



Tribunale di Salerno



1

Sezione Fallimentare

Fallimento n. R.G. 95/2003 – “xxxxxxxxxxxxxx”



Giudice delegato: Dott.ssa Giuseppina Valiante



Curatore: Avv. Edmondo Caprio



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

PREMESSA ED INCARICO

Con provvedimento ratificato in data 6/12/2024 , il precedente G.D. dotto Giorgio Jachia

ratificava 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 al rinnovo della valutazione dei beni ricaduti nella massa attiva fallimentare.

Per lo svolgimento del mandato ricevuto, il sottoscritto, dopo aver acquisito copia della documentazione in possesso della Procedura, procedeva insieme al Curatore avv. Caprio a compiere sopralluoghi presso gli immobili ricaduti nella massa attiva del fallimento , eseguendo rilievi metrici e fotografici.

Una volta in possesso di tutte le notizie utili per l’esplicitamento del mandato ricevuto, lo scrivente

passava a redigere la seguente relazione di perizia che si compone dei seguenti paragrafi:

1. Individuazione dei beni immobili oggetto di stima - Provenienza – Quote di proprietà ;
2. Caratteristiche degli immobili – Lo stato di fatto;

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



3. Regolarità edilizia degli immobili;
4. Valutazione delle superfici - Criterio di stima adottato – Valutazione di mercato;
5. Individuazione dei lotti di vendita ed indicazione del valore economico;
6. Riepilogo e conclusioni.

2



1) Individuazione dei beni immobili oggetto di stima – Loro provenienza –

Quote di proprietà ricadute nella disponibilità della procedura concorsuale

I beni immobili oggetto della relazione tecnica estimativa che segue, a seguito di variazioni catastali avutesi nel tempo, risultano essere :



1. **Deposito** situato al P. T in via dei Mille n. 44, distinto in N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al Fg 18, p.la 79, **sub 18**, Cat. C/2, Cl. 3, mq 17, superficie catastale mq. 22,00, rendita 29, 85 euro; La consistenza immobiliare odierna deriva dall'originaria soppressione della particella distinta in catasto al FGI. 18 part. 79 sub 7, il cui frazionamento (variazione del 3.3.1999 - n. 2117.1/1999) diede vita appunto al sub 17 e **sub 18**. **Provenienza:** Atto di Donazione del 12.12.1991 a firma del notaio R. Malinconico rep. N. 27684 reg. n. 5 in data 2/1/1992. **Quota di proprietà** ricaduta nella disponibilità della procedura fallimentare pari ad **1/3**.
2. **Appartamento** situato al Piano Terra in via dei Mille n. 46, distinto in N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al Fg 18, p.la 79, **sub 19**, Cat. A/3, Cl. I, vani 3,5, Sup. compl. 90 mq., rendita 262, 10 euro. L'attuale consistenza immobiliare deriva dalla fusione del 4/3/1999 (n.2178/99) dell'originario sub 8 e del sub 17, da cui si generò l'attuale **sub 19**. **Provenienza:** Atto di Donazione del 12.12.1991 a firma del notaio R. Malinconico rep. N. 27684 reg. n. 5 in data 2/1/1992. **Quota di proprietà** ricaduta nella disponibilità della procedura fallimentare pari ad **1/3**.
3. **Terreno** (cortile annesso all'appartamento) situato al P. T in via dei Mille n. 46, distinto in C.T. del Comune di Battipaglia al Fg 18, **p.la 454**, classe Seminativo 1, are 01 69, R.D. 1,57 euro, R.A. 1,44 euro. L'attuale consistenza è stata generata a mezzo frazionamento n. 1652.5/1995 del 26.5.1995 con il quale furono generati l'odierna particella **n. 454** e la particella n. 455 che fu oggetto di acquisto da parte del Comune di Battipaglia, giusto atto pubblico rep. N 37 trascr. N. 9338.1/1996 del 29.4.1996. **Provenienza:** Atto di Donazione del 12.12.1991 a firma del notaio R. Malinconico rep. N. 27684 reg. n. 5 in data 2/1/1992. **Quota di proprietà** ricaduta nella disponibilità della procedura fallimentare pari ad **1/3**.
4. **Sottotetto** situato al Piano quarto di via dei Mille n. 46, originariamente distinto in N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al Fg 18, p.la 79, **sub 16**, Cat. C/2, Cl. 1, mq 52, rendita 64,45 euro, unità soppressa dal 15/4/2008, quando con pratica DOCFA n.

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





SA0172754 , sono stati derivati i derivati i sub 23 (mq. 21) e sub 24 (mq. 71).

3

Provenienza: Atto di Donazione del 12.12.1991 a firma del notaio R. Malinconico rep.

N. 27684 reg. n. 5 in data 2/1/1992. **Quota di proprietà** ricaduta nella disponibilità della procedura fallimentare pari ad **1/3**.

5. **Appartamento** situato al Piano primo di via dei Mille n. 46, distinto in N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al Fg 18, p.la 79, **sub 13**, Cat. N4, Cl. 2, 4,5 vani, rendita 232,41 euro. **Provenienza:** Atto di Donazione del 12.12.1991 a firma del notaio R. Malinconico rep. N. 27684 reg. n. 5 in data 2/1/1992. Attuale intestatario – proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di Atto del 19/12/2001 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno rep. N. 3667 – Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni – trascrizione n. 28959.2/2008 Reparto PI di Salerno in atti dal 14.10.2008. **Quota di proprietà** ricaduta nella disponibilità della procedura fallimentare **pari ad 1/1**.

6. **Box auto/autorimessa** situata al Piano Interrato in via Olevano - Parco Landi, Interno 3 piano primo interrato, distinta in N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al Fg 18, **p.la 276, sub 19**, Cat. C6, Cl. 11, mq 26, rendita 77,88 euro. **Provenienza :** Atto pubblico a firma del notaio A. Moroni del 22.2.1990 – rep n. 34387 – racc. n. 10522 – acquisto del bene in comunione con la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]). Attuale intestatario – proprietario : Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in virtù di Atto del 19/12/2001 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno rep. N. 3667 – Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni – trascrizione n. 28959.2/2008 Reparto PI di Salerno in atti dal 14.10.2008. **Quota di proprietà** ricaduta nella disponibilità della procedura fallimentare **pari ad 1/2**.



2) Caratteristiche degli immobili – Lo stato di fatto

4

I beni identificati con i numeri 1) 2) 3) 4) 5) fanno parte del fabbricato situato in via dei Mille n. 46 di Battipaglia, che confina a nord con palazzina di proprietà xxxxxx, a est con via dei Mille, a sud con via Garigliano, ed a ovest con palazzina proprietà altrui di via Quarto.

Il fabbricato fu realizzato in diverse fasi con inizio dei lavori negli anni sessanta, su un lotto di forma rettangolare, con una struttura portante in muratura di tufo e solai misti latero cementizio, tramezzi in laterizio forati. L'edificio occupa gran parte dell'area di sedime sul quale fu originariamente edificato, e all'attualità il terreno scoperto residuo (la p.la 454) risulta recintata e pavimentata. Come può evincersi dagli allegati fotogrammi, il fabbricato, che risulta versare in uno stato di manutenzione mediocre, si compone di quattro livelli fuori terra oltre il sottotetto con copertura a doppio spiovente, collegati tra loro da una scala i.c.a. posta centralmente.



Il piano terra del fabbricato si compone di un locale deposito, una prima unità immobiliare (individuato nei grafici come appartamento A), oltre a terreno (costituente la corte scoperta dell'immobile A).

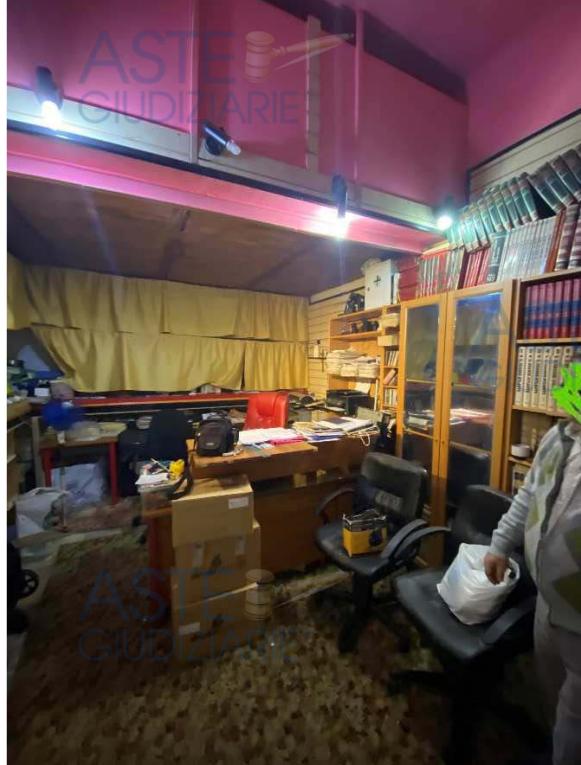


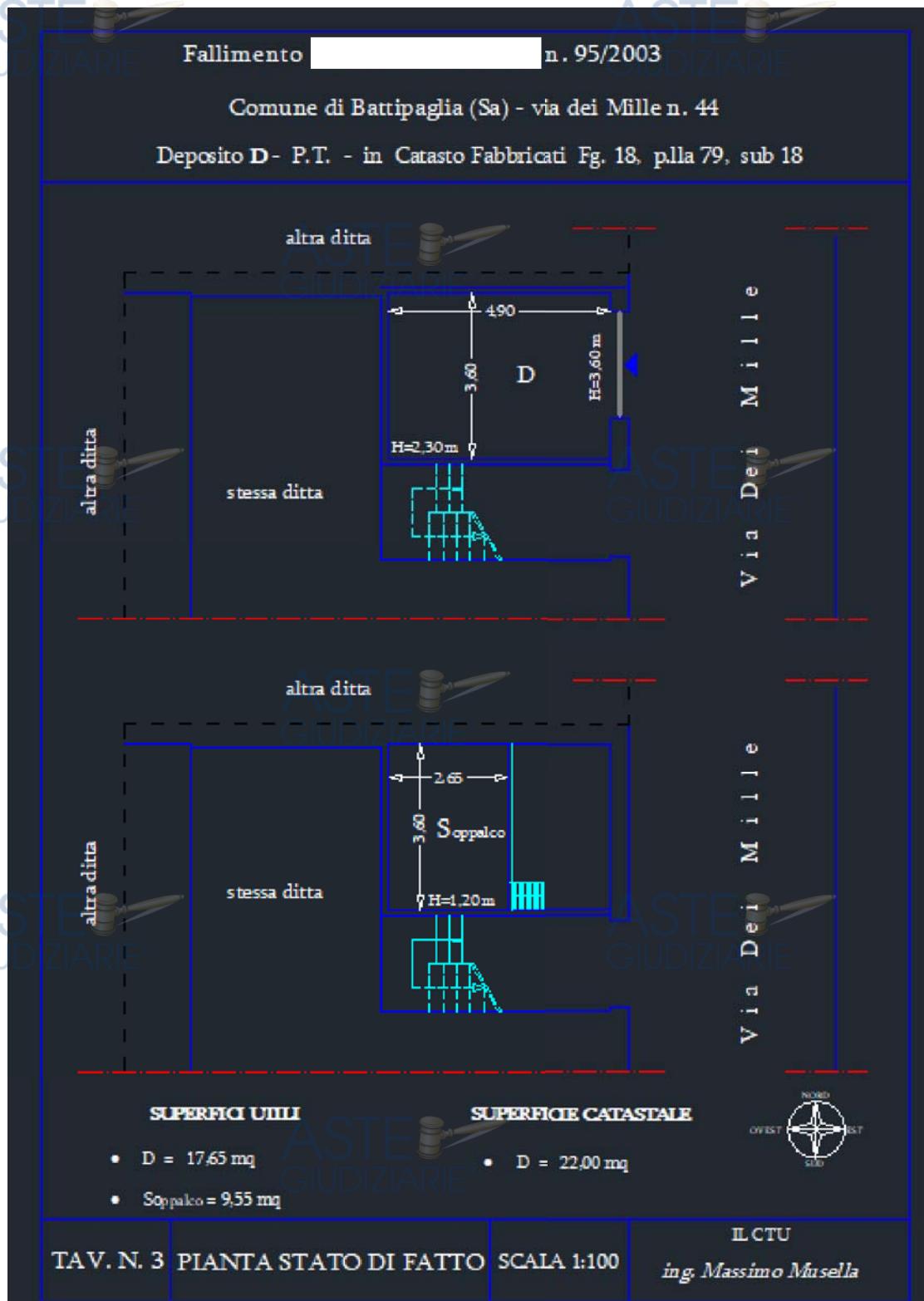
Il deposito, con ingresso dal civico n. 44 di via dei Mille, confina a nord con proprietà xxx

5

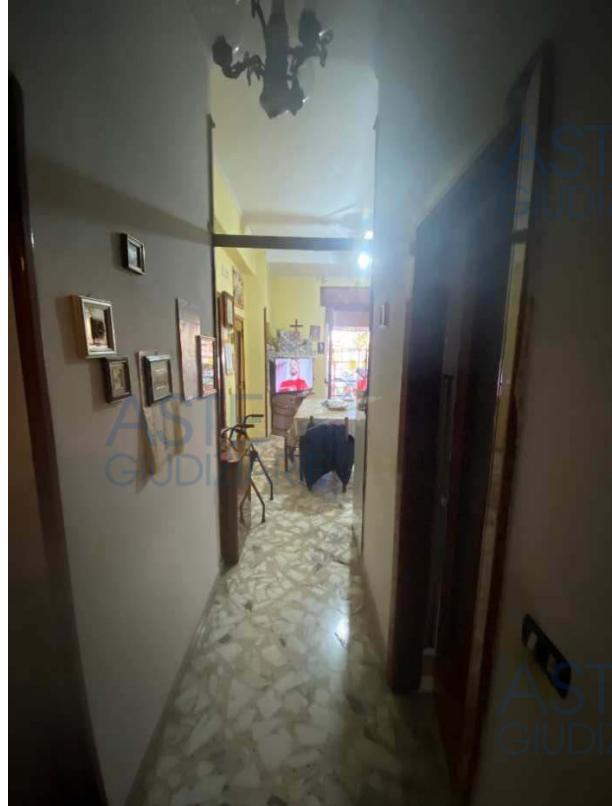
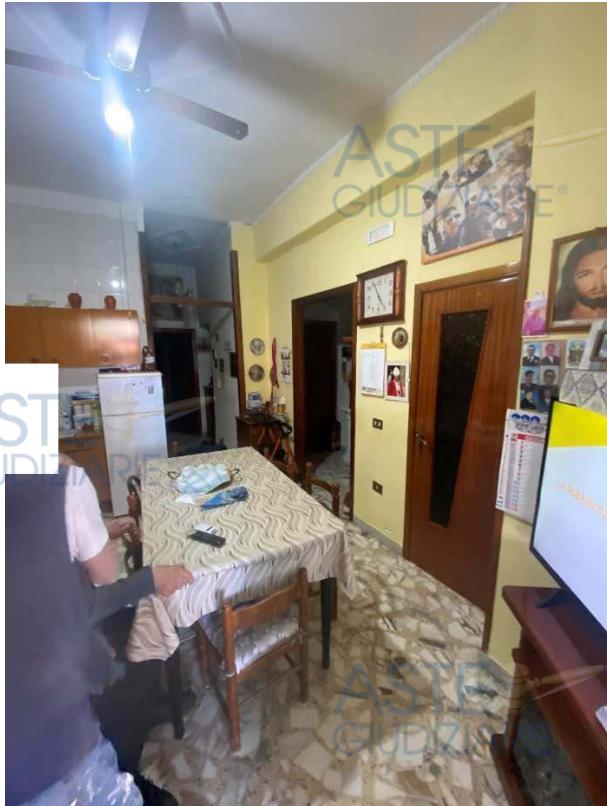
, a est con via dei Mille, a sud con vano scala, ed a ovest con proprietà xxxxx, ha

accesso attraverso la porta a tre battenti in legno e vetro, protetta da serranda in ferro azionabile elettricamente. Si compone di un unico vano aente superficie utile pari mq 17,65, oltre ad una superficie soppalcata di superficie pari a mq. 9,55, aente altezza utile pari a circa m 1,20, raggiungibile con una scala in ferro. Il locale si presenta in un mediocre stato di conservazione e risulta attualmente occupato da uno dei comproprietari. La sua superficie catastale, costituente la superficie commerciale dell'immobile, è pari a mq. 22,00.





All'Appartamento A del piano terra, si accede dal civico n. 46 e dal vano scala interno al portone di accesso al fabbricato; esso confina a nord con proprietà xxxxxx a est con il deposito descritto in precedenza, il vano scala e via dei Mille, a sud con la corte scoperta ed a ovest con la palazzina proprietà xxxxxx, è occupato dal sig.xxxxxxxxxxxxxxxxxx, genitore del fallito. Esso ha una Superficie Utile S.U. di circa mq. 61,20 e S.N.R. di circa mq 28 (corti esclusive C1 e C2 nel grafico). Si compone di ingresso , cucina , soggiorno , camera , wc e ripostiglio, oltre a piccolo disimpegno .La cucina ha pareti tinteggiate al civile e rivestite con piastrelle in monocottura, il wc è pavimentato e rivestito con piastrelle in monocottura , ed è provvisto di vasca, lavabo, vaso, bidet. L'appartamento è in un mediocre stato di conservazione, è dotato di impianto idrico, elettrico, citofonico, telefonico e gode di una discreta esposizione per la presenza dei balconi che si aprono a sud, sul cortile annesso all'appartamento.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

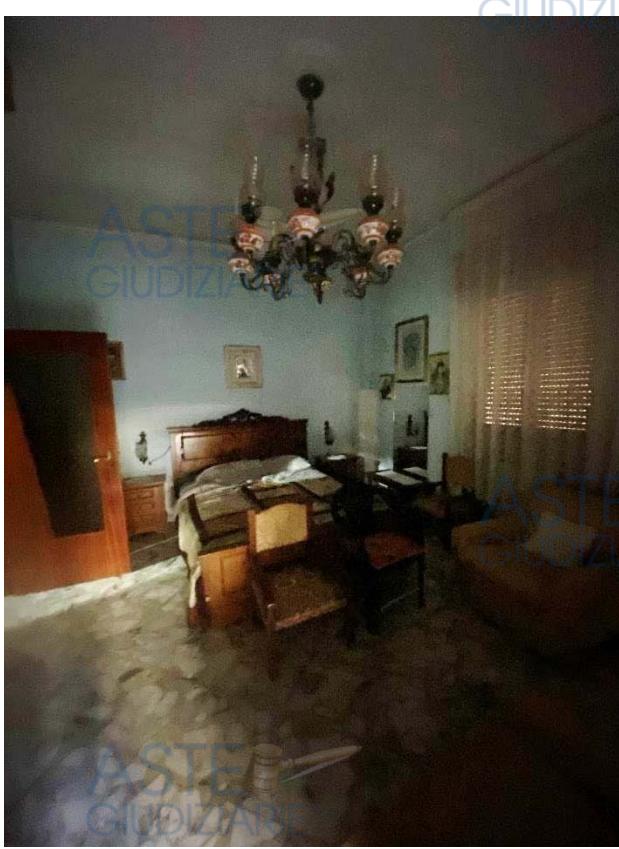
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



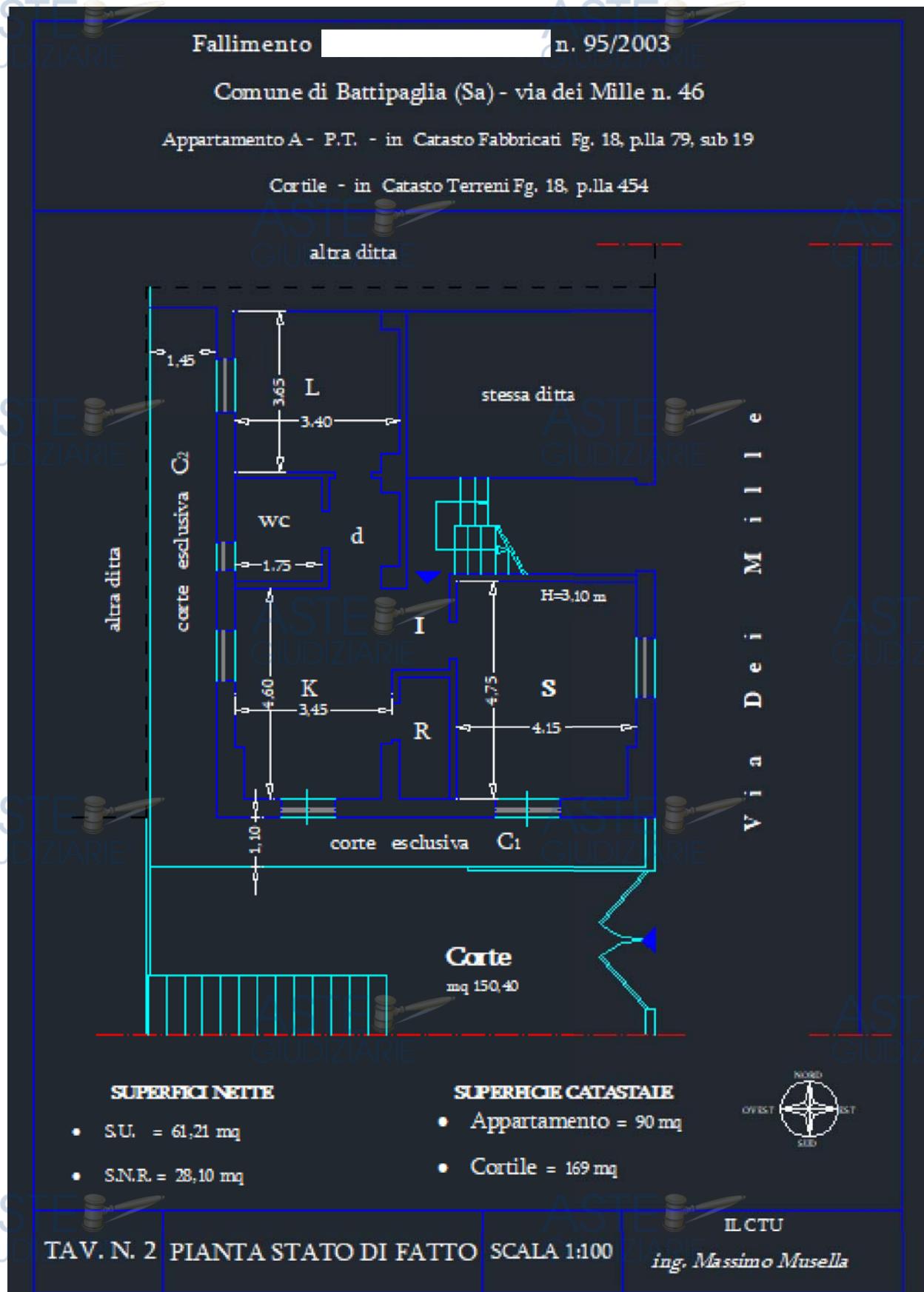
Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

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

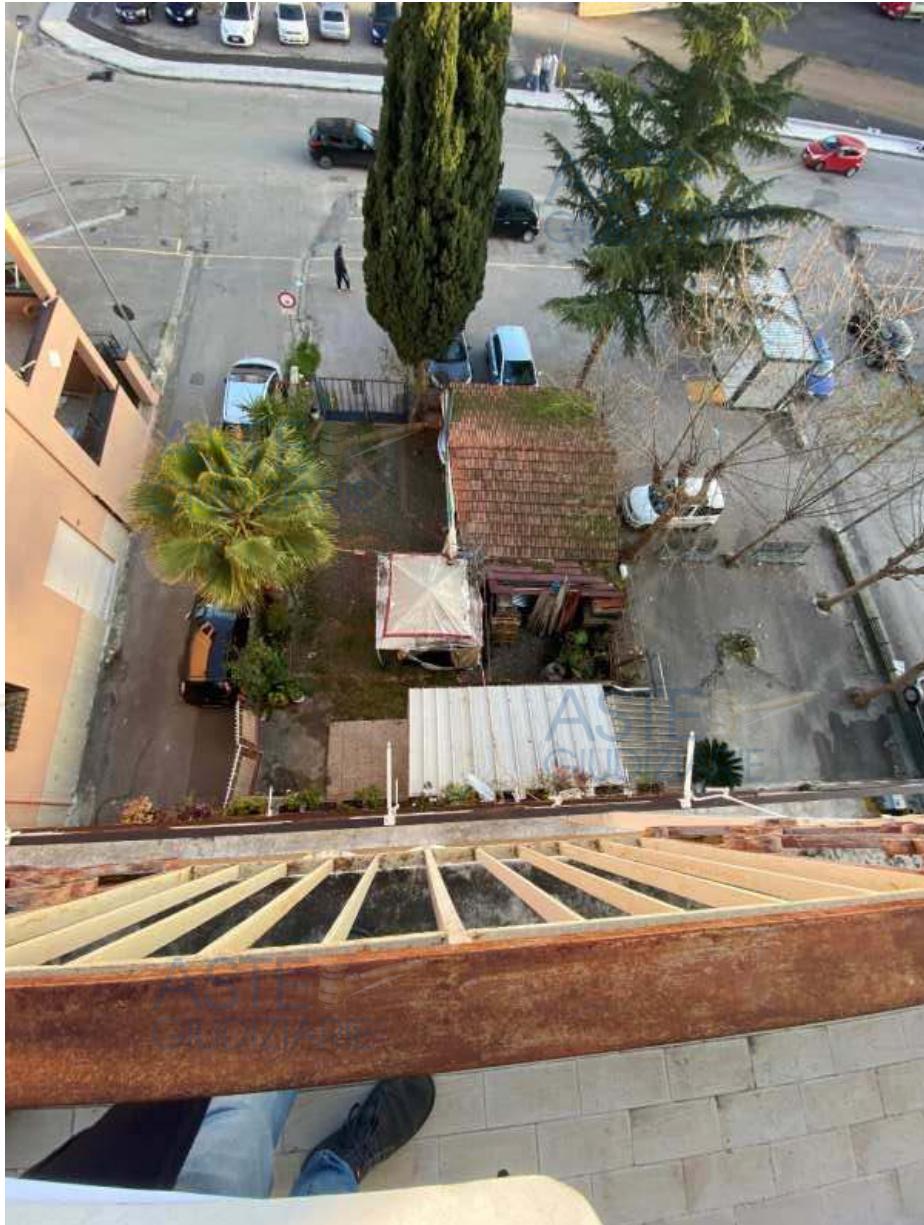
Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

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

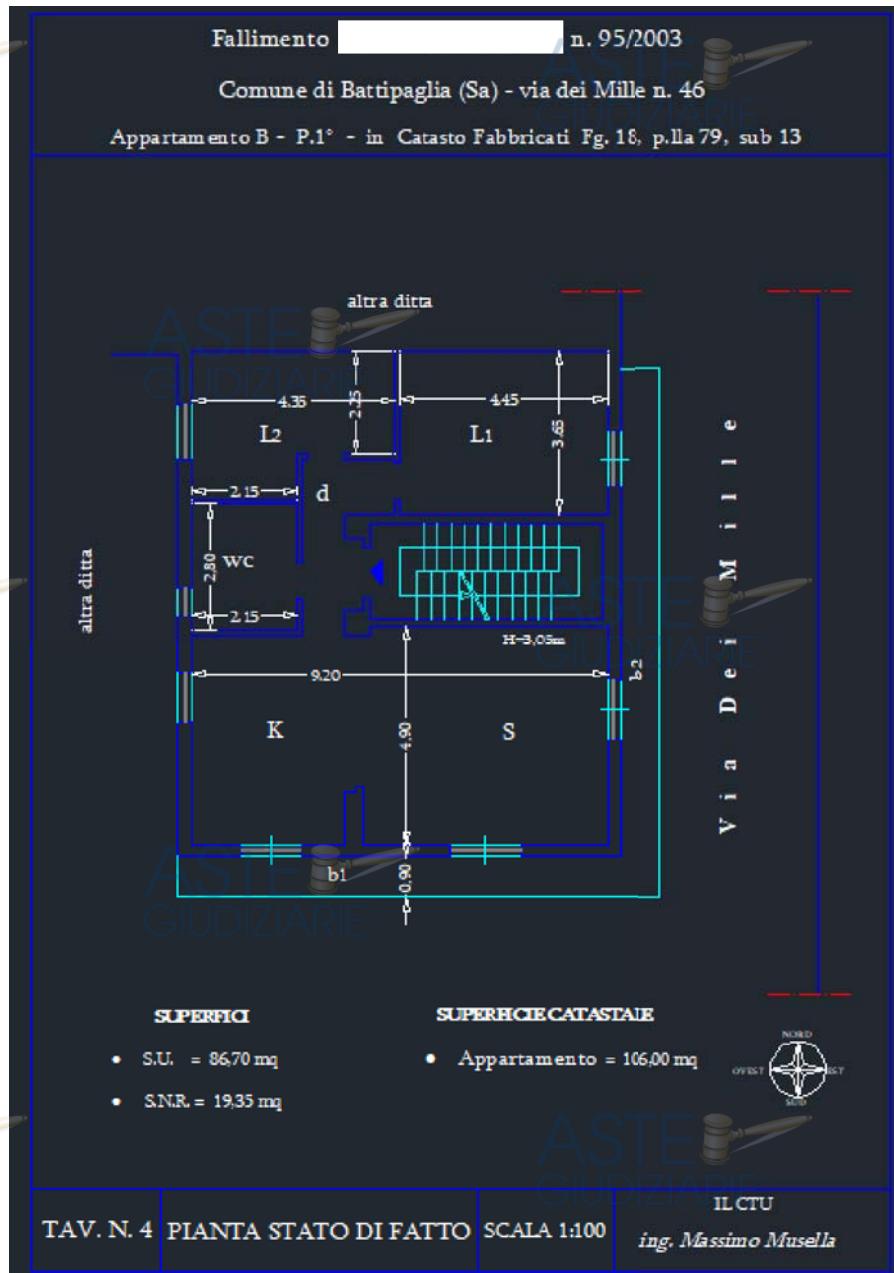
ASTE
GIUDIZIARIE®



Il terreno annesso all'immobile ha ingressi da via dei Mille e via Garigliano attraverso cancelli metallici carrabili, confina a Nord con proprietà xxxxxxxxxxxx, a est con via dei Mille, a sud con via Garigliano, a ovest con via Quarto. Ha forma rettangolare ed è delimitato da una recinzione e si presenta come un ampio cortile pavimentato di circa mq 150, occupato ad ovest da tettoia con copertura in tegole per il ricovero di veicoli e cose. Come rappresentato anche nei grafici allegati la superficie catastale (che costituirà la superficie di valutazione) è pari a mq. 169,00.



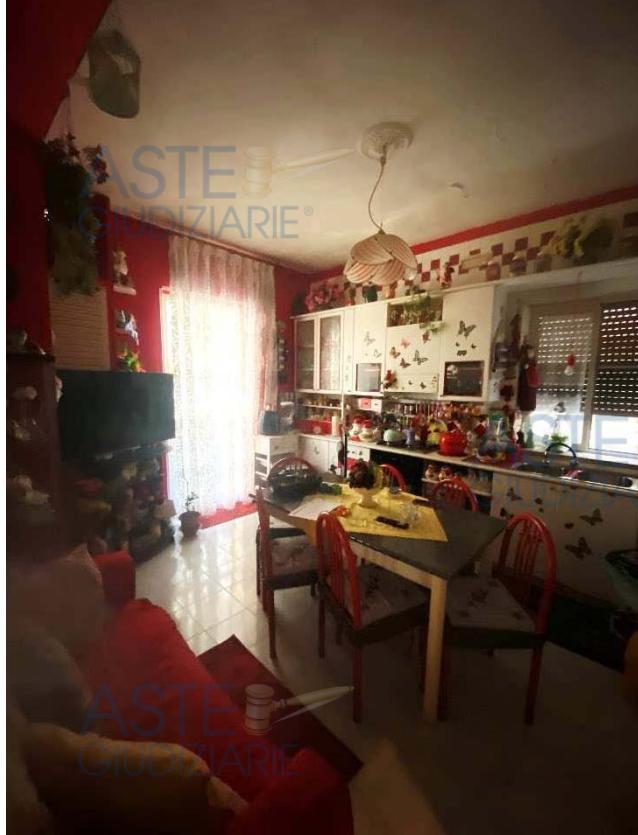
Al piano primo del fabbricato è ubicato l'appartamento B, individuato nel paragrafo che precede al punto 5, attualmente occupato dalla signora [REDACTED], moglie separata del sig [REDACTED]. L'immobile confina a nord con proprietà [REDACTED], a est con vano scala, a sud con cortile del fabbricato ed a ovest con proprietà altrui. Come evincibile anche dall'allegata planimetria, l'appartamento si compone di: ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, due camere da letto e wc, la superficie utile è di circa mq. 86,70 oltre ad una superficie non residenziale S.N.R. di circa mq. 19,35 (composta dai balconi b1 e b2 rappresentati nella planimetria allegata), l'altezza degli ambienti è pari a mt. 3,05. La superficie catastale è pari a mq. 106,00.





12

L'immobile, che gode di una buona esposizione, risulta ben rifinito, con pareti tinteggiate al civile, pavimento con piastrelle in monocottura ceramica, porte in legno e vetro, infissi in alluminio anodizzato. L'appartamento risulta dotato d'impianto idrico, riscaldamento, elettrico. La cucina è dotata di angolo cottura rivestito da monocottura ceramica, così come il wc, pavimentato con monocottura ceramica e rivestimento di eguale fattura, risulta dotato di vasca, 2 lavabi, vaso e bidet.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



13

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

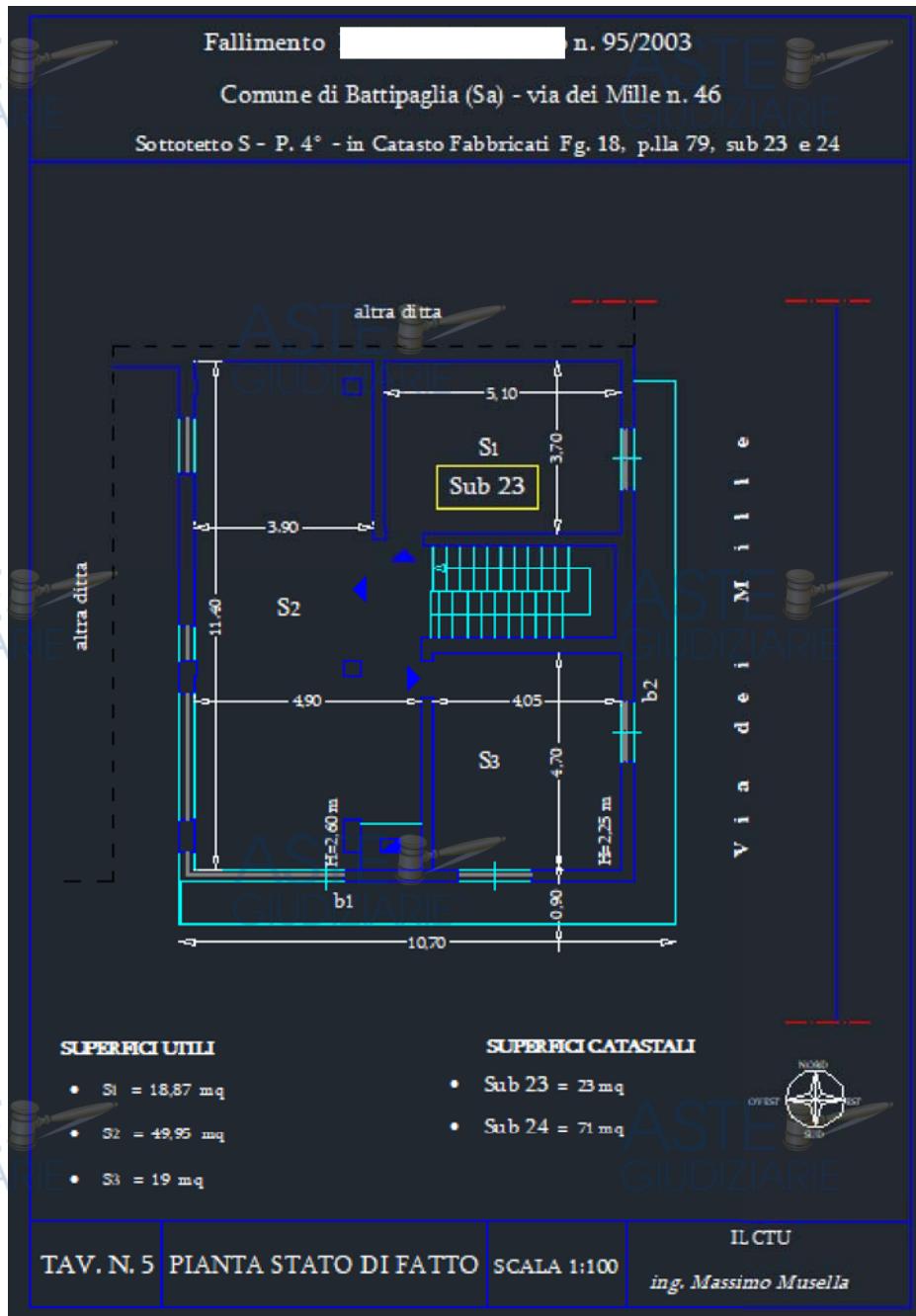


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al piano 4° del fabbricato è stato riscontrato il **locale sottotetto** che è stato realizzato nel

corso degli anni novanta in difformità alla originaria concessione n. 17660/90 del 6/3/1991 rilasciata dal Comune di Battipaglia, in quanto realizzato con una superficie maggiore coperta di quella assentita e con altezze maggiori. Allo stato, come meglio rappresentato nel grafico che di seguito si allega, esso è distinto in tre superfici : S1 con superficie pari a mq 18,87 , S2 con superficie pari a circa mq. 49,95 e S3 con superficie pari a circa mq 19. Allo stato non si conosce da chi siano utilizzate tali diverse porzioni del sottotetto. Le superfici catastali sono quelle indicate nel grafico che di seguito si allega :

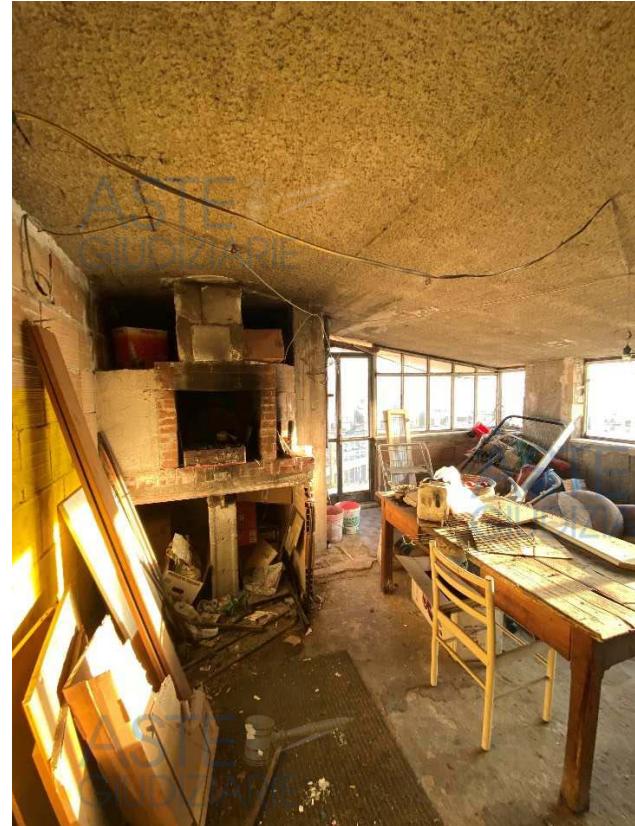




Non in tutti gli ambienti è stato possibile l'accesso, in quanto una porzione di superficie è

15

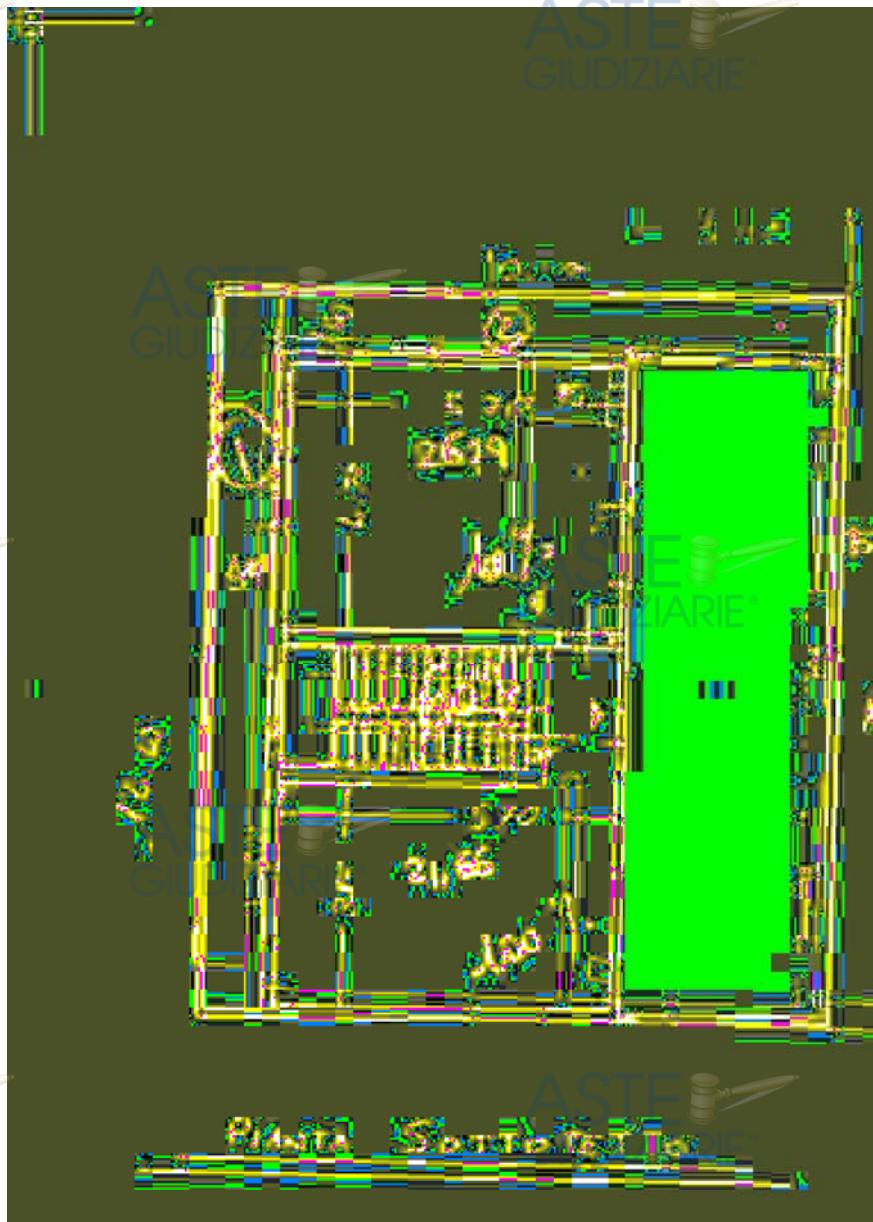
risultata chiusa con porta in legno e lucchetto. Per tale porzione di locale è stato possibile soltanto estrarre una misura geometrica e ritrarre alcune foto dalla finestra accessibile dall'area delle balcone circostanti. Come può evincersi dai fotogrammi di seguito allegati, gli ambienti sono in parte allo stato grezzo ed in parte pavimentati, in alcune porzioni di immobile gli infissi sono in ferro, in altre gli infissi sono in alluminio. Lo stato di conservazione osservato, in via generale è mediocre.



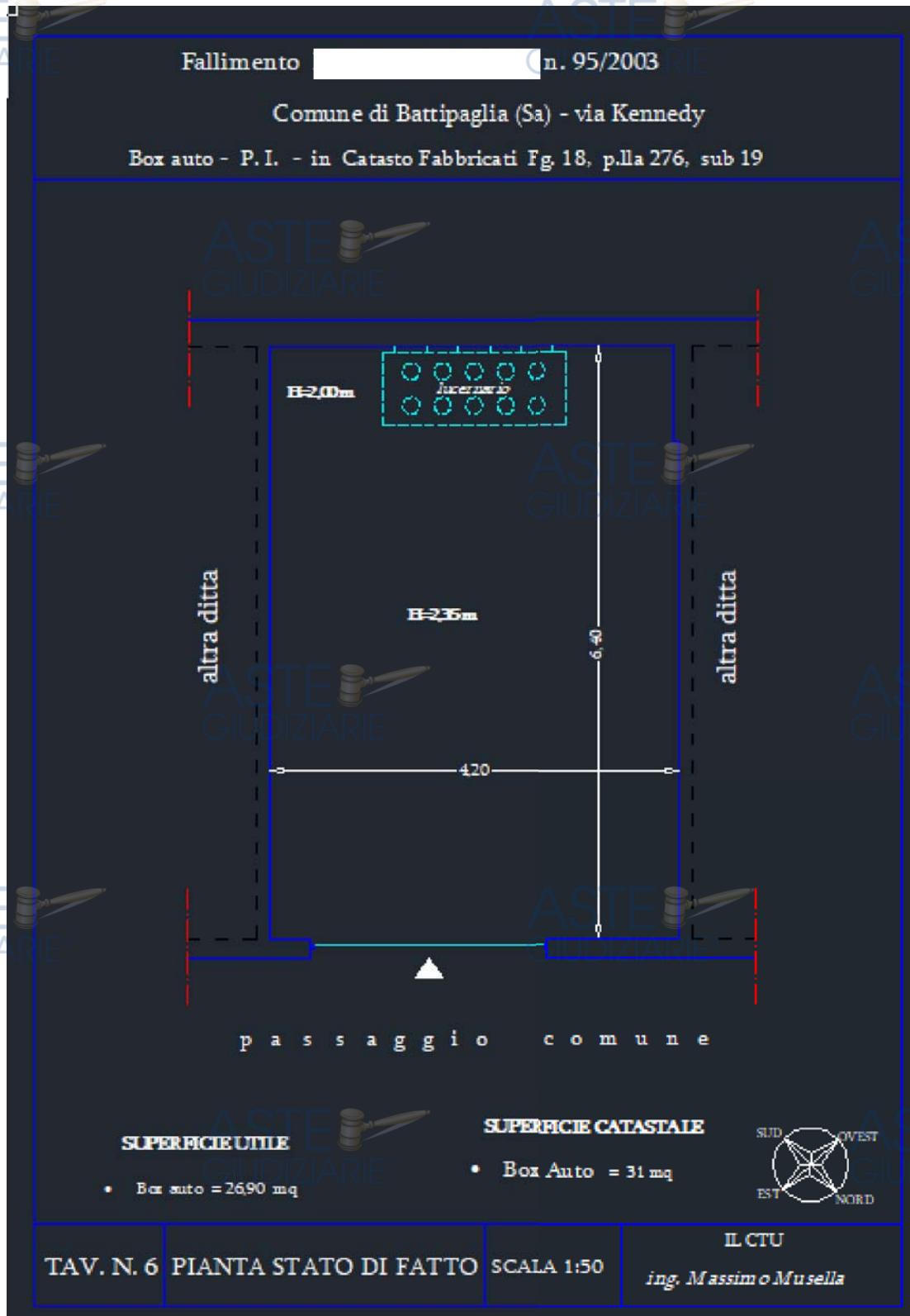


Tornando alla difformità riscontrata per il sottotetto, con il grafico che si allega di seguito si

è voluto visivamente rappresentare il discostamento tra le superfici assentite con titolo edilizio e la superficie realmente realizzata in opera, evidenziando con un tratteggio in verde quello che è il discostamento superficiale operato in difformità, pari a circa mq. 35,00. Si badi bene che nel grafico che segue la planimetria è stata ruotata di 180° rispetto alla precedente. *



Il **Box auto** di cui al numero 6 del paragrafo precedente , è ubicato al Piano Interrato del fabbricato di via Kennedy n. 7 (Via Olevano - Parco Landi), ed è raggiungibile a mezzo rampa di accesso da via Kennedy. Il Box è contrassegnato dal n. 3 e , proseguendo dall'entrata principale sul lato destro per chi entra, ha accesso attraverso la porta basculante in alluminio, confina a Nord con accesso comune, a Est ed Ovest con proprietà altrui. L'immobile, ha forma rettangolare, superficie catastale pari a mq. 31 , altezza H max=m 2,32 e H min=m 2,00; l'illuminazione naturale è assicurata da lucernario con elementi in vetro-cemento; le condizioni generali di conservazione sono scadenti.

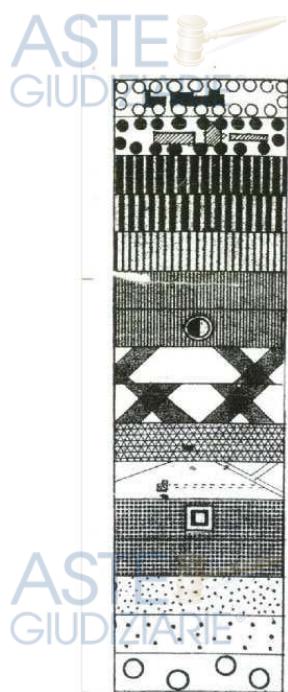
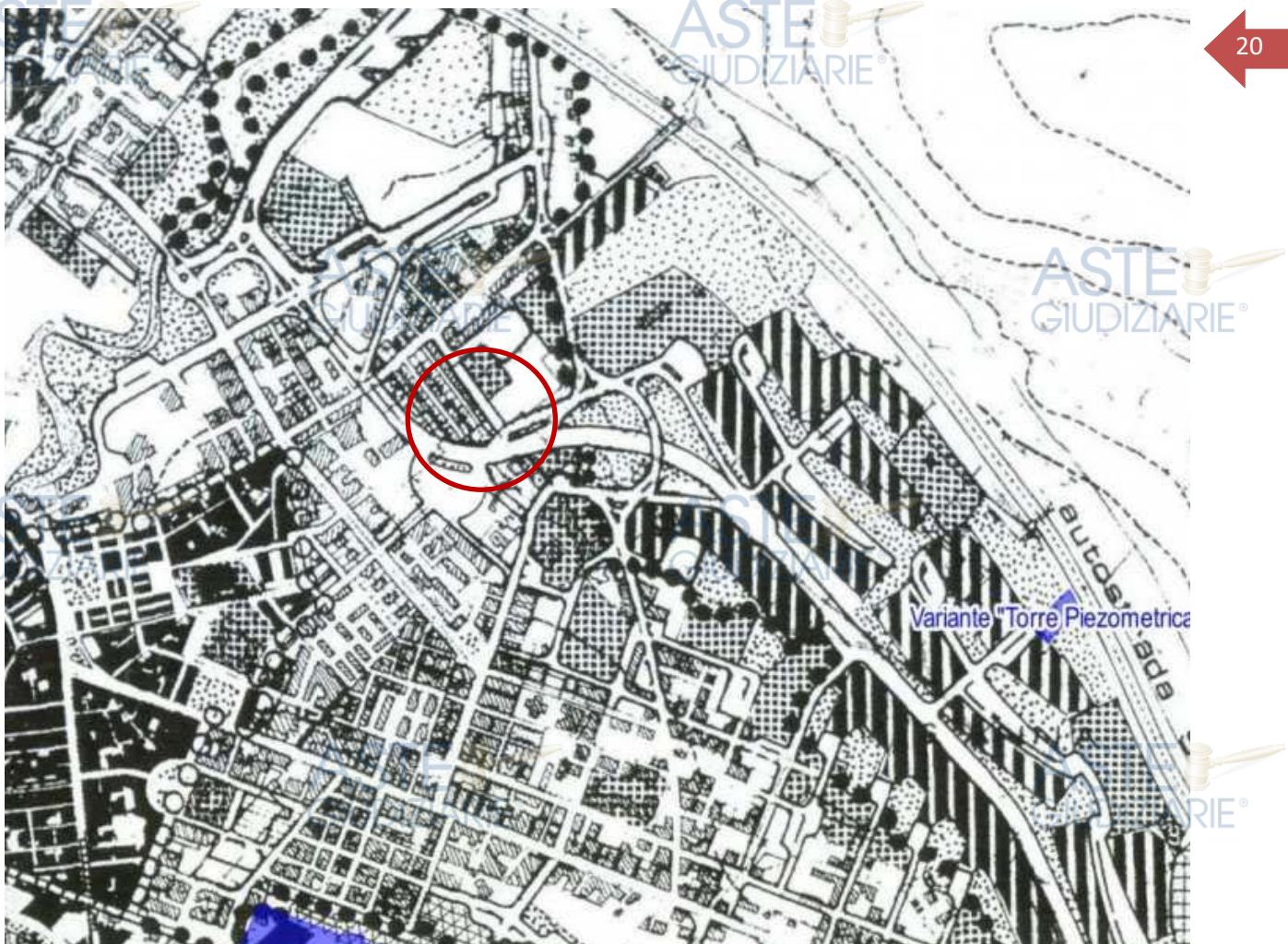




3) Regolarità edilizia degli immobili

Dagli accertamenti espletati dallo scrivente relativamente alla zonizzazione del fabbricato sul vigente strumento urbanistico del Comune di Battipaglia risulta che gli immobili riportati in N.C.E.U. al fg. 18, p.la 79, sub 13, 16, 18, 19 facenti parte del fabbricato di via dei Mille nn. 44 e 46, è ubicato in area contraddistinta come zona omogenea "B2" (P.R.G.) Residenziale attuale da ristrutturare, mentre il terreno riportato al fg. 18, p.la 454 ha destinazione urbanistica Zona d'uso pubblico a verde semplice.





| |
|--|
| ZONA OMogenea B1 ATTUALE DA RISANARE |
| " B2 ATTUALE DA RISTRUTTURARE |
| " C11 DI PROGETTO |
| " C12 DI PROGETTO |
| " C2 DI PROGETTO |
| " C3 DI PROGETTO |
| " C4 ALBERGHIERA |
| " D1 INDUSTRIALE A.s.i. SALERNO |
| " D2 INDUSTRIALE E DI SERVIZIO |
| " D3 INDUSTRIALE DA TRASFORMARE |
| " E AGRICOLA |
| " F IMPIANTI E SERVIZI GENERALI |
| ZONA DI USO PUBBLICO PER ATTREZZATURE ZONALI |
| ZONA DI USO PUBBLICO A VERDE SEMPLICE |
| ZONA DI USO PUBBLICO A VERDE ATTREZZATO |
| ZONA FORESTALE A TUTELA |



In merito alla conformità edilizia del fabbricato , dalla documentazione in atti , risulta che esso è stato realizzato in diverse fasi, attraverso differenti e successive sopraelevazioni agli originari piano terra e primo piano, realizzati nella seconda metà degli anni sessanta (anni 65 – 67), fu inoltre rilasciato un Condono Edilizio (L. 47/85) per un ampliamento della linea di contorno della muratura di tompagno, con successivo rilascio di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 6682/86 del 10/1/1991.

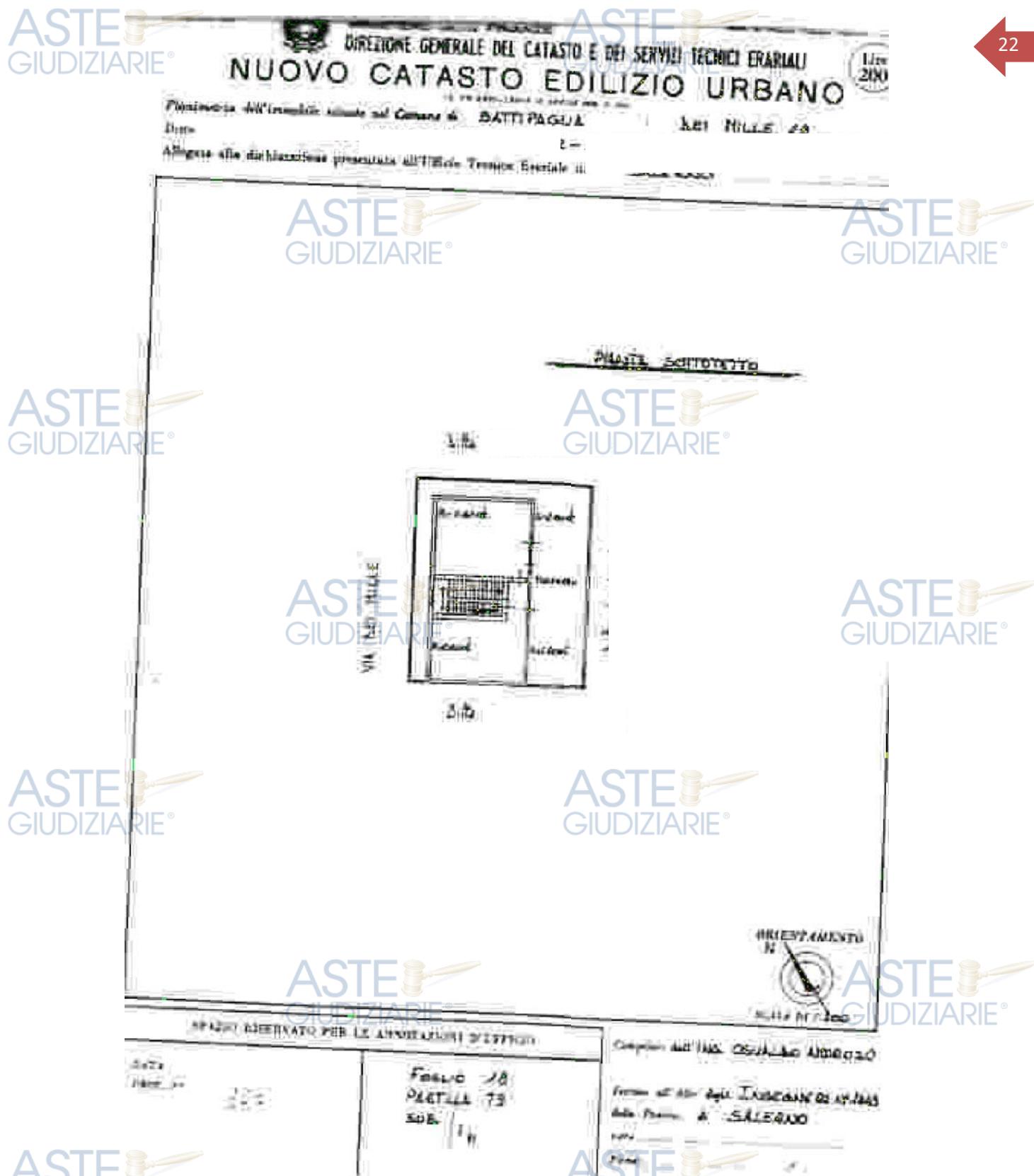
Come già accennato nelle pagine che precedono, emerge che il piano sottotetto non è conforme all'ultimo titolo amministrativo rilasciato ; in particolare la difformità riguarda il piano copertura, per il quale venne rilasciata in data 06/03/91 la concessione 17760/90 che prevedeva il progetto di ristrutturazione della copertura con l'installazione di elementi prefabbricati modulanti di tipo precario, che avrebbero dovuto coprire parte della superficie del terrazzo. Troviamo ulteriore traccia di tale previsione progettuale nell'accatastamento dell'opera che allora fu fatta .

Inoltre gli originari sub 7 e sub 8 della particella n. 79 (locali al piano terra) sono stati oggetto nel tempo di :

- Sub 7 – oggetto di Frazionamento n. 2117 1/1999 del 3/3/1999 con cui fu generato il **sub 17**;
- Sub 8 – oggetto di fusione n. 2178 1/1999 del 4.3.1999 con il sub 17, in modo da dare vita all'odierno **sub 19**

Per tali variazioni catastali effettuate nell'anno 1999, non è stato ritrovato agli atti alcun titolo edilizio che ne supportasse la legittimità. Ciò significa che, ad oggi, la regolarizzazione amministrativa può essere effettuata mediante presentazione al Comune di Battipaglia di CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 con pagamento di sanzione pari ad € 1.000,00, la pratica edilizia da istruire dovrebbe recepire la nuova conformazione degli ambienti al piano terra, in conformità alla planimetria catastale agli atti.

In merito al box auto di Via Kennedy, dall'atto di provenienza, si evince che l'attuale consistenza descritta ed identificata alle pagine che precedono, fu realizzata giusta Licenza edilizia n. 26518 del 13.12.1872.



All'attualità, come invece documentato e rappresentato nelle pagine che precedono, il piano copertura del fabbricato è interamente occupato dal sottotetto realizzato con struttura

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. Eisc: MSI MSM 64I 21H703C - P.Iva 02995120652

Cod. Fisc. MSL MSM 64L21H/03C - P.Iva 02995120632
crazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata

Cod. Fisc. VIVISELMSM 64L21H/USC - 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

in c.a. e muratura perimetrale in blocchi di laterizio, con solaio di copertura in c.a. , con superficie di circa mq 90 e con altezza al colmo H= m 2,60 e alla gronda H= m 2,25.

23

Allo stato, secondo lo scrivente, appare complicato un discorso di sanatoria per la difformità descritta, in quanto l'incremento volumetrico realizzato sine titulo, costituente ulteriore sopraelevazione per il fabbricato, non appare sanabile alla luce dell'attuale normativa edilizia vigente per il Comune di Battipaglia. Tale circostanza, rappresenterà una limitazione alla valutazione di mercato che verrà effettuata per il sottotetto in questione.

4) Valutazione delle superfici - Criterio di stima adottato – Valutazioni unitarie di mercato per differenti destinazioni d'uso.

Per quanto riguarda le superfici degli immobili, lo scrivente farà riferimento alle superfici catastali evincibili dalle visure indicate e riportate nei grafici planimetrici; ciò equivale a dire che per ogni immobile costituente lotto singolo, essa coinciderà appunto con la superficie commerciale. Alla luce di quanto sopra, si avrà per i singoli immobili :

1. **Deposito** situato al P. T in via dei Mille n. 44, distinto in N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al Fg 18, p.la 79, **sub 18**, Cat. C/2, Cl. 3, superficie catastale **mq. 22,00**;
2. **Appartamento** situato al Piano Terra in via dei Mille n. 46, distinto in N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al Fg 18, p.la 79, **sub 19**, Cat. A/3, Cl. I, vani 3,5, **Sup. cat. 90 mq.**
3. **Terreno** (cortile annesso all'appartamento) situato al P. T in via dei Mille n. 46, distinto in C.T. del Comune di Battipaglia al Fg 18, **p.la 454**, classe Seminativo 1, sup cat. **mq.169**
4. **Sottotetto** situato al Piano quarto di via dei Mille n. 46, originariamente distinto in N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al Fg 18, p.la 79, **ex sub 16**, Cat. C/2, Cl. 1, mq 52, rendita 64,45 euro, unità soppressa dal 15/4/2008, quando con pratica DOCFA n. SA0172754 , sono stati derivati i derivati i **sub 23 (sup cat. mq. 21) e sub 24 (sup. cat. mq. 71)**.
5. **Appartamento** situato al Piano primo di via dei Mille n. 46, distinto in N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al Fg 18, p.la 79, **sub 13**, sup. cat. **Mq. 106,00**



6. **Autorimessa** situata al Piano Interrato in via Olevano - Parco Landi, Interno 3 piano primo interrato, distinta in N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al Fg 18, p.Ila 276, sub 19, Cat. C6, Cl. 11, sup. cat. **Mq. 31.**

24

Il criterio di stima che si adotterà è quello sintetico-comparativo, con riferimento ai prezzi correnti nella zona omogenea di riferimento.

Un primo riferimento relativamente alle possibili quotazioni immobiliari può essere riferito ai

valori di mercato determinati dall'**Agenzia del Territorio mediante l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare)** che, secondo quanto testualmente riportato nel comma 1.6 periodo 4[^] del richiamato provvedimento, individua **"criteri che rispondono ad esigenze di uniformità e correttezza,**

associando ad un valore fisso altri valori dinamici che possano evitare automatismi e raggiungere l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà dei prezzi praticati nel mercato immobiliare. Il primo

degli elementi del calcolo è tratto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilito con criteri scientifici."

Le quotazioni O.M.I. sono liberamente consultabili sul sito internet dell'Agenzia del Territorio e tramite il software di navigazione territoriale GeoPoi (disponibile sullo stesso sito), è possibile verificare il Codice di Zona e la Microzona Catastale O.M.I., in cui rientra l'immobile di interesse, digitando il nominativo della strada ed il numero civico. E' evidente, pertanto, che trattasi di valori base di mercato molto dettagliati e ben differenziati per ubicazione e per tipologia edilizia. Nel nostro caso, per gli immobili in argomento, all'attualità risulta pubblicato il dato per codice di zona e microzona catastale, relativo al secondo semestre dell'anno 2024



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

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: BATTIPAGLIA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA LUNGO V.P.BARATTA,DELIMITATA A NORD DA V.AVELLINO-V.PARINI-V.COMO-V.FOSCOLO,DA V.VERGA E V.SAURO A E,V.PALATUO E FFSS A S

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 950 | 1300 | L | 3,7 | 5,5 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 820 | 1200 | L | 3,5 | 4,8 | L |
| Autorimesse | NORMALE | 640 | 770 | L | 2,2 | 2,7 | L |
| Box | NORMALE | 770 | 940 | L | 2,7 | 3,3 | L |



Riferimento 4380550 Via Giuseppe Garibaldi, 9, Battipaglia Appartamento piano quinto, composto da ingresso/disimpegno, due vani, cucina/pranzo con balcone e bagno - lavanderia con soppalco e ripostiglio, per una superficie utile interna di circa mq. 62, oltre balcone per circa mq. 4. Data di vendita 08/07/2025. Offerta minima 53.990,00 € valore perizia 74.000,00 € La data di vendita è molto vicina e pensi di non fare in tempo a partecipare? Rispondiamo...

Aggiornato il 6 Giugno 2025

Caratteristiche immobile

| | |
|----------------------|-----------|
| Aria Condizionata: | presente |
| Bagni: | 1 |
| Locali: | 2 |
| Metri quadri: | 62 |
| Condizioni: | abitabile |
| Piano: | 5 |
| Anno di costruzione: | 1980 |
| Asta: | sì |
| Balcone: | sì |

Classe energetica

| |
|---|
| G DL 192 del 19/08/05 |
| Più info ▾ |
| IPE: |
| 175,00 KWh/m2a |
| PE = Prestazione energetica |
| IPE = Indice prestazione energetica |
| AIUTACI a migliorare il servizio: se l'annuncio non è veritiero c'è l'immobile non è più disponibile, segralalo qui . |

La valutazione economica unitaria che verrà fornita dallo scrivente terrà in debito conto delle

seguenti circostanze :

- la zona in cui è ubicato il fabbricato di via Dei Mille è comunque limitrofa al centro cittadino;
 - gli immobili sono, allo stato, occupati da diretti discendenti del fallito;
 - della destinazione d'uso degli immobili e del loro stato legittimo, così come descritto nei paragrafi che precedono ;
-
- lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili è discreto;
 - il fabbricato di via Dei Mille è privo di ascensore.

Ai fini delle valutazioni che seguono e sulla scorta dei valori attualmente riferibili alla zona in esame, si considerano congrui i seguenti valori per unità di superficie:

| | |
|---|----------------|
| - Superficie residenziale piano terra | € /mq. 900,00 |
| - Superficie residenziale piano primo | €/mq. 1.100,00 |
| - Superficie piano sottotetto | €/mq. 300,00 |
| | |
| - Superficie locale deposito al piano terra | €/mq. 550,00 |
| | |
| - Superficie box auto | €/mq. 750,00 |

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

5. Individuazione dei lotti di vendita ed indicazione del loro valore economico

Per quanto sopra esposto , lo scrivente propone la formazione dei seguenti lotti di vendita :

Lotto n. 1 : Locale deposito situato al P. T in via dei Mille n. 44, distinto in N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al Fg 18, p.lla 79, **sub 18**, Cat. C/2, Cl. 3, mq 17, superficie catastale mq. 22,00, rendita 29, 85 euro. **Provenienza:** Atto di Donazione del 12.12.1991 a firma del notaio R. Malinconico rep. N. 27684 reg. n. 5 in data 2/1/1992.

Valutazione del Lotto 1 : mq. 22,00 x €/mq. 550,00 = € 12.100 **che si arrotondano ad € 12.000,00**

Quota di proprietà ricaduta nella disponibilità della procedura fallimentare pari ad **1/3**.

Lotto n. 2 : Appartamento situato al Piano Terra in via dei Mille n. 46, distinto in N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al Fg 18, p.lla 79, **sub 19**, Cat. A/3, Cl. I, vani 3,5, Sup. cat. 90 mq., rendita 262, 10 euro, oltre a **Terreno** (cortile annesso all'appartamento} situato al P. T in via dei Mille n. 46, distinto in C.T. del Comune di Battipaglia al Fg 18, oltre a **p.lla 454**, classe Seminativo 1, mq. 169 R.D. 1,57 euro, R.A. 1,44 euro. **Provenienza:** Atto di Donazione del 12.12.1991 a firma del notaio R. Malinconico rep. N. 27684 reg. n. 5 in data 2/1/1992.

Valutazione del Lotto 2 : mq.(90,00 + 0,10 x 169) x €/mq. 900,00 = € 96.210 **che si arrotondano ad € 96.000,00**

Quota di proprietà ricaduta nella disponibilità della procedura fallimentare pari ad **1/3**.

Lotto n. 3 : Locali Sottotetto situato al Piano quarto di via dei Mille n. 46, originariamente distinto in N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al Fg 18, p.lla 79, **ex sub 16**, Cat. C/2, Cl. 1, mq 52, rendita 64,45 euro, unità soppressa dal 15/4/2008, oggi suddiviso in **sub 23 (sup cat. mq. 21) e sub 24 (sup. cat. mq. 71)**. **Provenienza:** Atto di Donazione del 12.12.1991 a firma del notaio R. Malinconico rep. N. 27684 reg. n. 5 in data 2/1/1992.

Valutazione del Lotto 3 : mq.(71,00+21,00) x €/mq. 300,00 = € 27.600 **che si arrotondano ad € 27.500,00**

Quota di proprietà ricaduta nella disponibilità della procedura fallimentare pari ad **1/3**.

Lotto n. 4 : Appartamento situato al Piano primo di via dei Mille n. 46, distinto in N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al Fg 18, p.lla 79, **sub 13**, Cat. N4, Cl. 2, 4,5 vani, sup. catastale mq. 106, rendita 232,41 euro. **Provenienza:** Atto di Donazione del 12.12.1991 a firma del

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

notaio R. Malinconico rep. N. 27684 reg. n. 5 in data 2/1/1992. Attuale intestatario – proprietario: Sig.ra [REDACTED]

28

[REDACTED] in virtù di Atto del 19/12/2001 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno rep. N. 3667 – Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni – trascrizione n. 28959.2/2008 Reparto PI di Salerno in atti dal 14.10.2008.

Valutazione del Lotto 4 : mq.106 x €/mq. 1.100,00 = € 116.600,00 che si arrotondano ad € 116.500,00

Quota di proprietà ricaduta nella disponibilità della procedura fallimentare pari ad 1/1.

Lotto n. 5 – Box Auto/autorimessa situata al Piano Interrato in via Olevano - Parco Landi, Interno 3 piano primo interrato, distinta in N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al Fg 18, p.la 276, sub 19, Cat. C6, Cl. 11, mq 26, sup. catastale mq.31, rendita 77,88 euro.

Provenienza : Atto pubblico a firma del notaio A. Moroni del 22.2.1990 – rep n. 34387 – racc. n. 10522 – acquisto del bene in comunione con la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]). Attuale intestatario – proprietario : Sig.ra [REDACTED] in virtù di Atto del 19/12/2001 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno rep. N. 3667 – Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni – trascrizione n. 28959.2/2008 Reparto PI di Salerno in atti dal 14.10.2008.

Valutazione del Lotto 5 : mq.31 x €/mq. 750,00 = € 23.250,00 che si arrotondano ad € 23.000,00.

Quota di proprietà ricaduta nella disponibilità della procedura fallimentare pari ad 1/2.

6 Riepilogo e conclusioni

Si riportano di seguito le specifiche dei Lotti di Vendita formati

Lotto n. 1 - Deposito situato al P. T in via dei Mille n. 44, distinto in N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al Fg 18, p.la 79, sub 18, Cat. C/2, Cl. 3, mq 17, superficie catastale mq. 22,00, rendita 29, 85 euro. **Provenienza:** Atto di Donazione del 12.12.1991 a firma del notaio R. Malinconico rep. N. 27684 reg. n. 5 in data 2/1/1992. **Valutazione del Lotto 1 :** € 12.000,00 (diconsi Euro dodicimila/00). **Quota di proprietà ricaduta nella disponibilità della procedura fallimentare pari ad 1/3.**

Lotto n. 2 : Appartamento situato al Piano Terra in via dei Mille n. 46, distinto in N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al Fg 18, p.la 79, **sub 19**, Cat. A/3, Cl. I, vani 3,5, Sup. cat. 90 mq., rendita 262,10 euro, oltre a **Terreno** (cortile annesso all'appartamento) situato al P. T in via dei Mille n. 46, distinto in C.T. del Comune di Battipaglia al Fg 18, **p.la 454**, classe Seminativo 1, mq. 169 R.D. 1,57 euro, R.A. 1,44 euro. **Provenienza:** Atto di Donazione del 12.12.1991 a firma del notaio R. Malinconico rep. N. 27684 reg. n. 5 in data 2/1/1992.

29

Valore Lotto 2 : € 96.000,00 (diconsi Euro novantaseimila/00) Quota di proprietà ricaduta nella disponibilità della procedura fallimentare pari ad **1/3**.

Lotto n. 3 : Locali Sottotetto situato al Piano quarto di via dei Mille n. 46, originariamente distinto in N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al Fg 18, p.la 79, **ex sub 16**, Cat. C/2, Cl. 1, mq 52, rendita 64,45 euro, unità soppressa dal 15/4/2008, oggi suddiviso in **sub 23 (sup cat. mq. 21)** e **sub 24 (sup. cat. mq. 71)**. **Provenienza:** Atto di Donazione del 12.12.1991 a firma del notaio R. Malinconico rep. N. 27684 reg. n. 5 in data 2/1/1992.

Valore Lotto 3 : € 27.500,00 (diconsi Euro ventisettamilacinquecento/00)

Quota di proprietà ricaduta nella disponibilità della procedura fallimentare pari ad **1/3**.

Lotto n. 4 : Appartamento situato al Piano primo di via dei Mille n. 46, distinto in N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al Fg 18, p.la 79, **sub 13**, Cat. N4, Cl. 2, 4,5 vani, sup. catastale mq. 106, rendita 232,41 euro. **Provenienza:** Atto di Donazione del 12.12.1991 a firma del notaio R. Malinconico rep. N. 27684 reg. n. 5 in data 2/1/1992. Attuale intestatario – proprietario: Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di Atto del 19/12/2001 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno rep. N. 3667 – Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni – trascrizione n. 28959.2/2008 Reparto PI di Salerno in atti dal 14.10.2008.

Valore Lotto 4 : € 116.500,00 (diconsi Euro centosedicimilacinquecento/00)

Quota di proprietà ricaduta nella disponibilità della procedura fallimentare **pari ad 1/1**.

Lotto n. 5 – Box Auto/Autorimessa situata al Piano Interrato in via Olevano - Parco Landi, Interno 3 piano primo interrato, distinta in N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al Fg 18, **p.la 276, sub 19**, Cat. C6, Cl. 11, mq 26, sup. catastale mq.31, rendita 77,88 euro. **Provenienza :** Atto pubblico a firma del notaio A. Moroni del 22.2.1990 – rep n. 34387 –

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



racc. n. 10522 – acquisto del bene in comunione con la Sig.ra [REDACTED]



30

). Attuale intestatario – proprietario :

Sig.ra [REDACTED] in
virtù di Atto del 19/12/2001 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno rep. N. 3667 –
Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni – trascrizione n.
28959.2/2008 Reparto PI di Salerno in atti dal 14.10.2008.

Valore Lotto 5 : € 23.000,00 (diconsi Euro ventitremila/00) .



Quota di proprietà ricaduta nella disponibilità della procedura fallimentare **pari ad 1/2**.



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



Salerno 17.6.2025

Il Tecnico



Ing. Massimo Musella

