

Tribunale di Salerno

Sezione Fallimentare

Fallimento n. R.G. 45/2005 – “

Giudice delegato: Dott.ssa Sara Serretiello

Curatore: dott. Angelo Sguazzo

ASTE
GIUDIZIARIE.IT**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA****PREMESSA ED INCARICO**

Con provvedimento del 24 giugno 2022, concretizzatosi con la ratifica della convenzione tra il sottoscritto e la Curatela, veniva autorizzata la nomina dello scrivente ing. Massimo Musella, professionista abilitato ed iscritto all'Albo Provinciale di Salerno al n. 2786 quale c.t.u. della procedura sopra indicata, per procedere all'aggiornamento della stima dei beni immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare.

Per lo svolgimento del mandato ricevuto, il sottoscritto, dopo aver acquisito copia della documentazione in possesso del Curatore, tra cui una precedente perizia estimativa redatta dall'ing. Gennaro Russo del 17.2.2009, procedeva a compiere vari sopralluoghi presso gli immobili ricaduti nella massa attiva del fallimento, eseguendo rilievi metrici e fotografici.

Hanno fatto seguito incontri tra lo scrivente con rappresentanti dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Mango Piemonte, durante i quali sono state esaminate questioni di carattere tecnico urbanistiche ed amministrative.

Una volta in possesso di tutte le notizie utili per l'espletamento del mandato ricevuto, in attesa della trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento, lo scrivente passa a redigere la seguente relazione di

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P. Iva 02995120652

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

perizia preliminare, da intendersi come aggiornamento della precedente perizia, che si compone dei seguenti paragrafi:

Individuazione dei beni immobili oggetto di stima - Provenienza - Ipoteche gravanti;

Descrizione e valutazione dei beni;

Le aree da cedere al Comune

Riepilogo e formazione dei lotti di vendita.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA - PROVENIENZE - IPOTECHE GRAVANTI

Ad oggi, come risulta dall'aggiornamento delle visure ipocatastali effettuate dallo [REDACTED], la consistenza immobiliare ricaduta nella massa attiva fallimentare è così di seguito identificata:

1. **Fondo rustico** dell'estensione complessiva di mq. 20.799 in agro del Comune di San Cipriano Picentino, località Tora San Pietro o Salzanico, distinto al NCT alla partita n. 9712, **foglio n. 12**, part. **N. 1** di are 32,80, part. **N. 2** di ha 1.23.60, part. **N. 27** di are 51,59. Provenienza: Tale immobile è pervenuto alla società in virtù di atto di modifica di ragione sociale a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 20/11/1989 pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 21/11/1989 ai nn. 31373/24934 dalla società [REDACTED] alla quale tale suolo era pervenuto in virtù di atto di trasformazione di società a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 05.05.1986, pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 09/05/1986 ai nn. 10908/9054 dalla società [REDACTED], alla quale tale suolo era pervenuto in virtù di atto di conferimento di immobili a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 02/01/1984 pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 09/01/1984 ai nn. 864/776 dal [REDACTED]. Dalle indagini effettuate a partire dal 1990 ed a tutto il 07/10/2022 risulta che a carico della consistenza immobiliare descritta subb 1 e 2 non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli. Si precisa in merito a ciò che tutte le formalità pregiudizievoli trascritte ed iscritte non risultano rinnovate, pertanto si considerano perente.

Immobili ed aree urbane facenti parte della lottizzazione [REDACTED] edificata su suolo in Località Campo Maiuri del Comune di San Mango Piemonte, originariamente distinto in NCT alla partita 749 al **Foglio 6 part. N. 11** di ha 2.53.70, **part. N. 12** di ha 2.47.10 e **part. n.15** di ha 1.05.00 e precisamente:

2. **Abitazione in villino**, distinto al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al **foglio n. 6 - part. N. 11 - sub 59** - catg. A/7, classe 1, vani 5,5, piano 1 S T;
3. **Unità immobiliare in corso di costruzione**, distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al **foglio n. 6 - part. N. 11 - sub 71** -, piano T - 1 - S1;
4. **Unità immobiliare in corso di costruzione**, distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al **foglio n. 6 - part. N. 11 - sub 72** -, piano T - 1 - S1;

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 - 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc. : MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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

5. **Locale deposito** distinto al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 76 - categoria C2, classe 1 , mq. 142 , piano S1;
6. **Garage** distinto al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 77 - categoria C6, classe 4 , mq. 27 , piano S1;
7. **Garage** distinto al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 79 - categoria C/6, classe 4 , mq. 27 , piano S1;
8. **Garage** distinto al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 80 - categoria C/6, classe 4 , mq. 27 , piano S1;
9. **Garage** distinto al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 81 - categoria C/6, classe 4 , mq. 27 , piano S1;
10. **Area Urbana** distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 73 – mq. 56;
11. **Area Urbana** distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 74 – mq. 15;
12. **Area Urbana** distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 85 – mq. 47;
13. **Area Urbana** distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 86 (ex sub 71 e sub 72) – mq. 15;
14. **Area Urbana** distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 87 (ex sub 1 bene comune);
15. **Area Urbana** distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 88 – mq. 4.300;
16. **Area Urbana** distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 89 – mq. 150;
17. **Area Urbana** distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 90 – mq. 499;
18. **Area Urbana** distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 91 – mq. 43;
19. **Area Urbana** distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 205 – mq. 79;
20. **Area Urbana** distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 206 – Cat. F/1 - mq. 279;
21. **Area Urbana** distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 208 – mq. 369;
22. **Area Urbana** distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 209 – mq. 404;

Tali immobili sono pervenuti alla societa' in virtu' di acquisto del terreno su parte del quale sono stati edificati i fabbricati di cui fanno parte gli immobili de quo con atto di modifica di ragione sociale a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 20/11/1989 pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicita' Immobiliare di Salerno in data 21/11/1989 ai nn. 31373/24934 dalla societa' [REDACTED] alla quale tale suolo era pervenuto in virtu' di atto di trasformazione di societa' a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 05.05.1986, pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicita' Immobiliare di Salerno in data 09/05/1986 ai nn. 10908/9054 dalla societa' [REDACTED] alla quale tale

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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

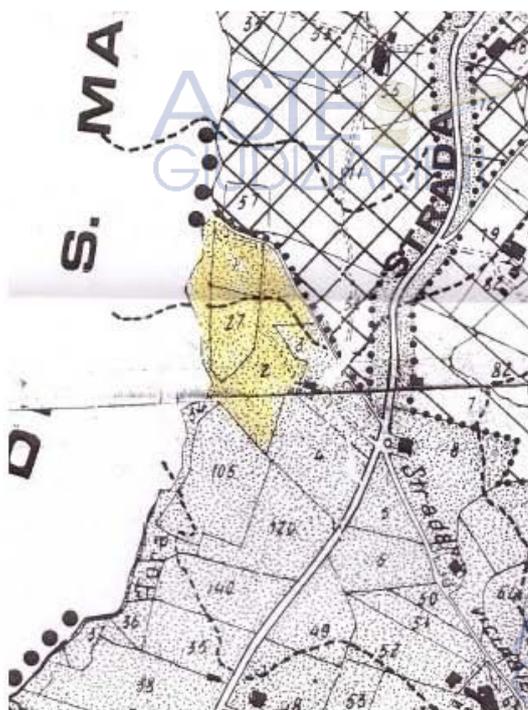
suolo era pervenuto in virtù di atto di conferimento di immobili a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 07/04/1982 pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 15/04/1982 ai nn. 9524/8098 dai [REDACTED]

La relazione che segue, da intendersi quale relazione preliminare, ha ad oggetto solo alcuni dei beni immobili prima elencati. Ciò è dovuto al fatto che alla data in cui si scrive, sussistono notevoli difficoltà ad eseguire i necessari sopralluoghi per i restanti beni immobili che risultano occupati e/o non nella disponibilità della procedura, inoltre, malgrado si è avuto modo di interloquire con l'ufficio tecnico del Comune di San Mango Piemonte, non si è comunque avuta una proficua collaborazione nel reperimento della documentazione utile all'espletamento del mandato. Per quanto sopra, la relazione che segue verterà a fornire una stima del valore dei beni immobili ricaduti nella disponibilità del fallimento, limitatamente ai nn. 1 - 3 - 4 - 5 e 15. Per i beni identificati dal n. 11 al n. 22, come meglio si dirà nel seguito della relazione, non si procederà alla stima degli stessi, in quanto trattasi di suoli da trasferire gratuitamente al Comune. Per i beni identificati al n. 2 - 6 - 7 - 8 e 9, lo scrivente rimane in attesa di compiere i necessari sopralluoghi per poter effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

I SUOLI IN AGRO DEL COMUNE DI SAN CIPRIANO PICENTINO

Bene immobile identificato al n. 1 - Fondo rustico dell'estensione complessiva di mq. 20.799 in agro del Comune di San Cipriano Picentino, località Tora San Pietro o Salzanico, distinto al NCT alla partita n. 9712, foglio n. 12, part. N. 1 di are 32,80, part. N. 2 di ha 1.23.60, part. N. 27 di are 51,59.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trattasi di un fondo agricolo posto direttamente a ridosso del confine est con il realizzato parco Fiorito, come illustrato nel fotogramma estratto da Google Maps. La destinazione catastale è prato, mentre la carta del suolo agricolo e delle attività colturali in atto del vigente Puc del Comune di san Cipriano Picentino illustra l'area in esame come area in parte destinata a frutteto (?) ed in parte incolto.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il fondo, nella zonizzazione del vigente Puc è classificato come agricolo (parte in zona agricola periurbana **E2** e parte in zona agricola di tutela paesaggistica e naturalistica **E3**), soggetto a vincolo speciale (vincolo paesaggistico), per cui in tale area valgono le disposizioni di cui al D. Lgs. 42/2004. Fondamentalmente, nel rispetto dell'art. 2.112 delle Norme tecniche di attuazione in tale zone, per il patrimonio immobiliare legittimamente edificato alla data del 29.3.1982 (rif. Alla L.R. n. 14/82) sono consentiti *una tantum* :

- adeguamenti igienico- sanitari nei limiti del 10% del volume e della superficie delle abitazioni rurali, comunque entro il limite assoluto di mq. 30;
- ampliamento delle pertinenze rurali nei limiti del 20% del loro volume.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc. : MSL MSM 64L21H703C - P. Iva 02995120652

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



LEGENDA

	Unità terriorie comunali
	Zona A : Residenziale di conservazione del volume
	Zona D1 : Residenziale di ristrutturazione
	Zona B2 : Residenziale di completamento
	Zona C1 : Residenziale ad alta densità e sviluppo
	Zona C2 : Residenziale finalizzata al sviluppo insediativo P, E, E, P
	Zona C3 : Residenziale finalizzata al sviluppo estensivo
	Zona D1 : Industriale artigianale commerciale attuale
	Zona U2 : Industriale artigianale commerciale di progetto
	Zona E1 : Agricola comune
	Zona E2 : Agricola speciale
	Zona E3 : Agricola a tutela
	Zona F : D'uso pubblico per attrezzature di interesse comunale (tennis, canili, verde e sport)
	Zona soggetta al vincolo speciale
	Strade e aree di progetto o da migliorare
	Progetto di Variante inerente le zone omogenee produttive " D1 - C2 " approvato con decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 91 del 06/05/11



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Come può evincersi dallo stralcio cartografico allegato (tavola del rischio idrogeologico), l'area in esame è classificata come Area in zona **P3** – “Area a pericolosità elevata di frana”, ed è stata tenuta fuori dalla proposta da una proposta di riclassificazione/riperimetrazione.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P. Iva 02995120652

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



LEGENDA

	Unità territoriale comunale
AUTORITÀ DI BACINO REGIONALE DESTRA TEELE AREE A RISCHIO DA FRANGI	
	R1 - RISCHIO MODERATO: Aree nelle quali i danni sociali, economici e al patrimonio ambientale sono marginali
	R2 - RISCHIO MEDIO: Aree nelle quali sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'attività degli edifici e la funzionalità delle attività economiche
	R3 - RISCHIO ELEVATO: Aree nelle quali sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni rilevanti agli edifici e alle infrastrutture con conseguente fragilità degli stessi, limitazione di funzionalità delle attività socio-economiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale
	R4 - RISCHIO MOLTO ELEVATO: Aree nelle quali sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, la distruzione di attività socio-economiche
AUTORITÀ DI BACINO REGIONALE DESTRA TEELE AREE A PERICOLOSITÀ DA FRANGI	
	P1 - PERICOLOSITÀ MODERATA
	P2 - PERICOLOSITÀ MEDIA
	P3 - PERICOLOSITÀ ELEVATA
	P4 - PERICOLOSITÀ MOLTO ELEVATA
	AREA DI CAVASBANCAMENTO - Aree nelle quali la pericolosità da frangia è legata alle attività di scavo in corso o pregresse
	FRANGIA - cfr. Inventario Frangie
	Proposta di classificazione/permittenza Monte Teosimo, Ico, Tuziano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tali considerazioni fanno sì che per il suolo in esame non può darsi una valutazione economica diversa da suolo agricolo, riferito alla destinazione catastale comparabile (pascolo) meno pregiata, ed il valore cui si farà riferimento è quello agricolo medio anno 2022 pubblicato per la zona agraria n. 2 – Valle dell'Inno Picentino – Parte Collinare : Valore Unitario € 2.200,00 /Ha.

Per cui alla luce di quanto sopra la valutazione del suolo è pari a :

$$V = \text{mq. } 20.799 \times 0,22 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.575,78 = \text{che si arrotondano ad € } 4.600,00$$

Bene immobile identificato al n. 3 - Unità immobiliare in corso di costruzione, distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 71 – , piano T – 1 – S1 (n. 3 elenco identificazione dei beni). **Confini** : Corte di pertinenza , sub 72 , strada di penetrazione interna al parco , sub 31 . Trattasi di scheletro in c.a. con reticolo strutturale composto da travi e pilastri , con solai interpiano del tipo latero cementizio, copertura a più falde in c.a. Livelli interpiano aventi superficie pari a: Piano terra (mq. 91,40 circa) , piano primo (mq. 93 circa) oltre un balcone di mq. 6,54, piano sottotetto (mq. 72) : superfici esterne di pertinenza pari a mq. 91,88 per quanto riguarda la superficie destinata a giardino lato sud, e mq. 60 circa per quanto riguarda la superficie a giardino in posizione retrostante il fabbricato. Le condizioni illustrate anche dall'allegata documentazione fotografica fanno sì che la valutazione non possa prescindere da una valutazione a corpo, anche perché non si conoscono le reali condizioni di conservazione delle strutture realizzate anni or sono. E' da dirsi che per l'immobile in questione non esiste certificato di collaudo statico/sismico. Per quanto sopra la valutazione a corpo può stimarsi in € 40.000,00 (diconsi Euro quarantamila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

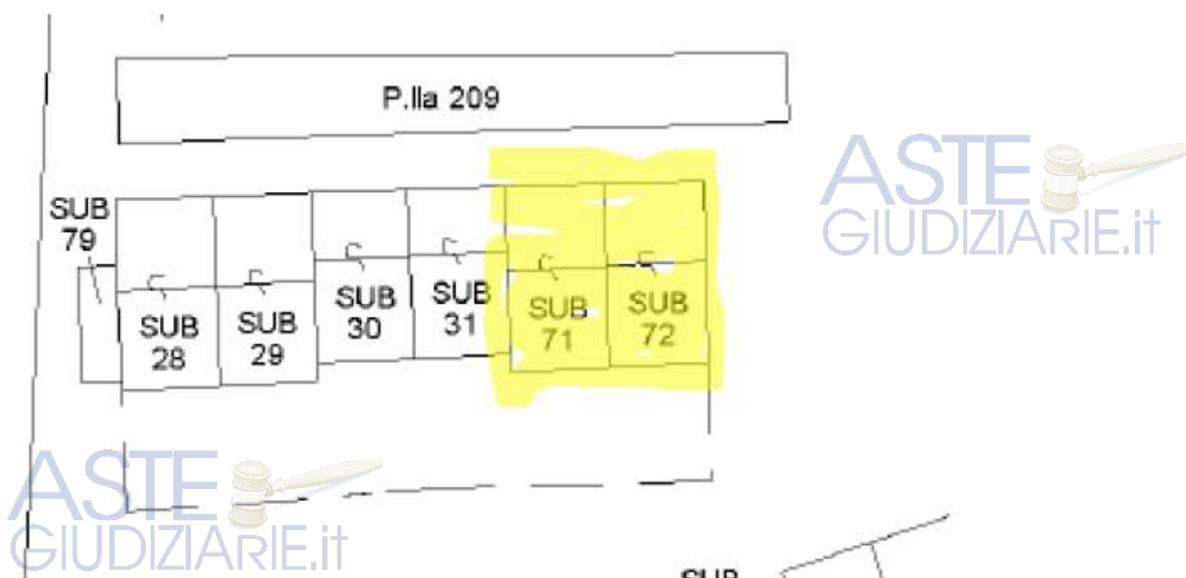
Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc. : MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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





Bene immobile identificato al n. 4 - Unità immobiliare in corso di costruzione, distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 72 – , piano T – 1 – S1 (n. 4 elenco identificazione dei beni) . **Confini** : Corte di pertinenza , sub 71 , strada di penetrazione interna al parco , strada interna alla lottizzazione. Trattasi scheletro in c.a. con reticolo strutturale composto da travi e pilastri in c.a. con solai interpiano del tipo latero cementizio, copertura a più falde in c.a. In adiacenza al corpo palazzina trovasi un ulteriore ambiente grezzo, presumibilmente destinato a garage dell'abitazione , avente superficie pari a circa mq. 40,00. Livelli interpiano aventi superficie pari a: Piano terra (mq. 91,38 circa) , piano primo (mq. 93,33 circa) oltre ad un terrazzo di mq. 44,75 circa ed un balcone di mq. 6,54, piano sottotetto (mq. 72,17) : superfici esterne di pertinenza pari a mq. 132 circa per quanto riguarda la superficie destinata a giardino lato sud, e mq. 67 circa per quanto riguarda la superficie a giardino in posizione retrostante il fabbricato. Le condizioni illustrate anche dall'allegata documentazione fotografica fanno sì che la valutazione non possa prescindere da una valutazione a corpo, anche perché non si conoscono le reali condizioni di conservazione delle strutture realizzate anni or sono. E' da dirsi che per l'immobile in questione non esiste certificato di collaudo statico/sismico.

Per quanto sopra la valutazione a corpo può stimarsi in € 45.000,00 (diconsi Euro **quarantacinquemila/00**).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

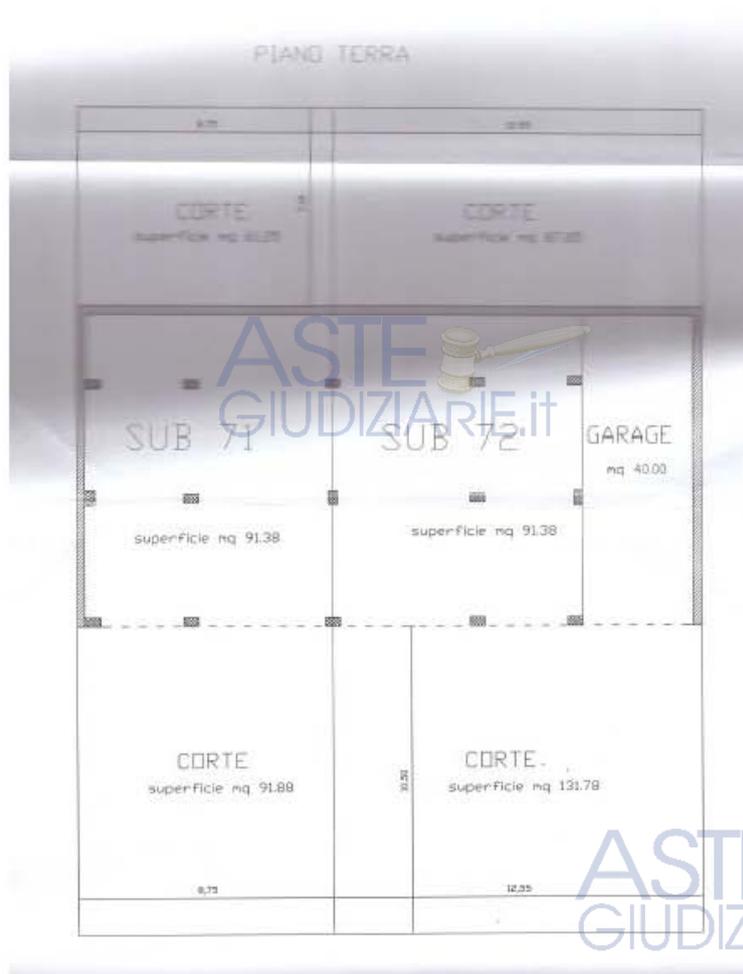
ASTE
GIUDIZIARIE.it

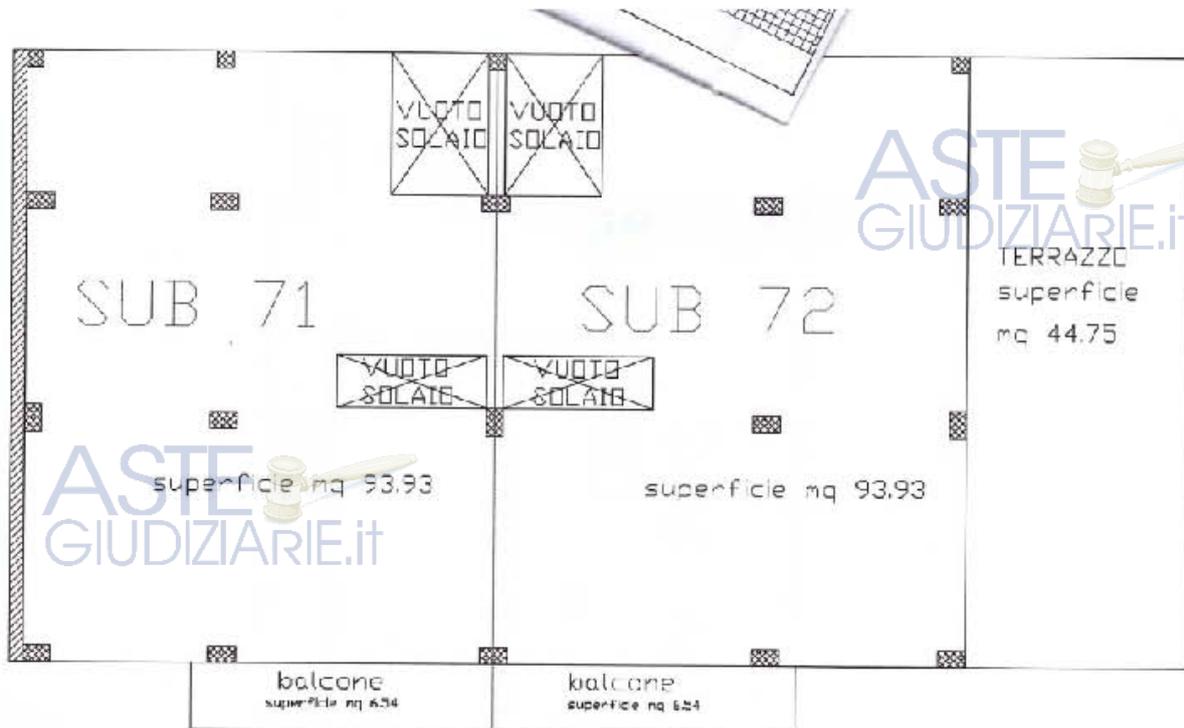
Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

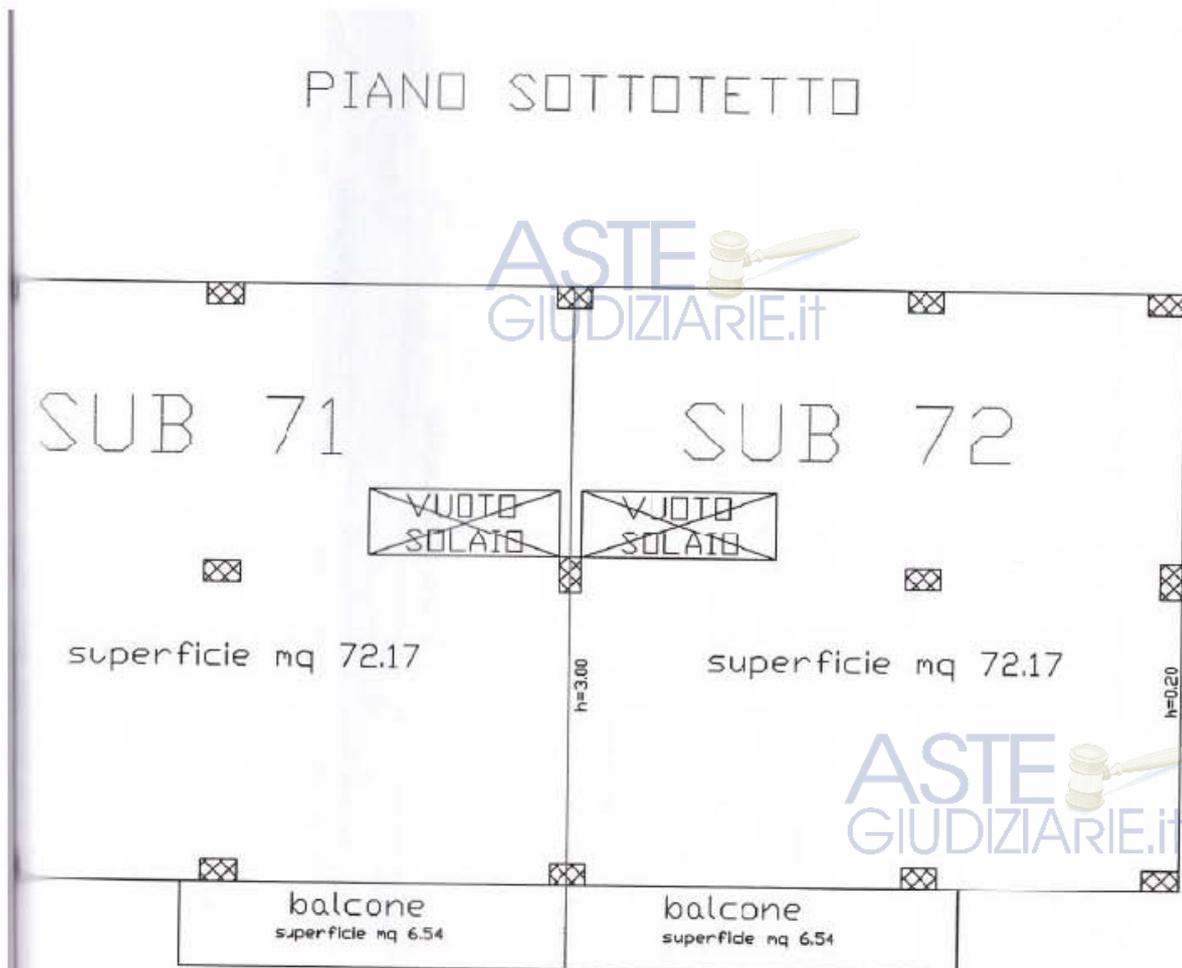
Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P. Iva 02995120652

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





PIANO SOTTOTETTO



ASTE GIUDIZIARIE.it

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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

Bene immobile identificato al n. 5 - Unità immobiliare destinata a deposito edificata al grezzo, distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 76 – , piano S1 – Catg. C2 (n. 5 elenco identificazione dei beni) . **Confini**: area urbana P.IIa 206, Corte di pertinenza, strada di penetrazione interna al parco, strada interna alla lottizzazione. Come può evincersi dall'allegata documentazione fotografica, trattasi di una unica costruzione divisa in due locali edificati al grezzo, il primo avente superficie pari a mt. 7,05 x 10,90, il secondo avente superficie pari a mt.9,35 x 6,65, con ulteriore superficie retrostante, separata in altrettanti due locali, aventi rispettivamente dimensioni pari a mt. 3,30 x 1,50 e mt. 3,10 x 1,50. Le altezze degli ambienti sono diverse: mt. 4,35 per i due locali di dimensioni più ampie, mt. 2,30 per i due locali ricavati all'interno della maggiore consistenza del locale di sinistra.



L'immobile ha struttura portante in c.a. con tamponatura in blocchi in laterizio. La copertura è piana ed è protetta da guaina impermeabile che risente di alcune lacerazioni. L'accesso avviene tramite porta in ferro, un secondo ampio accesso è intercluso da laterizi in cls vibrato. L'illuminazione naturale avviene tramite ampi finestroni con anteposte griglie in ferro. Oltre la recinzione, trovasi una ampia corte di superficie pari a circa 200 mq, che costeggia l'immobile anche sul suo lato destro, all'interno della corte di pertinenza è stata ritrovata anche una automobile senza targa. Gli interni si presentano in stato di totale abbandono; gli spazi sono occupati da materiali di risulta e rifiuti di tipo edile. Non esiste massetto e pavimento all'interno del locale. Il precedente elaborato peritale redatto per la procedura ha dato conto del fatto che l'immobile è stato realizzato in difformità, per cui è in itinere una pratica di condono per la quale è stata presentata la relativa istanza non corredata dalla documentazione tecnica. In attesa di poter visionare di persona la pratica in oggetto, si rileva dal precedente elaborato peritale che rimane da pagare € 3.520,49 di oneri concessori, oltre i diritti di segreteria.

E' da dirsi oltremodo che per l'immobile in questione non esiste certificato di collaudo statico/sismico.





13



Viste le attuali condizioni dell'immobile, che come illustrato anche dai fotogrammi sopra allegati versa in condizioni di abbandono e degrado, lo scrivente ritiene che non si possa prescindere da una valutazione a corpo del bene, per cui il valore di mercato dell'immobile può essere assimilato a :

V = € 30.000,00 (diconsi euro trentamila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc. : MSL MSM 64L21H703C - P.lva 02995120652

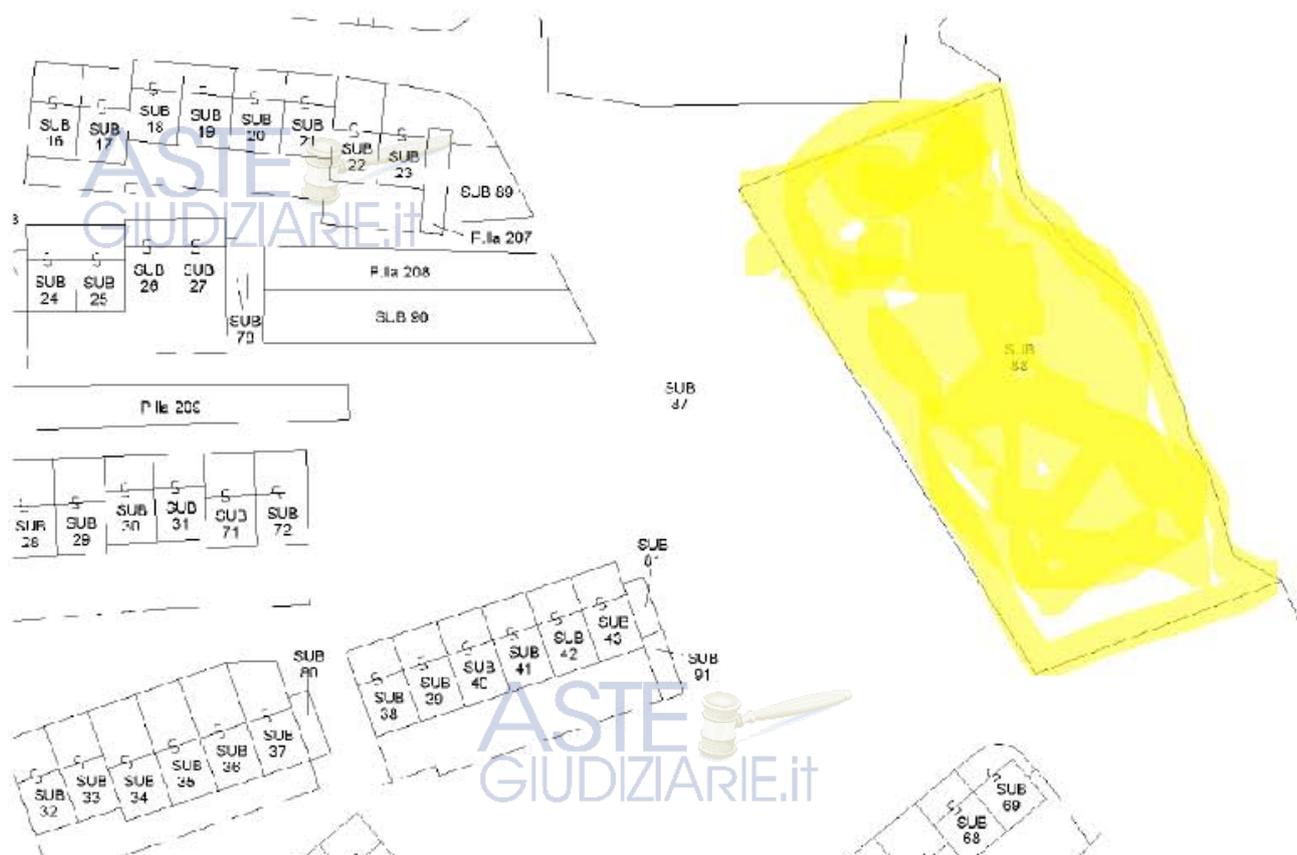
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Bene immobile identificato al n. 15 - Area Urbana distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 88 – mq. 4.300

14

Tale area, di complessivi mq. 4.300, era originariamente ricompresa nel progetto di lottizzazione (**Area R1**) ed è classificata come area edificabile, per la quale il progetto di lottizzazione di Parco Fiorito prevedeva l'edificazione di 5 gruppi di villette bifamiliari, per un totale di n. 10 alloggi, per un totale di mc. 2564.



La tipologia costruttiva ivi realizzabile, riconducibile alle tipologie edilizie realizzate negli altri ambiti della lottizzazione del Parco Fiorito, prevedeva la realizzazione di bifamiliari composte da n. tre livelli di piano, piano giardino (circa 80 mq.), piano terra (circa 80 mq.) e piano mansarda (circa 60 mq.), con aree di pertinenza destinate a giardino ubicate di fronte e sul retro della singola unità immobiliare. La tavola di Piano, illustrante la lottizzazione prevista, individua nell'ambito dell'area di cui si discute, il posizionamento dei fabbricati previsto, rappresentati come sagome all'interno dell'area R1. L'immagine di seguito allegata, è estratta dalla tavola della variante al progetto di lottizzazione "Parco Fiorito" esaminato ed approvato dalla Commissione edilizia del Comune di San Mango Piemonte nella tornata del 28.7.1987 con parere favorevole.



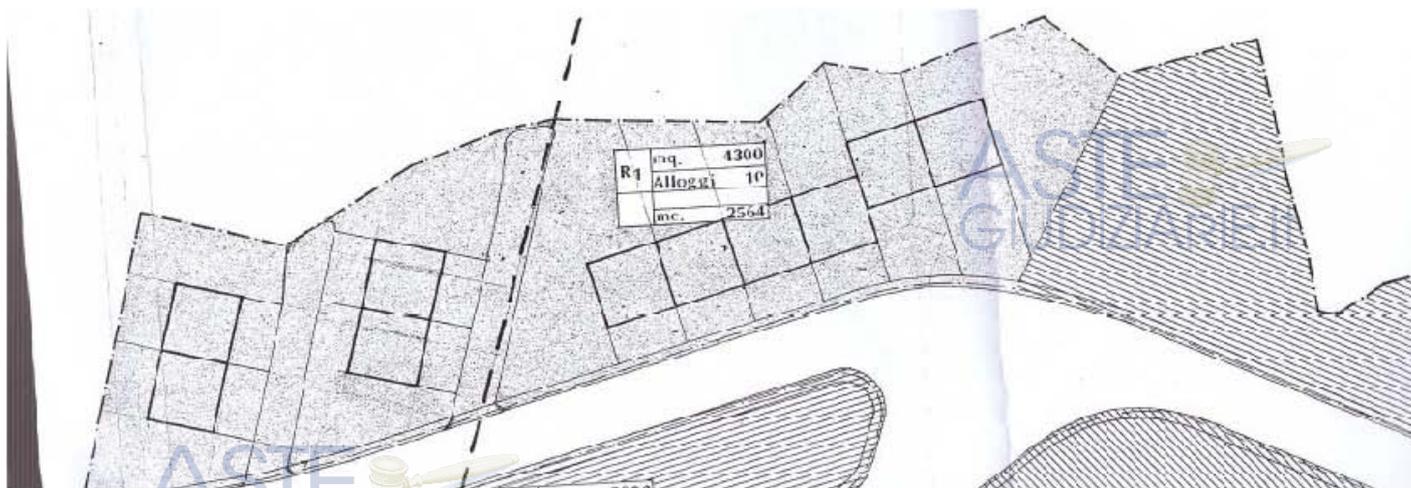
Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc. : MSL MSM 64L21H703C - P. Iva 02995120652

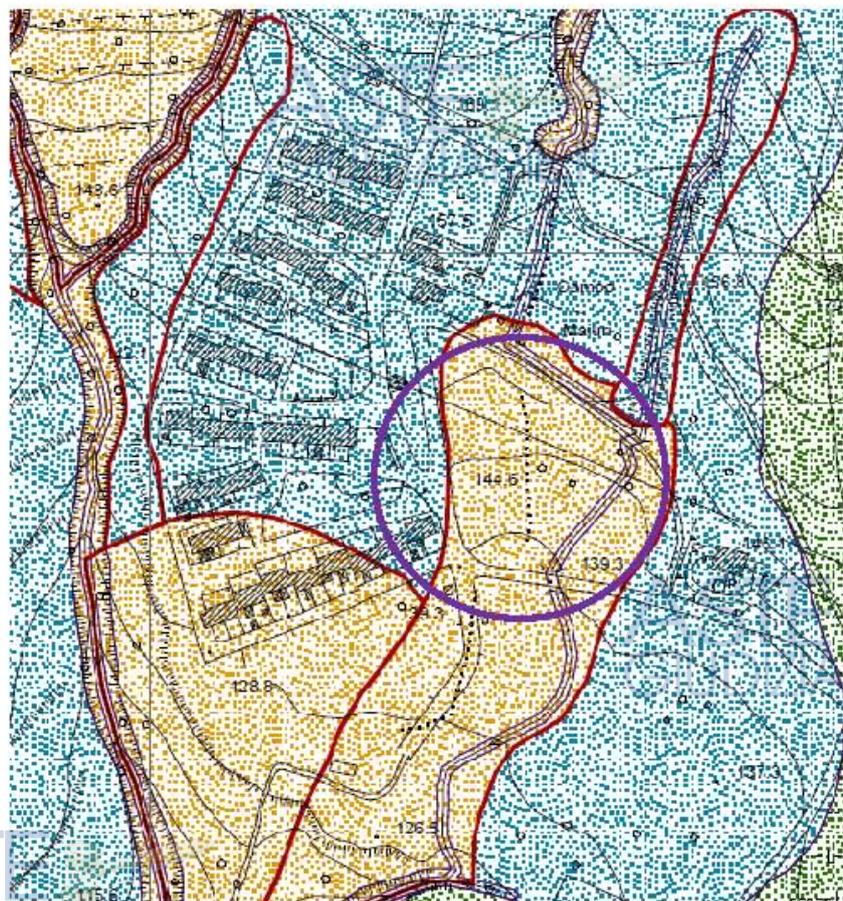
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





In merito all'area in questione, è da dirsi che già nel precedente elaborato estimativo redatto per il fallimento, veniva allegato un certificato di destinazione urbanistica (datato gennaio 2009) che dava evidenza che il suolo rientrava tra quelli che il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico emesso dall'autorità di Bacino Regione Campania Destra Sele classificava come **Area P3**, ovvero "area a pericolosità potenziale di frana".

L'aggiornamento di tali norme, di cui si riportano di seguito stralcio cartografico e stralcio delle norme di attuazione, rende evidenza del fatto che **ad oggi** l'area in questione rientra ancora tra quelle classificate in categoria P3, ma intanto l'area, per definizione, è passata da "pericolosità potenziale di frana" a "pericolosità elevata di frana", con ulteriore inasprimento normativo relativamente a gli interventi edilizi realizzabili all'interno della stessa.



Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962
 e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc. : MSL MSM 64L21H703C - P. Iva 02995120652
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come può evincersi dallo stralcio cartografico allegato, il Parco Fiorito è posto per gran parte all'interno di una zona classificata P2 – “Area a pericolosità media di frana” (retino azzurro) , e per la restante parte all'interno di una zona P3 – “Area a pericolosità elevata di frana” .

16

Legenda

 NP – *Ambiti territoriali nei quali sono assenti fattori predisponenti alle genesi ed evoluzione di fenomeni franosi;*

 P1 – *PERICOLOSITÀ MODERATA - Ambiti territoriali nei quali non si riscontra franosità avvenuta e che localmente possono essere interessati da fenomeni di bassa intensità e magnitudo;*

 P2 – *PERICOLOSITÀ MEDIA - Ambiti territoriali nei quali la franosità avvenuta o attesa è caratterizzata da intensità media o bassa associate a magnitudo media;*

 P3 – *PERICOLOSITÀ ELEVATA - Ambiti territoriali nei quali la franosità avvenuta o attesa è caratterizzata da intensità alta o media associate a magnitudo elevata;*

L'articolo 33, di cui si riporta di seguito il contenuto integrale, contenuto nel T.U. coordinato delle N.T.A. dei PSAI relativi ai bacini idrografici regionali in destra e in sinistra Sele ed Interregionale del Fiume Sele, illustra con chiarezza la disciplina edilizia “praticabile” in tale aree.

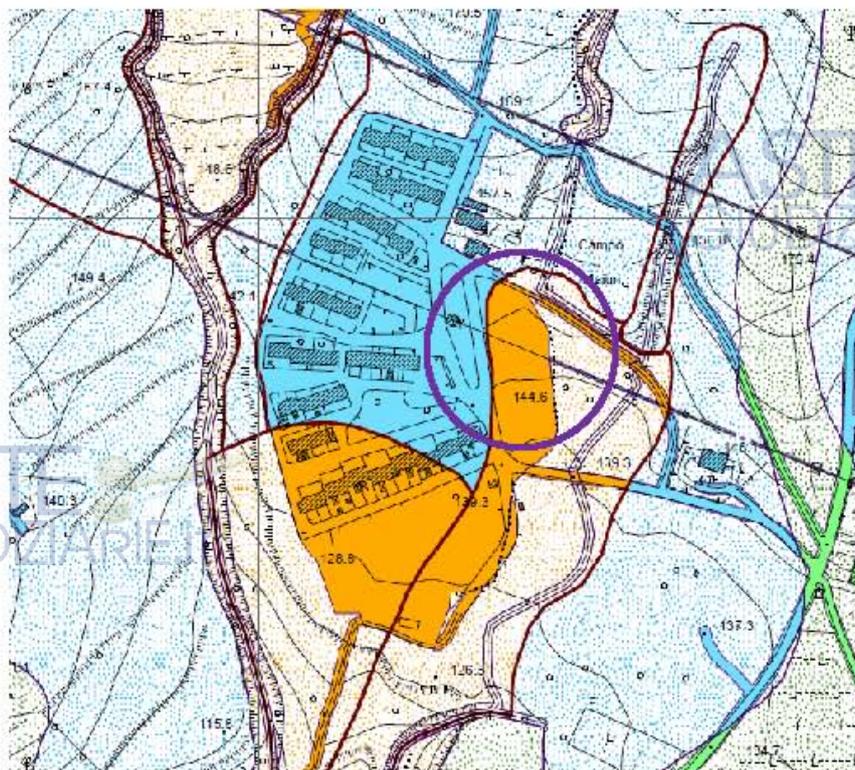
CAPO III - AREE A PERICOLOSITA' DA FRANA

ARTICOLO 33 - Disciplina delle aree a pericolosità da frana molto elevata ed elevata P4 e P3 per i Bacini idrografici regionali in Destra e in Sinistra Sele e a pericolosità reale da frana Pf3 e Pf2 per il Bacino idrografico Interregionale Sele

1. Nelle aree a pericolosità da frana molto elevata P4 e P3 per i Bacini idrografici regionali del Destra e del Sinistra Sele e a pericolosità reale elevata Pf3 e a pericolosità reale da frana media Pf2, per il Bacino interregionale Sele, oltre a quanto previsto dall'art. 27, sono consentiti:
 - a. gli interventi di bonifica e di sistemazione delle aree di possibile innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
 - b. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei muretti a secco e delle opere di mitigazione del rischio da frane ed idraulico;
 - c. gli interventi di sistemazione e miglioramento ambientale finalizzati a ridurre la pericolosità dell'area;
 - d. la realizzazione di muretti a secco;
 - e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi strettamente connessi alle attività agricole.
2. Gli interventi di cui al vincolante comma 1, lett. a) e b) - manutenzione straordinaria - e c) devono essere corredati dello studio di compatibilità geologica da redigersi con i contenuti di cui all'articolo 51 ed in conformità degli indirizzi e delle indicazioni di cui all'allegato H rispetto ai bacini idrografici di riferimento, sul quale questa Autorità è chiamata ad esprimere il proprio parere di competenza.

Parimenti, la carta del rischio frana di seguito allegata, cataloga l'area in questione tra le aree classificate **R3 – Area a Rischio elevato di frana** - all'interno delle quali potrebbero innescarsi problematiche per l'incolumità delle persone.





17

Legenda

AREE A RISCHIO DA FRANA

- R1 - RISCHIO MODERATO: Aree nelle quali i danni sociali, economici e al patrimonio ambientale sono marginali
- R2 - RISCHIO MEDIO: Aree nelle quali sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche
- R3 - RISCHIO ELEVATO: Aree nelle quali sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, la interruzione di funzionalità delle attività socioeconomiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale
- R4 - RISCHIO MOLTO ELEVATO: Aree nelle quali sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, la distruzione di attività socioeconomiche

ARTICOLO 16 - Disciplina delle aree a rischio elevato da frana R3 per i Bacini idrografici in Destra Sele, in Sinistra Sele e rischio reale da frana Rf3 per il Bacino idrografico Interregionale del Sele

1. Nelle aree a rischio reale elevato da frana R3 per i Bacini idrografici in Destra Sele e in Sinistra Sele e Rf3 per il Bacino idrografico Interregionale Sele, oltre agli interventi e le attività previste nelle aree a rischio reale molto elevato da frana, sono consentite, in relazione al patrimonio edilizio esistente:
 - a. gli interventi di ristrutturazione edilizia esclusa la demolizione con ricostruzione, che non comportino aumento del carico insediativo;
 - b. la realizzazione di manufatti qualificabili come volumi tecnici;
 - c. gli interventi di edilizia cimiteriale, a condizione che siano realizzati negli spazi interclusi e nelle porzioni libere degli impianti cimiteriali esistenti.
2. I progetti di cui al comma 1 devono essere corredati dallo studio di compatibilità geologica da redigersi con i contenuti di cui all'articolo 51, ed in conformità degli indirizzi e le indicazioni di cui all'allegato H rispetto ai bacini idrografici di riferimento, debitamente asseverato da tecnico abilitato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc. : MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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

Come può evincersi dalla lettura dei disposti normativi allegati, viene ad oggi di fatto compromessa ogni possibilità che su tale area possa compiersi l'edificazione dei 5 gruppi di villette bifamiliari, per un totale di n. 10 alloggi, per un totale di mc. 2564 originariamente previsti nel progetto di lottizzazione di Parco Fiorito. Al punto e dell'art. 33 delle N.T.A. è chiaramente indicato che gli unici manufatti realizzabili su tale area potranno essere solo quelli connessi all'attività agricola e non classificabili come manufatti edilizi.

Quindi, a parere dello scrivente, tali importanti prescrizioni e limitazioni fanno chiaramente intendere che la pregressa valutazione dell'area in oggetto, stimata nel 2009 dal precedente tecnico CTU della procedura in € 250.000,00, rappresenta oggi una valutazione fuori dal contesto realistico.

In linea teorica è da dirsi, comunque, che per l'area in questione sarebbe possibile proporre una variante al Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico che vada a ridurre il livello di pericolosità/rischio idrogeologico (es. da P3 a P2), attraverso la realizzazione di opere di difesa del versante per la mitigazione del rischio idrogeologico. Orbene in via generale, a norma dell'art. 55 delle N.T.A. del Piano Stralcio, il progetto degli interventi deve essere redatto sulla base di studi geologici e geotecnici mirati a definire la tipologia ed il livello di pericolosità, lo scenario di rischio presente, nonché l'individuazione e la giustificazione della progettazione degli interventi più opportuni per la mitigazione del rischio. Tali progetti, nel rispetto del comma 2 - bis dell'art. 55 delle N.T.A. del PSAI, dovranno acquisire il preliminare parere reso dal competente organo dell'Amministrazione comunale (che fa da tramite per le istanze trasmesse da soggetti pubblici o privati) che lo propone. Ai fini dell'aggiornamento degli scenari di pericolosità/rischio idrogeologico, le Amministrazioni proponenti trasmettono all'Autorità di Bacino i dati relativi alle nuove situazioni di pericolosità/rischio idrogeologico, alla esecuzione e collaudo degli interventi di mitigazione, alla esecuzione delle opere prescritte dall'Autorità di Bacino nei pareri resi ai sensi delle vigenti leggi.

In soldoni, il soggetto pubblico o privato interessato all'area in questione dovrebbe (tramite l'amministrazione comunale di San Mango Piemonte) progettare gli interventi di mitigazione (riduzione) del rischio idrogeologico, munirsi degli idonei pareri sul progetto preliminare e definitivo, augurarsi che non intervengano da parte del Funzionario di turno prescrizioni al progetto particolarmente gravose, realizzare le opere di mitigazione del rischio idrogeologico per il versante in argomento, collaudare le opere ed attendere fiduciosamente l'aggiornamento/recepimento del rischio mitigato (esempio: l'area in questione passerebbe da rischio P3 a rischio P2). Con i tempi burocratici delle Amministrazioni locali, uniti ai tempi necessari all'esecuzione ed al collaudo delle opere previste in progetto, sommando oltremodo i tempi successivi del recepimento/aggiornamento da parte dell'autorità di Bacino di tale variato scenario di rischio, lo scrivente immagina tempi non compatibili con la convenienza economica di un ricavo aziendale.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ritiene che per l'area in questione non può ritenersi più aderente alla realtà la valutazione data nel 2009 dal precedente consulente della procedura, in quanto l'appetibilità del suolo è oggi fortemente compromessa dal dissesto idrogeologico in cui versa l'area oggetto di stima. Per tali motivi, ferma restando la potenziale destinazione urbanistica di suolo edificatorio, lo scrivente ritiene che il valore dello stesso possa essere stimato in:

€ 80.000,00 (Euro ottantamila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc. : MSL MSM 64L21H703C - P. Iva 02995120652

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

LE AREE DA CEDERE AL COMUNE

La lottizzazione del parco Fiorito venne regolata da apposita convenzione tra le parti firmata in data 15 aprile 1986, con la quale l'Amministratore Unico della Società parco Fiorito, giusto un piano di lottizzazione (appr. Del C.C. n. 84 del 18.10.1986) proponeva di costruire n. 80 alloggi, impegnandosi altresì ad eseguire a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intera lottizzazione e quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, previo rilascio di concessione edilizia che fu effettivamente rilasciata in data 25.9.1987 atto n. 28/87 prot. 1985. Il punto 2 di detta convenzione (cfr. allegato) regolava, oltre alle norme edilizie da rispettare per l'edificazione, le destinazioni urbanistiche dei suoli componenti l'intera lottizzazione, la cui superficie totale del comprensorio risultava dal grafico della variante, essere superiore ai 65.000 mq. Come riportato graficamente nella tavola che segue (ultima variante approvata), le superfici venivano così destinate:

Superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria

Per strade residenziali	mq. 3.738	
Per parcheggi e sosta	mq. 4.496	In grafico P1 – P2 P3 – P4 – P5
Per spazi verdi	<u>mq. 5.800</u>	In grafico VA2 – VA3
Sommano	mq. 14.034	

Superfici destinate alle opere di urbanizzazione secondaria

Aree per l'istruzione	mq. 3.948	In grafico AS
Aree per l'istruzione di interesse comune	mq. 2.940	In grafico AIG
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco gioco e sport	<u>mq. 9.762</u>	In grafico VA1
Sommano	mq. 16.650	

Superfici destinate all'edificazione

Tipologia costruttiva T1	mq. 29.668	In grafico Aree R2 R3 – R4 – R5
Tipologia costruttiva T2	<u>mq. 4.300</u>	in grafico Area R1
Sommano	mq. 33.968	

Il confronto tra le aree graficizzate ed i valori delle superfici indicate in convenzione risulta essere non coincidente, per cui lo scrivente, anche per chiarezza espositiva, farà riferimento a quanto contenuto nel grafico di seguito allegato.



ASTE GIUDIZIARIE.IT



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Tornando alla convenzione stipulata tra le parti, la stessa stabiliva che il lottizzante si accollava l'onere della realizzazione delle urbanizzazioni primaria e secondaria. Agli atti, per quanto si legge, non è mai esistito un progetto relativo alle opere di urbanizzazione secondaria e, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, esse non sono state collaudate e solo in parte eseguite mancando, ad oggi, l'impianto di depurazione, i parcheggi ed il verde attrezzato per un totale di opere non realizzate che, al 2001, fu stimato in complessive € 317.000,00 (cifra per la quale il Comune di San Mango Piemonte si è poi insinuato nella procedura fallimentare).

In merito alle opere di urbanizzazione secondaria non realizzate, le stesse dovevano essere monetizzate, e se non ancora fatto, sarà cura dell'Ufficio tecnico comunale andare a quantizzare l'importo, relativamente agli effettivi volumi eseguiti, attivando le procedure per la riscossione.

E' comunque da dirsi che le superfici originariamente destinate alla esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria (mq. 16.650), delle quali vi è riferimento agli artt. 10 e 13 della Convenzione, **devono essere cedute gratuitamente al Comune**. Tali aree sono evincibili dalla lettura del grafico allegato alla pagina che precede.

Ovviamente la Convenzione tra le parti è decaduta per grave inadempimento del lottizzante, per cui a norma del dettato dell'art. 18 la decadenza ".....determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti, senza obbligo del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura al comparente e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni a favore del Comune..." .

Quindi, in conclusione, alle seguenti superfici, ai fini della relazione estimativa, non può essere dato un valore estimativo e non possono rappresentare un possibile utile per la procedura, in quanto devono essere di fatto consegnate al Comune di San Mango Piemonte per l'ormai decaduta convenzione del 15/4/1986. Tali superfici sono catastalmente individuate come segue:

Area Urbana distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 73 – mq. 56;

Area Urbana distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 74 – mq. 15;

Area Urbana distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 85 – mq. 47;

Area Urbana distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 86 (ex sub 71 e sub 72) – mq. 15;

Area Urbana distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 87 (ex sub 1 bene comune non censibile) – mq. 30.654 – Area originariamente destinata ad opere di urbanizzazione primaria ;

Area Urbana distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 89 – mq. 150;

Area Urbana distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 90 – mq. 499;

Area Urbana distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 91 – mq. 43;

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P. Iva 02995120652

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

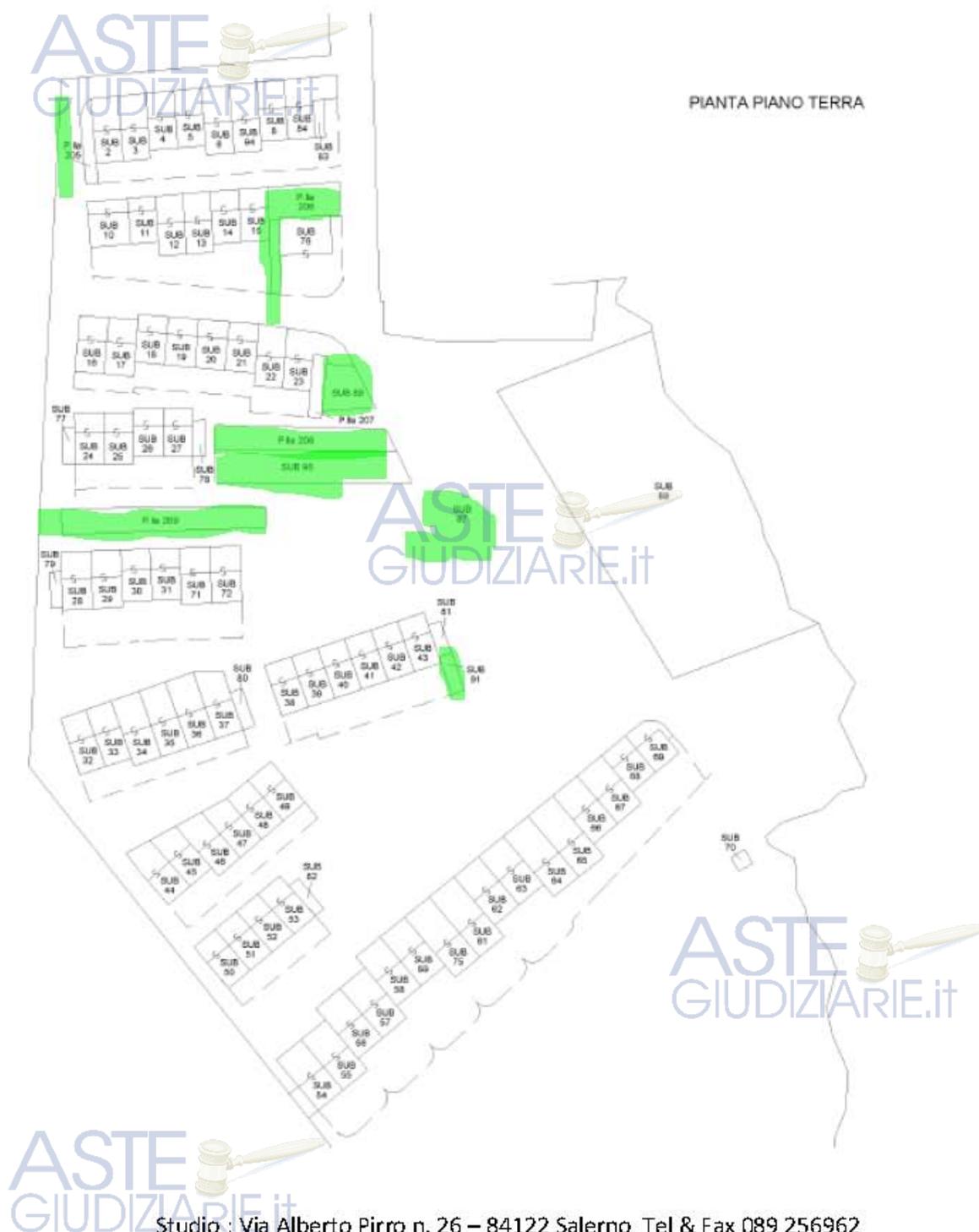
Area Urbana distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 205 – mq. 79;

22

Area Urbana distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 206 – Cat. F/1 - mq. 279;

Area Urbana distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 208 – mq. 369;

Area Urbana distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 209 – mq. 404;



Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc. : MSL MSM 64L21H703C - P. Iva 02995120652

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

Per i sub 73 /74/85/86 non esiste planimetria catastale e, quindi non sono note le esatte ubicazioni.

23

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.

Per quanto detto in precedenza e per quanto riferito nei singoli paragrafi cui si rimanda, lo scrivente, nella relazione preliminare redatta, propone la formazione dei seguenti lotti di vendita:

LOTTO N. 1 - Fondo rustico dell'estensione complessiva di mq. 20.799 in agro del Comune di San Cipriano Picentino, località Tora San Pietro o Salzanico, distinto al NCT alla partita n. 9712, foglio n. 12, part. N. 1 di are 32,80, part. N. 2 di ha 1.23.60, part. N. 27 di are 51,59. **Provenienza**: Tale immobile e' pervenuto alla societa' in virtu' di atto di modifica di ragione sociale a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 20/11/1989 pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicita' Immobiliare di Salerno in data 21/11/1989 ai nn. 31373/24934 dalla societa' Parco Fiorito [REDACTED] alla quale tale suolo era pervenuto in virtu' di atto di trasformazione di societa' a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 05.05.1986, pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicita' Immobiliare di Salerno in data 09/05/1986 ai nn. 10908/9054 dalla societa' [REDACTED], alla quale tale suolo era pervenuto in virtu' di atto di conferimento di immobili a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 02/01/1984 pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicita' Immobiliare di Salerno in data 09/01/1984 ai nn. 864/776 dal [REDACTED]. Dalle indagini effettuate a partire dal 1990 ed a tutto il 07/10/2022 risulta che a carico della consistenza immobiliare descritta subb 1 e 2 non sono state pubblicate formalita' pregiudizievoli. Si precisa in merito a cio' che tutte le formalita' pregiudizievoli trascritte ed iscritte non risultano rinnovate, pertanto si considerano perente. Il fondo, nella zonizzazione del vigente Puc e' classificato come agricolo (parte in zona agricola periurbana E2 e parte in zona agricola di tutela paesaggistica e naturalistica E3), soggetto a vincolo speciale (vincolo paesaggistico), per cui in tale area valgono le disposizioni di cui al D. Lgs. 42/2004. Inoltre l'area in esame e' classificata come Area in zona P3 - "Area a pericolosità elevata di frana", ed e' stata tenuta fuori da una proposta di riclassificazione/riperimetrazione.

Valore LOTTO 1 = € 4.600,00 (diconsi Euro quattromilaseicento/00)

LOTTO N. 2 - Unità immobiliare in corso di costruzione, distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 - part. N. 11 - sub 71 - , piano T - 1 - S1. **Provenienza**: Tale immobile, fra gli altri, è pervenuto alla societa' in virtu' di acquisto del terreno su parte del quale sono stati edificati i fabbricati del Parco Fiorito, con atto di modifica di ragione sociale a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 20/11/1989 pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicita' Immobiliare di Salerno in data 21/11/1989 ai nn. 31373/24934 dalla societa' Parco Fiorito [REDACTED] alla quale tale suolo era pervenuto in virtu' di atto di trasformazione di societa' a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 05.05.1986, pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicita' Immobiliare di Salerno in data 09/05/1986 ai nn. 10908/9054 dalla societa' [REDACTED]

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 - 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P. Iva 02995120652

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



_____ alla quale tale suolo era pervenuto in virtù di atto di conferimento di immobili a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 07/04/1982 pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 15/04/1982 ai nn. 9524/8098 dai _____

Confini : Corte di pertinenza , sub 72 , strada di penetrazione interna al parco , sub 31 . Trattasi scheletro in c.a. con reticolo strutturale composto da travi e pilastri in c.a. con solai interpiano del tipo latero cementizio, copertura a più falde in c.a. Livelli interpiano aventi superficie pari a: Piano terra (mq. 91,40 circa), piano primo (mq. 93 circa) oltre un balcone di mq. 6,54, piano sottotetto (mq. 72) : superfici esterne di pertinenza pari a mq. 91,88 per quanto riguarda la superficie destinata a giardino lato sud, e mq. 60 circa per quanto riguarda la superficie a giardino in posizione retrostante il fabbricato. Le condizioni illustrate anche dall'allegata documentazione fotografica fanno sì che la valutazione non possa prescindere da una valutazione a corpo, anche perché non si conoscono le reali condizioni di conservazione delle strutture realizzate anni or sono. E' da dirsi che per l'immobile in questione non esiste certificato di collaudo statico/sismico.

Valore LOTTO 2 = € 40.000,00 (diconsi Euro quarantamila/00).

LOTTO N. 3 - Unità immobiliare in corso di costruzione, distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 72 – , piano T – 1 – S1 . **Provenienza** : Tale immobile , fra gli altri , è pervenuto alla società in virtù di acquisto del terreno su parte del quale sono stati edificati i fabbricati del Parco Fiorito, con atto di modifica di ragione sociale a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 20/11/1989 pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 21/11/1989 ai nn. 31373/24934 dalla società Parco Fiorito _____ alla quale tale suolo era pervenuto in virtù di atto di trasformazione di società a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 05.05.1986, pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 09/05/1986 ai nn. 10908/9054 dalla società _____

_____ alla quale tale suolo era pervenuto in virtù di atto di conferimento di immobili a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 07/04/1982 pubblicato presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 15/04/1982 ai nn. 9524/8098 dai signori Mario Rainone e Giovanni Fenio. **Confini** : Corte di pertinenza , sub 71 , strada di penetrazione interna al parco , strada interna alla lottizzazione. Trattasi scheletro in c.a. con reticolo strutturale composto da travi e pilastri in c.a. con solai interpiano del tipo latero cementizio, copertura a più falde in c.a. In adiacenza al corpo palazzina trovasi un ulteriore ambiente grezzo, presumibilmente destinato a garage dell'abitazione , avente superficie pari circa mt. 40,00. Livelli interpiano aventi superficie pari a: Piano terra (mq. 91,38 circa) , piano primo (mq. 93,33 circa) oltre ad un terrazzo di mq. 44,75 circa ed un balcone di mq. 6,54, piano sottotetto (mq. 72,17) : superfici esterne di pertinenza pari a mq. 132 circa per quanto riguarda la superficie destinata a giardino lato sud, e mq. 67 circa per quanto riguarda la superficie a giardino in posizione retrostante il fabbricato. Le condizioni illustrate anche dall'allegata documentazione fotografica fanno sì che la valutazione non possa prescindere da una valutazione a corpo, anche perché non si conoscono le reali condizioni di conservazione delle strutture realizzate anni or sono. E' da dirsi che per l'immobile in questione non esiste certificato di collaudo statico/sismico.

Valore LOTTO 3 = € 45.000,00 (diconsi Euro quarantacinquemila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc. : MSL MSM 64L21H703C - P. Iva 02995120652

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

LOTTO N. 4 - Unità immobiliare destinata a deposito edificata al grezzo, distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 76 –, piano S1 – Catg. C2. **Provenienza**: Tale immobile, fra gli altri, è pervenuto alla società in virtù di acquisto del terreno su parte del quale sono stati edificati i fabbricati del Parco Fiorito, con atto di modifica di ragione sociale a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 20/11/1989 pubblicato presso l’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 21/11/1989 ai nn. 31373/24934 dalla società Parco Fiorito [REDACTED] alla quale tale suolo era pervenuto in virtù di atto di trasformazione di società a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 05.05.1986, pubblicato presso l’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 09/05/1986 ai nn. 10908/9054 dalla società [REDACTED], [REDACTED] alla quale tale suolo era pervenuto in virtù di atto di conferimento di immobili a rogito del notaio Gaetano Di Fluri del 07/04/1982 pubblicato presso l’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 15/04/1982 ai nn. 9524/8098 dai [REDACTED]. **Confini**: area urbana P.IIa 206, Corte di pertinenza, strada di penetrazione interna al parco, strada interna alla lottizzazione. Trattasi di una unica costruzione divisa in due locali edificati al grezzo, il primo avente superficie pari a mt. 7,05 x 10,90, il secondo avente superficie pari a mt. 9,35 x 6,65, con ulteriore superficie retrostante, separata in altrettanti due locali, aventi rispettivamente dimensioni pari a mt. 3,30 x 1,50 e mt. 3,10 x 1,50. Le altezze degli ambienti sono diverse: mt. 4,35 per i due locali di dimensioni più ampie, mt. 2,30 per i due locali ricavati all’interno della maggiore consistenza del locale di sinistra. L’immobile ha struttura portante in c.a. con tamponatura in blocchi in laterizio. La copertura è piana ed è protetta da guaina impermeabile che risente di alcune lacerazioni. L’accesso avviene tramite porta in ferro, un secondo ampio accesso è intercluso da laterizi in cls vibrato. L’illuminazione naturale avviene tramite ampi finestroni con anteposte griglie in ferro. Oltre la recinzione, trovasi una ampia corte di superficie pari a circa 200 mq, che costeggia l’immobile anche sul suo lato destro, all’interno della corte di pertinenza è stata ritrovata anche una automobile senza targa. Gli interni si presentano in stato di totale abbandono; gli spazi sono occupati da materiali di risulta e rifiuti di tipo edile. Non esiste massetto e pavimento all’interno del locale. L’immobile è stato realizzato in difformità, per cui è in itinere una pratica di condono per la quale è stata presentata la relativa istanza non corredata dalla documentazione tecnica. Si rileva che rimane da pagare € 3.520,49 di oneri concessori, oltre diritti di segreteria. E’ da dirsi che per l’immobile in questione non esiste certificato di collaudo statico/sismico.

Valore LOTTO 4 = € 30.000,00 (diconsi euro trentamila/00).

LOTTO N. 5 - Area Urbana distinta al NCEU del Comune di San Mango Piemonte al foglio n. 6 – part. N. 11 – sub 88. Tale area, di complessivi mq. **4.300**, era ricompresa nel progetto di lottizzazione (**Area R1**) ed è classificata come area edificabile, per la quale il progetto di lottizzazione di Parco Fiorito prevedeva l’edificazione di 5 gruppi di villette bifamiliari, per un totale di n. 10 alloggi, per un totale di mc. 2564. Ad oggi l’area in questione rientra ancora tra quelle classificate in categoria **P3**, area a “**pericolosità elevata di frana**”, con limitazioni normative relativamente a gli interventi edilizi realizzabili all’interno della stessa. Parimenti, la carta del rischio frana cataloga l’area in questione tra le aree classificate **R3 – Area a Rischio elevato di frana** - all’interno delle quali potrebbero innescarsi problematiche per l’incolumità delle persone.

Valore LOTTO 5 = € 80.000,00 (Euro ottantamila/00).



Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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



La relazione preliminare che precede, elenca ed individua in uno dei paragrafi, i suoli che per effetto della decaduta convenzione tra il lottizante e l'Amministrazione comunale di San Mango Piemonte devono essere restituiti al Comune.

Per quanto riferito, si ritiene di aver compiutamente adempiuto al mandato ricevuto dal Curatore, e si rimane al contempo a disposizione del Giudice Delegato e del Curatore e per qualsiasi chiarimento o ulteriore adempimento che si dovesse rendere necessario in merito alla relazione preliminare redatta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Salerno 6.7.2023

Il Tecnico

Ing. Massimo Musella

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ORIGINE DEGLI INSE
PROVINCIA DI SALERNO
INGEGNERE
MASSIMO
MUSELLA
Albo n.
2786

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P. Iva 02995120652

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

