

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

- SEZIONE FALLIMENTARE -

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 9/2020

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ROBERTA GIGLIO

CURATORE: DOTT.SSA MIRIANA IMBRIACO


- IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE
E STIMA DEI BENI -


ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALLO DELLA LUCANIA, LUGLIO 2021


IL TECNICO

ARCH. VINCENZO SPERANZA


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Il sottoscritto procederà di seguito all'identificazione e alla stima preliminari dei beni oggetto della procedura, divisi in tre paragrafi principali.

Il primo tratta la consistenza dei beni della ditta "[REDACTED]" a pag. 2; il secondo tratta i beni del sig. "[REDACTED]" a pag. 11; il terzo tratta i beni della sig.ra "[REDACTED]" a pag. 24.

1. **PARAGRAFO 1:** Immobili in ditta "[REDACTED]" & C. s.n.c.", già "[REDACTED]" di "[REDACTED]", con sede in Castellabate, partita IVA [REDACTED]

1.1 BENE N.1

Immobile catastalmente individuato al f.17 p.lla 538 sub 8 del NCEU del Comune di Castellabate fraz. Santa Maria.

Si tratta di un fabbricato con struttura in cemento armato al piano seminterrato di circa 100 mq ad uso deposito con accesso dalla corte catastalmente indicata con la p.lla 1036 prospiciente Via Ferruccio.

La copertura del fabbricato, insieme ad un piccolo fondo di terreno di circa 30 mq, costituisce una corte con accesso diretto da Via Cesare Battisti di circa 130 mq complessivi.

Inoltre questa corte ovvero la copertura del deposito è accessibile anche dalla scala alla p.lla 1036.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ortofoto da cui si vede la corte costituita principalmente dalla copertura del deposito, il cui accesso (freccia rossa) è al piano strada rispetto a Via Battisti.

L'immobile è stato completato con la variante al permesso di costruire 145/07 rilasciata in data 26/11/2008.

PROVENIENZA



L'immobile risulta pervenuto alla società all'epoca denominata "██████████" di "██████████" con atto di vendita del 08/03/1995 del notaio



Antonia Angrisani, rep. n. 27936, trascritto il 17/03/1995 ai nn. 7993/6328.





La freccia indica il cancello rosso che costituisce l'accesso da Via Battisti.



Foto dalla copertura al sub 8. La freccia indica il cancello rosso che costituisce l'accesso da Via Battisti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

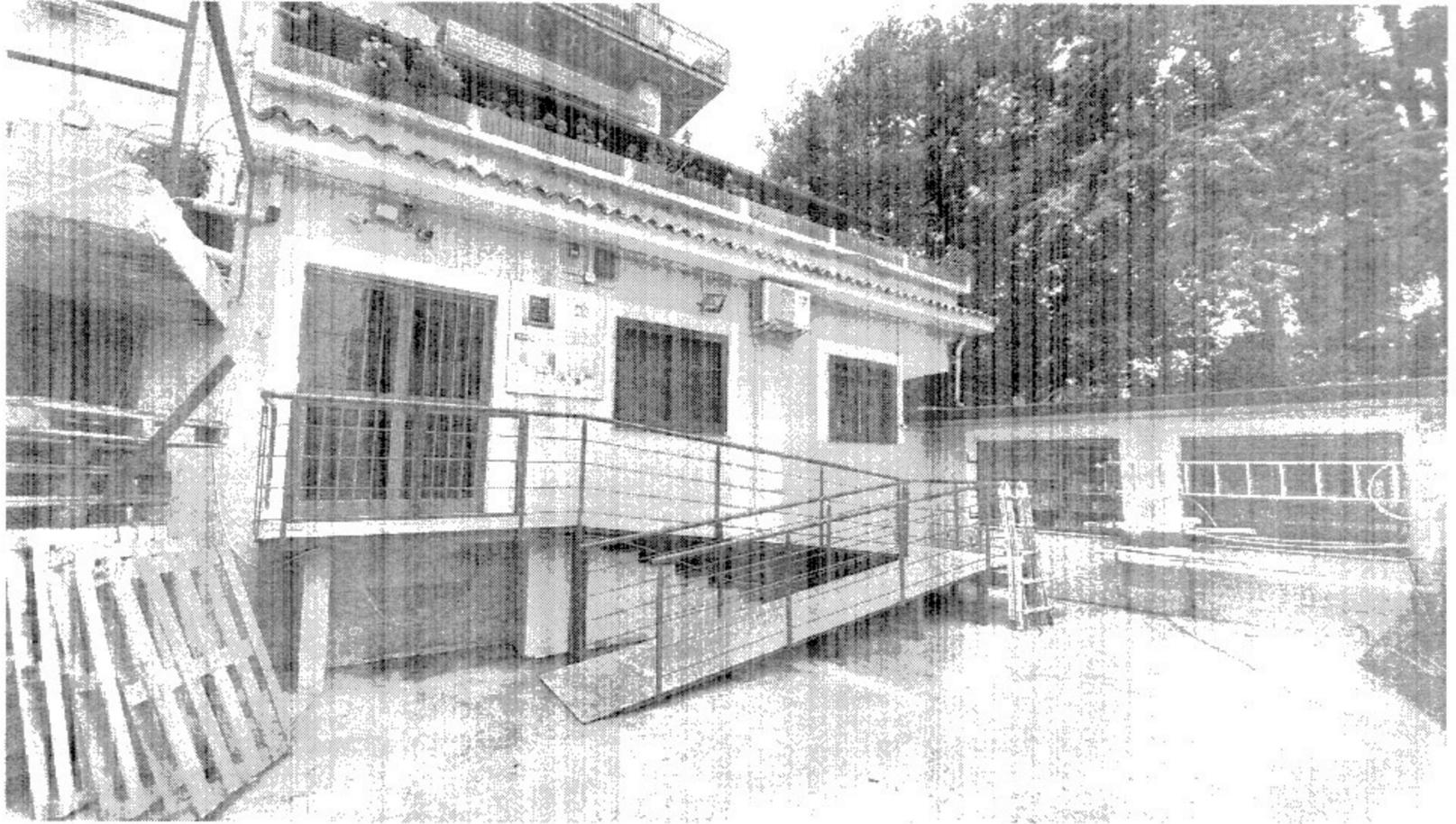
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto dalla copertura del deposito verso la sottostante corte alla p.lla 1036. Sul fondo si vede l'accesso da Via Ferruccio costituito da un cancello rosso scorrevole.

Nelle due foto seguenti si vede l'accesso al locale deposito ostruito dalle basi in legno (pallet) dalla corte alla p.lla 1036 in Via Ferruccio.





STIMA

Considerando che il valore medio (espresso in €/mq) per fabbricati ad uso commerciale in Zona E3 - Santa Maria di Castellabate (SA): € 1.200,00 - € 1.700,00.

Il valore presunto potrebbe essere di circa = $1.450 \text{ €} * 100 \text{ mq} * 0,5$ (coefficiente di deprezzamento uso deposito) = € 72.500.



1.2 BENE N.2

Immobile catastalmente individuato al f.17 p.lla 538 sub 7 del NCEU del Comune di Castellabate fraz. Santa Maria.

Si tratta del piano inferiore seminterrato del fabbricato residenziale alla p.lla 538 realizzato negli anni novanta.

Il locale è ad uso deposito, ha una superficie di circa 60 mq, è realizzato con struttura in cemento armato ed ha accesso diretto da Via Ferruccio, mentre



L'accesso indicato sulla planimetria catastale attraverso la scala condominiale risulta attualmente murato.



L'accesso al seminterrato (freccia rossa) è al piano strada da Via Ferruccio.

Foto del seminterrato ad uso deposito.



PROVENIENZA

L'immobile risulta pervenuto alla società all'epoca denominata "██████████" di ██████████ con atto di vendita del 30/04/1996 del notaio Antonia Angrisani, rep. n. 30660, trascritto il 15/05/1996 ai nn. 11449/9122.

STIMA

Il valore medio (espresso in €/mq) per fabbricati ad uso residenziale di tipo civile in Zona E3 - Santa Maria di Castellabate (SA): € 1.450,00 - € 1.950,00.

Il valore presunto potrebbe essere di circa = $1.700 \text{ €} * 80 \text{ mq} * 0,3$ (coefficiente di deprezzamento uso cantina/deposito) = € 41.000.

1.3 BENE N.3

Immobile catastalmente individuato al f.11 p.lle 1232, 1233, 1251, 1252, 1235 (ex 154/b), al C.T. del Comune di Castellabate fraz. Santa Maria.

Si tratta di un fondo di terreno incolto di circa 10.000 mq con accesso diretto dalla SS 267.

Il terreno è digradante dalla SS 267 verso il mare che nella ortofoto si trova a circa 1 km di distanza in linea d'aria verso Ovest (sinistra), ed è visibile in

 lontananza.







piano terra e 51,50 a destinazione residenziale al piano superiore, con 3.000 mq destinati a uliveto e 70.000 a ficheto.



Stralcio di mappa catastale, in rosso è evidenziato il perimetro del lotto.





Foto scattata dall'accesso al fondo lungo la SS 267, è visibile il mare in lontananza.

La volumetria realizzabile sarebbe stata di 500 mc per la destinazione agricola e 150 mc per la destinazione residenziale e ne sono stati utilizzati per il progetto 282,00 per la destinazione agricola e 149,35 per la destinazione residenziale, per cui restano 218,65 mc per uso agricolo.

Il relativo Permesso di Costruire, è pronto per essere rilasciato previo il pagamento dei costi di costruzione (€ 1.564,12) e degli oneri di urbanizzazione (€ 2.549,28), calcolati dal responsabile dell'area tecnica del Comune di Castellabate con la determina allegata (vedere cartella: Comune di Castellabate - Ufficio Tecnico).

Secondo l'allegato Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data 01/06/2021, il fondo in questione ricade in Zona E4 (territorio rurale - agricolo speciale) del PRG vigente, con un basso indice di edificabilità ma con la possibilità di ampliamento per i fabbricati agricoli esistenti fino al 20% della volumetria esistente.

Il fondo è individuato al f. 11 C.T. del Comune di Castellabate come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

p.lla **1251** (3.429 mq) + p.lla **1252** (3.233 mq) + p.lla **1232** (1.694 mq) + p.lla **1233** (2.074 mq) + p.lla **1235** (425 mq) = **10.855 mq**

Per cui il valore del terreno, vista la destinazione agricolo-rurale oscilla in una forbice compresa tra i 5 e i 15 €/mq.

Considerando la facile accessibilità, l'esposizione e la panoramicità del luogo, si ritiene di considerare il valore massimo e quindi 15 €/mq * 10.855 mq = 162.825 €.

Inoltre vista l'esistenza di un progetto già approvato si ritiene di moltiplicare tale valore di 162.825 € per un coefficiente di 0,5 = 244.237 €.

Infine considerata l'esistenza di una volumetria realizzabile residua e la possibilità di ampliamento offerta dallo strumento urbanistico, si ritiene di moltiplicare tale valore di 244.237 € per un coefficiente di 0,1 = 268.660 €.

Per cui detratte le spese residue relative al versamento dei costi di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, il valore arrotondato è di **264.500,00**.

TOT. = (1) 72.500 € + (2) 41.000 € + (3) 264.500 € = 378.000 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

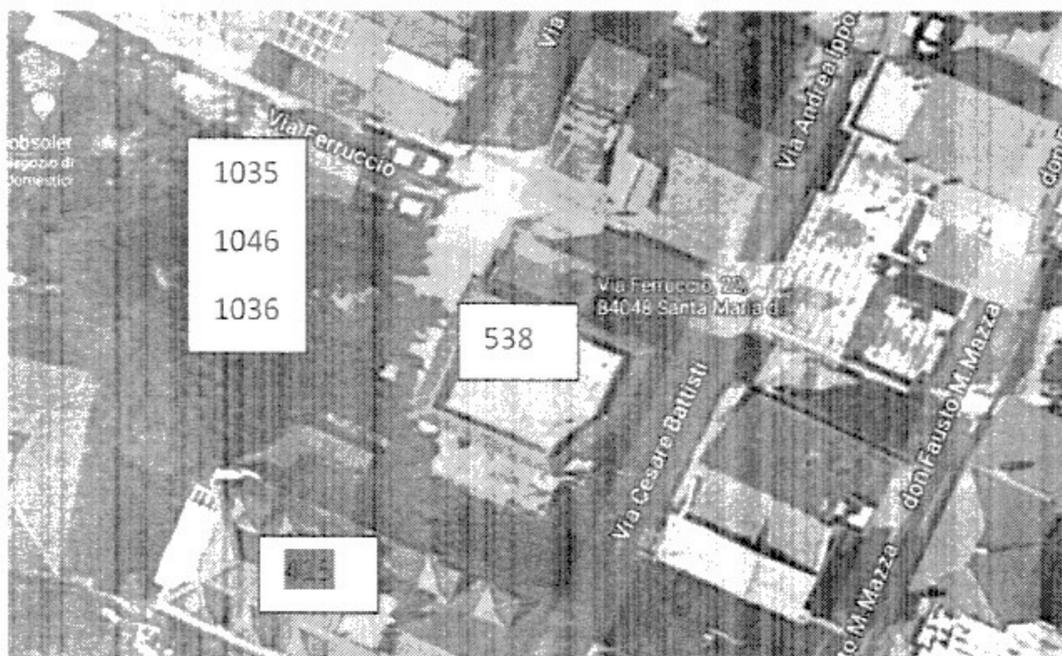
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. PARAGRAFO 2: Immobili cointestati al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

PREMESSA



L'immobile alla p.lla 415 corrisponde a un vecchio fabbricato residenziale sito in Via Battisti del comune di Castellabate (SA) fraz. Santa Maria, catastalmente identificato al f. 17 p.lla 415 con vari subalterni.

E' disposto su quattro livelli (piani seminterrato, terra, primo e secondo ovvero sottotetto), è realizzato principalmente con struttura in muratura portante presumibilmente intorno alla metà del '900 e ampliato con interventi ai vari livelli eseguiti in epoche diverse, soprattutto al piano terra e in copertura.

L'immobile è costituito da un piano seminterrato e un piano terra adibiti a deposito, mentre i due livelli superiori sono adibiti a residenza.

Gli immobili residenziali ai piani superiori sono raggiungibili con una scala centrale accessibile da un cortile con ingresso da Via Cesare Battisti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.1.1 Immobile al f. 17 p.lla 415 sub. 3 di vani 9 (quota indivisa paria a 1/15) NCEU del Comune di Castellabate, scaturisce dalla variazione della p.lla 9000 sub. 44 di vani 5,5 ampliato con il collegamento al sottotetto (n. SA0381059 del 22/12/2016), precedentemente costituita in forza della scheda prot. 1257 del 22/07/1968 vani 5,5 (immobile al progress. n.5 della dichiarazione di successione).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

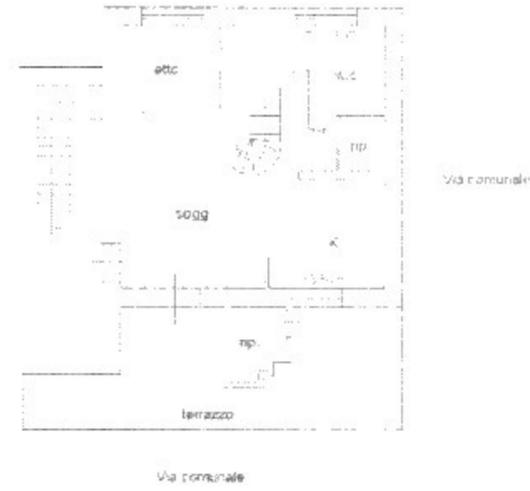
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

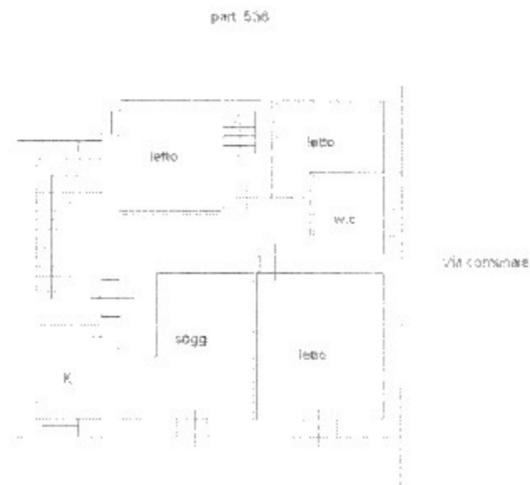
L'immobile corrisponde catastalmente ad un appartamento su due livelli di seguito riportato, sito a Est della scala centrale del fabbricato p.lla 415, livelli secondo e terzo (primo piano e sottotetto).

SUB. 3

Confina con la p.lla 538 e non 536 come erroneamente indicato nella plan. catastale qui allegata.



PIANO PRIMO
h=3.00 ml



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Attualmente detto appartamento è intestato ai **[REDACTED]** e **[REDACTED]** figli dei **[REDACTED]** e **[REDACTED]**.

Sulla legittimità dell'atto di donazione con il quale i coniugi **[REDACTED]** e **[REDACTED]** trasferito la proprietà ai figli è in corso un chiarimento in altre sedi, per cui la questione non può essere qui risolta e si rimanda al Curatore Fallimentare dott.ssa Miriana Imbriaco.

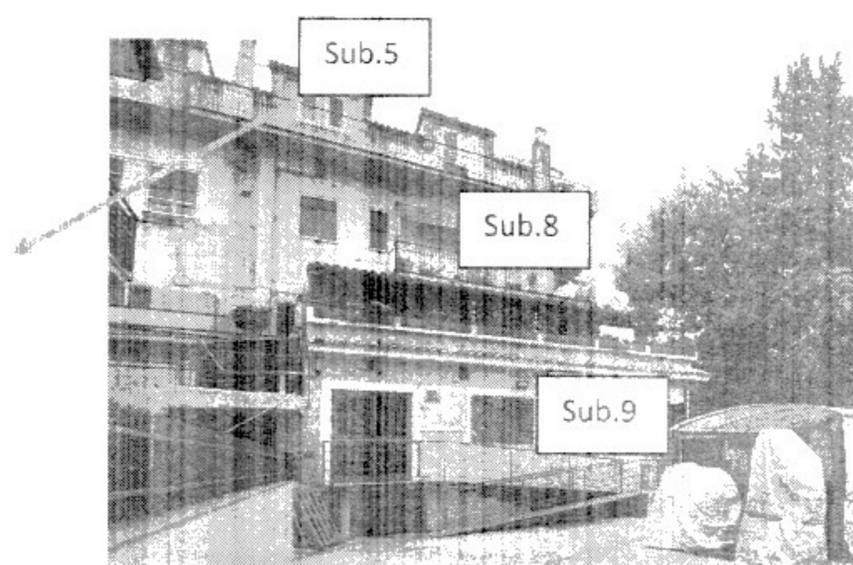
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

2.1.2 Immobile al f. 17 p.lla 415 sub. 5 di 121 mq catastali NCEU del Comune di Castellabate, (quota indivisa paria a 1/15) scaturisce dalla variazione della p.lla 415 sub. 1 per presentazione planimetria mancante del 19/12/2018 (il sottotetto non era accatastato).

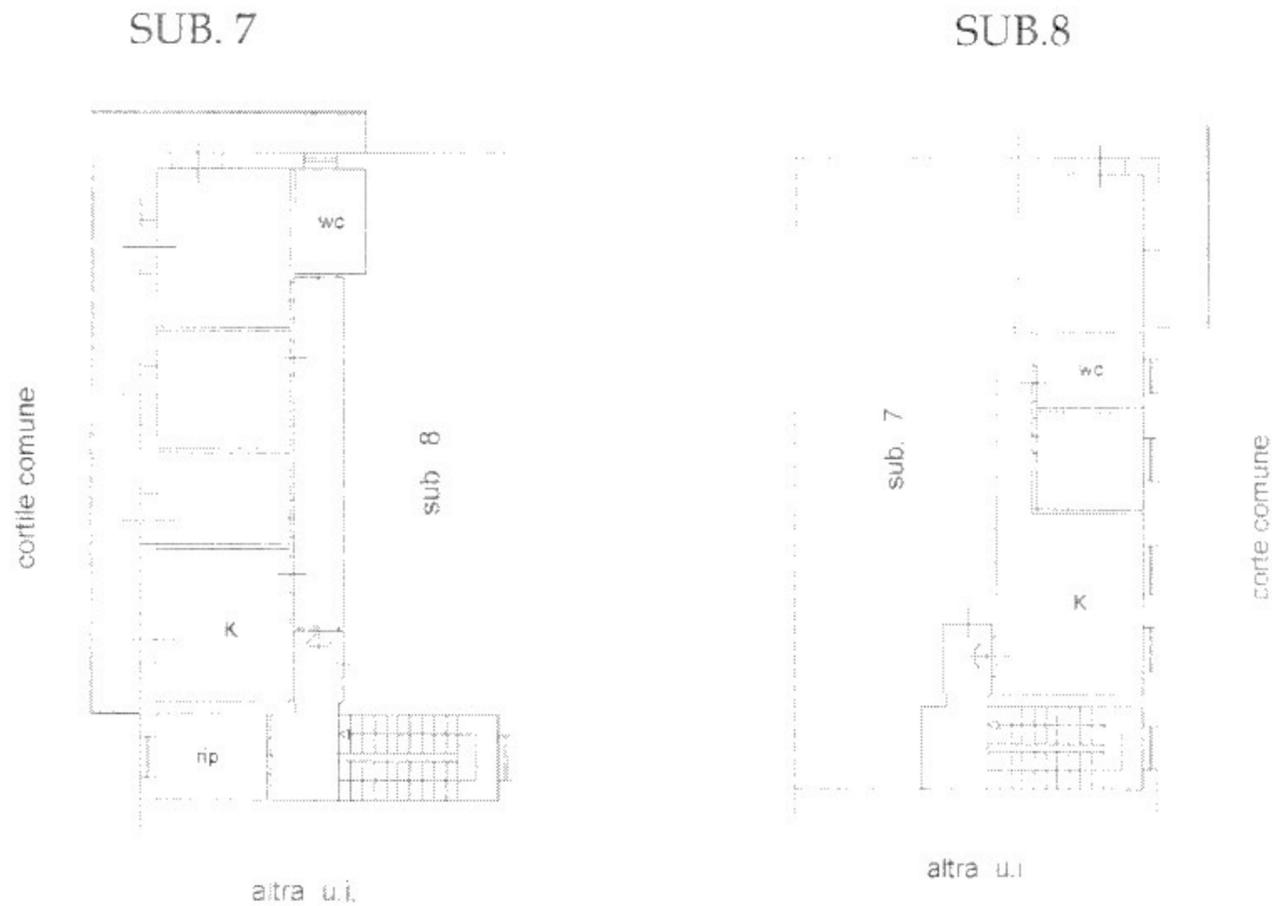
L'immobile corrisponde catastalmente ad un sottotetto uso deposito come nella planimetria di seguito riportata. È situato a Ovest della scala centrale del fabbricato p.lla 415, livello quarto (piano sottotetto). Attualmente l'immobile è intestato ai sig. [redacted] figli dei coniugi [redacted] che detengono però l'usufrutto.



2.1.3 Immobili al f. 17 p.lla 415 subb. 7 e 8 (quota indivisa di 1/15) NCEU del Comune di Castellabate, scaturiscono dal frazionamento del sub. 6 di vani 9 (variazione catastale n. SA0128320 del 01/07/2019) che a sua volta sostituiva la precedente p.lla 9000 sub. 41.

I subb. 7 (5 vani) e 8 (4 vani), corrispondono catastalmente ai due appartamenti di seguito riportati (SCIA per Agibilità n.104/2019), sono siti a Ovest della scala centrale del fabbricato p.lla 415, terzo

livello (primo piano). Attualmente detti appartamenti sono intestati ai sig. [redacted] e [redacted], figli dei coniugi [redacted] e [redacted] che detengono però l'usufrutto.



2.1.4 Immobili al f. 17 p.lla 415 sub 9 graffata con p.lla 1036 sub. 4, NCEU del Comune di Castellabate, complessivamente di 243 mq catastali (quota indivisa paria a 1/15), costituiscono un unico immobile ad uso commerciale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sub. 9 deriva dalla variazione del sub. 4 che deriva a sua volta (insieme al sub. 5) dalla variazione del sub. 1 (n. SA0001552 del 07/01/2019).

Per cui a seguito di fusione e cambio di destinazione d'uso del 20/07/2020 n. SA0107376, la p.lla 415 sub. 4 e la p.lla 1036 sub.3 erano soppresse dando origine alla p.lla 415 sub. 9 unita con la p.lla 1036 sub 4.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La p.lla 1036 sub. 4 deriva dalla variazione della p.lla 1036 sub. 3 (n. SA0107376 del 17/07/2020), che a sua volta deriva dalla variazione (n. SA0104311 del 14/07/2020), nella quale veniva soppressa la p.lla 1036 e generati i subb. 2 e 3.

I subalterni in questione corrispondono catastalmente ad alcuni locali deposito al piano seminterrato (quelli gialli nella foto alla pagina precedente) di cui ad oggi non ho rinvenuto titoli abilitativi. Si tratta di un immobile ad uso commerciale con accesso dalla corte alla p.lla 1036 su Via Ferruccio in Santa Maria di Castellabate.

Attualmente detti appartamenti sono intestati ai sig. Luigi, Luisa e Vincenzo, figli dei coniugi [redacted] e [redacted] che detengono però l'usufrutto.

Sulla legittimità dell'atto di donazione con il quale i coniugi [redacted] e [redacted] hanno trasferito la proprietà ai figli dei beni ai punti precedenti 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4 e al seguente 2.1.5 è in corso un chiarimento in altre sedi per cui la questione non può essere qui risolta e si rimanda al Curatore Fallimentare dott.ssa Miriana Imbriaco.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

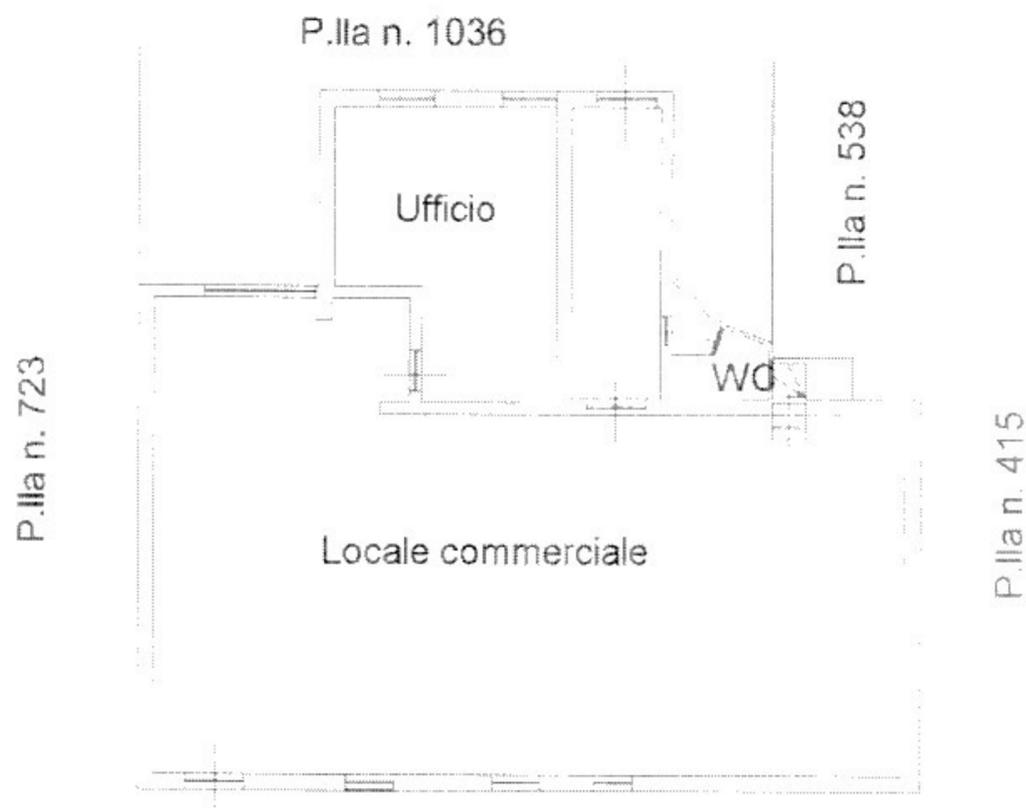
P.LLA 415 SUB 9 E P.LLA 1036 SUB. 4 (GRAFFATE)

2.1.5 Immobile (quota indivisa paria a 1/15) al f. 17 p.lla 1036 sub. 2 (70 mq), p.lla 1035 (56 mq) e p.lla 1046 (area di enti urbani e promiscui), NCEU del Comune di Castellabate.

Il sub. 2 deriva dalla variazione (n. SA0104311 del 14/07/2020), nella quale veniva soppressa la p.lla 1036 e generati i subb. 2 e 3.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La p.lla 1036, a partire dalla costituzione n. 212115 del 13/06/2002, è indicata catastalmente di proprietà per ½ ciascuno di [REDACTED]

nato a Castellabate il [REDACTED] nata a Castellabate il 18 [REDACTED]

Precedentemente la p.lla 1036 era stata generata dalla variazione (n.154115 del 04/05/2001) della p.lla 419 al Catasto Terreni che è stata di proprietà del sig. [REDACTED] fino al 04/05/2001, quindi trasferita all'urbano (costituzione n. 212115 del 13/06/2002).

Si tratta di un immobile ad uso commerciale con accesso dalla corte alla p.lla 1036 su Via Ferruccio in Santa Maria di Castellabate.

Detto immobile è stato edificato su istanza di [REDACTED] e con l'autorizzazione a firma del sindaco datata 19/01/1989 per una tettoia di "dimensioni massime di mt 20 x mt 5, a carattere precario, smontabile e aperta su tre lati".

Attualmente detti immobili sono intestati ai sig. [REDACTED] e [REDACTED], dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

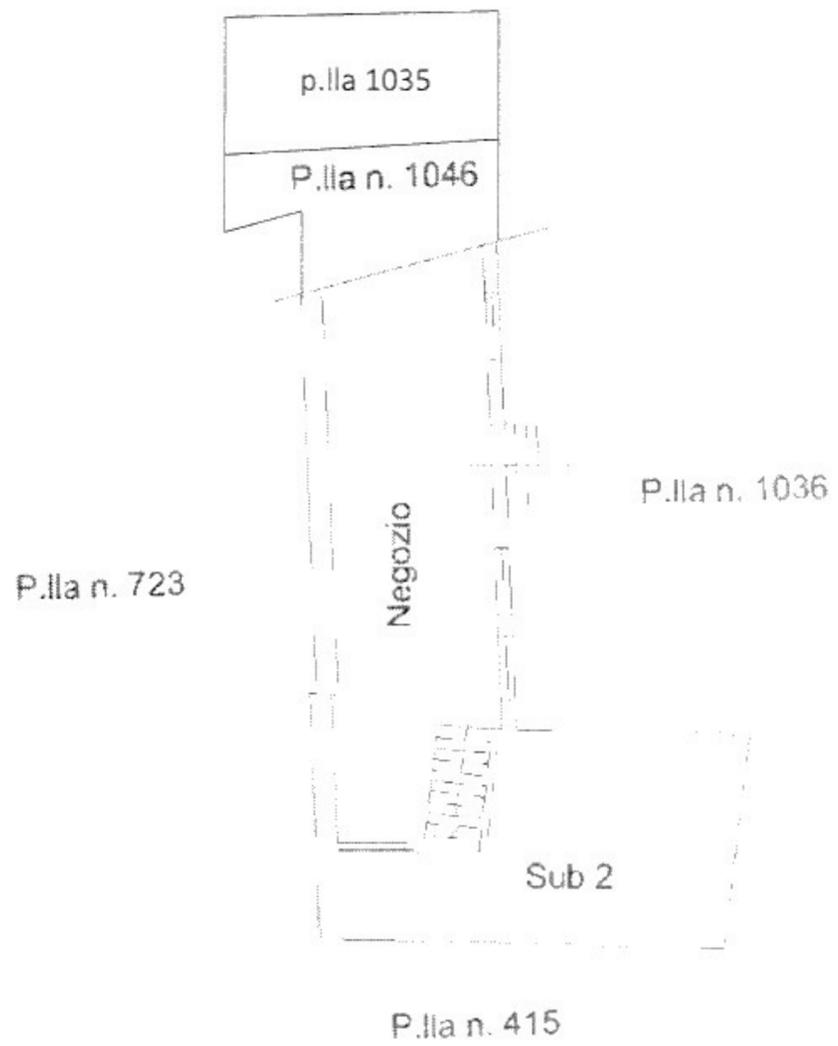
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

P.LLA 1035

P.LLA 1046

P.LLA 1036 SUB. 2



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.1.6 Immobile al f. 17 p.lla 9000 sub. 42 di circa mq 69 cat. A/2 (quota indivisa paria a 1/15) NCEU del Comune di Castellabate fraz. Santa Maria.

Si tratta di un appartamento al secondo livello (piano terra) con accesso sia dalla corte su Via Ferruccio che da quella su Via Battisti.

2.1.7 Immobile al f. 17 p.lla 9000 sub. 43 catastalmente di mq 72 cat. A/2 (quota indivisa paria a 1/15) NCEU del Comune di Castellabate fraz. Santa Maria.

Si tratta di un appartamento al secondo livello (piano terra) con accesso sia dalla corte su Via Ferruccio che da quella su Via Battisti.

2.1.8 Immobile al f. 17 p.lla 9000 sub. 45 di circa mq 100 cat. A/2 (quota indivisa paria a 1/15) NCEU del Comune di Castellabate fraz. Santa Maria.

Si tratta di un appartamento siti al secondo livello (piano terra) con accesso dalla corte su Via Battisti.

Attualmente detti appartamenti risultano così intestati:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

[redacted] nato a CASTELLABATE (SA) il [redacted]

[redacted] Nuda proprieta' 1/15

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

[redacted] nato a CASTELLABATE (SA) il [redacted]

[redacted] Nuda proprieta' 1/15

[redacted] nato a SALERNO (SA) il [redacted]

[redacted] Nuda proprieta' 1/15

[redacted] nato a CASTELLABATE (SA) il [redacted]

[redacted] Nuda proprieta' 1/15

[redacted] nato a SALERNO (SA) il [redacted]

[redacted] Nuda proprieta' 1/15

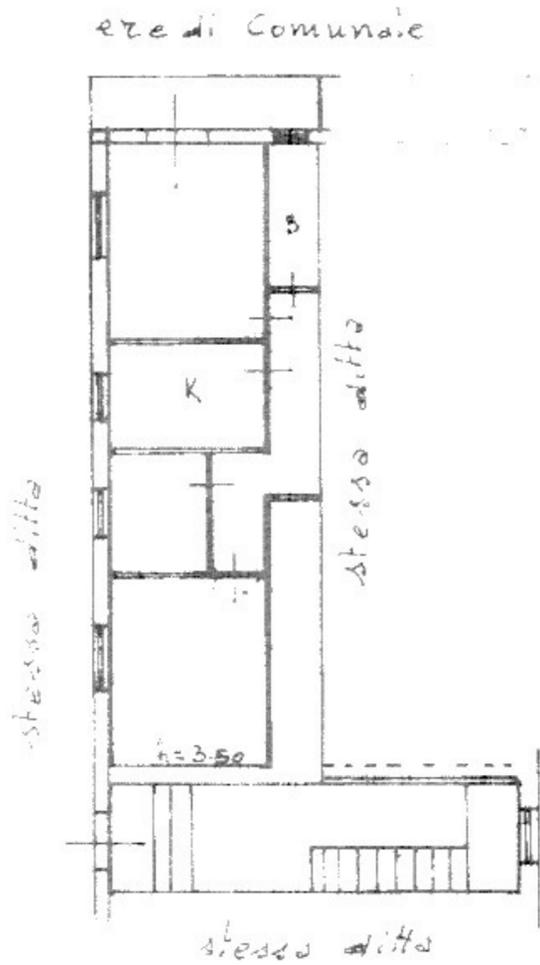
[redacted] nata a CASTELLABATE (SA) il [redacted]

[redacted] Nuda proprieta' 10/15

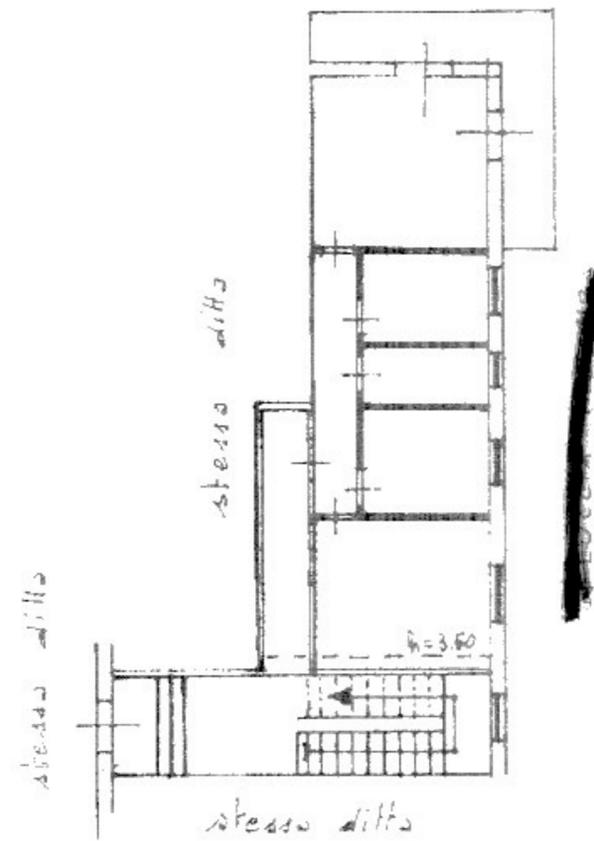
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

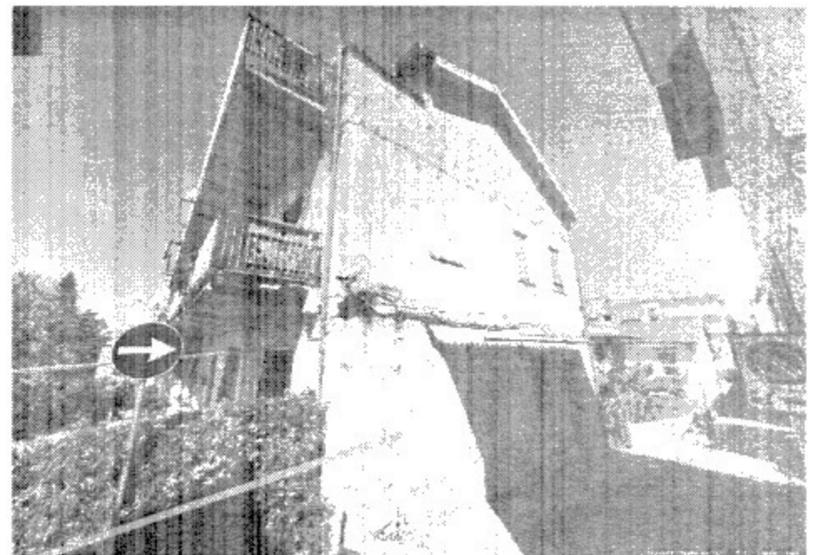
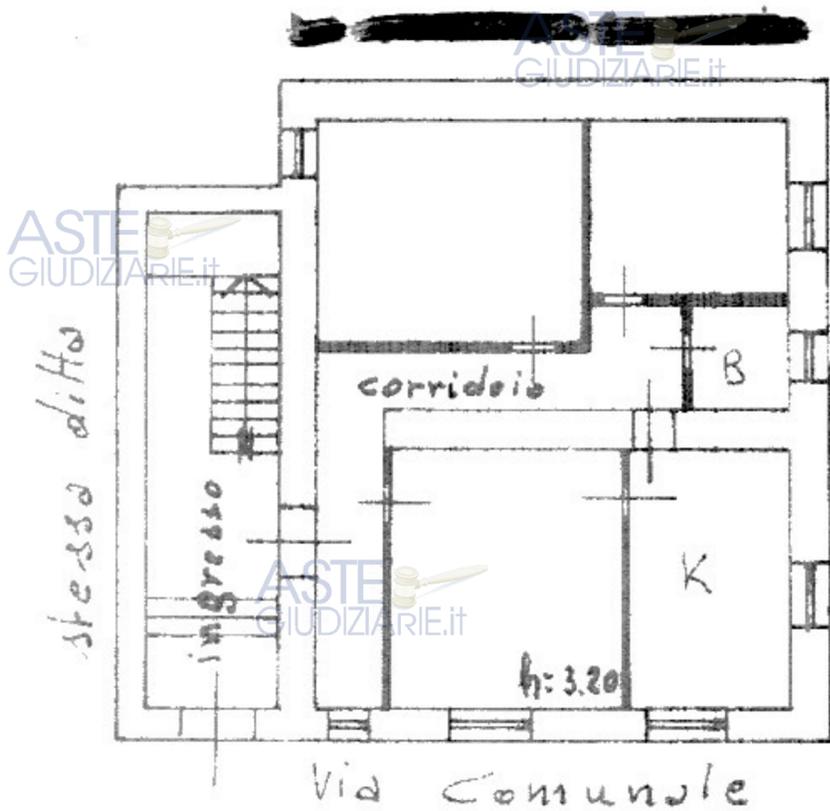
SUB. 42 (A OVEST DELLA SCALA)



SUB. 43 (A OVEST DELLA SCALA)



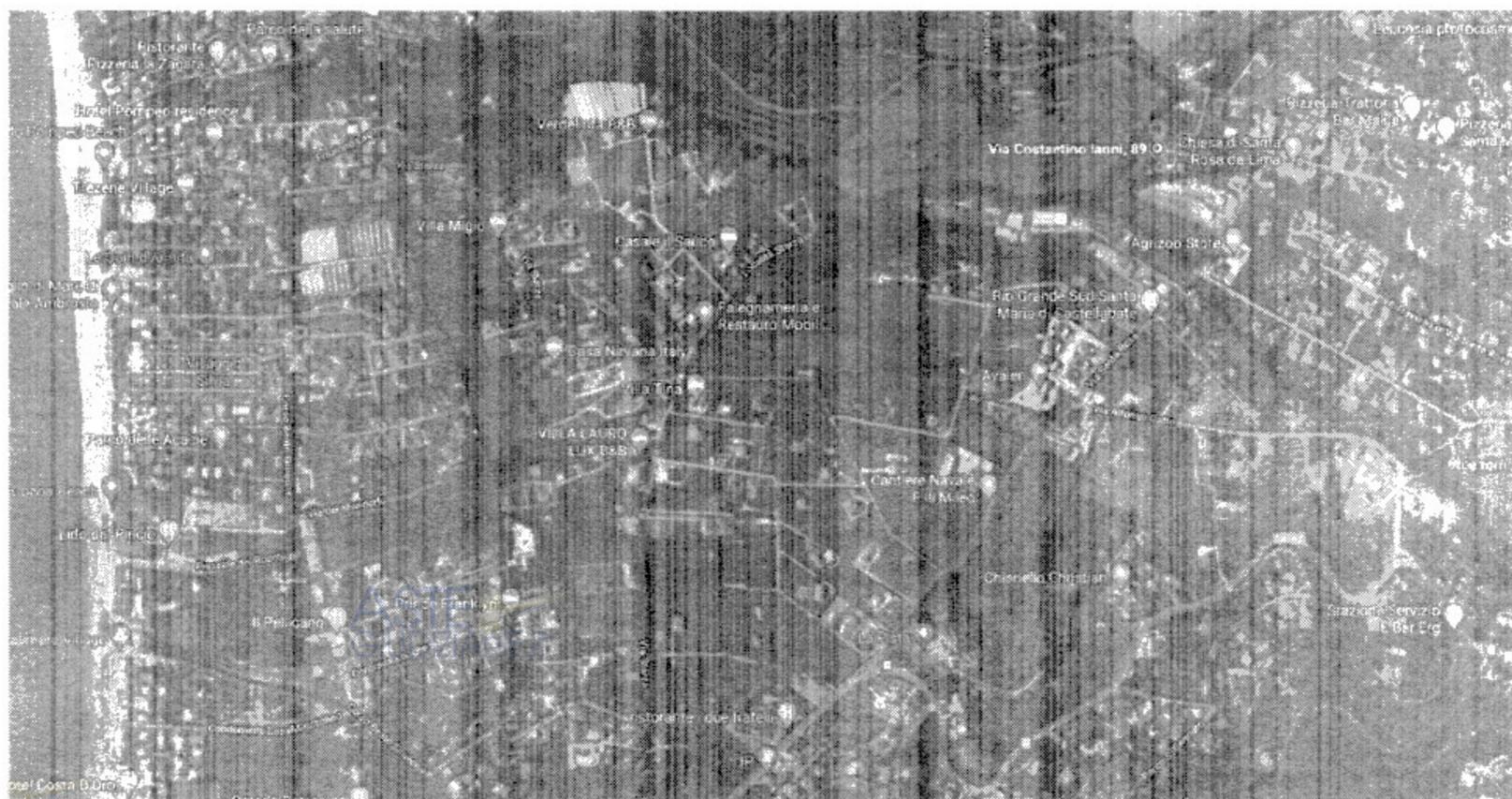
SUB. 45 (A EST DELLA SCALA)



Via Comune

2.1.9 Appezamento di terreno (la proprietà catastale è uguale a quella indicata al punto precedente) sito nel Comune di Castellabate fraz. Santa Maria con accesso da Via Costantino Ianni (si allega CDU), indicato sul PRG a destinazione agricola speciale (E4), catastalmente individuato al f. 12 p.lla. 4, 6 e 335 di complessivi 2.827 mq circa, come rappresentato di seguito:

- *Ortofoto estesa e sotto sovrapposizione di ortofoto con stralcio di mappa catastale.*



STIMA DEI BENI COINTESTATI AL

Si premettono i valori medi dei fabbricati di seguito indicati Sulla base dei valori OMI dell' Agenzia delle Entrate si indica quanto segue:

- A. Valore medio espresso in €/mq fabbricati ad uso residenziale di tipo civile in Zona E3 - Santa Maria di Castellabate (SA): € 1.450,00 - € 1.950,00.
- B. Valore medio espresso in €/mq fabbricati ad uso commerciale Zona E3 - Santa Maria di Castellabate (SA): € 1.200,00 - € 1.700,00.
- C. Valore medio espresso in €/mq dei terreni agricoli ipotizzati dallo scrivente in base alla zona di Santa Maria di Castellabate (SA): € 5 - € 15.

STIMA DEI BENI IN BASE ALLE PLANIMETRIE CATASTALI E AI VALORI SOPRA INDICATI

2.1.1 Appartamento su due livelli f. 17 p.lla 415 sub. 3 (proprietà 1/15), superficie complessiva pari a circa 200 mq, considerando un valore medio per la posizione e la tipologia dell'immobile di € 1.700,00/mq * 200 mq = 340.000,00 / 15 = 22.600,00 €.

2.1.2 Sottotetto uso deposito con altezza media di m 2,00 al f. 17 p.lla 415 sub. 5 (proprietà 1/15), superficie complessiva pari a circa 121 mq, considerando un valore medio per la posizione e la tipologia dell'immobile di € 1.700,00/mq per un coefficiente di deprezzamento di 0,5 data * 121 mq = 103.000 / 15 = 6.800,00 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

2.1.3 Appartamento f. 17 p.lla 415 subb. 7 e 8 (proprietà 1/15), superficie complessiva pari a circa 133 mq, considerando un valore medio per la posizione e la tipologia dell'immobile di € 1.700,00/mq * 133 mq = 226.000,00 / 15 = 15.000,00 €.

2.1.4 Attività commerciale f. 17 p.lla 415 sub. 9 graffata con p.lla 1036 sub. 4 (proprietà 1/15), superf. complessiva pari a circa 275 mq, considerando un valore medio per la posizione e la tipologia dell'immobile di € 1.450,00/mq * 275 mq = 399.000,00/15 = 26.600,00 € * 0,5 (coefficiente di deprezzamento per presunta carenza di conformità urbanistica) = 13.300,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

2.1.5 Attività commerciale (proprietà 1/15) f. 17 p.lla 1036 sub. 2, p.lla 1035 e p.lla 1046 (non conteggiata perché catastalmente appartenente alla partita speciale "area di enti urbani e promiscui") superf. complessiva delle p.lle 1036 sub. 2 e 1035 pari a circa 130 mq, considerando un valore medio per la posizione e la tipologia dell'immobile di € 1.450,00/mq * 0,5 (coefficiente di deprezzamento per presunta carenza di conformità urbanistica) * 0,8 (coefficiente di deprezzamento per tipologia di struttura "leggera") * 130 mq = 75.000,00/15 = 5.000,00 €.

2.1.6 Appartamento f. 17 p.lla 9000 sub. 42 (proprietà 1/15), superficie complessiva pari a circa 69 mq, considerando un valore medio per la posizione e la tipologia dell'immobile di € 1.700,00/mq * 69 mq = 117.000,00 / 15 = 7.800,00 €.

2.1.7 Appartamento f. 17 p.lla 9000 sub. 43 (proprietà 1/15), superficie complessiva pari a circa 72 mq, considerando un valore medio per la posizione e la tipologia dell'immobile di € 1.700,00/mq * 72 mq = 122.000,00 / 15 = 8.100,00 €.

2.1.8 Appartamento f. 17 p.lla 9000 sub. 45 (proprietà 1/15), superficie complessiva pari a circa 100 mq, considerando un valore medio per la posizione e la tipologia dell'immobile di € 1.700,00/mq * 100 mq = 170.000,00 / 15 = 11.300,00 €.

2.1.9 Fondo agricolo di complessivi 2.827 mq circa, f. 12 p.ll. 4, 6 e 335, considerando un valore medio per la posizione e la tipologia dell'immobile di € 5,00/mq * 2.827 mq = 14.100,00 / 15 = 1.000,00 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TOT: (1) 22.600 + (2) 6.800 + (3) 15.000 + (4) 13.300 + (5) 5.000 + (6) 7.800 + (7) 8.100 + (8) 11.300 + (9) 1.000 = 90.900 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

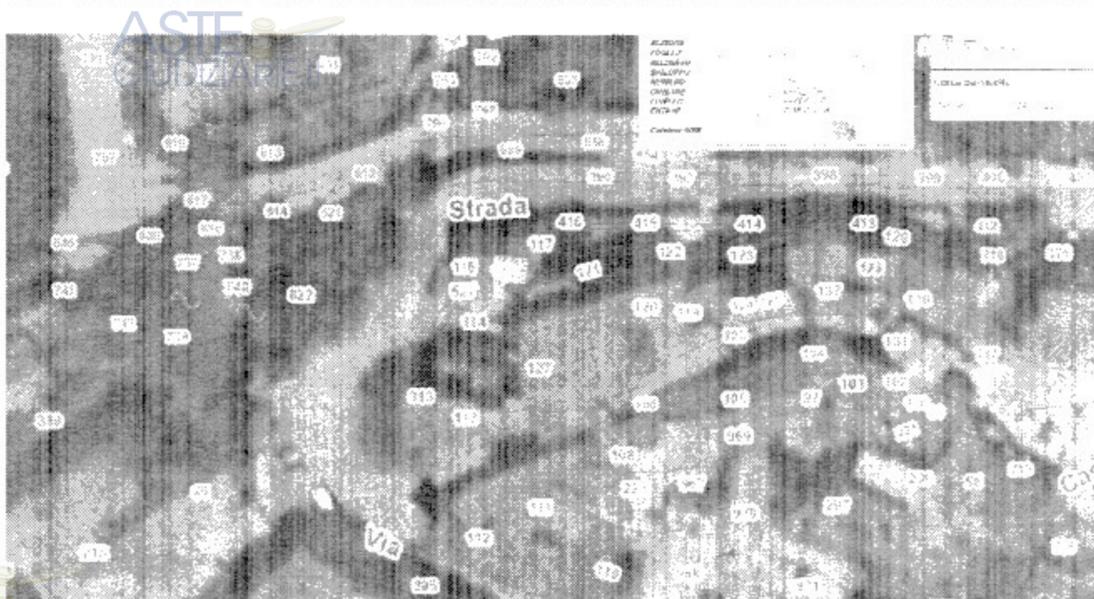
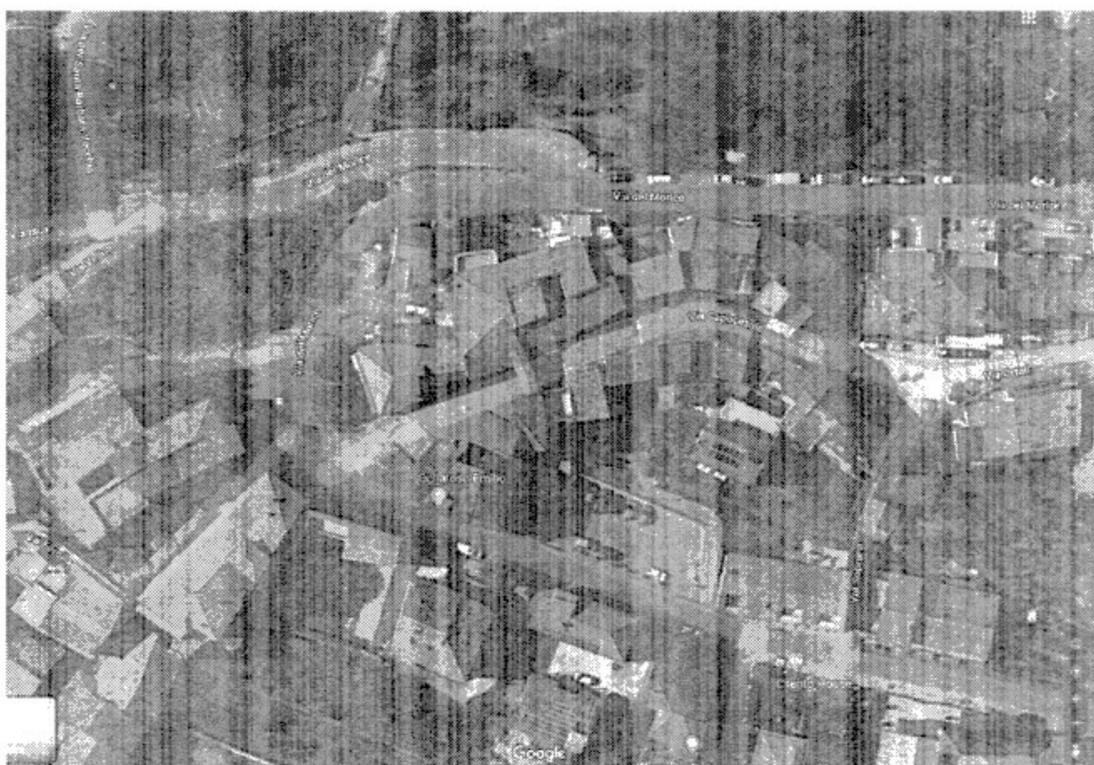
ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. PARAGRAFO 3: Immobili cointestati alla s [redacted] nata a [redacted]

3.1.1 Immobile al f. 34 p.lla 116 sub. 2 (quota indivisa di 1/4) NCEU del Comune di Ceraso.

Corrisponde catastalmente ad un locale deposito sito al piano terra di circa 14 mq di consistenza.

Si trova nella frazione di Santa Barbara alla Via Capocasale n.7.



3.1.2 Immobile al f. 34 p.lla 116 sub. 3 (quota indivisa di 1/4) NCEU del Comune di Ceraso.

Corrisponde catastalmente ad un fabbricato rurale sito al piano primo, consistenza catastale pari a vani uno.

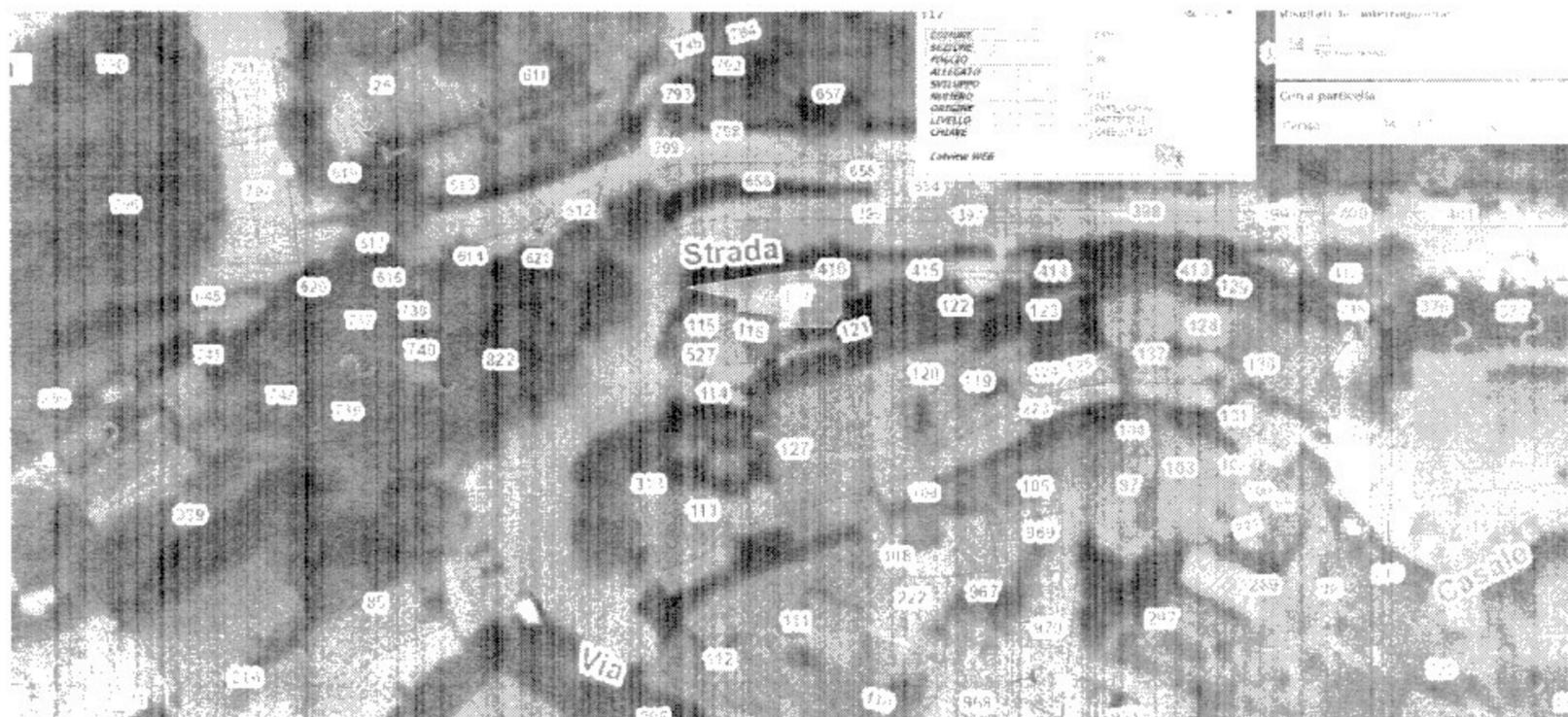
Si trova nella frazione di Santa Barbara alla Via Capocasale n.6.

3.1.3 Fabbricato rurale di 75 mq al f. 34 p.lla 117 (quota indivisa di 1/4)

NCEU del Comune di Ceraso di 645 mq.

Si trova nella frazione di Santa Barbara in direzione Sud-Ovest.

- Stralcio di mappa catastale e sovrapposizione con ortofoto



- Foto da google maps

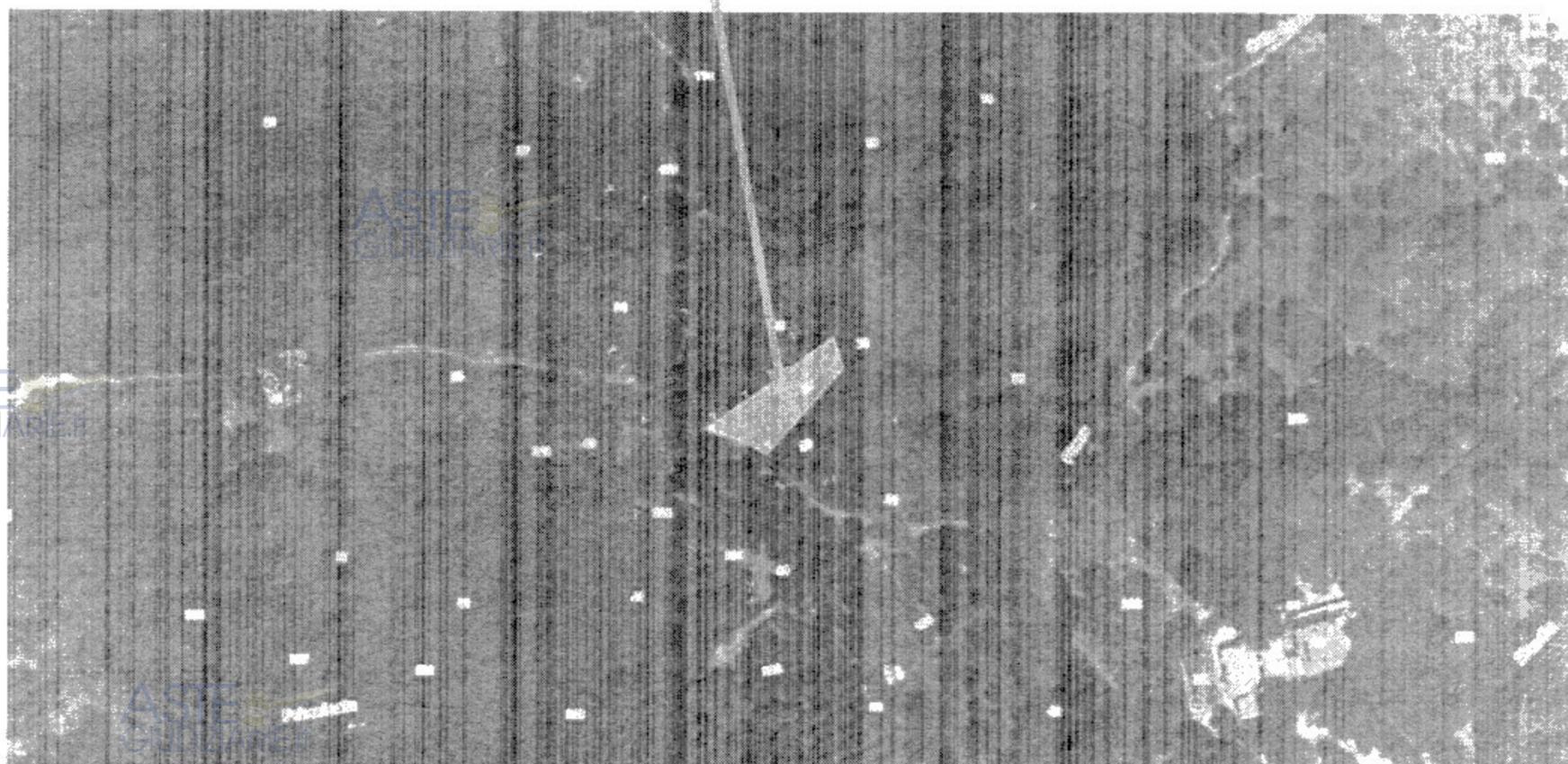


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

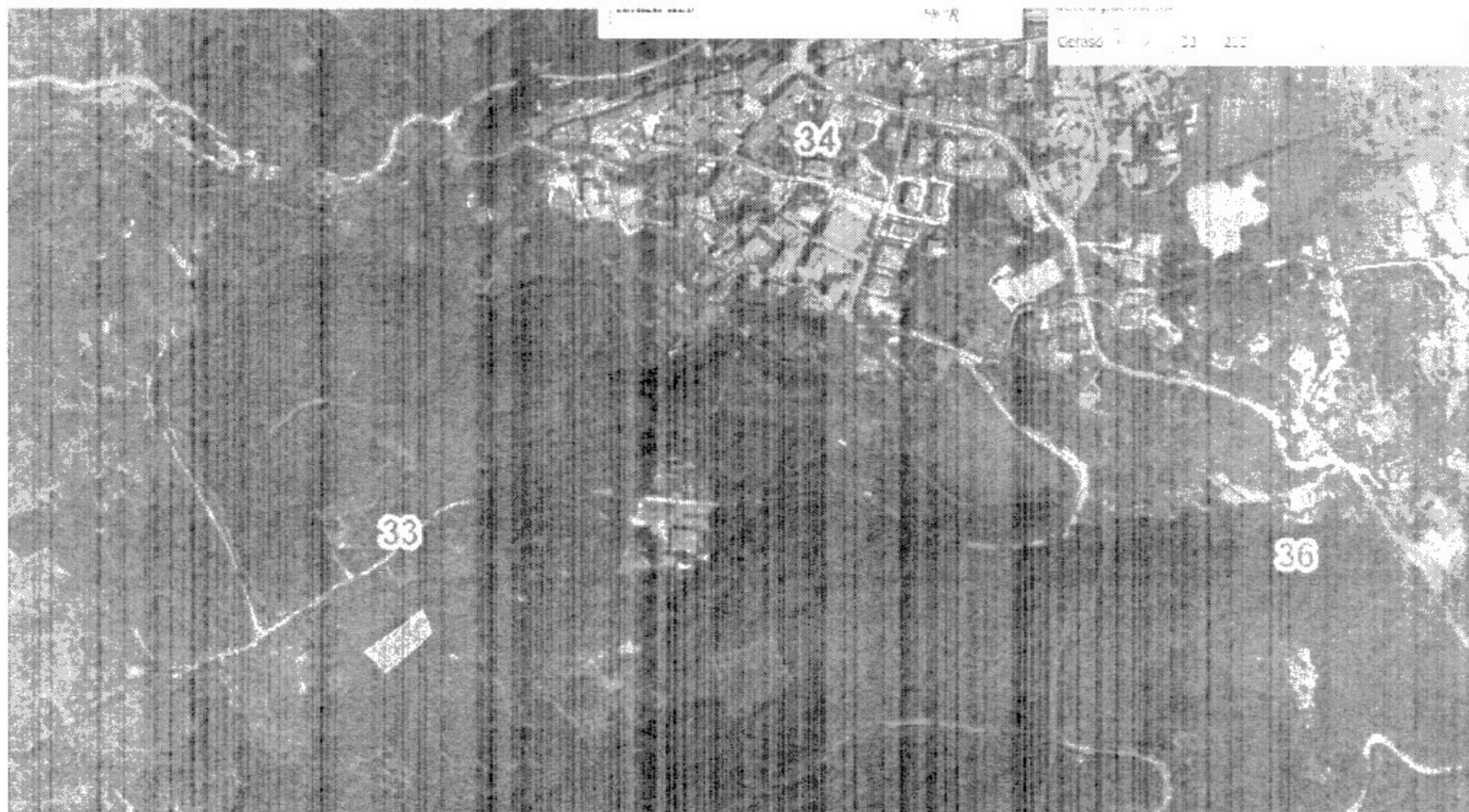
3.1.4 Terreno agricolo al f. 32 p.lla 24 (quota indivisa di 1/4) NCEU del Comune di Ceraso di 645 mq.

Si trova nella frazione di Santa Barbara in direzione Sud-Ovest.



3.1.5 Terreno agricolo al f. 33 p.lla 233 (quota indivisa di 1/4) NCEU del Comune di Ceraso di 1056 mq.

Si trova nella frazione di Santa Barbara in direzione Sud-Ovest.



STIMA  A DEI BENI COINTESTATI AL 



Si premettono i valori medi dei fabbricati di seguito indicati Sulla base dei valori OMI dell' Agenzia delle Entrate si indica quanto segue:

- A. Valore medio espresso in €/mq fabbricati ad uso residenziale di tipo civile in Zona - Santa Barbara di Ceraso (SA): € 1.450,00 - € 1.950,00.
- B.  Valore medio espresso in €/mq fabbricati ad uso commerciale Zona E3 - Santa Maria di Castellabate (SA): € 530,00 - € 680,00.
- C. Valore medio espresso in €/mq dei terreni agricoli ipotizzati dallo scrivente in base alla zona di Santa Maria di Castellabate (SA): € 5 - € 10.





3.1.1 Deposito al piano terra, **f. 34 p.lla 116 sub. 2** (quota indivisa di 1/4) NCEU del Comune di Ceraso, superficie complessiva pari a circa 14 mq, nella frazione di Santa Barbara alla Via Capocasale n.7.

Considerando un valore medio per la posizione e la tipologia dell'immobile di € 600/mq * 0,25 (fattore di deprezzamento) * 14 mq = 2.100,00 / 4 = 500,00 €.

3.1.2 Fabbricato rurale ad uso abitativo, **f. 34 p.lla 116 sub. 3** (quota indivisa di 1/4) NCEU del Comune di Ceraso, superficie complessiva pari a circa 20 mq, nella frazione di Santa Barbara alla Via Capocasale n.6.

Considerando un valore medio per la posizione e la tipologia dell'immobile di € 600/mq * 20 mq = 12.000,00 / 4 = 3.000,00 €.

3.1.3 Fabbricato rurale ad uso abitativo, **f. 34 p.lla 117** (quota indivisa di 1/4) NCEU del Comune di Ceraso, superficie complessiva pari a circa 75 mq, nella frazione di Santa Barbara alla Via Capocasale n.6.

Considerando un valore medio per la posizione e la tipologia dell'immobile di € 600/mq * 75 mq = 45.000,00 / 4 = 11.200,00 €.

3.1.4 Fondo agricolo, **f. 32 p.lla 24** (quota indivisa di 1/4) NCEU del Comune di Ceraso, superficie complessiva pari a circa 645 mq, nella frazione di Santa Barbara.

Considerando un valore medio per la posizione e la tipologia dell'immobile di € 5/mq * 645 mq = 3.225,00 / 4 = 800,00 €.

3.1.5 Fondo agricolo, **f. 33 p.lla 233** (quota indivisa di 1/4) NCEU del Comune di Ceraso, superficie complessiva pari a circa 1.056 mq, nella frazione di Santa Barbara.

Considerando un valore medio per la posizione e la tipologia dell'immobile di € 5/mq * 1.056 mq = 5.280,00 / 4 = 1.300,00 €.

TOT.: 500 + 3.000 + 11.200 + 800 + 1.300 = € 16.800