

RIBUNALE DI SALERNO

SEZIONE FALLIMENTARE



Relazione estimativa beni immobili

Fallimento n. 37/2022 " [REDACTED] ”



Giudice delegato dott. Giorgio Jachia

Curatore Avv. Fabio Basso

PREMESSA

Conferimento dell'incarico

In data 03/07/2022 l'Avv. Fabio Basso Curatore del fallimento indicato in epigrafe nominava (Allegato n. 1- Copia incarico) la sottoscritta Arch. Rosa Angela Caruso, [REDACTED], libera professionista, con studio in Salerno Via V. Sica 17, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1371, consulente tecnico di ufficio affidandole il mandato di stimare i beni immobili della fallita società, precisamente:

n. 2 appezzamenti di terreno situati nel Comune di Salerno, località Casa Capaldo, dell'estensione complessiva di mq.18.383 riportati nel NCT del detto Comune con i seguenti dati:

foglio n.9, p.lla n. 3, mq. 7258 classe 4;

foglio n.9, p.lla 230, mq. 11125, classe 3;



appartamento al primo piano composto da 4 vani ed accessori **più locale box auto**, in piano seminterrato dell'estensione di mq. 39, situati **nel Comune di Pontecagnano Faiano (Sa)**, riportati nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

foglio n.3, p.lla n. 1052, sub 9, Via IV Novembre snc, piano 1, Cat. A/2, vani 6,0;

foglio n.3, p.lla 1052, sub 32, Via IV Novembre, piano S1, Cat.C/6 mq. 39;

n. 4 locali box auto in piano seminterrato, situati **nel Comune di Pontecagnano Faiano (Sa)**, riportati nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

foglio n.3, p.lla n. 817, sub 70, Via IV Novembre snc, scala B, interno n. 5, piano S1, Cat. C/6, mq. 31;

foglio n.3, p.lla n. 817, sub 80, Via IV Novembre, scala B, interno 15, piano S1, Cat.C/6 mq. 30; foglio n.3, p.lla n. 817, sub 117, Via IV Novembre snc, scala C, interno n. 6, piano S1, Cat. C/6, mq. 31;

foglio n.3, p.lla n. 817, sub 118, Via IV Novembre snc, scala C, interno n. 7, piano S1, Cat. C/6, mq. 31.

Le operazioni peritali

In ottemperanza all'incarico affidatole la scrivente, previo accordo con il Curatore fallimentare, Avv. Fabio Basso, il giorno 06/10/2022 alle ore 15,30 si è recata sui luoghi di cui è causa dando inizio alle operazioni peritali. In tale sede, alla presenza del Curatore, la scrivente provvedeva agli opportuni rilievi metrici e fotografici degli immobili di proprietà XXXXXXXXXX (Allegato n. 2 Documentazione fotografica).

Dati Catastali

Per adempiere al proprio mandato la sottoscritta si è recata presso l'Agenzia del Territorio per effettuare le dovute visure catastali, estratti di mappa e planimetrie catastali (Allegato n.3 Documentazione catastale e ipocatastale). I beni oggetto della relazione di stima sono:

- terreno riportato nel NCT del Comune di Salerno al foglio n.9, p.lla n. 3, bosco ceduo, classe 4, superficie 7.258 mq, reddito domenicale 4,87 €, reddito agrario 1,12 €, intestatario [REDACTED];
- terreno riportato nel NCT del Comune di Salerno al foglio n.9, p.lla 230, bosco ceduo, classe 3, superficie 11125 mq., reddito domenicale 9,77 €, reddito agrario 2,30 €, intestatario [REDACTED];
- appartamento riportato nel NCT del Comune di Pontecagnano Faiano (Sa) foglio n.3, p.lla n. 1052, sub 9, Via IV Novembre snc, piano 1, rendita 464,81€ Cat. A/2, classe 3, consistenza vani 6,0, totale superficie 132 mq., totale superficie escluse aree scoperte 123 mq., intestatario [REDACTED];
- locale box auto riportato nel NCT del Comune di Pontecagnano Faiano (Sa) foglio n.3, p.lla n. 1052, sub 32, Via IV Novembre snc, piano S1, rendita 114,81 €, Cat.C/6, classe 7, consistenza 39 mq., intestatario [REDACTED];
- locale box auto riportato nel NCT del Comune di Pontecagnano Faiano (Sa) foglio n.3, p.lla n. 817, sub 70, partita 5127, Via IV Novembre snc, scala B, interno n. 5, piano S1, rendita 78,45 €, Cat. C/6, consistenza 31 mq., intestatario [REDACTED];
- locale box auto riportato nel NCT del Comune di Pontecagnano Faiano (Sa) foglio n.3, p.lla n. 817, sub 80, partita 5127, Via IV Novembre snc, scala B, interno n. 15, piano S1, rendita 75,92, Cat. C/6, classe 6, consistenza mq. 30, intestatario [REDACTED];
- locale box auto riportato nel NCT del Comune di Pontecagnano Faiano (Sa) foglio n.3, p.lla n. 817, sub 117, partita 5127, Via IV Novembre snc, scala C, interno n. 6, piano S1, rendita 78,45, Cat. C/6, classe 6, consistenza mq. 31, intestatario [REDACTED];
- locale box auto riportato nel NCT del Comune di Pontecagnano Faiano (Sa) foglio n.3, p.lla n. 817, sub 118, partita 5127, Via IV Novembre snc, scala C, interno n. 7, piano S1, rendita 78,45,

Cat. C/6, classe 6, consistenza mq. 31, intestatario [REDACTED] (Allegato n. 3 documentazione catastale)

Descrizione degli immobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Terreni Comune di Salerno**

I terreni oggetto di stima sono situati nel Comune di Salerno frazione Sant'Angelo di Ogliara località Casa Capaldo, essi si estendono in pendio alle falde del Monte Stella e sono accessibili dalla strada che porta al Monte Stella (immagine satellitare).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La part.lla n. 3 confina a Ovest con le p.lla n. 1 a Est con la p.lla n.105, a Sud con la part.lla n.102 corrispondente al tracciato dell'acquedotto, a Nord con il crinale, che è anche limite del foglio catastale oltre il quale vi è la particella 14 del Fg.3 (Allegato n. 3 Documentazione catastale)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La part.lla n. 230 confina a Ovest con le p.lla n.99 e 176 del foglio 3, con le p.lla n.92 e 91 del foglio 9, a Est con la p.lla n.232 del foglio 9, a Sud con la p.lla n. 231, a Nord con la p.lla n.142 del foglio 9 (Allegato n. 3 Documentazione catastale).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



p.lla n.3



p.lla n.230

I terreni sono delimitati da recinzioni fatiscenti in legno e rete metallica a maglie e sono accessibili dalla strada per il Montestella. Sono tutti mediamente acclivi con pendenza variabile dal 20% al 25% e sono stati in passato percorsi dal fuoco per cui dell'originario bosco ceduo vi continuano a vegetare poche essenze arboree e la vegetazione spontanea è costituita per lo più da arbusti e cespugli caratteristici della flora mediterranea con presenza di ginestra asparago etc. (Allegato n. 2 Documentazione fotografica foto n. 67-68-69)

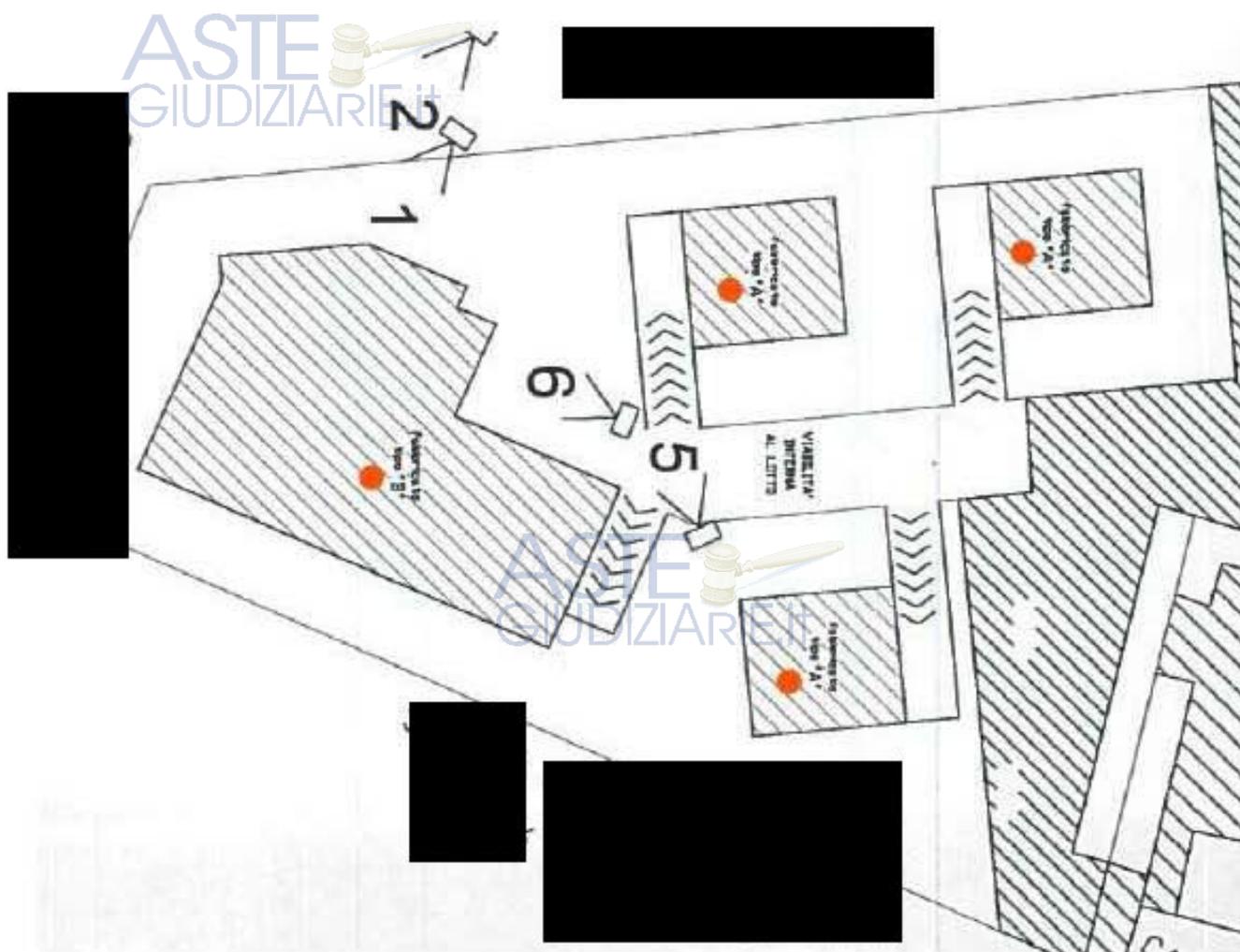


GIUDIZIARIE.IT

- **Appartamento e box auto via IV Novembre in Pontecagnano Faiano, località Faiano (Sa)**

L'appartamento e il box auto oggetto di stima fanno parte di un complesso residenziale denominato [REDACTED] sito nel Comune di Pontecagnano Faiano, località Faiano (Sa), alla via IV Novembre.

Il complesso residenziale è composto da tre fabbricati bifamigliari (tipologia A) e da un fabbricato con più nuclei famigliari (tipologia B).



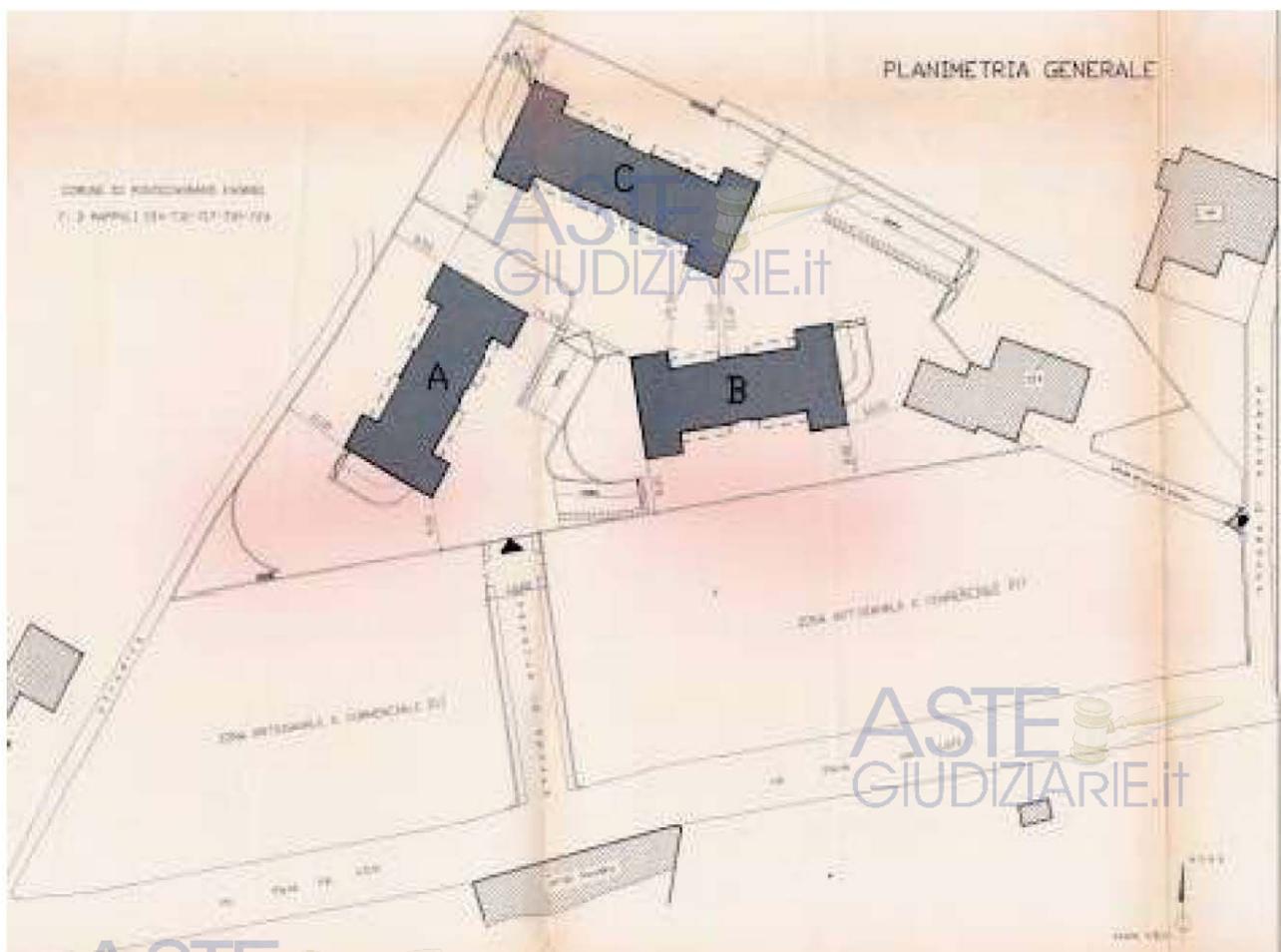
L'appartamento e il locale box afferiscono al fabbricato plurifamiliare denominato **B**. Esso è composto da un piano seminterrato e da quattro piani fuori terra, ha una struttura in c.a., è dotato di scale e ascensore (Documentazione fotografica Allegato n.2 foto n. 47-48-49-50). L'appartamento è al piano primo ed è composto da un ingresso soggiorno, un disimpegno, tre camere, due bagni e una piccola cucina per una superficie di mq 108 e un'altezza di ml 2,70. La pavimentazione è in monocottura le

pareti e i soffitti sono imbiancati, l'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e di riscaldamento. L'immobile è dotato di quattro balconi della superficie di. 42 mq. (Documentazione fotografica Allegato n.2 foto n. 51-52-53-54-55-56-58). Ad esso corrisponde il box auto al piano seminterrato identificato con il n. 13 della superficie di mq 39 per un'altezza di 2,70 ml. Nel box è presente un piccolo ripostiglio realizzato con pareti in cartongesso (Documentazione fotografica Allegato n.2 foto n. 59-60-61-62-63-64-65-66).

- **Quattro box auto via Piave n. 45 Pontecagnano Faiano, località Faiano (Sa)**

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un complesso edilizio denominato [REDACTED] sito nel comune di Pontecagnano Faiano (Sa), località Faiano, alla via Piave n. 45 (Allegato n.2 Documentazione fotografica foto n.1-2-3-4).

Il complesso edilizio è distinto in tre fabbricati: A, B e C aventi forma architettonica simile.



Ogni singolo edificio si compone di un piano seminterrato, destinato a garages, e cinque piani in elevazione dove risultano ubicati gli appartamenti per civile abitazione. I box auto oggetto di stima sono posizionati rispettivamente due nel seminterrato del fabbricato B (interno n. 5 e n. 15) e due nel seminterrato del fabbricato C (interno n.6 e n. 7)

Il **fabbricato B** è costituito da seminterrato e cinque piani fuori terra. Al seminterrato, dove sono alloggiati i box auto, si accede dal portone principale attraverso poche rampe di scale o tramite ascensore, oppure da una rampa carrabile alle spalle dell'ingresso principale che porta direttamente all'ingresso ai garage. (Allegato n.2 Documentazione fotografica foto n.5-6-7-8-9-10-11-12-13-14) Attraverso una serranda a comando elettrico si accede alla corsia di manovra condominiale: il box auto corrispondente all'interno n. 5 è posto alla destra del vano scale/ascensore. Ad esso si accede attraverso una serranda metallica basculante manuale, ha una pianta rettangolare con una superficie di 31,8 metri quadrati e un'altezza di 3,45 ml che si riduce a 2,65 ml nella parte retrostante. La pavimentazione è in monocottura, le pareti sono imbiancate, sono presenti punti luce al soffitto e alla parete. Esso presenta una apertura verso la strada, sul retro dell'edificio. Al momento del sopralluogo nell'immobile sono stati rinvenuti alcuni oggetti di vario tipo (Documentazione fotografica Allegato n. 2 foto n..15-16-17-18-19-20-21-22).

Il box auto corrispondente all'interno n. 15 è dislocato sul lato opposto al vano scale /ascensore.

Ad esso si accede attraverso una serranda metallica basculante manuale, ha una pianta rettangolare della superficie di 28 metri quadrati, l'altezza è di 2,65 ml, la pavimentazione è in monocottura, le pareti sono imbiancate, è sprovvisto di aperture verso l'esterno. Sono presenti punti luce al soffitto e alla parete. Al momento del sopralluogo nell'immobile sono stati rinvenuti pochi oggetti di vario tipo (Documentazione fotografica Allegato n.2 foto n. 23-24-25-26-27-28).

I box corrispondenti catastalmente al foglio a n.3, particella n. 817, sub 117 e sub 118 rispettivamente interno n. 6 e interno n. 7 si trovano al piano seminterrato del fabbricato **C** anch'esso costituito da seminterrato e cinque piani fuori terra. Al seminterrato, dove sono alloggiati gli immobili oggetto di

stima, si accede dal portone principale percorrendo poche rampe di scale o tramite ascensore, oppure da una rampa carrabile alle spalle dell'ingrasso principale che porta direttamente all'ingresso dei garage come per il fabbricato B (Documentazione fotografica Allegato n.2 foto n.42-43-44-45-46). Attraverso una serranda a comando elettrico si accede alla corsia di manovra condominiale: il box auto corrispondente all'interno n. 6 è posto alla destra del vano scale/ascensore. Ad esso si accede attraverso una serranda metallica basculante manuale, ha una pianta di forma ad L con una superficie di 30,5 metri quadrati e una altezza di 3,45 ml che si riduce a 2,65 ml nella parte retrostante, la pavimentazione è in monocottura, le pareti sono imbiancate e presenta una apertura verso la strada, sul retro dell'edificio. Sono presenti punti luce al soffitto e alle pareti. Al momento del sopralluogo nell'immobile sono stati rinvenuti pochi oggetti di vario tipo (Documentazione fotografica Allegato n.2 foto n. 29-30-31-32-33-34).

Il box auto corrispondente all'interno n.7 è posto alla sinistra del vano scale/ascensore. Ad esso si accede attraverso una serranda metallica basculante manuale, ha una pianta di forma ad L con una superficie di 31 metri quadrati e una altezza di 3,45 ml che si riduce a 2,65 ml nella parte retrostante, la pavimentazione è in monocottura, le pareti sono imbiancate e presenta una apertura verso la strada, che affaccia sul retro dell'edificio. Sono presenti punti luce al soffitto e alla parete. **L'immobile presenta un piccolo vano sulla sinistra ricavato sotto il pianerottolo di riposo corrispondente alla prima rampa del vano scale condominiale (Documentazione fotografica allegato n. 2 foto n.40-41 e grafici stato di fatto allegato n.4), esso non è presente nelle piante di progetto allegate alla concessione edilizia. Per ripristinare lo stato originario è prevista la chiusura di tale vano il cui costo sarà scorporato dal valore di mercato dell'immobile.** Al momento del sopralluogo nell'immobile sono stati rinvenuti pochi oggetti di vario tipo (Documentazione fotografica Allegato n.2 foto n. 35-36-37-38-39).

Stato di possesso del bene

Dalle visure ipocatastali (Allegato n.3 Documentazione catastale e ipocatastale) risulta che la consistenza immobiliare della [REDACTED], con sede a [REDACTED], consiste in:

- **Piena Proprietà di terreni** dell'estensione complessiva di 18.383 mq in Comune di Salerno, alla località Casa Capaldo, riportati nel NCT del Comune di Salerno con i seguenti dati:

foglio n.9 p.lla n. 3, are72,58

foglio n. 9 p.lla n. 230, ha 1,11,25

Tali terreni sono pervenuti alla [REDACTED] in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Guglielmo Barela del 29/06/2007 repertorio 150251 pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Salerno in data 05/07/2007 ai nn. 36117/22074. **Su tali terreni**

grava:

- I. ipoteca giudiziale di 35.000,00 € derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Firenze in data 03/04/2013, a garanzia del capitale di 24.581,53, a favore del Centro Leasing Spa con sede in Salerno e contro [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23.04.2013 ai nn.14793/1309;
- II. ipoteca legale di 572.003,32 € derivante da intimazione esattoriale del 10/05/2016 a garanzia del capitale di 286.001,66 €, a favore di Equitalia Sud Spa con sede a Roma e contro [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 17/05/2016 ai nn.20085/2508;
- III. ipoteca legale di 2.331.381,48 € derivante da intimazione esattoriale del 25/11/2021 a garanzia del capitale di 1.165.690,74 €, a favore di Agenzia Entrate Riscossione con sede a Roma e contro [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 29/11/2021 ai nn.49160/5331.

- **Piena proprietà degli immobili in Comune di Pontecagnano Faiano (Sa) alla Via IV Novembre** consistenti in appartamento al primo piano composto da 4 vani e accessori nonché

locale box auto al piano seminterrato dell'estensione di 39 mq. Il tutto riportato al NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

foglio n.3 p.lla n. 1052 sub 9, Via IV Novembre, piano 1, Cat. A/2, vani 6,0

foglio n. 3p.lla n. 1052 sub. 32, Via IV Novembre, piano S1, Cat. C/6, mq.39

Tali immobili sono pervenuti alla società [REDACTED] in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Guglielmo Barela del 29/10/2010 repertorio 154105 pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 09/11/2010 ai nn. 44908/31432.

Su tali immobili grava:

- I. ipoteca giudiziale di 35.000,00 € derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Firenze in data 03/04/2013, a garanzia del capitale di 24.581,53, a favore del Centro Leasing Spa con sede in Salerno e contro la [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23.04.2013 ai nn.14793/1309;
- II. ipoteca legale di 572.003,32 € derivante da intimazione esattoriale del 10/05/2016 a garanzia del capitale di 286.001,66 €, a favore di Equitalia Sud Spa con sede a Roma e contro [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 17/05/2016 ai nn.20085/2508;
- III. ipoteca giudiziale di 58.080,00 € derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 20/09/2013, a garanzia del capitale di 29.040,00, a favore di Confidobank Srl Team Service Business con sede in Salerno e contro [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 21/07/2021 ai nn.30461/3347;
- IV. ipoteca legale di 2.331.381,48 € derivante da intimazione esattoriale del 25/11/2021 a garanzia del capitale di 1.165.690,74 €, a favore di Agenzia Entrate Riscossione con sede a Roma e contro [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 29/11/2021 ai nn.49160/5331.

- **Piena proprietà degli immobili in Comune di Pontecagnano Faiano (Sa) alla Via Piave n.**

45, consistenti in quattro locali box auto in piano seminterrato riportati al NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

foglio 3, p.lla 817 sub 70, Via Piave n,45, scala B, interno 5, piano S1. Cat. C/6, mq31;

foglio 3, p.lla 817 sub 80, Via Piave n,45, scala B, interno 15, piano S1. Cat. C/6, mq30;

foglio 3, p.lla 817 sub117, Via Piave n,45, scala C, interno 6, piano S1. Cat. C/6, mq31;

foglio 3, p.lla 817 sub 118, Via Piave n,45, scala C, interno 7, piano S1. Cat. C/6, mq31.

Tali immobili sono pervenuti [REDACTED] in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Stefano Campanella del 09.01.2007 repertorio 14356, pubblicato presso l'Agazia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 18.01.2007 ai nn. 3180/2132.

Con sentenza del 04.03.2019 n.ro 926/2019 annotata a margine del predetto atto di compravendita in data 27/09/2021 ai nn. 39020/4028 il Tribunale di Salerno lo ha revocato dichiarandolo inefficace.

Su tali immobili grava:

- I. ipoteca giudiziale di 35.000,00 € derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 03/04/2013, a garanzia del capitale di 24.581,53, a favore del Centro Leasing Spa con sede in Salerno e contro [REDACTED], iscritta presso l'Agazia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23.04.2013 ai nn.14793/1309;
- II. ipoteca legale di 572.003,32 € derivante da intimazione esattoriale del 10/05/2016 a garanzia del capitale di 286.001,66 €, a favore di Equitalia Sud Spa con sede a Roma e contro [REDACTED] [REDACTED] iscritta presso l'Agazia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 17/05/2016 ai nn.20085/2508;
- III. ipoteca giudiziale di 58.080,00 € derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 20/09/2013, a garanzia del capitale di 29.040,00, a favore di Confidobank Srl Team Service Business con sede in Salerno e contro [REDACTED], iscritta presso

l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 21/07/2021 ai nn.30461/3347;

IV. ipoteca legale di 2.331.381,48 € derivante da intimazione esattoriale del 25/11/2021 a garanzia del capitale di 1.165.690,74 €, a favore di Agenzia Entrate Riscossione con sede a Roma e contro [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 29/11/2021 ai nn.49160/5331.

Regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, in data 17/01/2023 a mezzo posta certificata, il C.T.U. inoltra richiesta di accesso agli atti al fine di estrarre copia della documentazione inerente alla regolarità edilizia e urbanistica degli immobili oggetto di stima. Successivamente, in data 21/02/2023, la scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecagnano, ufficio SUE, al fine di consultare e fare copia della documentazione urbanistica richiesta.

Immobili siti in Pontecagnano Faiano (Sa) Via IV Novembre

Il complesso residenziale denominato [REDACTED] sito in via IV Novembre, in cui sono ubicati l'appartamento e il locale box auto oggetto di stima, è stato interessato dai seguenti provvedimenti autorizzativi da parte del comune di Pontecagnano Faiano (Sa) :

- permesso di costruire n. 34/2005 rilasciato alla società [REDACTED];
- variante n. 63/2006 (riferita essenzialmente ai fabbricati di tipologia "A");
- variante n.80/2007 (riferita al fabbricato "B") (Allegato n. 6 Documentazione Urbanistica);
- richiesta di agibilità da parte del legale rappresentante della società [REDACTED] datata 13/05/2008 protocollo n. 12742.

Il complesso edilizio ricade nella **zona omogenea B1** residenziale di completamento ai sensi del vigente P.R.G. (Allegato n. 5 stralcio PRG Comune di Pontecagnano Faiano)

Immobili siti in Pontecagnano Faiano (Sa) Via Piave n.45

Il complesso residenziale denominato Parco Primavera” in cui sono ubicati i quattro locali box auto oggetto di stima è stato interessato dal seguente provvedimento autorizzativo:

- concessione edilizia n. 02 prot. 11838/97 rilasciata alla [REDACTED] (Allegato n.6 Documentazione Urbanistica);
- richiesta di Agibilità da parte degli amministratori della [REDACTED] datata 07/04/1999 protocollo n. 9225 (Allegato n.6 Documentazione Urbanistica).

Il complesso edilizio ricade nella **zona omogenea B1** residenziale di completamento ai sensi del vigente P.R.G. (Allegato n. 5 stralcio PRG Comune di Pontecagnano Faiano).

Terreni siti a Sant’ Angelo di Ogliara località Casa Capaldo Salerno

Il territorio rurale del comune di Salerno è articolato in tre zone agricole. Conformemente alle disposizioni del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, la zona E è la parte del territorio destinata ad usi agricoli, alla tutela ambientale e paesaggistica; essa è così articolata:

E1 –Zone agricole periurbane;

E2 –Zone agricole in prevalenza produttive

E3 –Zone in prevalenza boschive, incolte e pascolive.

I terreni oggetto di stima ricadono nella zona “E 3” del vigente Piano Urbanistico Comunale proprio in prossimità del parco del Montestella (F5), parco in gran parte pubblico, che comprende il rilievo più elevato del territorio salernitano (951 m. s.l.m.).

Dalla consultazione della Carta dei Vincoli aggiornata al 2011 emerge che i terreni in oggetto ricadono:

Fasce di rispetto

- rispetto elettrodotti (D.M. 29/05/2008) 220 kV D p a (distanza di prima approssimazione) 36 m.

Beni culturali e ambientali

- Vincoli imposti per individuazione morfologica:

territori coperti da foreste e boschi

- Aree percorse dal fuoco (legge 353/2000) anni 2000,2007, 2008 per la solo particella n.3

Vincoli di natura idrogeologica

- Aree a pericolosità da frana P3 - Pericolosità elevata solo particella n.3 parzialmente.

(Allegato n. 6 tavole PUC Comune di Salerno).

Stima dei beni

Terreni

I terreni oggetto di stima ricadono nella Zona n. 2 Valle dell'Irno e Picentini, Parte Collinare, tipo di coltura bosco ceduo, del Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari dell'anno 2022.

Il valore di mercato dei fondi rustici in questione va ricercato attraverso una procedura comparativa per "valori unitari" V.F.M. (valore fondiario medio) opportunamente parametrizzato attraverso coefficienti o punti di merito. Essi determinano un incremento percentuale del valore in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, rispondendo in modo obiettivo alle esigenze della stima. I vincoli presenti non alterano la valutazione poiché i suoli non sono suscettibili di edificabilità e pertanto i vincoli succitati non ne alterano le potenzialità reddituali, di contro le caratteristiche del suolo se confrontate con suoli prossimi suggeriscono un potenziale miglioramento mediante interventi di trasformazione agraria pertanto, i terreni oggetto di stima corrispondono alle caratteristiche di un bosco ceduo privo di sovrassuolo (ossia privo di massa legnosa ritraibile già matura per il taglio), la condizione determinata dal passaggio più o meno recente di fuochi sull'area non altera le condizioni di potenziale produttività dello stesso che pertanto corrisponde al valore medio definito dal seguente valore tabellare.

Regione Agraria N.2 - Valle dell'Irno e Picentini- Valore fondiario Medio

Qualità o Colture in atto Valore/ettaro Valore/mq

Bosco ceduo	€ 2400	€ 0,2400
--------------------	---------------	-----------------

Terreni	superficie	€/mq	totale
foglio n.9 p.lla n.3	7258 mq	0.24	1742 €
Foglio n. 9 p.lla n. 230	11125 mq.,	0.24	2670 €
	TOTALE TERRENI		4.412 €

Appartamento e box auto

L'esperienza vissuta durante la pandemia, con tutte le restrizioni che ne sono conseguite, ha spinto molte famiglie verso la sostituzione della casa per migliorare la propria condizione abitativa, ricercando in particolare contesti al di fuori dei centri urbani in grado di garantire quegli spazi (interni e soprattutto esterni all'immobile) che erano mancati durante il lockdown. Nel corso del 2022, i prezzi delle case al metro quadro sono aumentati in tutta Italia avviando un trend di crescita che si prevede possa continuare anche nei primi sei mesi del 2023. Nell'ultimo trimestre del 2022 l'Istat ha rilevato una crescita del +3,8% sui prezzi delle abitazioni, la variazione più alta mai registrata in Italia dal 2010. Dal punto di vista geografico, la crescita dei prezzi del valore delle case, nel quarto trimestre 2022, risulta accentuata in modo evidente al Nord Italia (+3,4% nel Nord-Ovest e +4,2% nel Nord-Est), mentre appare più contenuta nel Centro (+1,9%) e nel Sud e Isole (+0,6%).

Nel futuro, però, lo scoppio del conflitto bellico tra Russia e Ucraina ha modificherà radicalmente lo scenario: le sanzioni commerciali imposte alla Russia e la crisi energetica che investirà le economie dei Paesi occidentali ridurranno il potere di acquisto delle famiglie e raffredderanno la fiducia sulla situazione economica attuale e prospettica, determinando un irrigidimento dei criteri di erogazione del credito e, conseguentemente, una contrazione del numero di compravendite residenziali.

E' questo il contesto in cui si trovano i centri del Sud Italia come Pontecagnano Faiano. Il metodo di stima adottato dalla scrivente è quello del più probabile valore di mercato ottenuto mediante stima sintetica per comparazione basata sul valore unitario di superficie.

Box auto

Da un'indagine svolta presso **le Agenzie Immobiliari Pontecagnano Faiano**, è emerso che i prezzi correnti per immobili aventi destinazione **C/6**, in condizioni di ordinarietà (stessa tipologia costruttiva; impianti, finiture e stato di manutenzione ordinari), siti nella stessa zona in cui ricadono gli immobili oggetto di stima sono ricompresi tra 700 €/mq e i 900 €/mq., con un prezzo parametrico medio pari a **800,00 €/mq.**

Ulteriore parametro per individuare il valore di mercato dell'immobile può essere ricavato dalla Banca dati delle **quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate** per il secondo semestre 2022 (OMI Allegato n.7). Attraverso l'analisi di tali valori è risultato che per gli immobili di categoria omogenea rispetto a quelli oggetto di stima siti nella stessa zona il valore di mercato è compreso tra i 1100,00 €/mq. e i 1300,00 €/mq. per cui il valore medio è pari a **1200 ,00 €/mq.**

Il valore ordinario di compravendita si ottiene effettuando la media dei due valori ottenuti in precedenza. Per cui il valore ordinario di compravendita al mq è pari a 1000,00 € per immobili aventi destinazione C/6.

Appartamento

Da un'indagine svolta presso **le Agenzie Immobiliari Pontecagnano Faiano**, è emerso che i prezzi correnti per immobili aventi destinazione **A/2**, in condizioni di ordinarietà (stessa tipologia costruttiva; impianti, finiture e stato di manutenzione ordinari, distanza dai servizi), siti nella stessa zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima sono ricompresi tra 1600 €/mq e i 2600 €/mq., con un prezzo parametrico medio pari a **2100 €/mq.**

Ulteriore parametro per individuare il valore di mercato dell'immobile può essere ricavato dalla Banca dati delle **quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate** per il secondo semestre 2022 (OMI Allegato n.7). Attraverso l'analisi di tali valori è risultato che per gli immobili di categoria omogenea rispetto a quelli oggetto di stima siti nella stessa zona il valore di mercato è compreso tra i 1100,00 €/mq. e i 1550,00 €/mq. per cui il valore medio è pari a **1325 ,00 €/mq.**

Il valore ordinario di compravendita si ottiene effettuando la media dei due valori ottenuti in precedenza. Per cui il valore ordinario di compravendita al mq è pari a 1715,00€ (per eccesso) per immobili aventi destinazione A/2.

Per una migliore opportunità di vendita si è reso necessario dividere gli immobili oggetto di stima in lotti separati che sinteticamente sono di seguito elencati:

LOTTO N.1

terreni	Mq	€/mq	Tot
Terreno foglio n. 9 p.lla n. 3 Comune di Ogliara località Sant Angelo Salerno	7.258	0.24	1742 €
Terreno foglio n. 9 p.lla n. 230 Comune di Ogliara località Sant Angelo Salerno	11125	0.24	2670 €
TOTALE LOTTO N.1	18.383	0,24	€ 4.412

LOTTO N.2

Immobile	Mq	€/mq	Tot
Box auto Fabbricato B interno n.5 Parco Primavera Via Piave n.45 Comune Pontecagnano Faiano	Superficie = 31.8	1000	€ 31.800,00

LOTTO N.3

Immobile	Mq	€/mq	Tot
Box auto Fabbricato B interno n.15 Parco Primavera Via Piave n.45 Comune Pontecagnano Faiano	Superficie = 28	1000	€ 28.000,00

LOTTO N.4

Immobile	Mq	€/mq	Tot
Box auto	Superficie = 30,5	1000	€ 30.500,00

Fabbricato C interno n.6 Parco Primavera Via Piave n.45 Comune Pontecagnano Faiano			
--	--	--	--

LOTTO N.5

Immobile	Mq	€/mq	Tot
Box auto Fabbricato C interno n.7 Parco Primavera Via Piave n.45 Comune Pontecagnano Faiano	Superficie = 31	1000	€ 31.000,00
Ripristino stato di progetto: realizzazione di porzione di parete con mattoni forati e malta bastarda dello spessore di 8 cm, intonaco e tinteggiatura ed ogni onere e magistero per dare il lavoro compiuto a regola d'arte (costo ripristino da sottrarre al valore di mercato)	Lavoro a corpo € 500		
TOTALE LOTTO N.5			€ 30 500,00

LOTTO N.6

Immobile	Superficie utile	€/mq	Tot
APPARTAMENTO Pio Park Via IV Novembre snc Comune Pontecagnano Faiano		1715	
Appartamento mq 108	108		
Terrazzi mq 41,7 (25% superficie utile)	10,4		
Totale superficie utile	118,4		€ 203.056,00
BOX AUTO	39	1000	€ 39.000,00
TOTALE LOTTO N. 6			€ 242.056,00

Tali valori sono stati ricavati dal confronto con i vari agenti immobiliari interpellati dallo scrivente facenti capo alle seguenti agenzie immobiliari di Pontecagnano:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

La scrivente C.T.U. ritiene con la presente, che si compone di n°20 pagine dattiloscritte e di n.8 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Salerno 14/04/2023

Arch. Rosa Angela Caruso

ALLEGATI

1. Copia incarico
2. Documentazione fotografica
3. Visure Catastali e Ipotecarie
4. Elaborati grafici
5. Documentazione edilizia e grafici di progetto
6. Documentazione Urbanistica
7. Tabella OMI e tabelle VFM
8. Specifica

