



Tribunale di Vallo della Lucania

Sezione Fallimentare

Fallimento n. R.G. 3/2022 – “

”



Giudice delegato: Dott.ssa Roberta Giglio

Curatore: dott. Pietro Di Lorenzo

1



**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

**PREMESSA ED INCARICO**

Con provvedimento del 21 dicembre 2022, 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 effettuare la 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, procedeva a compiere vari 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'espletamento del mandato ricevuto, lo scrivente passa a redigere la seguente relazione di perizia estimativa, che si compone dei seguenti paragrafi:

Individuazione dei beni immobili oggetto di stima - Provenienza ;

Descrizione e valutazione dei beni;

Riepilogo e formazione dei lotti di vendita.







**Immobile n.4** – Roccagloriosa (SA), foglio 42, particella 155, querceto di classe 3, partita 3541. Tale immobile risulta cointestato con il sig.



**Immobile n.5**- Roccagloriosa (SA), foglio 42, particella 157, querceto di classe 3, partita 3541. Tale immobile risulta cointestato con il sig.

**Immobile n.6** - San Giovanni a Piro (SA), foglio 22, particella 399, pascolo Arb. Di classe 1.

**Immobile n.7** - San Giovanni a Piro (SA), foglio 22, particella 401, pascolo Arb. Di classe 1.

**Immobile n.8** - San Giovanni a Piro (SA), foglio 18, particella 129, partita 16072. Uliveto di classe 1. Tale immobile risulta cointestato con i signori

3

**Immobile n.9** - San Giovanni a Piro (SA), foglio 18, particella 490. Seminativo Arboreo.



**Immobile n.10** - San Giovanni a Piro (SA), foglio 18, particella 491. Seminativo Arboreo di classe 2. Tale immobile risulta cointestato con il signor



**Immobile n.11** - San Giovanni a Piro (SA), foglio 14, particella 10. Particella divisa in tre porzioni. Tale immobile risulta cointestato con il signor

**Immobile n.12** - San Giovanni a Piro (SA), foglio 14, particella 8. Particella divisa in tre porzioni. Tale immobile risulta cointestato con il signor



**Immobile n.13** - San Giovanni a Piro (SA), foglio 14, particella 9, Uliveto di classe 4. Tale immobile risulta cointestato con il signor



#### DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI – FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA



**Immobile in San Giovanni a Piro, alla località Valline della Montagna snc Piano T, foglio 22, particella 666 (ex 135) , cat. F/2.**

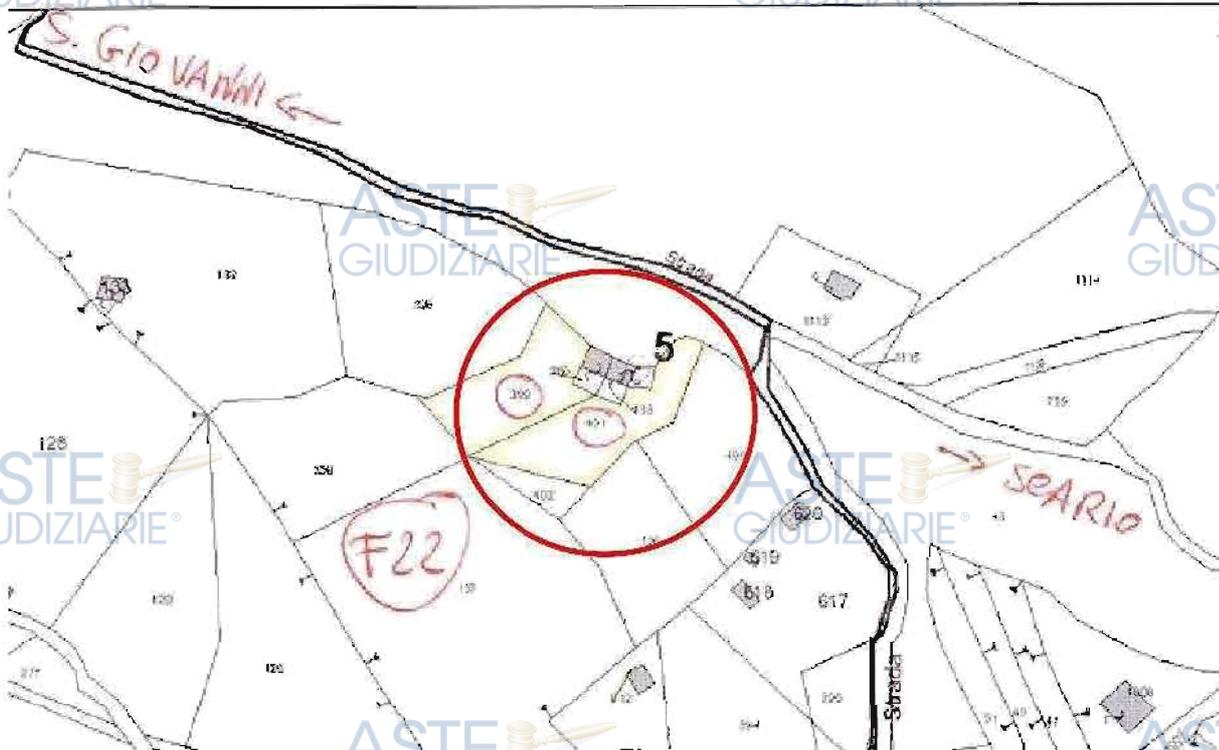


**Terreni in San Giovanni a Piro , foglio 22, particella 399 (ex 134/b) e particella 401 (ex 358/b) , pascolo Arb. Di classe 1.**





4



**Provenienza:** Atto di compravendita del 15 aprile 1993 – repertorio n. 26389 raccolta n. 15326 a firma del Notaio in Camerota dott. I

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Data: 02/10/2023 Ora: 18:23:04 Fine  
Visura n.: T348715 Pag: 1

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 02/10/2023

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI A PIRO (Codice:H907)
Catasto Fabbricati	Provincia di SALERNO Foglio: 22 Particella: 666

INTESTATO	1	FMNDR64A01H907R*	(1) Proprietà U/I
-----------	---	------------------	-------------------

Unità immobiliare dal 26/11/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		22	666				F/2					COSTITUZIONE del 25/11/2021 Pratica n. SA0152257 in atti dal 26/11/2021 COSTITUZIONE (n. 4047./2021)
Indirizzo LOCALITA' VALINE DELLA MONTAGNA n. SNC Piano T Natura												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune H907 - Foglio 22 - Particella 666

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

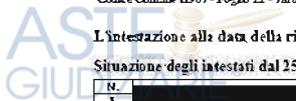
Situazione degli intestati dal 25/11/2021

N.	1	FMNDR64A01H907R*	DIRITTO DI PROPRIETA'
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 25/11/2021 Pratica n. SA0152257 in atti dal 26/11/2021 COSTITUZIONE (n. 4047./2021)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Data: 03/10/2023 Ora: 15:29:15 Segue  
Visura n.: T284729 Pag: 1

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2023

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI A PIRO (Codice:H907)
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO Foglio: 22 Particella: 399

INTESTATO	1	FMNDR64A01H907R*	(1) Proprietà U/I
-----------	---	------------------	-------------------

Unità immobiliare dal 25/10/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				Rendita		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Descr.	Qualità Classe	Superficie(m²) la str.cata.	Natura	Rendita			
								Dominicale	Agraria		
1	22	399			PASCOLO ARB	09 16		Euro 0,71 L. 1.374	Euro 0,71 L. 1.374	FRAZIONAMENTO del 03/08/1993 Pratica n. 405067 in atti dal 25/10/2001 (n. 3284./1992)	
Natura											

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:22 Particella:134 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:22 Particella:398 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/04/1993

N.	1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI	Milano n. 5607/L/1993 - Protocollo n. 39645 in atti del 11/03/2002			(1) Proprietà U/I A LUGANIA (SA) Registrazione n. 572 registrato in data 22/04/1993 -

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



Visura storica per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2023

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI A PIRO (Codice: E1907)
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO Foglio: 22 Particella: 401

INTESTATO		FMNDRA64A01H807R*	(1) Proprietà 1/1
-----------	--	-------------------	-------------------

Unità immobiliare dal 25/10/2001

M	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Destaz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	22	401		-	PASCOLO ARB	1	08 84	Euro 0,68 L. 1.326	Euro 0,65 L. 1.326	FRAZIONAMENTO del 03/09/1992 Pratica n. 403957 in atti dal 25/10/2001 (n. 3284.2-1992)
Nota					Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
 Foglio: 22 Particella: 358;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
 Foglio: 22 Particella: 400; Foglio: 22 Particella: 402;

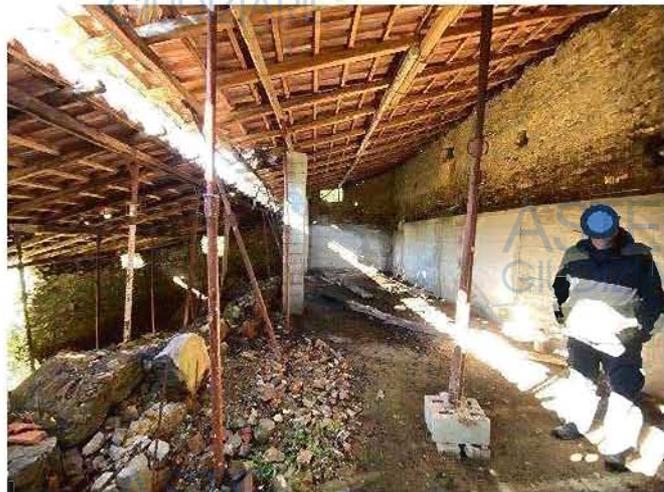
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/04/1993

N	DATANAGRANCI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI	LUCANIA (SA) Registrazione n. 572 registrato in data 22/04/1993 - Salerno n. 3607.1/1993 - Pesca n. 29845 in atti dal 11/03/2002		

Trattasi di unità collabente e terreni limitrofi destinati a pascolo avente estensione complessiva pari a mq. 1800 posti lungo la strada che unisce le Frazioni Marcaneto e San Giovanni.

Il fabbricato è completamente diruto e rispetta in pieno la definizione di unità collabente. Le attuali condizioni in cui versa fanno comprendere l'estensione in pianta dell'area coperta, mentre il tetto risulta essere provvisorio ed interamente puntellato, con alcuni pilastri di mattoni in calcestruzzo vibrato sui quali scaricano parte delle orditure in legno della copertura in laterizio.





Le condizioni assolutamente fatiscenti dell'immobile non hanno consigliato, per ovvi motivi di sicurezza, una prolungata permanenza all'interno del fabbricato, per cui non è stato possibile eseguire un rilievo preciso delle superfici, per cui la stima di tale immobile viene compiuta a corpo e non a misura.

Per quanto riguarda le superfici dei terreni circondanti l'immobile, aventi le destinazione catastale indicata nei certificati di visura allegati, la superficie complessiva degli stessi è pari a complessivi mq. 1800.

Dall'estratto della certificazione urbanistica allegata, per tali terreni risulta :

Che l'area censita al foglio 22, particelle 399-401 del Catasto Terreni del Comune di San Giovanni a Piro ricade:

- nel *Piano Urbanistico Comunale* vigente nel *Sistema Ambientale* in zona *Tra2 aree naturali - Spazi aperti naturali ricadenti in aree di riserva orientata* (art. 16); e tra i *territori coperti da foreste o da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227* e pertanto è sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- nel *Piano del Parco N.C.V.D.A.* in zona: *B1 - "riserva generale orientata"* (art. 8) e, pertanto, è sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42;
- nel *P.S.A.I.* (2016) redatto dall'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale, per il Bacino idrografico del fiume Sele, nella *Carta del Rischio da Frana* in zona *R1 "Rischio moderato"* e nella *Carta della Pericolosità da Frana* in zona *P1 "Pericolosità moderata"*;
- nelle *Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale)* ed è dunque sottoposta alle disposizioni di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357;
- nel *Catasto Incendi* non è stata percorsa dal fuoco negli ultimi 15 anni.

Per tali immobili viene proposto l'accorpamento ad un unico lotto di vendita i cui singoli valori possono comunque essere così distinti : **Immobile in San Giovanni a Piro (SA), alla località Valline della Montagna snc Piano T, foglio 22, particella 666, cat. F/2 Valore a corpo € 10.000,00, oltre a Terreni in San Giovanni a Piro (SA), foglio 22, particella 399 e particella 401, , pascolo Arb. Di classe 1 di superficie complessiva pari a mq. 1800. Valore dei terreni € 2000,00**

**Da cui deriva che il valore complessivo del lotto n. 1 è pari ad € 12.000,00**

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

Immobile in San Giovanni a Piro, Rione Nuovo Piano T, foglio 14, particella 318, subalterno 2, cat. A2, Classe 3, Consistenza 9,5 vani, rendita 377,99. Quota di pertinenza del fallimento 1/4.



8

Provenienza : Successione ereditaria del defunto

in San Giovanni a

Piro trascritta al n. reg. gen. 28314 e n. r.part. 24121 del 1984 presso l'ufficio di Salerno.



Data: 03/10/2023 Ora: 15.23.54 Segue

Visura n.: T281244 Pag: 1

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2023

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI A PIRO (Codice:H997)
Catasto Fabbricati	Provincia di SALERNO Foglio: 14 Particella: 318 Sub.: 2

INTESTATI

1		(1) Proprietà 1/4
2		(1) Proprietà 1/4
3		(1) Proprietà 1/4
4		(1) Proprietà 1/4

Unità immobiliare dal 30/10/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		14	318	2			A/2	3	9,5 vani	Totale: 202 m <sup>2</sup> Totale: altre aree: 190 m <sup>2</sup>	Euro 377,79	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2018 Pratica n. SA023265 in am dal 30/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMAS IICA DERIVANTE DAAGGIORNAMENTO ANSC (n. 41594.1.2018)
Indirizzo		RIONE NUOVO Piano T			Pura		Mod.56					
Notizia												

Mappe Territoriali Catastali  
Codice Comune E907 - Foglio 14 - Particella 318

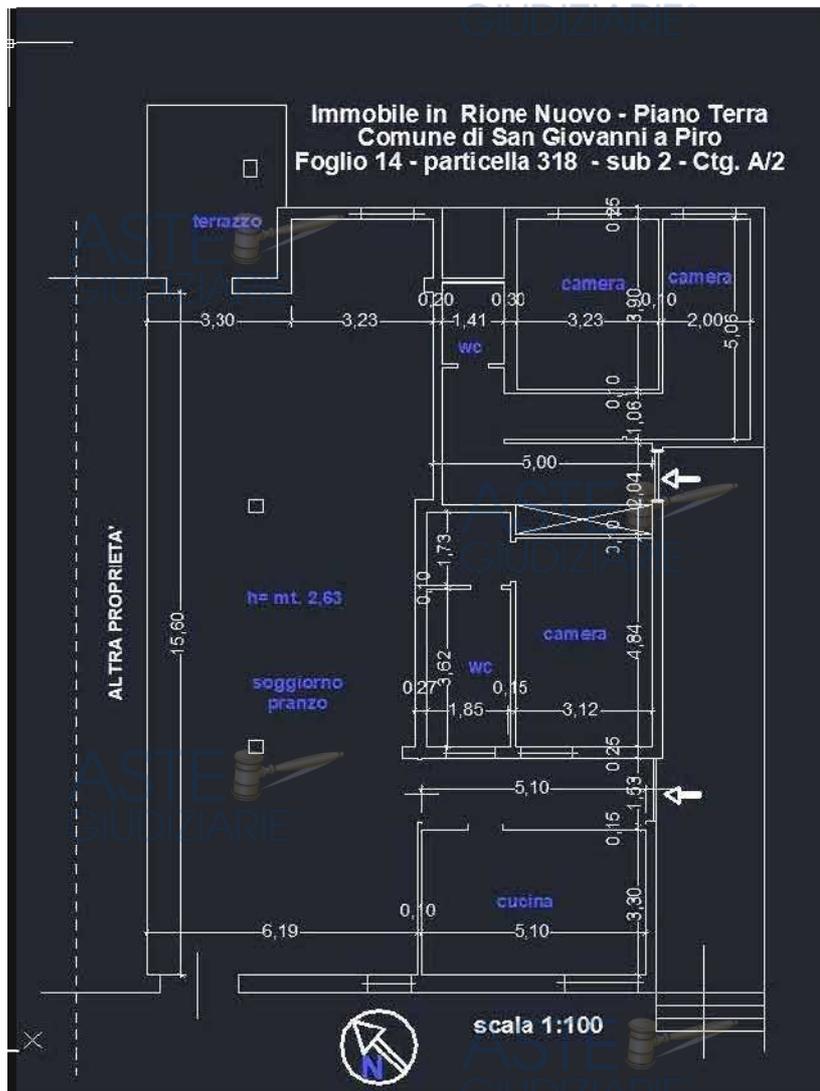
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		14	318	2			A/2	3	9,5 vani	Totale: 202 m <sup>2</sup> Totale: altre aree: 190 m <sup>2</sup>	Euro 377,79	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di capienza.

Trattasi di unità immobiliare destinata ad abitazione in precario stato di conservazione, avente superficie catastale pari a mq. 202 (comprensiva della superficie delle aree scoperte), l'altezza utile è pari a mt. 2,63. Attualmente, parte dell'immobile è interessato da lavori di ristrutturazione che hanno contemplato alcune demolizioni di partizioni interne e, di fatto la divisione dell'immobile in due unità distinte. La ricostruzione del rilievo eseguito dallo scrivente è di seguito rappresentata.

La costruzione è una palazzina a due livelli, uno sottoposto alla strada destinato a deposito e uno al piano terra, dove ha sede l'immobile di interesse. La costruzione è in cemento armato con travi e pilastri, i solai sono misti latero cementizi, le compagnature in blocchi di calcestruzzo vibrato, la copertura è piana. Gli intonaci esterni sono del tipo cementizi e parte della facciata esposta a sud è rivestita in pietra, le partizioni interne sono in laterizio forato rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiate al civile.

9



L'accesso all'immobile avviene attraverso un corridoio esterno accessibile da area di servizio carburante posta lungo Via Rione Nuovo. Il corridoio esterno conduce ad una doppia porta di accesso all'immobile. La prima

che si incontra percorrendo il corridoio, ed è posta alla sinistra dello stesso, conduce ad un corridoio con a destra una camera ed un wc ed a sinistra una cucina; oltre il corridoio trovasi un ambiente unico denominato in pianta "soggiorno-pranzo" in fondo al quale è ubicato un terrazzino.



L'ingresso dal terrazzino



Il corridoio posto dopo la porta di ingresso



L'ambiente unico denominato soggiorno pranzo



La cucina

Come si diceva in precedenza e come attestato dai fotogrammi allegati in precedenza, in tale parte di immobile sono in corso lavori di ristrutturazione che hanno contemplato la demolizione di alcune tramezzature. Non si conosce lo stato degli impianti in quanto i lavori in corso non hanno permesso di verificarne le reali condizioni d'uso.

Continuando a percorrere il corridoio esterno, si arriva alla seconda porta di accesso alla porzione di immobile residua, caratterizzata da un doppio corridoio, due camere ed un wc. Come illustrato nei fotogrammi che di seguito si allegano, in tale porzione di immobile sono visibili segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura, sono inoltre visibili segnali di muffe scure sulle pareti e sui soffitti delle stanze.

11



Il corridoio posto dopo l'ingresso



il secondo corridoio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



La stanza posta in fondo al secondo corridoio



Il wc

12

Come detto in precedenza l'immobile, nella sua totalità, ha una superficie catastale di mq. 202, comprensiva delle superfici non residenziali rappresentate dal terrazzino e dal corridoio di ingresso .

Tale valore superficiale rappresenterà il primo dei dati quantitativi che concorreranno alla stima dell'immobile. Per quanto riguarda il valore economico unitario superficiale, lo scrivente farà riferimento al valore fornito dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per tale tipologia di immobile, relativamente alla zona di interesse, fornisce al secondo semestre 2023 un range di valori di mercato che vanno da un minimo di €/mq. 980,00 ad un massimo di €/mq. 1.400,00.

## Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

**Provincia:** SALERNO

**Comune:** SAN GIOVANNI A PIRO

**Fascia/zona:** Suburbana/SCARIO, MARCANETO, PALAZZONE

**Codice di zona:** E1

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	980	1400	L	3	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1100	L	2,7	3,8	L
Autorimesse	NORMALE	285	425	L	0,9	1,3	L
Box	NORMALE	400	520	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	3,4	4,6	L

13

Alla luce di quanto sopra, viste le condizioni in cui versa l'immobile, lo scrivente considera congrua la valutazione di €/mq 1.200,00, da cui discende che il valore dell'immobile è pari a :

**Valore Immobile = mq. 202 x €/mq 1.200,00 = € 242.400,00 che si arrotondano per difetto ad € 240.000,00.**

La quota di competenza rientrante nell'attivo del fallimento è pari ad ¼ del valore sopra indicato e corrisponde al valore del lotto, pari quindi a:

**Lotto n. 2 = € 60.000,00 (diconsi Euro sessantamila/00).**

**Immobile** in San Giovanni a Piro (SA), Rione Nuovo Piano S2, foglio 14, particella 318, subalterno 7, cat. F/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, rendita 529,79. Tale immobile risulta cointestato con i signori

Quota di pertinenza del fallimento %.



14



Data 03/10/2023 Ora: 15.25.24 Segue  
Visura n.: T282253 Pag: 1

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2023

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI A PIRO (Codice:H907) Provincia di SALERNO
Catasto Fabbricati	Foglio: 14 Particella: 318 Sub.: 7

INTESTANTI

1	(1) Proprieta' 1/4
2	(1) Proprieta' 1/4
3	(1) Proprieta' 1/4
4	(1) Proprieta' 1/4

Unità immobiliare dal 30/10/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		14	318	7			F/3					VARIAZIONE TOPONIMASTICA del 30/10/2018 Pratica n. SA023368 in atti dal 30/10/2018 VARIAZIONE TOPONIMASTICA DERIVANTE DALL'AGGIORNAMENTO ANSC (n. 48567.1/2018)
Indirizzo		RIONE NUOVO Piano S2										
Notizia		Partita										
		Mnd:88										

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune H907 - Foglio 14 - Particella 318

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/09/2001

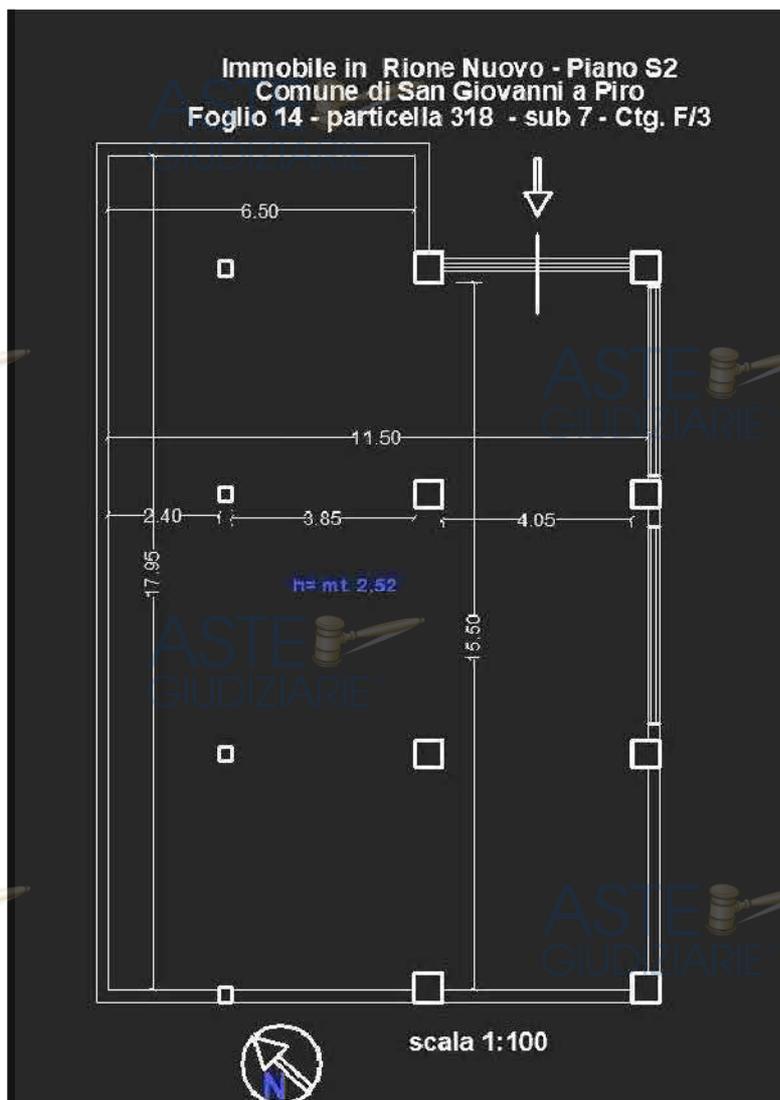
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		14	318	7			F/3					(ALTRE) del 01/03/2001 Pratica n. 327023 in atti dal 12/09/2001 U.I.U.S.FUGG. ALL'IMP. A.22/6-3-87 (n. 8336: L2601)
Indirizzo		VIA RIONE NUOVO Piano S2										

**Provenienza** : Successione ereditaria del defunto Fimiani Biagio nato il 1.1.1929 in San Giovanni a Piro trascritta al n. reg. gen. 28314 e n. reg. part. 24121 del 1984 presso l'ufficio di Salerno.

Trattasi di un locale in costruzione, di destinazione non definibile all'attualità, sottoposto all'abitazione descritta in precedenza ed è quindi parte del fabbricato descritto nelle pagine che precedono. In merito alla destinazione catastale è da dirsi, in generale, che la categoria catastale F3 si riferisce ai fabbricati in corso di costruzione ed è quindi una categoria assolutamente provvisoria la cui durata varia da 6 a 12 mesi come previsto dalla *circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio*. Alla luce di quanto sopra, per l'immobile in questione, all'attualità, può parlarsi di identificazione catastale e non di vero e proprio accatastamento, per cui si suppone che lo stesso abbia beneficiato di una proroga vista la mancata ultimazione dell'immobile.

15

L'immobile in argomento si presenta come uno spazio aperto, dotato di aperture su due lati, all'interno del quale è ben evidente la maglia strutturale del fabbricato. La superficie lorda del locale è pari a mq. 208 circa e l'altezza misurata (a grezzo) è pari a mt. 2,52.



L'ingresso all'immobile è attestato sul piazzale lato nord del fabbricato, a quota sottoposta al piano viario di Via Rione Nuovo, raggiungibile a mezzo di rampa carrabile in pendenza. Attraverso il portone in ferro e vetro è possibile l'accesso all'immobile che, allo stato, è destinato a deposito di materiali e suppellettili di ogni genere. Le rifiniture del locale sono molto dozzinali, con pavimentazione in marmette rosse rettangolari in alcune zone divelte, e pareti comunque intonacate e tinteggiate. Su alcuni pilastri sono stati rilevati segni di carbonatazione del calcestruzzo. E' stato predisposto un impianto di illuminazione a neon, ma non è stato possibile verificare la presenza di altri impianti ivi predisposti.

16



Interno del locale ed accesso dall'esterno



Interno del locale e materiale stipato

Alla luce di quanto sopra riferito, non potendosi immaginare per il locale in argomento una destinazione d'uso diversa da deposito, lo scrivente ritiene congrua una valutazione unitaria pari ad €/mq. 500,00, da cui discende che il valore dell'immobile risulta essere pari a :

**Valore Immobile = mq. 208 x €/mq 500,00 = € 104.000,00**

La quota di competenza rientrante nell'attivo del fallimento è pari ad 1/4 del valore sopra indicato e corrisponde al valore del lotto di vendita , pari quindi a:

**Lotto n. 3 = € 26.000,00 (diconsi Euro ventiseimila/00) .**

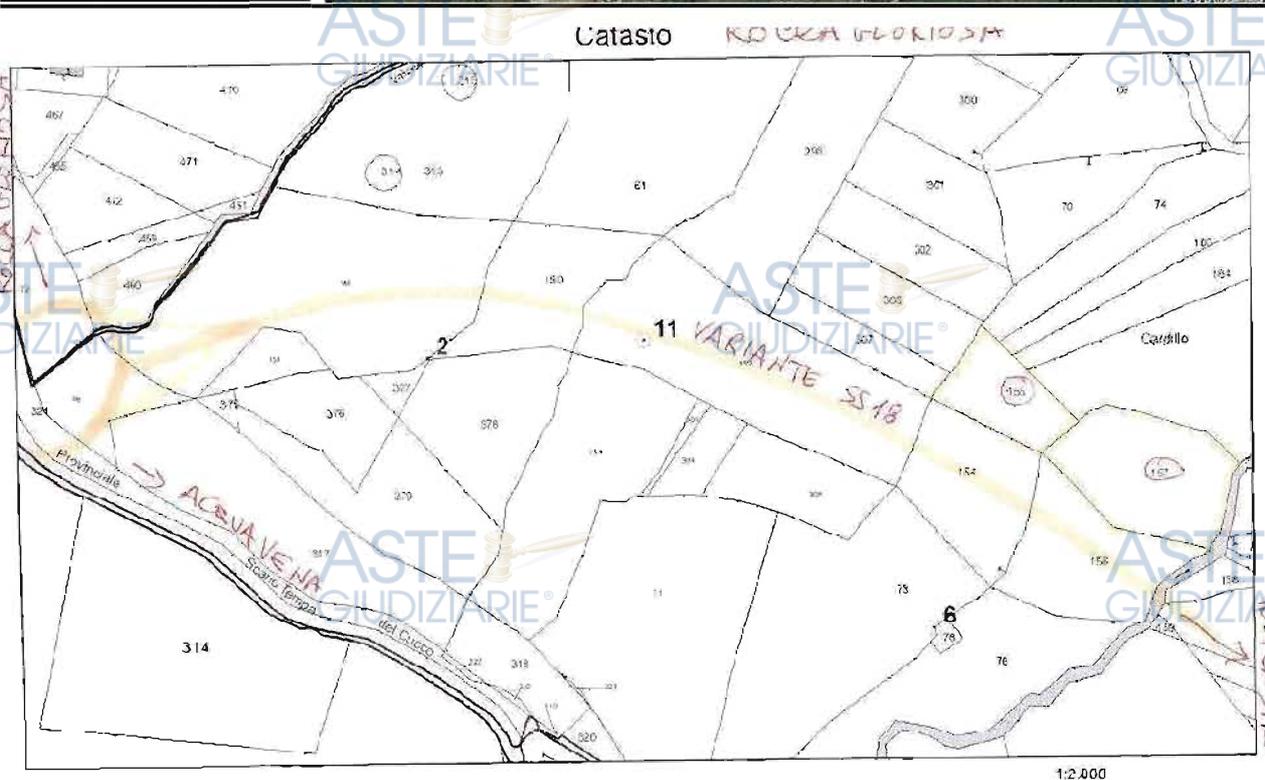
Terreni in Roccagloriosa (SA), foglio 42, particelle 155 e 157, querceto di classe 3, partita 3541.

Tale immobili risultano cointestati con il sig.

Quota di pertinenza del fallimento



17



**Provenienza** : Atto di compravendita a firma del Notaio dott. 24 marzo 1997 – Repertorio n. 22309 - Raccolta n. 8476.

– Vallo della Lucania del

Visura storica per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2023

Dati della richiesta	Comune di ROCCAGLIORIOSA (Codice:H412)
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO Foglio: 42 Particella: 155

1		(1) Proprietà' 1/2
2		(1) Proprietà' 1/2

Unità immobiliare dal 16/06/1986

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Destuz.	Raddito		
1	42	155		-	QUERCETO 3	18 00		Dominicale Euro 0,56 L. 1.080	Agrario Euro 0,09 L. 180	FRAZIONAMENTO in str dal 16/06/1986 (n. 1981)
Notifica				Particella	1551					

Sono stati inoltre varati i seguenti immobili:

Foglio:42 Particella:75 ; Foglio:42 Particella:154 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/03/1997

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà' 1/2
2			(1) Proprietà' 1/2
DATI			VALLO DELLA LUCANIA (SA) Registrazione n. 451 registrato in data

Situazione degli intestati dal 24/03/1997

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà' 1/2 fino al 24/03/1997
2			(1) Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 24/03/1997

Visura storica per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2023

Dati della richiesta	Comune di ROCCAGLIORIOSA (Codice:H412)
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO Foglio: 42 Particella: 157

1		(1) Proprietà' 1/2
2		(1) Proprietà' 1/2

Unità immobiliare dal 16/06/1986

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Destuz.	Raddito		
1	42	157		-	QUERCETO 3	17 60		Dominicale Euro 1,17 L. 2.256	Agrario Euro 0,19 L. 376	FRAZIONAMENTO in str dal 16/06/1986 (n. 1981)
Notifica				Particella	1571					

Sono stati inoltre varati i seguenti immobili:

Foglio:42 Particella:76 ; Foglio:42 Particella:156 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/03/1997

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà' 1/2
2			(1) Proprietà' 1/2
DATI			VALLO DELLA LUCANIA (SA) Registrazione n. 451 registrato in data

Situazione degli intestati dal 24/03/1997

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 24/03/1997
2			(1) Proprietà' 1/2 fino al 24/03/1997

Trattasi di due terreni di superficie complessiva catastale pari a mq. 5.560,00 con destinazione catastale querceto, posti lungo la variante alla SS 18 che da Roccagloriosa conduce a Policastro.

Dalla lettura del Certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato), i terreni di cui si tratta sono ricompresi in **zona agricola comune di tipo E** secondo la zonizzazione del vigente strumento urbanistico del comune di Roccagloriosa.

In particolare, essendo vigente per il Comune di Roccagloriosa il programma di fabbricazione :

*Per le Zone "E" la Legge Regionale 22 Dicembre 2004, N. 16 (Norme sul Governo del Territorio)", nel testo vigente, all'Art. 44 - comma 4 bis "Regime transitorio degli strumenti di pianificazione" prevede: "Nei comuni nei quali è ancora in vigore il programma di fabbricazione nelle zone agricole si applicano fino alla definitiva approvazione ed entrata in vigore del PUC, i limiti di edificabilità previsti dal DPR n.380/2001, prevalenti su ogni diversa disposizione contenuta nel citato strumento urbanistico generale".*

19

Alla luce di quanto sopra, il valore unitario che lo scrivente ritiene congruo per il terreno in esame è pari al valore agricolo fondiario medio (Regione Campania) riferito ad unità di superficie, valevole per zona agricola e tipo di coltura praticata, aggiornato al 2022 (decreto n. 139 del 7/3/2022).

Provincia di Salerno – Zona agraria n. 9 – tipo di coltura querceto **1,50 €/mq**

Da cui discende che il valore dei terreni in esame è pari a :

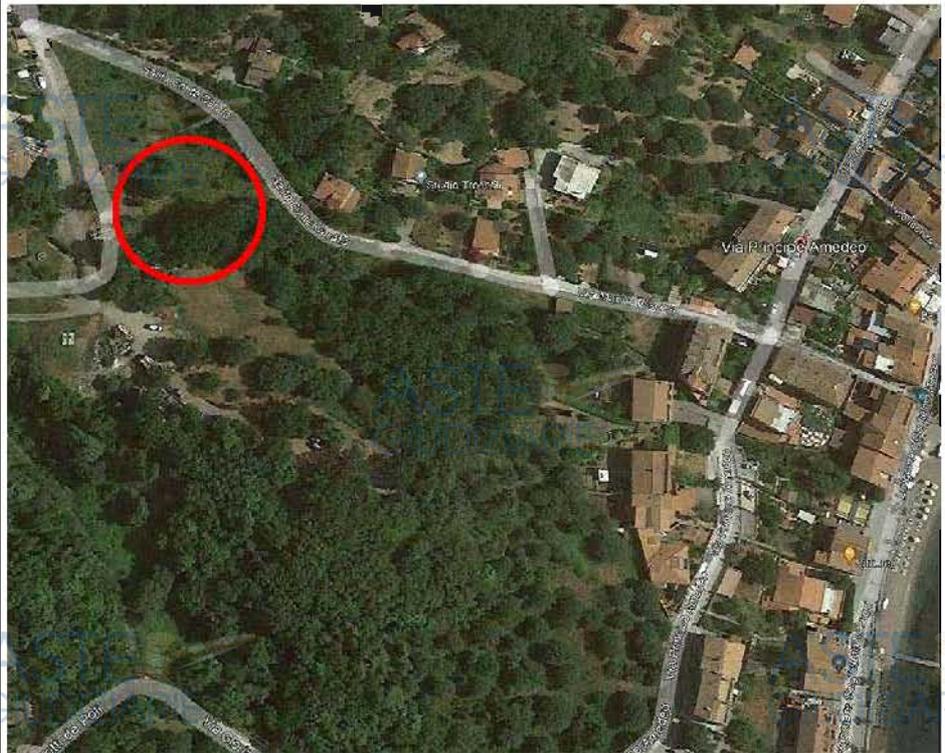
**Valore terreni = mq. 5.560 x €/mq. 1,50 = € 8.340** che si arrotondano ad **€ 8.400,00**

La quota di competenza rientrante nell'attivo del fallimento è pari ad  $\frac{1}{2}$  del valore sopra indicato e corrisponde al valore del lotto di vendita, pari quindi a:

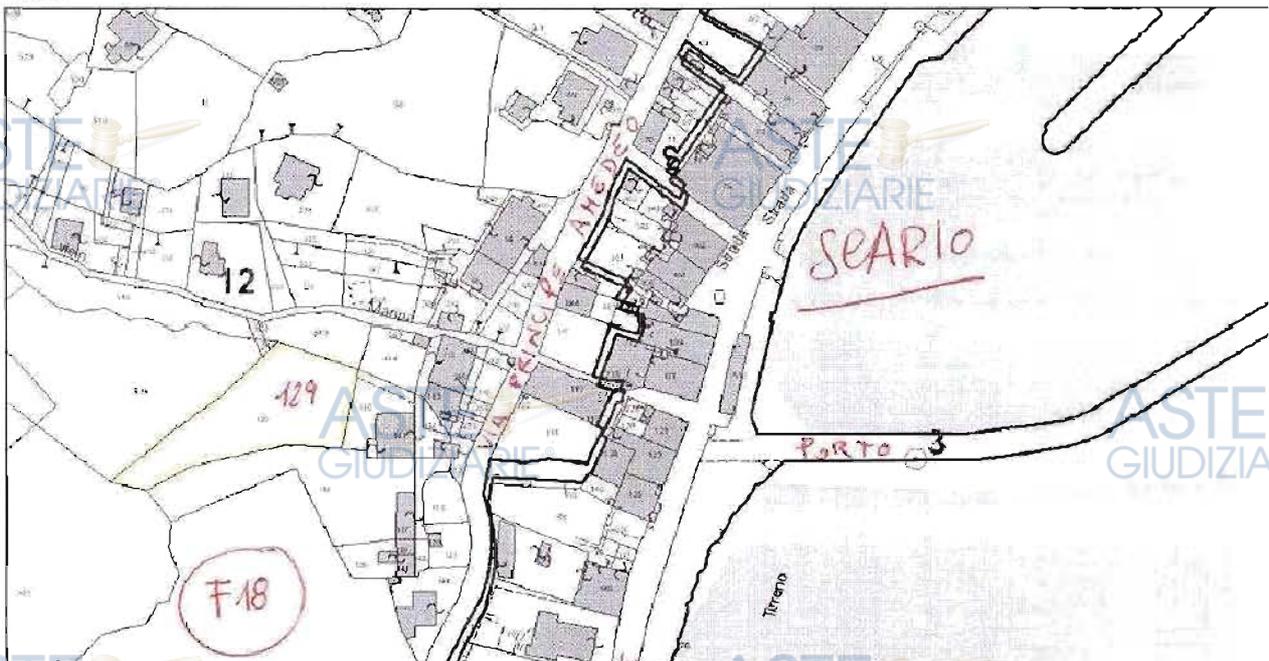
**Lotto n. 4 = € 4.200,00** (diconsi Euro quattromiladuecento/00).

Terreno in San Giovanni a Piro, foglio 18, particella 129, partita 16072. Uliveto di classe 1. Immobile cointestato con i signori

. Quota di pertinenza del fallimento 6/21. (dato estratto dalla visura catastale)



20



**Provenienza** : Atto di compravendita in Sapri del 30 dicembre 1990 a firma del Notaio

– rep. 18557, raccolta n. 3884

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

Visura storica per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2023

Dad della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI A PIRO (Codice:H007)
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO Foglio: 18 Particella: 129

INTESTATI

1	(1) Proprieta' 5/21
2	(30) Usufruttuario parziale
3	(30) Usufruttuario parziale
4	(1) Proprieta' 1/21
5	(1) Proprieta' 7/21
6	(1) Proprieta' 7/21

Unità immobiliare dal 30/12/1990

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Quantità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) let are ca	Deduz	Racimo		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1990 in atti dal 24/09/1999 (n. 2897/7/1991)
1	18	129	-		ULIVETO 1	15 76		Doznicale Euro 11,40 L. 12.064	Agrario Euro 6,51 E. 12.898	
Notifica				Partita		16072				
Riscossione		1 - Atti di passaggio interstatali non esistenti								

**Confini :**

Trattasi di appezzamento di terreno in località Discesa Marina di Scario avente superficie catastale pari a mq. 1.576.

**Dall'estratto del Certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato) si riscontra :**

Che l'area censita al foglio 18, particella 129 del Catasto Terreni del Comune di San Giovanni a Piro ricade:

- nel Piano Urbanistico Comunale vigente nel Sistema Ambientale per circa il 50% in zona Tra3 - Aree agricole di rilievo paesaggistico ricadenti in aree di "riserva orientata" (art. 17) e per circa il 50% in zona Tra4 - Spazi aperti naturali di tutela silvo pastorale (art. 18) e limitatamente alla zona Tra4, anche tra i territori coperti da foreste o da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, c. 2 e 6, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 227 e pertanto è sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

- nel Piano territoriale Paesistico del Cilento Costiero redatto ai sensi dell'art. 1 bis della Legge 08.08.1985, n. 431 e, pertanto in zona sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, per circa il 60% in zona R.U.A. (Recupero Urbanistico-edilizio e restauro paesaggistico-Ambientale) e per circa il 40% in zona C.I.R.A. sottozona 1 (Conservazione Integrale e Riqualificazione Ambientale);

- nel P.S.A.I. (2016) redatto dall'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale, per il Bacino idrografico del fiume Sele, nella Carta del Rischio da Frana per circa il 40% in zona non soggetta a rischio, per circa il 10% in zona R2 "Rischio medio" e per circa il 50% in zona R3 "Rischio elevato"; nella Carta della Pericolosità da Frana per circa il 50% in zona P2 "Pericolosità media" e per circa il 50% in zona Pa2 "classe di Pericolosità d'ambito media";

- nelle Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale) ed è dunque sottoposta alle disposizioni di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357;

- nel Catasto Incendi non è stata percorsa dal fuoco negli ultimi 15 anni.

Alla luce di quanto sopra , anche in questo caso lo scrivente ritiene che il valore unitario congruo per il terreno in esame è pari ad **5,50 €/mq**

Da cui discende che il valore del terreno in esame è pari a :

**Valore terreno = mq. 1.576 x €/mq. 5,50 = € 8.668,00** che si arrotondano ad **€ 8.700,00**

La quota di competenza rientrante nell'attivo del fallimento è pari ad 6/21 del valore sopra indicato e corrisponde al valore del lotto di vendita , pari quindi a:

**Lotto n. 5 = € 2.485,00** (diconsi Euro duemilaquattrocentottantacinque/00) .

22

**Terreni in San Giovanni a Piro , foglio 18, particella 490 e 491 . Seminativo Arboreo.**

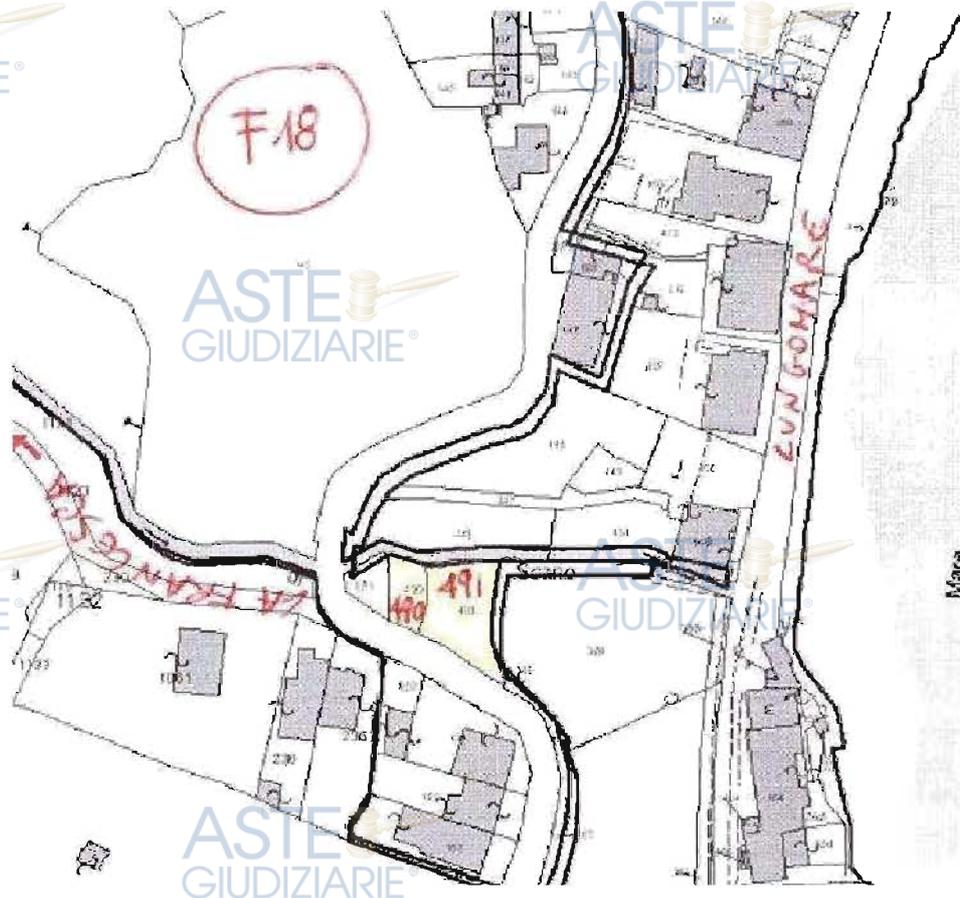
Tale immobili risultano cointestati con il signor N

**i. Quota di competenza del fallimento**

**6/7, come risulta dal certificato di visura catastale.**



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

23

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**agenzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Salerno  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 03/10/2023 Ora: 15.32.32 pag 1 Segue  
 Visura n.: T286851 Pag: 1

Visura storica per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2023

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI PIRO (Codice:H907)
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO Foglio: 18 Particella: 490

INTERESSATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 6/7
2	[REDACTED]	(1) Proprietà U/7

Unità immobiliare dal 09/10/2012

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Raddio		
1	18	490			SEMIN ARBOR 2	01 86		Dominicale Euro 0,60	Agrario Euro 0,56	FRAZIONAMENTO del 09/10/2012 Pratica n. SA0504643 in atti dal 09/10/2012 presentato il 09/10/2012 (n. 504643/1/2012)
Nota	Partita									
Reserve	1 - Atti di passaggio informatizzati non esistenti									

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

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2023

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI A PIRO (Codice:H907)
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO Foglio: 18 Particella: 491

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 6/7
2	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/7

Unità immobiliare dal 09/10/2012

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Onirio Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha mca	Deduz.	Reddito		FRAZIONAMENTO del 09/10/2012 Pratica n. SA0504643 in atti dal 09/10/2012 presentato il 09/10/2012 (n. 504643.1/2012)
1	18	491		-	SEMIEN ARBOR 2	03 77		Dominicale Euro 1,66	Agrario Euro 1,56	
Notifica Reserve 1 - Atti di passaggio terreni non esigenti										

24

**Provenienza** : Atto di compravendita in Sapri del 30 dicembre 1990 a firma del Notaio  
 – Rep. 18557 , raccolta n. 3884 - (Punto 2 ex particella n. 152).

**Confini** (estratti da atto Pugliese del 30/12/1990 rep 18557 racc. 3884) : V

Trattasi di due appezzamenti di terreno nati dal frazionamento catastale (pratica n. SA 0504643 del 9/10/2012) dell'originaria part. 152, ed insieme hanno una superficie catastale di mq. 513. Essi sono ubicati in Scario paese in prossimità del bivio La Francesca e sono posti al lato mare della strada Provinciale.

Dall'estratto del Certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato) si riscontra :

- Che l'area censita al foglio 18, particelle 490-491 del Catasto Terreni del Comune di San Giovanni a Piro ricade:
  - nel **Piano Urbanistico Comunale** vigente nel **Sistema Insediativo**, tra gli **Insedimenti di interesse storico-ambientale** (art. 28) in zona **Is2 - Tessuti storici a fronte mare ed adiacenti arenili e scogliere** (art. 30);
  - nel **Piano Territoriale Paesistico del Cilento Costiero**, redatto ai sensi dell'art. 1 bis della Legge 8 agosto 1985, n. 431, in zona **R.U.A. (Recupero Urbanistico-edilizio e restauro paesaggistico-Ambientale)** e, pertanto, è sottoposta al vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42;
  - nel **P.S.A.I.** (2016) redatto dall'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale, per il Bacino idrografico del fiume Sele, nella Carta del Rischio da Frana in zona **R3 "Rischio elevato"** e nella Carta della Pericolosità da Frana in zona **P2 "Pericolosità media"**;
  - nelle **Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale)** ed è dunque sottoposta alle disposizioni di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357;
  - nel **Catasto Incendi** non è stata percorsa dal fuoco negli ultimi 15 anni.

Alla luce di quanto sopra , lo scrivente ritiene che il valore unitario congruo per il terreno in esame possa essere pari a **18,00 €/mq**

Da cui discende che il valore del terreno in esame è pari a :

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Valore terreno = mq. 513 x €/mq. 18,00 = € 9.234,00 che si arrotondano ad € 9.300,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La quota di competenza rientrante nell'attivo del fallimento è pari ad 6/7 del valore sopra indicato e corrisponde al valore del lotto di vendita , pari quindi a:

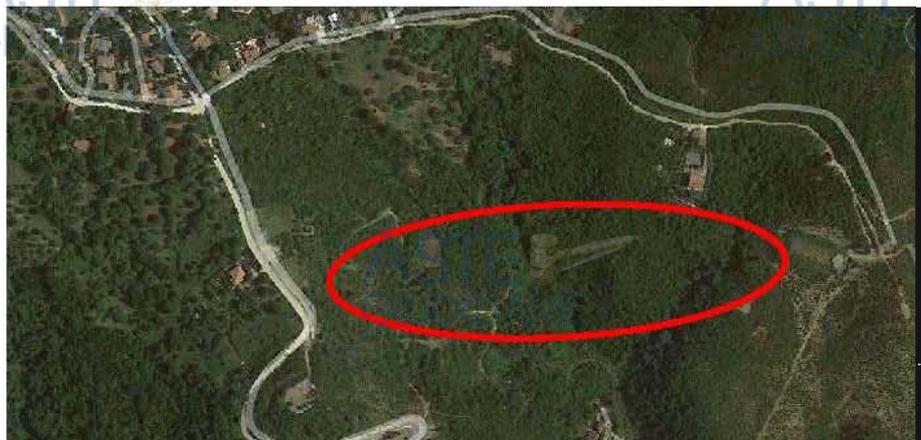
Lotto n. 6 = € 7.971,42 che si arrotondano ad € 8.000,00 (diconsi Euro ottomila/00).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Terreni in San Giovanni a Piro , foglio 14, particelle 8, 9 e 10. Uliveto di classe 4. Tali immobili risultano cointestati con il signor . Competenza del fallimento 6/7, come risulta dal certificato di visura catastale.

25



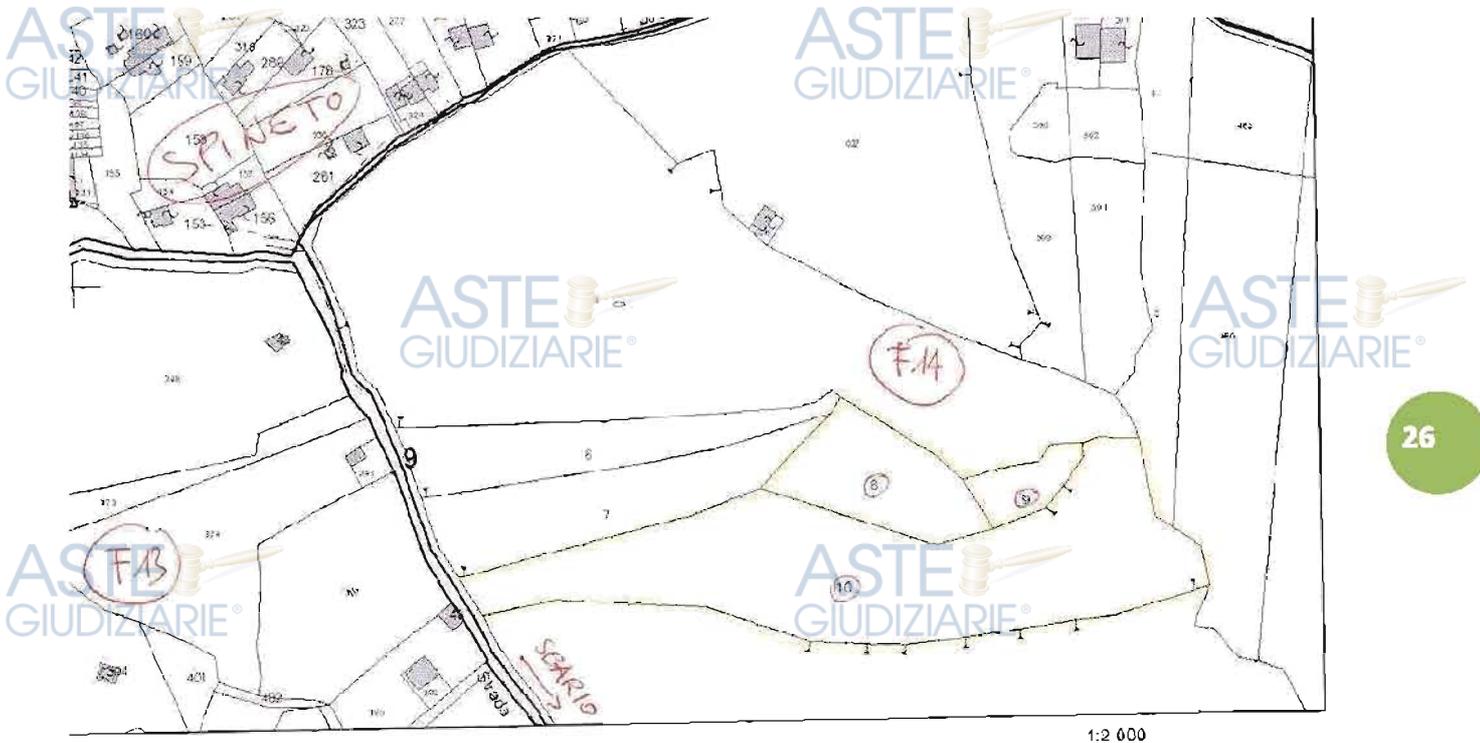
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**agenzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Salerno  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2023

Data: 03/10/2023 Ora: 15:36:59 Segue  
 Visura n.: T289656 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI A PIRO (Codice:H907)
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO Foglio: 14 Particella: 8

INTE		
1		(1) Proprietà 1/7
2		(1) Proprietà 6/7

Unità immobiliare dal 09/12/2021

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Potz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Destin.	Rendito		
								ha sre ca	Dominicale	
1	14	8		AA	ULIVETO 4	24 53		Euro 5,07	Euro 1,90	TABELLA DI VARIAZIONE del 25/06/2021 Fascia n. SA0168275 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N 262 (n. 12396 L/2021)
				AB	PASCOLO 1	00 16		Euro 0,01	Euro 0,01	
				AC	PASCOLO 1	00 01		Euro 0,01	Euro 0,01	
				ARB						

Notifica		Partita	
Annotationi	di studio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge N.11.2006 n. 266 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 25/06/2021 all'Organismo Agente AGEA con la domanda AGEA_AIU_2022_0511076 (Schema tabellazione/inscricolo prot. n. AGEA_CAA5190.2021.0001210)		
Riserve	1 - Atti di passaggio interzessi non esistenti		



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



Visura storica per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2023

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNIA PIRO (Codice:H907)
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO Foglio: 14 Particella: 9

INTE		(1) Proprietà 1/7
2		(1) Proprietà 6/7

Unità immobiliare dal 09/12/2021

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pos.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Destuz	Reddito		TABELLA DI VARIAZIONE del 25/06/2021 Pratica n. SA0168276 in atti del 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI A GRA AI SENSI DEL DL. 3.10.2005 N. 262 (n. 12397.1/2021)
1	14	9		-	ULIVETO 4	07 10		Dominicale Euro 1,47	Agrario Euro 1,10	
Notifica		Partita								
Annotazioni		di studio: Variazione catastale eseguita ai sensi del DL 3.10.2005 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 25/04/2021 all'Organismo Pagine AGEA con la domanda AGEA ADU 3021.0511076 (Schema validazione iscrizione pro. n. AGEA.CAA.5160.2021.0001730)								
Rserve		1 - Atti di passaggio intestati non esistenti								

27

Visura storica per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2023

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNIA PIRO (Codice:H907)
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO Foglio: 14 Particella: 10

INTESTATI		(1) Proprietà 1/7
2		(1) Proprietà 6/7

Unità immobiliare dal 09/12/2021

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pos.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Destuz	Reddito		TABELLA DI VARIAZIONE del 25/04/2021 Pratica n. SA0168277 in atti del 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI A GRA AI SENSI DEL DL. 3.10.2005 N. 262 (n. 12398.1/2021)
1	14	10		AA	ULIVETO 4	71 09		Euro 14,09	Euro 11,01	
				AB	PASCOLO 1	09 79		Euro 0,25	Euro 0,51	
				AC	PASCOLO ARB	26 82		Euro 2,00	Euro 2,00	
Notifica		Partita								
Annotazioni		di studio: Variazione catastale eseguita ai sensi del DL 3.10.2005 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 25/04/2021 all'Organismo Pagine AGEA con la domanda AGEA ADU 3021.0511078 (Schema validazione iscrizione pro. n. AGEA.CAA.5160.2021.000225)								
Rserve		1 - Atti di passaggio intestati non esistenti								

**Provenienza** : Atto di compravendita in Sapri del 30 dicembre 1990 a firma del Notaio P

- Rep. 18557 , raccolta n. 3884 -

**Confini** : (estratti da atto Pugliese del 30/12/1990 rep 18557 racc. 3884) : Terreni C

Trattasi di terreni ubicati in località Sammato del Comune di San Giovanni a Piro , lungo la strada comunale che da Spineto porta a Scario. La superficie catastale complessiva dei tre terreni è pari a 13.850 mq. e, come risulta dalle visure catastali aggiornate, le colture sono differenziate per superficie.

Dall'estratto del Certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato) si riscontra :

Che l'area censita al foglio 14, particelle 8, 9, 10 del Catasto Terreni del Comune di San Giovanni a Piro ricade:

- nel **Piano Urbanistico Comunale** vigente come di seguito indicato:

- particelle 8-9 nel **Sistema Ambientale**, in zona **Tra6 - Aree agricole di rilievo paesaggistico** (art. 20);
- particella 10 nel **Sistema Ambientale**, per circa il 60% in zona **Tra6 - Aree agricole di rilievo paesaggistico** (art. 20) e per circa il 40% in zona **Tra5 - Spazi aperti naturali di tutela idrogeologica e di difesa del suolo** (art. 19) e **limitatamente alla zona Tra5**, anche tra i territori coperti da foreste o da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, c. 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227 e pertanto è sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42;

- nel **Piano Territoriale Paesistico del Cilento Costiero**, redatto ai sensi dell'art. 1 bis della Legge 43/1985, in **Zona C.I.P.C. (Conservazione Integrata del Paesaggio Collinare)** e, pertanto, è sottoposta al vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42;

- nel **P.S.A.I.** (2016) redatto dall'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale, per il Bacino idrografico del fiume Sele, come di seguito indicato:

- particella 8: nella Carta del Rischio da Frana in zona **RI "Rischio moderato"** e nella Carta della Pericolosità da Frana in zona **PI "Pericolosità moderata"**;
- particella 9: nella Carta del Rischio da Frana per circa l'80% in zona **non soggetta a rischio** e per circa il 20% in zona **RI "Rischio moderato"**; e nella Carta della Pericolosità da Frana per circa l'80% in zona **Pa2 "classe di Pericolosità d'ambito media"** e per circa il 20% in zona **PI "Pericolosità moderata"**;
- particella 10: nella Carta del Rischio da Frana per circa il 50% in zona **non soggetta a rischio** e per circa il 50% in zona **RI "Rischio moderato"** e nella Carta della Pericolosità da Frana per circa il 50% in zona **Pa2 "classe di Pericolosità d'ambito media"** e per circa il 50% in zona **PI "Pericolosità moderata"**;

- nelle **Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale)** ed è dunque sottoposta alle disposizioni di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, come di seguito indicato:

- particelle 8-10 per circa il 50% della superficie;
- particella 9 per l'intera superficie;

- nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 n° 3267;

- nel **Catasto Incendi** in quanto è stata percorsa dal fuoco nel 2017.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ritiene che il valore unitario congruo per il terreno in esame è

pari a: **Pascolo e pascolo arborato 0,50 €/mq**

**Uliveto 5,50 €/mq.**

Da cui discende che il valore del terreno in esame è pari a :

**Valore terreno = (mq. 3.578 x €/mq. 0,50) + (mq. 10.272 x €/mq. 5,50) = € 58.285,00** che si arrotondano ad **€ 58.300,00**

La quota di competenza rientrante nell'attivo del fallimento è pari ad **6/7** del valore sopra indicato e corrisponde al valore del lotto di vendita , pari quindi a:

**Lotto n. 7= € 49.971,00 che si arrotondano ad € 50.000,00** (diconsi Euro cinquantamila/00).

## RIEPILOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.

Per quanto detto in precedenza e per quanto riferito nei singoli paragrafi cui si rimanda, propongo di seguito la formazione dei seguenti lotti di vendita:

**LOTTO N. 1** : Immobile in San Giovanni a Piro, alla località Valline della Montagna snc Piano T, foglio 22, particella 666 (ex 135), cat. F/2 e terreni in San Giovanni a Piro, foglio 22, particella 399 (ex 134/b) e particella 401 (ex 358/b), pascolo Arb. Di classe 1. **Provenienza**: Atto di compravendita del 15 aprile 1993 – repertorio n. 26389 raccolta n. 15326 a firma del Notaio in Camerota . Trattasi di una unità collabente e due terreni limitrofi destinati a pascolo, aventi estensione complessiva pari a mq. 1800 posti lungo la strada che unisce le Frazioni Marcaneto e San Giovanni.

**Valore Lotto n. 1 = € 12.000,00 (Euro dodicimila/00).**

**LOTTO N. 2** : Diritti di proprietà pari ad  $\frac{1}{4}$  di Immobile in San Giovanni a Piro, Rione Nuovo Piano T, foglio 14, particella 318, subalterno 2, cat. A2, Classe 3, Consistenza 9,5 vani, rendita 377,99, **Provenienza** : Successione ereditaria del defunto in San Giovanni a Piro trascritta al n. reg. gen. 28314 e n. r.part. 24121 del 1984 presso l'ufficio di Salerno. Trattasi di unità immobiliare destinata ad abitazione in precario stato di conservazione, avente superficie catastale pari a mq. 202 (comprensiva della superficie delle aree scoperte), l'altezza utile è pari a mt. 2,63. Attualmente, parte dell'immobile è interessato da lavori di ristrutturazione che hanno contemplato alcune demolizioni di partizioni interne e, di fatto la divisione dell'immobile in due unità distinte.

**Valore Lotto n. 2 = € 60.000,00 (Euro sessantamila/00)**

**LOTTO N. 3** : Diritti di proprietà pari ad  $\frac{1}{4}$  di Immobile in San Giovanni a Piro (SA), Rione Nuovo Piano S2, foglio 14, particella 318, subalterno 7, cat. F/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, rendita 529,79. Tale immobile risulta cointestato . **Provenienza** : Successione ereditaria del defunto in San Giovanni a Piro trascritta al n. reg. gen. 28314 e n. r.part. 24121 del 1984 presso l'ufficio di Salerno. L'immobile in argomento si presenta come uno spazio aperto, dotato di aperture su due lati, all'interno del quale è ben evidente la maglia strutturale del fabbricato. La superficie lorda del locale è pari a mq. 208 circa e l'altezza misurata (a grezzo) è pari a mt. 2,52.

**Valore Lotto n. 3 = € 26.000,00 (Euro ventiseimila/00)**

**LOTTO N. 4 : Diritto di proprietà pari ad ½ di Terreni** in Roccagloriosa (SA), foglio 42, particelle 155 e 157, querceto di classe 3, partita 3541. Tale immobili risultano cointestati con il sig. .

**Provenienza :** Atto di compravendita a firma del Notaio – Vallo della Lucania del 24 marzo 1997 – Repertorio n. 22309 - Raccolta n. 8476. Trattasi di due terreni di superficie complessiva catastale pari a mq. 5.560,00 con destinazione catastale querceto, posti lungo la variante alla SS 18 che da Roccagloriosa conduce a Policastro. Dalla lettura del Certificato di destinazione urbanistica, i terreni di cui si tratta sono ricompresi in **zona agricola comune di tipo E** secondo la zonizzazione del vigente strumento urbanistico del comune di Roccagloriosa.

**Valore Lotto n. 4 = € 4.200,00 (Euro quattromiladuecento/00)**

30

**LOTTO N. 5 : Diritti di proprietà pari a 6/21 di Terreno** in San Giovanni a Piro, foglio 18, particella 129, partita 16072. Uliveto di classe 1. Immobile cointestato con i signori B

**Provenienza :** Atto di compravendita in Sapri del 30 dicembre 1990 a firma del Notaio – rep. 18557, raccolta n. 3884. **Confini :** I

Trattasi di appezzamento di terreno in località Discesa Marina di Scario avente superficie catastale pari a mq. 1.576.

**Valore Lotto n. 5 = € 2.485,00 (diconsi Euro duemilaquattrocentottantacinque/00).**

**LOTTO N. 6 : Diritti di proprietà pari a 6/7 di Terreni** in San Giovanni a Piro, foglio 18, particella 490 e

491. Seminativo Arboreo. Tale immobili risultano cointestati con il signor ██████████ **Provenienza :** Atto di compravendita in Sapri del 30 dicembre 1990 a firma del Notaio – Rep. 18557, raccolta n. 3884 - (Punto 2 ex particella n. 152). **Confini** (estratti da atto Pugliese del 30/12/1990 rep 18557 racc. 3884) :

. Trattasi di due appezzamenti di terreno nati dal frazionamento catastale (pratica n. SA 0504643 del 9/10/2012) dell'originaria part. 152, ed insieme hanno una superficie catastale di mq. 513. Essi sono ubicati in Scario paese in prossimità del bivio La Francesca e sono posti al lato mare della strada Provinciale.

**Valore Lotto n. 6 = € 8.000,00 (diconsi Euro ottomila/00).**

**LOTTO N. 7** : Diritti di proprietà pari ai 6/7 di Terreni in San Giovanni a Piro , foglio 14, particelle 8, 9 e 10. Uliveto di classe 4. Tali immobili risultano cointestati con il signor . **Provenienza** : Atto di compravendita in Sapri del 30 dicembre 1990 a firma del Notaio – Rep. 18557 , raccolta n. 3884 - **Confini** : (estratti da atto Pugliese del 30/12/1990 rep 18557 racc. 3884) : T

. Trattasi di terreni ubicati in località Sannato del Comune di San Giovanni a Piro , lungo la strada comunale che da Spineto porta a Scario. La superficie catastale complessiva dei tre terreni è pari a 13.850 mq. e, come risulta dalle visure catastali aggiornate, le colture sono differenziate per superficie.

**Valore Lotto n. 7= € 50.000,00** (diconsi Euro cinquantamila/00).

31

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 redatta.

Salerno luglio 2024

Il Tecnico

Ing. Massimo Musella

