

Immobile n. 7	Comune di Capaccio Paestum – Via del Feudo Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 13 cat. C/2
----------------------	--

DESCRIZIONE: locale deposito avente una superficie commerciale di circa 14,00 mq con copertura a falda di altezza minima pari a 2,40 m ed altezza massima di 3,60 m. Le finiture dell'immobile sono mediocri, al pari dello stato di conservazione.

CONFINI: A Nord con la particella 49 sub 14, a Sud e ad Ovest con il sub 1 (corte), ad Est il sub 12.

Immobile n. 8	Comune di Capaccio Paestum – Via del Feudo Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 14 cat. C/2
----------------------	--

DESCRIZIONE: locale deposito avente una superficie commerciale di circa 56,00 mq, con copertura a falda di altezza minima pari a 4,55 m ed altezza massima di 5,75 m. Il locale è dotato di un soppalco avente una superficie di circa 24,00 mq ed altezza libera dello spazio sottostante pari a 2,70 m. Le finiture dell'immobile sono ordinarie al pari dello stato di conservazione.

CONFINI: A Nord con la particella 49 sub 15, a Sud con i sub 12, 13, Ad Est con la particella 433, ad Ovest con il sub 1 (corte).

Immobile n. 9	Comune di Capaccio Paestum Catasto Terreni- foglio 21 particella 154
----------------------	---

DESCRIZIONE: Il fondo ha consistenza superficiale di are 65 ca 30, in parte di qualità colturale seminativo (per are 63 ca 22) ed in parte di qualità colturale uliveto (per are 02 ca 18), ha forma regolare, giacitura pianeggiante, buona esposizione ed accesso diretto da via Del Feudo. Al momento del sopralluogo risultava coltivato a seminativo.

CONFINI: A Nord con la particella 153 del foglio 21, a Sud con le particelle 220, 221, 222, 223 del foglio 21, ad Est con canale irriguo e ad Ovest Via del Feudo.

5. Titoli di provenienza

Immobili n. 1-2-3-4	Comune di Capaccio Paestum – Via Seude 75 Catasto Fabbricati - foglio 22 particella 638 cat. D/7 Catasto Fabbricati - foglio 22 particella 428 sub 9 -10 Catasto Terreni foglio 22 particella 79
----------------------------	---

Con atto di donazione a rogito del Notaio Biagio Salvati del 14/12/1983, registrato a Eboli il 23/12/1983 al num. 5957, e trascritto a Salerno il 9 gennaio 1984 ai nn. 820/911 di formalità,

[redacted] diveniva nudo proprietario, essendosi
la madre [redacted] riservata l'usufrutto, dei beni

identificati in Catasto Terreni del Comune di Capaccio Paestum al foglio 22 particella 79 seminativo di are 48.98 RD 122,45 RA 58,78 e particella 80 seminativo di are 24.70 RD 76,57 RA 34,58, con piccolo fabbricato rurale di due vani (a seguito di successivi atti di aggiornamento catastale la particella 80 è stata soppressa ed ha generato, al Catasto Fabbricati, le attuali particelle 638 e 428 sub. 9 e 10 del foglio 22).

 Immobile n. 5 – 6 – 7 – 8 – 9	Comune di Capaccio Paestum – Via del Feudo Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 3 cat. A/2 Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 12 cat. C/2 Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 13 cat. C/2 Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 14 cat. C/2 Catasto Terreni- foglio 21 particella 154
--	--

Con atto di donazione a rogito del Notaio Raimondo Malinconico del 11/10/1988, registrato a Eboli il 25/10/1988 al num. 2752, e trascritto a Salerno il 9 gennaio 1984 ai nn. 23394/29387 di formalità e successiva annotazione in rettifica del 12/11/2001 nn. 24121/31606,

, diveniva nudo proprietario, essendosi il padre

riservato l'usufrutto, dei seguenti beni:

- Catasto Terreni del Comune di Capaccio Paestum, Foglio 12 particella 154 seminativo di 2a, are 65.40 RD £ 137.340 RA £ 101.370 in ragione della quota di 1/1
- Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio Paestum Foglio 21 particella 49 sub 3 cat. A/2 cl. 1 vani 5,5 RC £539 in ragione della quota di 1/1, con accesso da scala riportata nell'elaborato planimetrico del 30/08/1988 prot. 133 Foglio 21 particella 49 sub 2
- Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio Paestum Foglio 21 particella 49 sub 1 – corte in comproprietà con i germani in ragione della quota di 1/3
- Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio Paestum Foglio 21 particella 49 sub 8 – corte in comproprietà con i germani in ragione della quota di 1/3 (ora subb 12 – 13 cat. C/2)

- Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio Paestum Foglio 21 particella 49 sub 9 – corte in ragione della quota di 1/1 (ora sub 14 cat. C/2).



NOTE RELATIVE AI TITOLI DI PROVENIENZA

Da indagini esperite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Capaccio, si è appurato che:

- in data dante causa del sig.

(cfr. allegato 5);

- in data dante causa del sig.

(cfr. allegato 5).

Alla luce di quanto rilevato, i sig.ri sono da ritenersi pieni proprietari degli immobili da 1÷4 e da 5÷9 rispettivamente, secondo le quote loro spettanti come da titoli di provenienza, essendosi l'usufrutto consolidato alla nuda proprietà.

6. Divisione dei beni

Gli immobili nn. 1 ÷ 4, come descritti al paragrafo 3, appartengono in proprietà al soggetto fallito pertanto non ricorrono i presupposti per un progetto di divisione dei beni.

Gli immobili nn. 5, 8 e 9, come descritti al paragrafo 3, appartengono in proprietà al soggetto fallito e pertanto non ricorrono i presupposti per un progetto di divisione dei

beni. Gli immobili nn. 6, 7, appartengono per la quota di 1/3 del diritto di proprietà al sig.

per la quota di 1/3 ciascuno ai fratelli

in considerazione della predetta situazione di comproprietà, dello stato di fatto degli immobili e del valore di mercato degli stessi (cfr. paragrafo 12), per tali beni è stato possibile predisporre un progetto di divisione in natura, sintetizzato come di seguito:



Valore di mercato immobile sub 12 = 7.537,00 €

Valore di mercato immobile sub 13 = 3.639,00 €

Valore totale (sub12+sub 13) = 11.176,00 €

Quota ideale (1/3 di Valore totale) = 3.725,00 €

Si assegna al sig. piena proprietà del sub. 13 per un valore di € 3.639,00 e ai due fratelli la quota indivisa di 1/2 sul sub. 12 per un valore di € 3.768,50 ciascuno.

Ne conseguono i seguenti conguagli a favore e contro:

<input type="text"/>	= € 86,62 (avere)
<input type="text"/>	= € 43,31 (dare)
<input type="text"/>	= € 43,31 (dare)

7. Stato di possesso dei beni, sussistenza di contratti di locazione, sussistenza diritti reali

Con verbale del 06/02/2017, redatto dal curatore fallimentare avv. Federica Stellavatecasio, i beni immobili identificati nella presente perizia con i numeri 1), 2), 3), 4), sono stati conferiti in custodia, a titolo gratuito, al sig. mentre i restanti beni identificati con i numeri 5), 6), 7), 8), 9), sono stati conferiti in custodia, sempre a titolo gratuito e per la relativa quota di proprietà, al sig. .

Si precisa che l'immobile n. 1 (C.F. foglio 22 particella 638 –locale produzione e depositi) al momento del sopralluogo risultava privo di macchinari, attrezzature, materie prime e prodotti finiti. Non sono stati rilevati diritti reali trascritti che limitano la piena fruibilità dei cespiti.

8. Determinazione canoni di locazione

Immobile n. 1	Comune di Capaccio Paestum – Via Seude 75 Catasto Fabbricati - foglio 22 particella 638 cat. D/7
----------------------	---

Per capannoni tipici ubicati in zona extraurbana del Comune di Capaccio (codice di zona R3) l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate fornisce le seguenti quotazioni unitarie del canone di locazione, riferite al metro quadro di superficie commerciale degli immobili (periodo di rilevazione 2° semestre 2016):

Fonte	Tipologia	Stato Conservativo	Valore di locazione [€/mq·mese]		Superficie (L/N)
			min	max	
OMI	Capannoni tipici	Normale	2,4	3,7	L

Il sito internet "*borsino immobiliare.it*", per la stessa tipologia di immobili ubicati in zona periferica fornisce una quotazione unitaria del canone di locazione pari a 2,2 €/mq·mese.

Sulla base di tali valori di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e della sua superficie commerciale, pari a 422 mq, il più probabile canone di locazione mensile viene così determinato:

$$C_{loc} = C_u \cdot S_{com} = 2,40 \text{ (€/mq·mese)} \cdot 422 \text{ mq} \cong 1.000,00 \text{ €/mese}$$

Immobili nn. 2-3	Comune di Capaccio Paestum –. Via Seude 75 Catasto Fabbricati - foglio 22 particella 428, sub 9-10 cat. A/4
-------------------------	--

Per abitazioni civili ubicate in zona extraurbana del Comune di Capaccio (codice di zona R3), l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate fornisce le seguenti quotazioni unitarie del canone di locazione, riferite al metro quadro di superficie commerciale degli immobili (periodo di rilevazione 2° semestre 2016):

Fonte	Tipologia	Stato Conservativo	Valore di locazione [€/mq·mese]		Superficie (L/N)
			min	max	
OMI	Abitazioni civili	Normale	3,0	4,2	L

La rivista di settore "Quotazioni metroquadro: Guida ai valori immobiliari di Salerno e Provincia – dicembre 2016" per abitazioni di tipo economico ubicate in zona periferica del Comune di Capaccio, fornisce una quotazione unitaria del canone di locazione pari a 3,0 €/mq-mese, mentre dal sito internet "borsino immobiliare.it", per immobili civili ubicati in zona periferica, si rilevano quotazioni unitarie di 4,0 €/mq-mese. Sulla base di tali valori di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e della sua superficie commerciale, pari a 317 mq, il più probabile canone di locazione mensile viene così determinato:

$$C_{loc} = C_u \cdot S_{com} = 3,20 \text{ (€/mq-mese)} \cdot 317 \text{ mq} \cong 1.000,00 \text{ €/mese}$$

Immobile n. 4	Comune di Capaccio Paestum Catasto Terreni- foglio 22 particella 79
----------------------	--

Da indagini condotte in loco è emerso che per terreni di qualità colturale seminativo, il canone di locazione medio unitario è quantificabile in circa 1000 euro/ha-anno. Sulla base di tale valore di riferimento, tenuto conto della superficie del fondo, pari a 4898 mq e delle sue caratteristiche intrinseche, il più probabile canone di locazione è quantificabile in circa 500 euro/annui

Immobile n. 5	Comune di Capaccio Paestum – Via del Feudo Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 3 cat. A/2
----------------------	---

Per abitazioni civili ubicate in zona extraurbana del Comune di Capaccio (codice di zona R3), l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate fornisce le seguenti quotazioni unitarie del canone di locazione, riferite al metro quadro di superficie commerciale degli immobili (periodo di rilevazione 2° semestre 2016):

Fonte	Tipologia	Stato Conservativo	Valore di locazione [€/mq-mese]		Superficie (L/N)
			min	max	
OMI	Abitazioni civili	Normale	3,0	4,2	L

La rivista di settore "Quotazioni metroquadro: Guida ai valori immobiliari di Salerno e Provincia – dicembre 2016" per abitazioni di tipo economico ubicate in zona periferica del Comune di

Capaccio, fornisce una quotazione unitaria del canone di locazione pari a 3,0 €/mq·mese, mentre dal sito internet *"borsino immobiliare.it"*, per immobili civili ubicati in zona periferica, si rilevano quotazioni unitarie di 4,0 €/mq·mese. Sulla base di tali valori di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e della sua superficie commerciale, pari a 120,00 mq, il più probabile canone di locazione mensile viene così determinato:

$$C_{loc} = C_u \cdot S_{com} = 3,20 \text{ (€/mq·mese)} \cdot 120 \text{ mq} \cong 400,00 \text{ €/mese}$$

Immobilabile n. 6

**Comune di Capaccio Paestum – Via del Feudo
Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 12 cat. C/2**

Per magazzini e depositi la rivista di settore *"Quotazioni metroquadro"* – edizione dicembre 2016 fornisce, per la zona periferica del Comune di Capaccio una quotazione unitaria del canone di locazione pari a 2,0 €/mq·mese.

Sulla base di tali valori di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e della sua superficie commerciale, pari a 29 mq, il più probabile canone di locazione mensile viene così determinato:

$$C_{loc} = C_u \cdot S_{com} = 2,0 \text{ (€/mq·mese)} \cdot 29 \text{ mq} \cong 60,00 \text{ €/mese}$$

Immobilabile n. 7

**Comune di Capaccio Paestum – Via del Feudo
Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 13 cat. C/2**

Per magazzini e depositi la rivista di settore *"Quotazioni metroquadro"* – edizione dicembre 2016 fornisce, per la zona periferica del Comune di Capaccio una quotazione unitaria del canone di locazione pari a 2,0 €/mq·mese.

Sulla base di tali valori di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e della sua superficie commerciale, pari a 14 mq, il più probabile canone di locazione mensile viene così determinato:

$$C_{loc} = C_u \cdot S_{com} = 2,0 \text{ (€/mq·mese)} \cdot 14 \text{ mq} \cong 30,00 \text{ €/mese}$$

Arch. Pasquale Cirino

Via Picarielli, 30 – 84133 Salerno

Tel: 089723272 – pec: pasquale.cirino@architettisalernopec.it

Immobile n. 8	Comune di Capaccio Paestum – Via del Feudo Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 14 cat. C/2
----------------------	--

Per magazzini e depositi la rivista di settore “Quotazioni metroquadro” – edizione dicembre 2016 fornisce, per la zona periferica del Comune di Capaccio una quotazione unitaria del canone di locazione pari a 2,0 €/mq-mese. Sulla base di tali valori di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e della sua superficie commerciale, pari a 14 mq, il più probabile canone di locazione mensile viene così determinato:

$$C_{loc} = C_u \cdot S_{com} = 2,0 (\text{€/mq} \cdot \text{mese}) \cdot 56 \text{ mq} \cong 100,00 \text{ €/mese}$$

Immobile n. 9	Comune di Capaccio Paestum Catasto Terreni- foglio 21 particella 154
----------------------	---

Da indagini condotte in loco è emerso che per terreni di qualità colturale seminativo, il canone di locazione medio unitario è quantificabile in circa 1000 euro/ha-anno. Sulla base di tale valore di riferimento, tenuto conto della superficie del fondo, pari a 6530 mq e delle sue caratteristiche intrinseche, il più probabile canone di locazione è quantificabile in circa 650 euro/annui.

9. Ispezioni ipotecarie, formalità, vincoli e oneri

ISPEZIONI IPOTECARIE

Lo scrivente ha acquisito presso l’Agenzia delle Entrate di Salerno le aggiornate visure ipotecarie in forma sintetica ed integrale relative ai soggetti coinvolti nella procedura fallimentare, aggiornate al 03/07/2017 e riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico (cfr. elenchi e note iscrizione/trascrizione in allegato 2).

Dall’analisi delle suddette visure è emerso che non risultano trascritte:

- la dichiarazione di successione e l’accettazione di eredità a favore di contro



- la dichiarazione di successione e l'accettazione di eredità a favore di [] contro []
- la sentenza dichiarativa di fallimento (si precisa tuttavia che in data 03/08/2017, il curatore fallimentare è stato autorizzato dal Giudice delegato ad avvalersi di ausiliario tecnico visurista per la trascrizione della citata sentenza).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le visure ipotecarie compiute presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, aggiornate al 30/06/2017, hanno consentito di appurare che i beni costituenti il compendio oggetto di fallimento, sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. note iscrizione/trascrizione in allegato 2):

1. Trascrizione nn. 12464/9792 del 20/03/2004 derivante da **verbale di pignoramento immobili** notificato dall'U.N.E.P. di Salerno in data 09/02/2004, repertorio n. 220, a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in Siena c.f. 00884060526 contro []
[] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale 1 (C.F. Fg 21 plla 49 sub 3 e sub 9 e C.T. Fg 21 pll 154) e per la quota di 1/3 sull'unità negoziale 2 (C.F. Fg 21 plla 49 sub 1, sub 8) e contro [] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale 3 (C.T. Fg 22 plla 79 e 80);
2. Trascrizione nn. 5986/4854 del 16/02/2016 derivante da **verbale di pignoramento immobili** notificato dall'U.N.E.P. di Salerno in data 28/01/2016, repertorio n. 470, a favore di []
[] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale 1 (C.F. Fg 21 plla 49 sub 3 e C.T. Fg 21 pll 154) e contro []
[] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale 2 (C.F. Fg 22 plla 428 sub 9 e sub 10 e C.T. Fg 22 plla 638 ente urbano);



3. Iscrizione nn. 18460/1681 del 23/05/2013 relativa ad **ipoteca legale** per capitale € 54.008,93 e Capitale totale € 108.017,86 a favore di “Equitalia Sud S.p.A.” con sede in Roma c.f. 11210661002 contro per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale 1 (C.F. Fg 21 plla 49 sub 3 e sub 9 e C.T. Fg 21 pll 154) e per la quota di 1/1 sull’unità negoziale 2 (C.T. Fg 21 pll 154).

Le spese di cancellazione dei suddetti gravami ammontano rispettivamente a:

- euro 94,00 (di cui euro 35,00 per tassa ipotecaria, euro 59,00 per bollo) ed euro 0,5% dell’importo garantito per imposte ipotecarie, per la cancellazione dell’ipoteca legale
- euro 294,00 per la cancellazione di ogni singolo pignoramento (euro 35,00 per tassa ipotecaria, euro 59,00 per bollo ed euro 200,00 per imposte

Rilevata la sussistenza di pignoramenti sugli immobili costituenti la massa fallimentare, il sottoscritto ha verificato per il tramite del curatore fallimentare lo stato della procedura esecutiva originata dal pignoramento del 28/01/2016, appurando che la procedura esecutiva iscritta a ruolo del Tribunale di Salerno – Ufficio Esecuzioni Immobiliari n.56/2017, da questo originata, è stata dichiarata improcedibile in data 21/03/2017, con provvedimento del G.E. dott. Alessandro Brancaccio che ne ha disposto l’archiviazione, ordinando altresì la cancellazione della trascrizione del pignoramento. Relativamente al pignoramento di cui alla trascrizione nn. 12464/9792 del 20/03/2004, da indagine esperite presso la cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Salerno è emerso che la procedura esecutiva n. 61/2004 da questo originata è stata estinta per rinuncia in data 12/07/2011.

VINCOLI ED ONERI

I beni costituenti la massa fallimentare non sono gravati da vincoli di carattere storico, artistico o di natura paesaggistica né da vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria.

SPESE CONDOMINIALI

Per tutti gli immobili costituenti la massa fallimentare non sono state fornite informazioni in merito a spese condominiali e/o spese fisse di gestione o manutenzione.

DOMANDE GIUDIZIALE E CONVENZIONI PATRIMONIALI

Non sono state rilevate domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro i soggetti falliti.

10. Regolarità edilizia ed urbanistica

Si riportano di seguito, per ciascuno degli immobili costituenti la massa del fallimento, le notizie relative alla regolarità edilizia, come reperite agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Capaccio (cfr. allegato 4).

Immobile n. 1	Comune di Capaccio Paestum – Via Seude 75 Catasto Fabbricati - foglio 22 particella 638 cat. D/7
----------------------	---

L'immobile è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria per ripristino di pavimentazione e consolidamento strutture portanti e riparazione della copertura, in forza di autorizzazione edilizia n. 63 del 1992. In difformità a tale autorizzazione sono stati realizzati un ampliamento dell'originario deposito agricolo con contestuale cambio di destinazione d'uso. Per tali difformità è stata inoltrata domanda di sanatoria ai sensi della Legge 23/12/1994 in data 28/02/1995 prot. 4714 e, su richiesta dell'ente, documentazione tecnica integrativa. L'iter amministrativo, alla data odierna, non risulta ancora concluso, ma sulla base della documentazione rinvenuta in atti, è stato possibile predisporre una stima di massima della somma da corrispondere per il rilascio del titolo in sanatoria, quantificabile in circa € 20.000,00 (comprensiva di oblazione, oneri concessori ed interessi legali).

Immobili nn. 2-3

Comune di Capaccio Paestum – Via Seude 75
Catasto Fabbricati - foglio 22 particella 428, sub 9-10 cat. A/4

L'originario fabbricato di due vani insistente sulla particella 80 del Catasto terreni del foglio 22 è stato oggetto di ampliamento eseguito in forza di Licenza Edilizia n. 58 del 1974; per opere realizzate in difformità rispetto alla citata licenza, in data 29/09/1986 è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della Legge n.47/85, prot. n. 17014, il cui iter amministrativo, alla data odierna non risulta ancora concluso. Si rileva in atti nota prot. n. 2042 del 23/01/1996 a firma del funzionario responsabile del Servizio Condonò Edilizio e del Sindaco di Capaccio con la quale viene comunicato al richiedente , che la concessione edilizia in sanatoria sarà rilasciata previa presentazione di ricevuta di versamento di £ 1.837.235 (pari ad € 948,85), per oneri concessori di cui alla Legge 10/77 e di £ 2.233000 (pari ad € 1.153,25), per congruaggio delle somme dovute a titolo di oblazione. A tali somme vanno poi aggiunti gli interessi legali a far data dal 31/03/1996, per una cifra complessiva di € 3.306,30 (oneri concessori, oblazioni ed interessi).

Immobile n. 4

Comune di Capaccio Paestum
Catasto Terreni- foglio 22 particella 79

Il certificato di destinazione urbanistica, richiesto dallo scrivente, rilasciato dal Comune di Capaccio in data 06/07/2017, classifica il terreno in zona omogenea "E1 agricola di pianura", con i seguenti vincoli:

- zona classificata sismica S=6 (D.M. 03/06/1981 e Del. di G.R. 07/11/2002 n. 5447)
- Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele – Piano stralcio per la tutela del rischio idrogeologico G.U. n.287 del 11/12/2001.

Immobile n. 5

**Comune di Capaccio Paestum – Via del Feudo
Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 3 cat. A/2**

Dalla lettura del titolo di provenienza (atto notar Malinconico rep. 14852 del 1988, si evince che l'immobile è stato realizzato in forza di "licenza edilizia n. 16 rilasciata dal Sindaco del Comune di Capaccio in data 20/02/1969 e per cambio di destinazione d'uso e difformità è stata inoltrata al predetto Comune domanda di sanatoria in data 28/03/1986 prot. n. 5234 e pagata la relativa oblazione". L'iter amministrativo dell'istanza in sanatoria, alla data odierna non risulta ancora concluso, in quanto non si evince dalla nota prot. 4907 del 20/03/1991 a firma del funzionario responsabile del Servizio Condono Edilizio e del Sindaco di Capaccio, si è disposto di non accogliere la domanda di concessione in sanatoria per carenza di documentazione tecnica a supporto. In mancanza della suddetta documentazione non è possibile quantificare la misura dell'oblazione e degli oneri concessori da corrispondere per il rilascio del titolo in sanatoria.

Immobile n. 6 – 7 - 8

**Comune di Capaccio Paestum – Via del Feudo
Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 12 – 13 - 14 cat. C/2**

Per gli immobili in questione non sono stati rinvenuti, presso i competenti uffici comunali, titoli abilitativi relativi alla loro edificazione né successive istanze di condono.

Ai fini della sanabilità, si ritiene che gli immobili non si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria ai sensi delle leggi sul condono (47/85, 724/94, 326/2003), in quanto le ragioni del credito sono successive alla data di entrata in vigore di ciascuna delle suddette leggi.

In merito all'ipotesi di sanabilità in via ordinaria (art. 36 DPR 380/2001), si evidenzia che:

- non essendo nota la data dell'abuso, non è possibile esprimersi circa la conformità dell'intervento alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che al momento della presentazione dell'istanza;

Arch. Pasquale Cirino

Via Picarielli, 30 – 84133 Salerno

Tel: 089723272 – pec: pasquale.cirino@architettisalernopec.it

- sulla particella 49 insistono anche altri immobili per i quali sono state presentate istanze di condono il cui iter è ancora in corso di definizione e/o di esito incognito, con conseguente impossibilità di computare i volumi assentiti ed eseguire la verifica dei parametri urbanistici.

Immobile n. 9	Comune di Capaccio Paestum Catasto Terreni- foglio 21 particella 154
----------------------	---

Il certificato di destinazione urbanistica, richiesto dallo scrivente, rilasciato dal Comune di Capaccio in data 06/07/2017, classifica il terreno in zona omogenea "E1 agricola di pianura", con i seguenti vincoli:

- zona classificata sismica S=6 (D.M. 03/06/1981 e Del. di G.R. 07/11/2002 n. 5447)
- fasce di rispetto stradale (D. Lgs. 30/04/19925 n. 285 e s.m.i.)
- Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele – Piano stralcio per la tutela del rischio idrogeologico G.U. n.287 del 11/12/2001
- Tutela dei corpi idrici (art. 96 lettera f del R.D. del 25/07/1904 n. 523 e art. 41 del D. Lgs. Del 11/05/1999 n. 152)
- Fascia di rispetto di elettrodotti delle cabine e delle sottostazioni elettriche (art. 5 del DPCM 23/04/1992).

11. Stima degli immobili

11.1. Premessa metodologica

Per determinare il prezzo base di vendita dell'immobile di categoria catastale D/7 (*"fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"*) si è utilizzato, quale criterio di stima, il costo di riproduzione deprezzato, in quanto non è stato possibile riscontrare nella zona in esame un

mercato immobiliare di beni simili particolarmente dinamico che consentisse di utilizzare una metodologia di stima di tipo diretto basata sulla comparazione.

Tale criterio, particolarmente utilizzato nella stima di immobili vetusti, costruiti con tecnologie desuete, consiste nel determinare il costo di costruzione/riproduzione a nuovo di un immobile di analoga utilità e nel deprezzare successivamente tale costo, per tener conto dell'obsolescenza e vetustà del bene oggetto di stima. In termini matematici, quanto espresso è riassumibile nella seguente relazione:

$$Vm = CC+OF+UP+CA-D = (CTC+OU+OC+CG) + (OFC+OFA) + (UPC+UPA) + (CAA+OAA) - D$$

dove:

Vm	Valore di mercato del bene da stimare		
CTC	Costo tecnico di costruzione	Costi diretti	CC Costi diretti e indiretti costruzione
OU	Oneri di urbanizzazione	Costi indiretti	
OC	Oneri di costruzione		
CG	Costi di gestione dell'operazione		
OFC	Oneri finanziari su costi diretti e indiretti di costruzione		OF Oneri finanziari
OFA	Oneri finanziari su costi diretti e indiretti di acquisto area		
UPC	Utile promotore su costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri		UP Utile promotore
UPA	Utile promotore su costi diretti e indiretti di acquisto area e relativi oneri		
CAA	Costo acquisto area	Costi diretti	CA Costi diretti e indiretti di acquisto area
OAA	Oneri di acquisto area	Costi indiretti	
D	Deprezzamento per vetustà e obsolescenza		

In merito agli immobili di categoria catastale A/2 (*"abitazioni di tipo civile"*), A/4 (*"abitazioni di tipo popolare"*) e C/2 (*"magazzini e locali di deposito"*), il prezzo base di vendita è stato determinato utilizzando, quale criterio di stima, il più probabile valore di mercato, inteso come *"la più probabile quantità di denaro che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe*

rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione e l'acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale".

La stima è stata eseguita utilizzando come parametri di riferimento le quotazioni unitarie acquisite dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), da riviste di settore e da borsini immobiliari on line, sulla base delle quali è stato possibile individuare il valore medio di zona $V_{m,zona}$ per unità di superficie commerciale della tipologia di immobile da stimare. Detto valore è stato corretto con l'ausilio di coefficienti K_i rappresentativi delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di indagine (dimensione, stato conservativo, qualità delle finiture, dotazione di impianti, livello di piano, luminosità, ecc), così da attribuire ad esso una quotazione unitaria V_u maggiore o minore di quella media di zona, in relazione alle sue specificità. Il prodotto della quotazione al metro quadro per le superficie commerciale S_c dell'immobile, calcolata ai sensi del DPR 138/98, ha consentito di calcolare il valore di mercato richiesto; in termini matematici, la procedura descritta è sintetizzabile nella seguente relazione:

$$V_m = (K_1 \cdot K_2 \cdot \dots \cdot K_i \cdot \dots \cdot K_n) \cdot V_{m,zona} \cdot S_c = V_u \cdot S_c$$

Relativamente ai terreni agricoli, la stima è stata condotta con metodologia analoga a quella appena descritta: utilizzando una ricerca condotta dall'Università degli studi di Salerno – pubblicata nel testo Exeo *“La nuova indennità di esproprio per le aree non edificabili”* – ed i valori fondiari medi unitari pubblicati su BURC n. 21 del 4 aprile 2016, si è individuato, per la zona agraria di interesse, il valore commerciale medio unitario della tipologia di terreno (in termini di qualità culturale) da stimare. Detto valore è stato corretto con l'ausilio di coefficienti K_i rappresentativi delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di indagine (accesso, forma, giacitura, esposizione ecc), così da attribuire ad esso una quotazione unitaria V_u maggiore o minore di quella media di zona, in relazione alle sue specificità. Il valore di mercato richiesto è

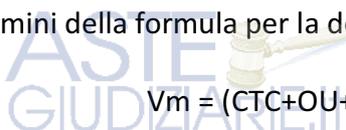
stato quindi ottenuto come prodotto della quotazione unitaria per la superficie del fondo agricolo.

11.2. Determinazione del valore di stima



Immobile n. 1	Comune di Capaccio Paestum – Via Seude 75 Catasto Fabbricati - foglio 22 particella 638 cat. D/7
----------------------	---

Sulla base della metodologia di stima precedentemente descritta si esplicitano in dettaglio i termini della formula per la determinazione del valore di mercato dell'immobile.



$$Vm = (CTC+OU+OC+CG) + (OFC+OFA) + (UPC+UPA) + (CAA+OAA) - D$$

COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE (CTC)

Il costo tecnico di costruzione per edifici di analoga tipologia e caratteristiche geometriche e funzionali, è stato determinato sulla base di differenti fonti disponibili in letteratura, quali prezzi e stime di costo parametrico, che riportano come parametro unitario di riferimento un valore pari a circa 400,00 €/mq per la struttura e di circa 60,00 €/mq per le tettoie in ferro, per cui, in funzione delle superfici realizzate e precedentemente calcolate nel paragrafo 4, si ha un costo tecnico di costruzione relativo all'immobile nuovo, pari a CTC=€ 160.664,00



ONERI URBANIZZAZIONE (OU) E DI COSTRUZIONE (OC)

Rappresentano i costi per imposte e tasse da corrispondere al Comune per il rilascio del titolo edilizio necessario alla realizzazione dell'intervento. Gli oneri di urbanizzazione (OU) sono determinati in ragione della superficie dell'insediamento e delle relative destinazioni d'uso e di coefficienti e costi unitari stabiliti con delibera dal comune competente; nel caso in esame:

$$OU = 2.542,61 \text{ €}$$

Gli oneri di costruzione, invece, vengono quantificati dal Comune in misura pari all'8,5% dell'importo dei lavori indicato nel computo metrico estimativo; in mancanza di tale



informazione, il costo di costruzione viene determinato applicando la suddetta aliquota al costo tecnico di costruzione (CTC) precedentemente calcolato. Ne deriva che:

$$OC = 13.656,47 \text{ €}$$



COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE (CG)

I costi di gestione dell'operazione immobiliare sono dati da:

$$CG = OP + SG$$

dove:

OP = oneri professionali per progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, sicurezza, collaudo, ecc.

SG = spese generali e di amministrazione

Si assume che gli oneri professionali (nel caso in esame riconducibili principalmente alle attività connesse alla fase esecutiva dell'intervento) e le spese generali siano pari rispettivamente al 6% e al 2% del costo tecnico di costruzione; ne deriva che:

$$CG = 0,06 \cdot CTT + 0,02 \cdot CTT = 12.853,15 \text{ €}$$



ONERI FINANZIARI SU COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE (OFC)

Rappresentano i costi da corrispondere all'istituto di credito per gli interessi finanziari maturati sul capitale preso in prestito per far fronte ai costi diretti e indiretti della trasformazione, calcolati con riferimento al numero di anni in cui si protrae il debito; tali costi sono determinabili con la seguente relazione:

$$O = C \cdot d \cdot [(1 + i)^n - 1] = C_p \cdot [(1 + i)^n - 1]$$

dove:



CC = costi diretti e indiretti di costruzione (CC = CTC+OU+OC+CG)

d = percentuale di indebitamento



C_p = capitale preso in prestito

i = tasso di interesse sul debito

n = numero di anni per i quali si protrae il debito



La quantificazione degli oneri finanziari richiede la preventiva definizione della tempistica dell'operazione, dei tempi di erogazione del credito e della conseguente durata del debito, così come riassunto nelle seguenti tabelle:

Tabella 4: Tempistica operazione

Fase	Descrizione	[mesi]
n_0	Acquisto suolo	0
n_1	Periodo intercorrente tra l'acquisto dell'immobile e la data di inizio lavori (durata attività tecnico-amministrative propedeutiche all'inizio dei lavori)	6
n_2	Durata dei lavori	12
n_3	Periodo intercorrente tra la fine dei lavori e la vendita delle unità immobiliari ottenute dalla costruzione	12
$n_1+n_2+n_3$	DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	30

Tabella 5: Tempi di erogazione del capitale preso in prestito

Erogazione capitale in prestito	Tempo di erogazione [mesi]		Durata del debito [mesi]	
Acquisto suolo e oneri di trasferimento	n_0	0	$n_1+n_2+n_3$	30
30% costo tecnico di costruzione CTC	n_1	6	n_2+n_3	24
70% costo tecnico di costruzione CTC	$n_1+(2/3) n_2$	14	$(1/3) n_2+n_3$	16
Costo per rilascio titolo edilizio CTE	n_1	6	n_2+n_3	24
30% costo di gestione CG	n_1	6	n_2+n_3	24
70% costo di gestione CG	$n_1+(2/3) n_2$	14	$(1/3) n_2+n_3$	16

Ipotizzando una percentuale di indebitamento $d = 60\%$ ed un tasso di interesse i sul capitale preso in prestito pari al $5,5\%$, dalla relazione precedente si ricavano gli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di costruzione:



Tabella 6: Calcolo oneri finanziari

Voce di costo	Importo [€]	Quota costi [%]	Durata debito [mesi]	Oneri finanziari [€]
Costo tecnico di costruzione CTC	160.664,40	30	24	3.268,64
		70	16	4.993,28
Costo rilascio titolo edilizio CTE= OU+OC	16.199,08	100	24	1.098,54
Costi di gestione operazione CG	12.853,15	30	24	261,49
		70	16	399,46
TOTALE ONERI FINANZIARI OFC				10.021,40

UTILE DEL PROMOTORE (UPC)

L'utile del promotore (soggetto che interviene nella costruzione dell'immobile accollandosi l'onere della realizzazione delle opere al fine di realizzare un complesso immobiliare da vendere a terzi) viene quantificato in misura pari al 10% sul costo tecnico di costruzione, ed i relativi costi indiretti di costruzione; ne deriva che:

$$UPC = 0,10 \cdot (CTC + OU + OC + CG + OFC) = 19.973,80 \text{ €}$$

COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA E RELATIVI ONERI DI TRASFERIMENTO

Il costo dell'area è determinato dalla seguente espressione:

$$CA = CAA + OAA$$

dove

CAA è il costo di acquisto dell'area

OAA sono gli oneri di trasferimento connessi con tale operazione

Il costo di acquisto dell'area viene determinato in funzione di una aliquota p del valore di mercato dell'immobile nuovo realizzato, secondo il criterio di valutazione dell'incidenza percentuale, secondo la seguente espressione:

$$CAA = p \cdot (CTC + OU + OC + SG + OFC + UPC + CAA) \text{ ovvero}$$

$$CAA = p/(1-p) \cdot (CTC + OU + OC + SG + OFC + UPC)$$

assumendo nel caso in esame $p = 0,25$ si ha $CAA = 73.237,28 \text{ €}$

Occorre determinare gli oneri sul costo di acquisto dell'area, dovuti a imposte di registro, ipotecarie, catastali e spese notarili ed accessorie da corrispondere al momento dell'acquisto; tali oneri sono quantificabili in misura pari al 13% del costo di acquisto dell'area:

$$OAA = b \cdot CAA = 0,13 \cdot CAA = 9.520,85 \text{ €}$$

ONERI FINANZIARI SUL COSTO DI ACQUISTO E SUI RELATIVI ONERI DI TRASFERIMENTO (OFA)

Tali oneri vengono calcolati utilizzando la medesima relazione già impiegata per il calcolo degli interessi sui costi diretti e indiretti di costruzione:

$$OFA = CA \cdot d \cdot [(1 + i)^n - 1]$$

dove si ipotizza:

$$d = 60\%, i = 5,5\%, a = 13\%, n = 2,5 \text{ anni}$$

Dalla relazione precedente si ricava:

$$OFA = 7.111,75 \text{ €}$$

UTILE DEL PROMOTORE (UPA)

L'utile del promotore viene quantificato in misura pari al 10% sul costo dell'area, ed i relativi costi indiretti; ne deriva che:

$$UPA = 0,10 \cdot (CA + OFA) = 8.986,99 \text{ €}$$

DEPREZZAMENTO

Il deprezzamento da applicare all'immobile è dovuto a diversi fattori tra cui la vetustà, intesa come deterioramento fisico delle strutture e delle finiture ed obsolescenza degli impianti, per effetto del tempo intercorso dalla data di ultimazione o ristrutturazione dell'immobile e dell'usura.

$$D = \sum_i \Delta_i \cdot ((CTC + OU + OC + CG) + (OFC + OFA) + (UPC + UPA) + (CAA + OAA))$$

La metodologia di calcolo consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria funzionale (strutture, finiture ed impianti), applicando la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$\Delta_i = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \cdot y_i$$

dove $A_i = t_i/n_i$, essendo n_i la vita utile economica, t_i l'età e y_i la percentuale sul valore a nuovo della i-esima categoria di opere del fabbricato.

Considerando la vita utile delle strutture di un immobile di analoga tipologia edilizia pari a 100 anni, quella delle finiture pari a 30 anni ed infine quella impiantistica pari a 25 anni, e facendo riferimento alle percentuali di incidenza del costo delle singole categorie disponibili in letteratura, si ottiene il deprezzamento totale dell'edificio (ultimato nell'anno 1992, come si desume dall'istanza di condono riportata in allegato 4):

Tabella 7 - Deprezzamento

Categoria	Anno di ultimazione	Età t_i	Vita utile n_i	$A_i = \frac{t_i}{n_i} \%$	Incidenza $y_i \%$	Deprezzamento%
Strutture	1992	25	100	25,00	69,09	8,02
Finiture	1992	25	30	83,00	18,69	13,71
Impianti	1992	25	25	100,00	12,24	12,24
Totale						33,96

Il deprezzamento dell'immobile è pari pertanto a $D = 69.981,90 \text{ €}$

CALCOLO VALORE DI MERCATO (valore da porre a base d'asta)

Stimato il valore dell'immobile "a nuovo" e quantificati i costi necessari alla realizzazione, il valore di mercato del bene all'attualità, da porre a base d'asta, è dato da:

$$Vm = CC+OF+UP+CA-D = (CTC+OU+OC+CG)+(OFC+OFA)+(UPC+UPA)+(CAA+OAA)-D$$

Sostituendo i valori numerici nella formula per il calcolo di VM si ottiene:

$$Vm \cong 235.000,00 \text{ euro}$$

Per tener conto delle spese ancora da sostenere per il completamento dell'iter amministrativo relativo all'istanza di condono edilizio, si considera in cifra tonda:

$$Vm \cong 210.000,00 \text{ euro}$$

Immobili nn. 2-3	Comune di Capaccio Paestum – Via Seude 75 Catasto Fabbricati - foglio 22 particella 428, sub 9-10 cat. A/4
-------------------------	---

Per abitazioni di tipo civile ubicate in zona extraurbana del Comune di Capaccio Paestum, codice di zona R3, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate fornisce le seguenti quotazioni unitarie di mercato, riferite al metro quadro di superficie commerciale degli immobili (periodo di rilevazione 2° semestre 2016):

Fonte	Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato [€/mq]		Superficie (L/N)
			min	max	
OMI	Abitazioni civili	Normale	890	1250	L

La rivista di settore "Quotazioni metroquadro: valori del mercato immobiliare di Salerno e Provincia – periodo di rilevazione II semestre 2016" per abitazioni di tipo economico ubicate in zona periferica del comune di Capaccio Paestum, considera una quotazione unitaria di 800 €/mq, mentre il sito web "borsino immobiliare.it", per abitazioni di tipo civile ubicate sempre in zona periferica del citato comune, fornisce una quotazione unitaria di 1.280 €/mq.

Sulla base di tali valori di riferimento, considerata una quotazione media di zona di 800 €/mq ed assegnati ai coefficienti correttivi K_i i seguenti valori:

$K_1 = 1,02 \rightarrow$ per la presenza di una corte di pertinenza;

$K_2 = 0,87 \rightarrow$ per lo stato di manutenzione dell'immobile;

$K_3 = 0,97 \rightarrow$ per la distribuzione planimetrica dell'appartamento (sub. 9)

$K_4 = 0,97 \rightarrow$ per le dimensioni dell'appartamento (sub. 9)

$K_5 = 0,97 \rightarrow$ per l'eventuale presenza di vizi occulti

il più probabile valore di mercato degli immobili, di circa 317 mq di superficie commerciale, viene così quantificato:

$$V_m = 1,02 \cdot 0,87 \cdot 0,97 \cdot 0,97 \cdot 0,97 \cdot 800 \text{ €/mq} \cdot 317 \text{ mq} \cong 205.000,00 \text{ euro}$$

A tale importo occorre detrarre le spese da sostenere per il completamento dell'iter amministrativo relativo all'istanza di condono edilizio, per cui, tenendo conto anche di eventuali spese tecniche, in cifra tonda si considera:

$$V_m \cong 200.000,00 \text{ euro}$$

Immobilabile n. 4	Comune di Capaccio Paestum Catasto Terreni- foglio 22 particella 79
--------------------------	--

Il valore di mercato medio unitario di terreni di qualità colturale seminativo, ubicati in zona agraria n. 4, è quantificabile in 4,15/mq.

Attribuendo ai coefficienti K_i i seguenti valori:

$K_1 = 1,00 \rightarrow$ per la giacitura del fondo

$K_2 = 0,95 \rightarrow$ per le condizioni di accessibilità

$K_3 = 1,00 \rightarrow$ per la forma della particella

$K_4 = 1,00 \rightarrow$ per l'ubicazione del fondo

il più probabile valore di mercato del fondo, di 4898 mq di superficie, viene ad essere così determinato:

$$V_m = 1,00 \cdot 0,95 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 4,15 \text{ €/mq} \cdot 4898 \text{ mq} \cong 19.300,00 \text{ euro}$$

Immobile n. 5	Comune di Capaccio Paestum – Via del Feudo Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 3 cat. A/2
---------------	---

Per abitazioni di tipo civile ubicate in zona extraurbana del Comune di Capaccio Paestum, codice di zona R3, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate fornisce le seguenti quotazioni unitarie di mercato, riferite al metro quadro di superficie commerciale degli immobili (periodo di rilevazione 2° semestre 2016):

Fonte	Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato [€/mq]		Superficie (L/N)
			min	max	
OMI	Abitazioni civili	Normale	890	1250	L

La rivista di settore "Quotazioni metroquadro: valori del mercato immobiliare di Salerno e Provincia – periodo di rilevazione II semestre 2016" per abitazioni di tipo economico ubicate in zona periferica del comune di Capaccio Paestum, considera una quotazione unitaria di 900 €/mq, mentre il sito web "borsino immobiliare.it", per abitazioni di tipo civile ubicate sempre in zona periferica del citato comune, fornisce una quotazione unitaria di 1.280 €/mq.

Sulla base di tali valori di riferimento, considerata una quotazione media di zona di 1000 €/mq ed assegnati ai coefficienti correttivi K_i i seguenti valori:

$K_1 = 1,02$ → per la presenza di una corte di pertinenza;

$K_2 = 0,95$ → per lo stato di manutenzione dell'immobile;

$K_3 = 0,97$ → per la distribuzione planimetrica dell'appartamento

$K_4 = 1,00$ → per le dimensioni dell'appartamento

$K_5 = 0,97 \rightarrow$ per l'eventuale presenza di vizi occulti

il più probabile valore di mercato dell'immobile, di circa 120 mq di superficie commerciale, viene così quantificato:

$$V_m = 1,02 \cdot 0,95 \cdot 0,97 \cdot 1,00 \cdot 0,97 \cdot 1000 \text{ €/mq} \cdot 120 \text{ mq} \cong 109.700,00 \text{ euro}$$

Atteso che il completamento dell'iter amministrativo relativo all'istanza di condono edilizio comporta spese ed oneri al momento non quantificabili, si considera cautelativamente il seguente valore da porre a base d'asta:

$$V_m \cong 105.000,00 \text{ euro}$$

Immobile n. 6	Comune di Capaccio Paestum – Via del Feudo Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 12 cat. C/2
----------------------	--

Per immobili a destinazione "magazzini e deposito" ubicati in zona periferica del Comune di Capaccio Paestum, la rivista di settore "Quotazioni metroquadro: valori del mercato immobiliare di Salerno e Provincia – periodo di rilevazione II semestre 2016", fornisce una quotazione unitaria di 400 €/mq, valore in linea con quanto emerso da indagini di mercato condotte in loco. Sulla base di tale valore di riferimento, assegnati ai coefficienti correttivi K_i i seguenti valori:

$K_1 = 1,02 \rightarrow$ per la presenza di una corte di pertinenza;

$K_2 = 0,98 \rightarrow$ per eventuali vizi occulti;

$K_3 = 0,65 \rightarrow$ per difformità edilizie-urbanistiche

il più probabile valore di mercato dell'immobile, di circa 29 mq di superficie commerciale, viene così quantificato:

$$V_m (\text{intera quota}) = 1,02 \cdot 0,98 \cdot 0,65 \cdot 400 \text{ €/mq} \cdot 29 \text{ mq} \cong 7.537,00 \text{ euro}$$

$$V_m (\text{quota } 1/3) = (1/3) \cdot 1,02 \cdot 0,98 \cdot 0,65 \cdot 400 \text{ €/mq} \cdot 29 \text{ mq} \cong 2.512,00 \text{ euro}$$

Tenuto conto che l'immobile è di proprietà del soggetto fallito per la quota di 1/3, si abbatte il valore precedentemente calcolato del 5% per tener conto della maggiore difficoltà di vendita della quota indivisa, da cui:

$$V_m = 0,95 \cdot 2.512,00 \cong 2.400,00 \text{ euro}$$

Immobile n. 7	Comune di Capaccio Paestum – Via del Feudo Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 13 cat. C/2
----------------------	--

Per immobili a destinazione "magazzini e deposito" ubicati in zona periferica del Comune di Capaccio Paestum, la rivista di settore "Quotazioni metroquadro: valori del mercato immobiliare di Salerno e Provincia – periodo di rilevazione II semestre 2016", fornisce una quotazione unitaria di 400 €/mq, valore in linea con quanto emerso da indagini di mercato condotte in loco. Sulla base di tale valore di riferimento, assegnati ai coefficienti correttivi K_i i seguenti valori:

$K_1 = 1,02$ → per la presenza di una corte di pertinenza;

$K_2 = 0,98$ → per eventuali vizi occulti;

$K_3 = 0,65$ → per difformità edilizie-urbanistiche

il più probabile valore di mercato dell'immobile, di circa 14 mq di superficie commerciale, viene così quantificato:

$$V_m (\text{intera quota}) = 1,03 \cdot 0,98 \cdot 0,65 \cdot 400 \text{ €/mq} \cdot 14 \text{ mq} \cong 3.639,00 \text{ euro} .$$

$$V_m (\text{quota } 1/3) = (1/3) \cdot 1,03 \cdot 0,98 \cdot 0,65 \cdot 400 \text{ €/mq} \cdot 14 \text{ mq} \cong 1.213,00 \text{ euro}$$

Tenuto conto che l'immobile è di proprietà del soggetto fallito per la quota di 1/3, si abbatte il valore precedentemente calcolato del 5% per tener conto della maggiore difficoltà di vendita della quota indivisa, da cui:

$$V_m = 0,95 \cdot 1.213,00 \cong 1.150,00 \text{ euro}$$

Immobile n. 8	Comune di Capaccio Paestum – Via del Feudo Catasto Fabbricati - foglio 21 particella 49 sub 14 cat. C/2
----------------------	--

Per immobili a destinazione “magazzini e deposito” ubicati in zona periferica del Comune di Capaccio Paestum, la rivista di settore “*Quotazioni metroquadro: valori del mercato immobiliare di Salerno e Provincia – periodo di rilevazione II semestre 2016*”, fornisce una quotazione unitaria di 400 €/mq, valore in linea con quanto emerso da indagini di mercato condotte in loco. Sulla base di tale valore di riferimento, assegnati ai coefficienti correttivi K_i i seguenti valori:

$K_1 = 1,02$ → per la presenza di una corte di pertinenza;

$K_2 = 0,98$ → per eventuali vizi occulti;

$K_3 = 0,65$ → per difformità edilizie-urbanistiche

il più probabile valore di mercato dell’immobile, di circa 56 mq di superficie commerciale, viene così quantificato:

$$V_m = 1,03 \cdot 0,98 \cdot 0,65 \cdot 400 \text{ €/mq} \cdot 56 \text{ mq} \cong 14.500,00 \text{ euro}$$

Immobile n. 9	Comune di Capaccio Paestum Catasto Terreni- foglio 21 particella 154
----------------------	---

Il valore di mercato medio unitario di terreni di qualità colturale seminativo (mq 6322) e in piccola parte di qualità uliveto (mq 218), ubicati in zona agraria n. 4, è quantificabile in 4,17/mq.

Attribuendo ai coefficienti K_i i seguenti valori:

$K_1 = 1,00$ → per la giacitura del fondo

$K_2 = 1,00$ → per le condizioni di accessibilità

$K_3 = 1,00$ → per la forma della particella

$K_4 = 1,00$ → per l’ubicazione del fondo

il più probabile valore di mercato del fondo, di 4898 mq di superficie, viene così determinato:

$$V_m = 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 4,17 \text{ €/mq} \cdot 6540 \text{ mq} \cong 27.300,00 \text{ euro}$$



11.3. Determinazione delle modalità di vendita e formazione dei lotti

In considerazione dello stato dei luoghi e dell'ubicazione dei beni, si è ritenuto opportuno prevedere la formazione dei seguenti lotti:

LOTTO N. 1

- Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 22 particella 638 cat. D/7 rendita euro 1.146,53 Via Seude n. 75 piano terra
- Comune di Capaccio Paestum Catasto Terreni foglio 22 particella 79 qualità seminativo classe 4 superficie are 48 ca 98 reddito dominicale euro 17,71 reddito agrario euro 30,37

VALORE LOTTO N. 1 \cong 229.300,00 €

NOTA: la vendita dei costituenti i lotti 1 e 2 richiede la necessaria operazione di materializzazione del confine, attualmente definito solo catastalmente, da eseguirsi in contraddittorio tra gli eventuali aggiudicatari dei lotti. La spesa può essere quantificata in circa € 2.000,00.

LOTTO N. 2

- Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 22 particella 428 sub 9 cat. A/4 classe 4 consistenza 10 vani superficie catastale 237 mq rendita euro 516,46 Via Seude n. 75 piano T-1-S1
- Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 22 particella 428 sub 10 cat. A/4 classe 1 consistenza 1,5 vani superficie catastale 35 mq rendita euro 47,72 Via Seude piano T

VALORE LOTTO N. 2 \cong 200.000,00 €

NOTA: la vendita dei costituenti i lotti 1 e 2 richiede la necessaria operazione di materializzazione del confine, attualmente definito solo catastalmente, da eseguirsi in contraddittorio tra gli eventuali aggiudicatari dei lotti. La spesa può essere quantificata in circa € 2.000,00.

LOTTO N. 3

- Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 3 cat. A/2 classe 1 consistenza 5,5 vani superficie catastale 126 mq rendita euro 102,26 Via Feudo piano T-1
- Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 12 cat. C/2 classe 3 consistenza 29 mq superficie catastale 39 mq rendita euro 14,98 Via del Feudo piano T (quota di 1/3)
- Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 13 cat. C/2 classe 3 consistenza 14 mq superficie catastale 20 mq rendita euro 7,23 Via del Feudo piano T (quota di 1/3)
- Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 14 cat. C/2 classe 3 consistenza 44 mq superficie catastale 55 mq rendita euro 22,72 Via del Feudo piano T (quota 1/1)

VALORE LOTTO N. 3 € 123.050,00 €

LOTTO N. 4

- Comune di Capaccio Paestum Catasto Terreni foglio 21 particella 154 qualità AA seminativo classe 2 superficie are 63 ca 22 reddito dominicale euro 68,57 reddito agrario euro 50,61 qualità AB uliveto classe 2 superficie are 02 ca 18 reddito dominicale euro 1,80 reddito agrario euro 0,73 in in ditta
 proprietà 1/1.

VALORE LOTTO N. 4: € 27.300,00 €

Qualora si dia luogo al progetto di divisione in natura dei beni, come prospettato al precedente paragrafo 6, il solo lotto 3 risulta così modificato:

LOTTO N. 3 – con progetto di divisione in natura

- Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 3 cat. A/2 classe 1 consistenza 5,5 vani superficie catastale 126 mq rendita € 102,26 Via del Feudo piano T-1;
- Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 13 cat. C/2 classe 3 consistenza 14 mq superficie catastale 20 mq rendita euro 7,23 Via del Feudo piano T; tale bene dovrà essere assegnato in piena proprietà a
- Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 14 cat. C/2 classe 3 consistenza 44 mq superficie catastale 55 mq rendita euro 22,72 Via del Feudo piano T;

VALORE LOTTO N. 3 con progetto di divisione \approx 123.139,00 €

Conguaglio a favore di **€ 86,62 €**

Con la presente relazione, composta da 42 pagine, 3 appendici, 6 allegati e dal seguente riepilogo, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice Delegato dott.ssa Maria Elena Del Forno e del Curatore Fallimentare avv. Federica Stellavatecasio per qualunque chiarimento e/o integrazione.

Salerno, settembre 2017

ASTE GIUDIZIARIE.it
Il Tecnico
Arch. Pasquale Cirino

ASTE GIUDIZIARIE.it

Arch. Pasquale Cirino
Via Picarielli, 30 – 84133 Salerno

Tel: 089723272 – pec: pasquale.cirino@architettisalernopec.it

12. RIEPILOGO SINTETICO

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IDENTIFICAZIONE-DATI CATASTALI

IMMOBILE A

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 22 particella 638 cat. D/7 rendita euro

1.146,53 Via Seude n. 75 piano terra in ditta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

in diritto di proprietà e

in diritto di usufrutto.

IMMOBILE B

Comune di Capaccio Paestum Catasto Terreni foglio 22 particella 79 qualità seminativo classe 4
superficie are 48 ca 98 reddito dominicale euro 17,71 reddito agrario euro 30,37 in ditta

in diritto di proprietà e

usufrutto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

IMMOBILE A

A Nord con particella 79 del foglio 21, a Sud con la particella 428 del foglio 21 e con la strada statale 166, ad Est con la particella 142 del foglio 21, ad Ovest con la particella 71 del foglio 21. Necessaria operazione di materializzazione del confine tra la particella 428 e la particella 638.

IMMOBILE B

A Nord con la particella 593 del foglio 22, a Sud con la particella 638 del foglio 22, ad Est con la particella 139 del foglio 22 e ad Ovest con le particelle 68, 603, 570, 773 del medesimo foglio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Pasquale Cirino

Via Picarielli, 30 – 84133 Salerno

Tel: 089723272 – pec: pasquale.cirino@architettisalernopec.it

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

DESCRIZIONE

IMMOBILE A

Fabbricato ad un piano fuori terra con struttura portante in profilati metallici, compagnatura esterna in blocchi di cemento, tramezzature in laterizio e copertura in travi reticolari e lamiera grecata. Si compone di un ampio ambiente di forma rettangolare di circa 184,00 mq di superficie comunicante con altri locali di dimensioni planimetriche di circa 96,00 mq e 50,00 mq e di un locale di circa 10 mq adibito ad ufficio con adiacente zona servizi. Nel complesso la superficie utile dell'immobile è di circa 383 mq. All'esterno, sul prospetto est, è presente una tettoia metallica di circa 120 mq di superficie. I serramenti esterni del fabbricato sono costituiti da infissi in legno e saracinesche metalliche, mentre le finiture sono del tipo ad intonaco civile per i locali interni e del tipo rustico per l'esterno. I pavimenti sono di materiale ceramico per i locali destinati ad ufficio e servizio, sono invece in cemento di tipo industriale nei locali destinati alla lavorazione e depositi; le finiture dell'immobile sono mediocri al pari dello stato di conservazione/manutenzione. Un piccolo deposito a pianta rettangolare di superficie complessiva di circa 36,00 mq, realizzato in muratura con copertura a falde e manto di tegole costituisce una pertinenza del fabbricato principale. La particella su cui è realizzato l'immobile ha consistenza superficiale di circa 1.853,00 mq ed ha accesso dalla strada statale 166, tramite la limitrofa particella 428, dalla quale non è separata da confine fisico.

IMMOBILE B

Il fondo, di consistenza superficiale di are 48 ca 98 e di qualità colturale seminativo, ha forma piuttosto regolare, giacitura pianeggiante ed una buona esposizione; ha accesso dalla limitrofa particella 638, ugualmente facente parte della massa del fallimento.

PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA

Immobili di proprietà esclusiva di , che ha ricevuto dalla madre () , con atto di donazione a rogito

Arch. Pasquale Cirino

Via Picarielli, 30 – 84133 Salerno

Tel: 089723272 – pec: pasquale.cirino@architettisalernopec.it

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

Notaio Biagio Salvati del 14/12/1983, registrato a Eboli il 23/12/1983 al num. 5957, e trascritto a Salerno il 9 gennaio 1984 ai nn. 820/911 di formalità, la nuda proprietà degli immobili. In data

nte causa del sig. e la nuda proprietà si è consolidata all'usufrutto.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 12464/9792 del 20/03/2004 **verbale di pignoramento immobili**, a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in Siena c.f. 00884060526 contro per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale 1 (C.F. Fg 21 plla 49 sub 3 e sub 9 e C.T. Fg 21 pll 154) e per la quota di 1/3 sull'unità negoziale 2 (C.F. Fg 21 plla 49 sub 1, sub 8) e contro per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale 3 (C.T. Fg 22 plla 79 e 80);
- Trascrizione nn. 5986/4854 del 16/02/2016 derivante da **verbale di pignoramento immobili**, a favore di " contro per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale 1 (C.F. Fg 21 plla 49 sub 3 e C.T. Fg 21 pll 154) e contro per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale 2 (C.F. Fg 22 plla 428 sub 9 e sub 10 e C.T. Fg 22 plla 638 ente urbano).

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobili giuridicamente liberi alla vendita (tenuti in custodia a titolo gratuito dal sig.).

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA-NOTIZIE URBANISTICHE

IMMOBILE A

Immobile realizzato in difformità all'autorizzazione edilizia n. 63 del 1992. Presentata istanza di sanatoria ai sensi della Legge 23/12/1994 in data 28/02/1995 prot. 4714, il cui iter amministrativo

non risulta ancora concluso. Quantificabili in circa 20.000,00 euro le somme da corrispondere per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria.

IMMOBILE B

Immobile ricadente in zona "E1 agricola di pianura", con i seguenti vincoli:

- zona classificata sismica S=6 (D.M. 03/06/1981 e Del. di G.R. 07/11/2002 n. 5447)
- Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele – Piano stralcio per la tutela del rischio idrogeologico G.U. n.287 del 11/12/2001.

QUOTE IN VENDITA

IMMOBILI A e B

Quota 1/1 diritto di proprietà.

VALORE LOTTO: 229.300,00 euro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Pasquale Cirino

Via Picarielli, 30 – 84133 Salerno

Tel: 089723272 – pec: pasquale.cirino@architettisalernopec.it

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

LOTTO 2

IDENTIFICAZIONE-DATI CATASTALI

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 22 particella 428 sub 9 cat. A/4 classe 4 consistenza 10 vani superficie catastale 237 mq rendita euro 516,46 Via Seude n. 75 piano T-1-S1 in

ditta () proprietà
1000/1000;

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 22 particella 428 sub 10 cat. A/4 classe 1 consistenza 1,5 vani superficie catastale 35 mq rendita euro 47,72 Via Seude piano T in ditta

() proprietà 1/1.

CONFINI

La particella 428 confina a Nord con la particella 79 del medesimo foglio, ad Est con la particella 142, a Sud con la strada statale 166 e ad Ovest con la particella 638. Il subalterno 9, articolato tra piano terra e piano primo, prospetta, al piano I, sul lato Nord, Est e Sud sulla corte (plla 428) e sul lato Ovest prospetta sulla particella 638 e solo per una porzione limitata confina con il subalterno 10 al piano terra; il subalterno 10, pertanto, confina a Nord con il subalterno 9 e per i rimanenti lati con la corte (particella 638). Necessaria operazione di materializzazione del confine tra la particella 428 e la particella 638.

DESCRIZIONE

Immobile su tre livelli (piano terra, piano primo e sottotetto) avente struttura portante in cemento armato, pareti di tamponamento in laterizio, solai laterocementizi e copertura a falde con manto di tegole su orditura in legno. Il piano terra è adibito a depositi/cantine e a cucina/tavernetta (sub 10); il piano primo, cui si accede tramite rampa di scala coperta, si compone di cinque camere,

un'ulteriore cucina, due bagni e disimpegni, mentre il sottotetto è composto di due ambienti allo stato grezzo. Nel complesso, la superficie commerciale dell'immobile (sub 9 e sub 10) è di 316 mq. È annesso, quale pertinenza dell'immobile principale, un locale esterno adibito a deposito con forno. Le finiture al piano terra sono quasi del tutto assenti, fatta eccezione per la cucina, ove sono ordinarie, come ordinarie sono le finiture del piano primo (intonaci e tinteggiature di tipo tradizionale, pavimenti e rivestimenti in elementi ceramici, infissi esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili in plastica, porte interne in legno). La dotazione impiantistica è ordinaria (impianto elettrico, idricosanitario, riscaldamento) mentre lo stato di conservazione può definirsi mediocre, necessitando l'immobile di interventi di manutenzione straordinaria.

PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA

Immobili di proprietà esclusiva di [redacted], che ha ricevuto dalla madre ([redacted]) con atto di donazione a rogito Notaio Biagio Salvati del 14/12/1983, registrato a Eboli il 23/12/1983 al num. 5957, e trascritto a Salerno il 9 gennaio 1984 ai nn. 820/911 di formalità, la nuda proprietà degli immobili. In data [redacted] è deceduta in [redacted], dante causa del sig. ([redacted]) e la nuda proprietà si è consolidata all'usufrutto.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 12464/9792 del 20/03/2004 **verbale di pignoramento immobili**, a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in Siena c.f. 00884060526 contro [redacted] [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale 1 (C.F. Fg 21 plla 49 sub 3 e sub 9 e C.T. Fg 21 pll 154) e per la quota di 1/3 sull'unità negoziale 2 (C.F. Fg 21 plla 49 sub 1, sub 8) e contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale 3 (C.T. Fg 22 plla 79 e 80);

- Trascrizione nn. 5986/4854 del 16/02/2016 derivante da **verbale di pignoramento immobili**, a favore di “ [] contro [] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale 1 (C.F. Fg 21 plla 49 sub 3 e C.T. Fg 21 pll 154) e contro [] [] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale 2 (C.F. Fg 22 plla 428 sub 9 e sub 10 e C.T. Fg 22 plla 638 ente urbano).

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobili giuridicamente liberi alla vendita (tenuti in custodia a titolo gratuito dal sig. [] []

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA-NOTIZIE URBANISTICHE

Immobile derivante da ampliamento eseguito in forza di Licenza Edilizia n. 58 del 1974. Per opere realizzate in difformità rispetto alla citata licenza, in data 29/09/1986 è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della Legge n.47/85, prot. n. 17014, il cui iter amministrativo, alla data odierna non risulta ancora concluso. Quantificabili in circa 3.300,00 euro le somme da corrispondere per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria.

QUOTE IN VENDITA

IMMOBILE N. 1

Quota 1/1 diritto di proprietà.

VALORE LOTTO: 200.000,00 euro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Pasquale Cirino

Via Picarielli, 30 – 84133 Salerno

Tel: 089723272 – pec: pasquale.cirino@architettisalernopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

IDENTIFICAZIONE-DATI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE A

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 3 cat. A/2 classe 1
consistenza 5,5 vani superficie catastale 126 mq rendita euro 102,26 Via del Feudo piano T-1 in ditta

in diritto di
proprietà.

IMMOBILE B

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 12 cat. C/2 classe 3
consistenza 29 mq superficie catastale 39 mq rendita euro 14,98 Via del Feudo piano T in ditta

proprietà per
1/3, proprietà
per 1/3,
proprietà per 1/3.

IMMOBILE C

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 13 cat. C/2 classe 3
consistenza 14 mq superficie catastale 20 mq rendita euro 7,23 Via del Feudo piano T in ditta

proprietà per
1/3, proprietà
per 1/3,
proprietà per 1/3.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Pasquale Cirino

Via Picarielli, 30 – 84133 Salerno

Tel: 089723272 – pec: pasquale.cirino@architettisalernopec.it

Pagina 50

IMMOBILE D

Comune di Capaccio Paestum Catasto Fabbricati foglio 21 particella 49 sub 14 cat. C/2 classe 3
consistenza 44 mq superficie catastale 55 mq rendita euro 22,72 Via del Feudo piano T in ditta
 proprietà 1/1.

CONFINI

IMMOBILE A

A Nord, Sud ed Ovest con la particella 49 sub 1 (corte) e ad Est con il sub 4 della medesima particella.

IMMOBILE B

A Nord con la particella 49 sub 14, a Sud con il sub 1 (corte), ad Est con la particella 153 del foglio
21 ad Ovest con il sub 13.

IMMOBILE C

A Nord con la particella 49 sub 15, a Sud con i sub 12, 13, Ad Est con la particella 433, ad Ovest con
il sub 1 (corte).

IMMOBILE D

A Nord con la particella 49 sub 15, a Sud con i sub 12, 13, Ad Est con la particella 433, ad Ovest con
il sub 1 (corte).

DESCRIZIONE

IMMOBILE A

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costituito da due piani fuori terra e si compone di una
camera, soggiorno e cucina al piano terra, e di due camere e bagni al piano primo, con accesso
mediante rampa di scala in comune con l'adiacente unità immobiliare identificata dal sub 4. La
superficie commerciale dell'immobile è di 120 mq. Le finiture sono ordinarie (pareti intonacate e
tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in elementi ceramici, infissi esterni in legno con vetro singolo

e avvolgibili in plastica, porte interne in legno) al pari della dotazione impiantistica (impianto elettrico ed idrico sanitario) e dello stato di manutenzione.

IMMOBILE B

Locale deposito avente una superficie commerciale di circa 29,00 mq con copertura a falda di altezza minima pari a 2,40 m ed altezza massima di 3,60 m. Le finiture dell'immobile sono mediocri, al pari dello stato di conservazione.

IMMOBILE C

Locale deposito avente una superficie commerciale di circa 14,00 mq con copertura a falda di altezza minima pari a 2,40 m ed altezza massima di 3,60 m. Le finiture dell'immobile sono mediocri, al pari dello stato di conservazione.

IMMOBILE D

Locale deposito avente una superficie commerciale di circa 56,00 mq, con copertura a falda di altezza minima pari a 4,55 m ed altezza massima di 5,75 m. Il locale è dotato di un soppalco avente una superficie di circa 24,00 mq ed altezza libera dello spazio sottostante pari a 2,70 m. Le finiture dell'immobile sono ordinarie al pari dello stato di conservazione.

PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA

Immobili di proprietà che ha ricevuto dal padre con atto di donazione Raimondo Malinconico del 11/10/1988, registrato a Eboli il 25/10/1988 al num. 2752, e trascritto a Salerno il 9 gennaio 1984 ai nn. 23394/29387 di formalità e successiva annotazione in rettifica del 12/11/2001 nn. 24121/31606, la nuda proprietà degli immobili. In data 24/08/1992 è deceduto in dante causa del sig. ; la nuda proprietà si è consolidata all'usufrutto.

Le quote di proprietà sono così attribuite:

- Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio Paestum Foglio 21 particella 49 sub 3 cat. A/2 cl. 1 vani 5,5 RC £539 in ragione della quota di 1/1;
- Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio Paestum Foglio 21 particella 49 sub 1 – corte in comproprietà con i germani in ragione della quota di 1/3;
- Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio Paestum Foglio 21 particella 49 sub 8 – corte in comproprietà con i germani in ragione della quota di 1/3 (ora subb 12 – 13 cat. C/2);
- Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio Paestum Foglio 21 particella 49 sub 9 – corte in ragione della quota di 1/1 (ora sub 14 cat. C/2).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 12464/9792 del 20/03/2004 **verbale di pignoramento immobili**, a favore di “Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.” con sede in Siena c.f. 00884060526 ()
() quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale 1 (C.F. Fg 21 plla 49 sub 3 e sub 9 e C.T. Fg 21 pll 154) e per la quota di 1/3 sull’unità negoziale 2 (C.F. Fg 21 plla 49 sub 1, sub 8) e contro () per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale 3 (C.T. Fg 22 plla 79 e 80);
- Trascrizione nn. 5986/4854 del 16/02/2016 derivante da **verbale di pignoramento immobili**, a favore di “()” contro () per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale 1 (C.F. Fg 21 plla 49 sub 3 e C.T. Fg 21 pll 154) e contro () per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale 2 (C.F. Fg 22 plla 428 sub 9 e sub 10 e C.T. Fg 22 plla 638 ente urbano);
- Iscrizione nn. 18460/1681 del 23/05/2013 relativa ad **ipoteca legale** per capitale € 54.008,93 e Capitale totale € 108.017,86 a favore di “Equitalia Sud S.p.A.” con sede in Roma c.f.

11210661002 contro per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale 1 (C.F. Fg 21 plla 49 sub 3 e sub 9 e C.T. Fg 21 pll 154) e per la quota di 1/1 sull'unità negoziale 2 (C.T. Fg 21 pll 154).



STATO DI OCCUPAZIONE

Immobili giuridicamente liberi alla vendita (tenuti in custodia a titolo gratuito dal sig. Ferruzzi Gaetano, in ragione delle proprie quote di proprietà).

QUOTE IN VENDITA



IMMOBILE A

Quota 1/1 diritto di proprietà.

IMMOBILE B

Quota 1/3 diritto di proprietà.

IMMOBILE C

Quota 1/3 diritto di proprietà.

IMMOBILE D

Quota 1/1 diritto di proprietà.



VALORE LOTTO: 123.050,00 euro



Arch. Pasquale Cirino

Via Picarielli, 30 – 84133 Salerno

Tel: 089723272 – pec: pasquale.cirino@architettisalernopec.it

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

LOTTO 4

IDENTIFICAZIONE-DATI CATASTALI

Comune di Capaccio Paestum Catasto Terreni foglio 21 particella 154 qualità AA seminativo classe 2 superficie are 63 ca 22 reddito dominicale euro 68,57 reddito agrario euro 50,61 qualità AB uliveto classe 2 superficie are 02 ca 18 reddito dominicale euro 1,80 reddito agrario euro 0,73 in in ditta [redacted] proprietà 1/1.

CONFINI

A Nord con la particella 153 del foglio 21, a Sud con le particelle 220, 221, 222, 223 del foglio 21, ad Est con canale irriguo e ad Ovest Via del Feudo.

DESCRIZIONE

Il fondo, di consistenza superficiale di are 65 ca 30, in parte di qualità colturale seminativo (per are 63 ca 22) ed in parte di qualità colturale uliveto (per are 02 ca 18), ha forma regolare, giacitura pianeggiante, buona esposizione ed accesso diretto da via Del Feudo.

PROPRIETARI E TITOLI DI PROVENIENZA

Immobili di proprietà F [redacted], che ha ricevuto dal padre [redacted] con atto di donazione Raimondo Malinconico del 11/10/1988, registrato a Eboli il 25/10/1988 al num. 2752, e trascritto a Salerno il 9 gennaio 1984 ai nn. 23394/29387 di formalità e successiva annotazione in rettifica del 12/11/2001 nn. 24121/31606, la nuda proprietà degli immobili. In data 2 [redacted] [redacted], dante causa del sig. [redacted] e la nuda proprietà si è consolidata all'usufrutto.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 12464/9792 del 20/03/2004 **verbale di pignoramento immobili**, a favore di “Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.” con sede in Siena c.f. 00884060526 contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale 1 (C.F. Fg 21 plla 49 sub 3 e sub 9 e C.T. Fg 21 pll 154) e per la quota di 1/3 sull’unità negoziale 2 (C.F. Fg 21 plla 49 sub 1, sub 8) e contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale 3 (C.T. Fg 22 plla 79 e 80);
- Trascrizione nn. 5986/4854 del 16/02/2016 derivante da **verbale di pignoramento immobili**, a favore di “[redacted]” contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale 1 (C.F. Fg 21 plla 49 sub 3 e C.T. Fg 21 pll 154) e contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale 2 (C.F. Fg 22 plla 428 sub 9 e sub 10 e C.T. Fg 22 plla 638 ente urbano);
- Iscrizione nn. 18460/1681 del 23/05/2013 relativa ad **ipoteca legale** per capitale € 54.008,93 e Capitale totale € 108.017,86 a favore di “Equitalia Sud S.p.A.” con sede in Roma c.f. 11210661002 contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale 1 (C.F. Fg 21 plla 49 sub 3 e sub 9 e C.T. Fg 21 pll 154) e per la quota di 1/1 sull’unità negoziale 2 (C.T. Fg 21 pll 154).

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile giuridicamente libero alla vendita (tenuti in custodia a titolo gratuito dal sig. [redacted])

[redacted]

QUOTE IN VENDITA

Quota 1/1 diritto di proprietà.

VALORE LOTTO: 27.300,00 euro

Arch. Pasquale Cirino

Via Picarielli, 30 – 84133 Salerno

Tel: 089723272 – pec: pasquale.cirino@architettisalernopec.it