

TRIBUNALE DI PAVIA
Sezione Fallimentare

R.G.F. n. 61/2022

Giudice Delegato: Dott. Erminio Rizzi

Curatore: Dott.ssa Elena Boselli

Fallimento *****Omissis*****

=== RELAZIONE DI STIMA ===

data: 03/10/2023

Il C.T.U: Ing. Arch. Vitantonio Polito



TRIBUNALE DI PAVIA

FALLIMENTO RGF n. 61/2022: “Pizzeria il Delfino s.n.c. di Rossi Enrico e Rosada Iolanda”

GIUDICE DELEGATO: Dott. Erminio Rizzi

CURATORE: Dott.ssa Elena Boselli

C.T.U.: Ing. Arch. Vitantonio Polito

QUESITO: STIMA BENI IMMOBILI

Io sottoscritto, ing. arch. Vitantonio Polito, libero professionista, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n. 6992 e all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno con il n. 3431, con studio tecnico in Via Francesco Galdo n. 5 (84126) Salerno (SA), Partita IVA 05639070654, sono stato nominato, in data 08/08/2023, C.T.U. nella procedura di fallimento in oggetto.

DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili afferenti alla procedura in oggetto, lo scrivente ritiene di suddividere i beni in n. **12** **BENI** per la presente perizia estimativa:

Bene n. 1: Piena proprietà 1/1 dell'immobile Foglio 11 Part. 575 situato in Piazza Ponte snc nel Comune di Tramonti (SA), Categoria C/2

Bene n. 2: Proprietà per 1/6 del terreno Foglio 7 Part. 108 Sub 1 situato nel Comune di Tramonti (SA)

Bene n. 3: Piena proprietà 1/1 del terreno Foglio 11 Part. 143 situato nel Comune di Tramonti (SA)

Bene n. 4: Proprietà per 1/6 e Enfiteusi per 5/6 del terreno Foglio 11 Part. 225 situato nel Comune di Tramonti (SA)

Bene n. 5: Proprietà per 1/6 e Enfiteusi per 5/6 del terreno Foglio 11 Part. 226 situato nel Comune di Tramonti (SA)

Bene n. 6: Piena proprietà 1/1 del terreno Foglio 11 Part. 322 situato nel Comune di Tramonti (SA)

Bene n. 7: Piena proprietà 1/1 del terreno Foglio 11 Part. 444 situato nel Comune di Tramonti (SA)

Bene n. 8: Enfiteusi 1/1 del terreno Foglio 11 Part. 501 situato nel Comune di Tramonti (SA)

Bene n. 9: Enfiteusi 1/1 del terreno Foglio 11 Part. 503 situato nel Comune di Tramonti (SA)

Bene n. 10: Proprietà per 1/6 e Enfiteusi per 5/6 del terreno Foglio 11 Part. 598 situato nel Comune di Tramonti (SA)

Bene n. 11: Proprietà per 1/6 e Enfiteusi per 5/6 del terreno Foglio 11 Part. 600 situato nel Comune di Tramonti (SA)

Bene n. 12: Proprietà per 1/6 e Enfiteusi per 5/6 del terreno Foglio 11 Part. 601 situato nel Comune di Tramonti (SA)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

BENE N. 1

Piena proprietà 1/1 - Foglio 11 Part. 575 - Categoria C/2

- UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un deposito / magazzino catastalmente riportato in Piazza Ponte snc nel Comune di Tramonti (SA). In sede di sopralluogo si è constatato che il fabbricato non si affaccia sulla piazza, dove è ubicata la Chiesa. Si accede dalla suddetta piazza attraverso varie scale, poiché il lotto è posto ad una quota più alta. Si tratta di immobile indipendente composto da un piano terra ed un soppalco

al piano primo con corte annessa. Il piano terra è costituito da un ambiente di altezza pari a 2,50 m, a cui si accede tramite una porta esterna, e da un altro ambiente contiguo di altezza pari a 3,70 m, che presenta 2 finestre. Sul primo ambiente suddetto si eleva un sopralco al piano primo di altezza variabile che va da 1,30 m ad una massima altezza di 3,50 m sul lato opposto, dove è situata una piccola finestra. Il deposito confina con unità censite al Foglio 11 Part. 601-501-226-649. Il deposito ha una struttura portante in muratura non intonacata; allo stato attuale il fabbricato versa in precarie condizioni, così come si evince dalle foto allegate.

- PROVENIENZA DEL BENE

Il Sig. *****Omissis***** è proprietario per una quota pari 1/1 con Atto del 03/09/2020 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 160554 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 22688.8/2020 Reparto PI di SALERNO in atti dal 22/09/2020

- DATI CATASTALI

L'immobile è censito al Foglio 11 Particella 575 in Piazza Ponte snc nel Comune di Tramonti (SA), Piano T-1, categoria catastale C/2, consistenza 86 mq, rendita catastale 159,89 €.

- FORMALITÀ

Da una ricerca ipocatastale eseguita sul portale Sister del Catasto urbano, si evince che il bene immobile risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 29/03/2004 - Registro Particolare 10791 Registro Generale 13764 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 72/1159 del 28/07/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 23/10/2013 - Registro Particolare 31804 Registro Generale 38811 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1746/9990 del

- 26/07/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE del 14/02/2017 - Registro Particolare 4594 Registro Generale 5974 Pubblico ufficiale SALERNO Repertorio 138/9990 del 20/01/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
4. ISCRIZIONE del 10/09/2018 - Registro Particolare 4285 Registro Generale 35280 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2433/7918 del 07/09/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
5. TRASCRIZIONE del 22/09/2020 - Registro Particolare 22685 Registro Generale 29139 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 160554/44436 del 03/09/2020 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
6. TRASCRIZIONE del 22/09/2020 - Registro Particolare 22686 Registro Generale 29140 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 160554/44436 del 03/09/2020 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
7. TRASCRIZIONE del 22/09/2020 - Registro Particolare 22688 Registro Generale 29142 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 160554/44436 del 03/09/2020 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
8. TRASCRIZIONE del 07/04/2023 - Registro Particolare 11945 Registro Generale 14997 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 61/2022 del
-

29/09/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI
FALLIMENTO

- REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Poiché il fabbricato è stato realizzato prima del 1967 è intrinsecamente legittimo.

- PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Ritengo di non prendere in considerazione il metodo della capitalizzazione del reddito in quanto esso è spesso estremamente variabile e disancorato dal mercato immobiliare; pertanto ho adottato il “**metodo diretto**” attribuendo all’unità immobiliare in oggetto il valore reale di mercato.

Per la valutazione dell’unità immobiliare è stato necessario procedere ad indagini accurate per accertare i valori a mq dei depositi/magazzini nella zona per unità immobiliari similari.

Dalla banca dati del borsino immobiliare, per il primo semestre dell’anno 2022 viene fissato un valore di mercato per locali magazzini (categoria catastale C/2) pari a 400 €/mq.

Date la posizione, le caratteristiche tipologiche, strutturali ed igienico-sanitarie e in riferimento allo stato di fatto dell’immobile, considerando la consistenza del deposito pari a 86 mq si assume un valore di mercato pari ad €/mq 100.

Deposito:

100 €/mq x 86 mq = 8.600,00 €

Totale ~ 8.600,00 €

(diconsi ottomilaseicento/00)

Tale valore costituisce il prezzo di mercato di vendita dell’immobile.

Su questo bene non vi sono formalità.

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in zona E1 "Zona Agricola" sottoposta a vincolo idrogeologico.

- PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Poiché non è stato possibile identificare il rudere per la presenza di fitta vegetazione, si assume un valore di mercato simbolico di € 240,00. Poiché la quota di proprietà del sig. Rossi Enrico ammonta ad 1/6, il valore di proprietà allo stesso imputabile è pari ad € **40,00.**

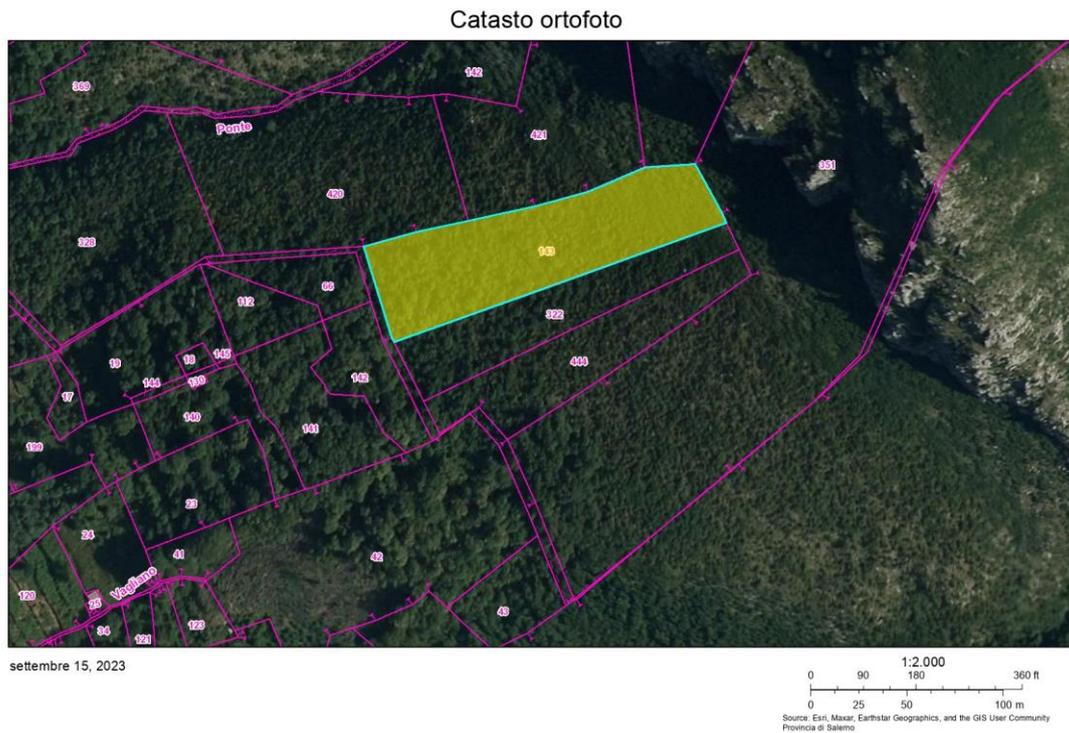
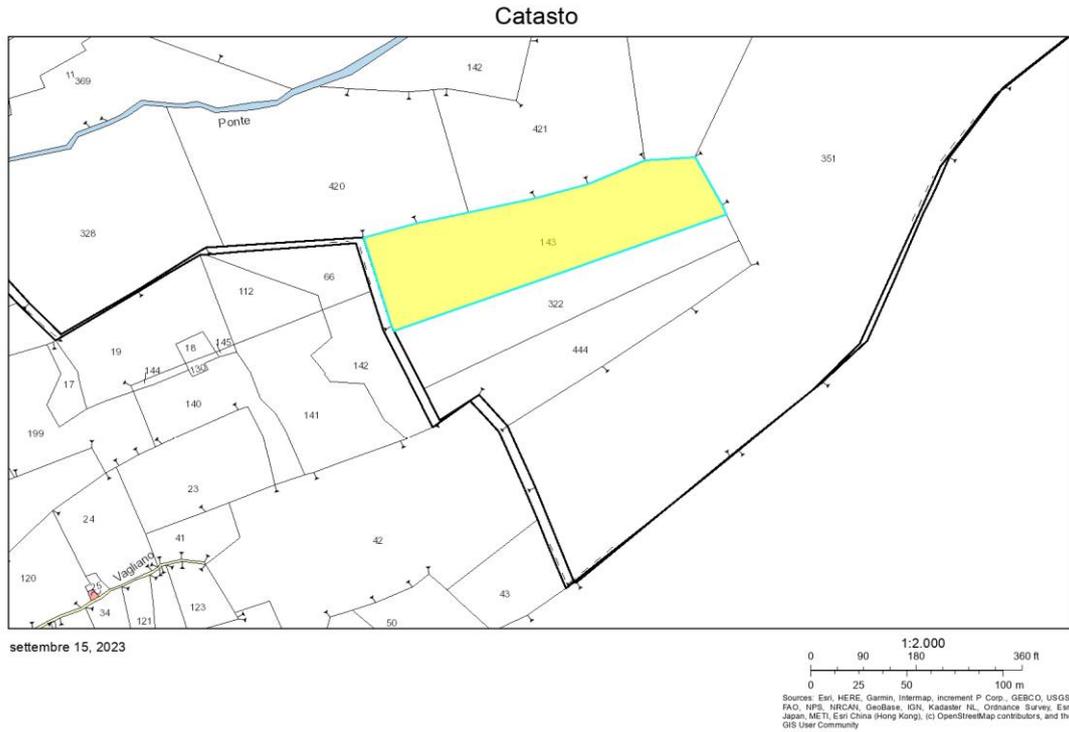
RELAZIONE TECNICA DI STIMA

BENE N. 3

Piena proprietà 1/1 del terreno Foglio 11 Part. 143

- UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un terreno censito al Catasto terreni Foglio 11 Particella 143 situato nel Comune di Tramonti (SA). Esso risulta un bosco ceduo di superficie pari ad 8063 mq.



- PROVENIENZA DEL BENE

Il ***Omissis*** è proprietario per una quota pari 1/1 con Atto del 03/09/2020 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 160554 -

Studio Tecnico Ing. Arch. Vitantonio POLITO – Via Francesco Galdo n. 5 - 84126 Salerno (SA)

Tel./Fax 0828 44114 – email vitantonio.polito@gmail.com – pec vitantonio.polito@ordingsa.it

DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 22688.8/2020 Reparto PI di SALERNO in atti dal 22/09/2020

- DATI CATASTALI

Il terreno in oggetto è censito al Foglio 11 Particella 143 nel Comune di Tramonti (SA).
Presenta superficie pari ad 8063 mq, con qualità BOSCO CEDUO, reddito dominicale € 8,33 e reddito agrario € 2,08

- FORMALITÀ

Su questo bene non vi sono formalità.

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in zona E2 "Zona Boschiva e Pascolo".

- PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Così come riportato nel Decreto della Regione Campania n. 139 del 07/03/2022 riguardante i Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/05/1965 n. 590 e s.m.i., per il primo semestre dell'anno 2022 fissa un valore di mercato per bosco ceduo pari a 4.800 €/Ha.

PROCEDURA CALCOLO PROPRIETA' TERRENO							
NUMERO BENE	FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'	QUALITA'	SUPERFICIE (ha-are-ca)	Regione Campania VALORI FONDIARI MEDI UNITARI anno 2022 in €/Ha	VALORE STIMATO
			(a)		(b)	(c)	(d)=(a)x(b)x(c)
3	11	143	100%	BOSCO CEDUO	8063	4 800,00 €	3 870,24 €

Come si evince dalla tabella sovrastante il terreno presenta un valore di mercato pari ad € **3.870,24**. Tale valore costituisce il prezzo di mercato di vendita del terreno.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

BENE N. 4

Proprietà per 1/6 e Enfiteusi per 5/6 del terreno Foglio 11 Part. 225

- UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Sul terreno grava un'enfiteusi per 5/6 a favore di ***Omissis*** concessa dalla Parrocchia di S. Angelo di Gete con sede in Tramonti (SA) e dalla Parrocchia di S. Felice del Ponte con sede in Amalfi (SA) mediante VOLTURA D'UFFICIO del 10/02/2016 - UR Sede

SALERNO (SA) Registrazione Volume 9990 n. 138 registrato in data 20/01/2017 - SUCCESS.DOM. VOLT.18309/2017 TRASC4594/17 Voltura n. 13964.1/2018 - Pratica n. SA0119902 in atti dal 24/05/2018.

Sullo stesso terreno il sig. ***Omissis*** è proprietario per una quota pari 1/6 giusto Atto del 03/09/2020 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 160554 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 22688.9/2020 Reparto PI di SALERNO in atti dal 22/09/2020.

- DATI CATASTALI

Il terreno è riportato in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 225 nel Comune di Tramonti (SA). Presenta superficie pari ad 89 mq, con qualità Frutteto, reddito dominicale € 0,87 e reddito agrario € 0,92.

- FORMALITÀ

Su questo bene non vi sono formalità.

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in zona E1 "Zona Agricola".

- PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Così come riportato nel Decreto della Regione Campania n. 139 del 07/03/2022 riguardante i Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/05/1965 n. 590 e s.m.i., per il primo semestre dell'anno 2022 fissa un valore di mercato per frutteto pari a 94.000,00 €/Ha.

PROCEDURA CALCOLO PROPRIETA' TERRENO							
NUMERO BENE	FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'	QUALITA'	SUPERFICIE (ha-are-ca)	Regione Campania VALORI FONDIARI MEDI UNITARI anno 2022 in €/Ha	VALORE STIMATO
			(a)		(b)	(c)	(d)=(a)x(b)x(c)
4	11	225	1/6	FRUTTETO	89	94 000,00 €	139,43 €

Come si evince dalla tabella sovrastante il terreno presenta un valore di mercato pari ad € 139,43. Tale valore costituisce il prezzo di mercato di vendita del terreno.

Per quanto riguarda l'affrancazione dell'enfiteusi, la sottostante tabella riporta il relativo calcolo:

PROCEDURA AFFRANCAZIONE TERRENO BENE N. 4 - Foglio 11 Part. 225					
CALCOLO CANONE ENFITEUTICO:					
$C_e (\text{€}) = RD (\text{€}) \times 1,80 \times \text{ISTAT}$					
Legenda:					
C _e : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);					
RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura stor ca alla data precedente la trasformazione del terreno;					
1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;					
ISTAT: rivalutazione ISTAT - Ind ce dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;					
TITOLARITA' ENFITEUSI	REDDITO DOMINICALE TERRENO (DA VISURA AGGIORNATA)	REDDITO DOMINICALE TERRENO IN FUNZIONE DELLA TITOLARITA'	RIVALUTAZIONE 80%	ISTAT DA MAGGIO 2018 A AGOSTO 2023 (https://rivaluta.istat.it/)	CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO
(a')	(a'')	(a) = (a') x (a'')	(b)	(c)	(d)=(a) x (b) x (c)
5/6	0,87	€ 0,73	1,80	1,144	€ 1,492
VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRENI:					
$V_{af} (\text{€}) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e)$					
V _{af} : valore di affrancazione (espresso in Euro);					
C _e : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).					
CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	15 VOLTE CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	ULTIME 5 ANNUALITA' CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	VALORE DI AFFRANCAZIONE		
(e)=(d)	(f)=15 x (e)	(g)=5 x (e)	(h)=(f)+(g)		
€ 1,492	€ 22,386	€ 7,46	€ 29,85		

Dal calcolo effettuato il valore di affrancazione per il bene in oggetto è pari a € 29,85.

Il valore del diritto reale di enfiteusi è pari a venti volte il canone annuo (valore di affrancazione) o, se maggiore, la differenza tra il valore della piena proprietà e la somma dovuta per l'affrancazione.

VALORE DI AFFRANCAZIONE	VALORE PROPRIETA'	DIFFERENZA TRA PROPRIETA' E AFFRANCAZIONE	VALORE ENFITEUSI
(h)=(f)+(g)	(h')	(h'') = (h')-(h)	(h''') = (h'') oppure (h)
€ 29,85	139,43 €	109,58 €	109,58 €

Nella fattispecie il valore del diritto di enfiteusi è pari a € 109,58.

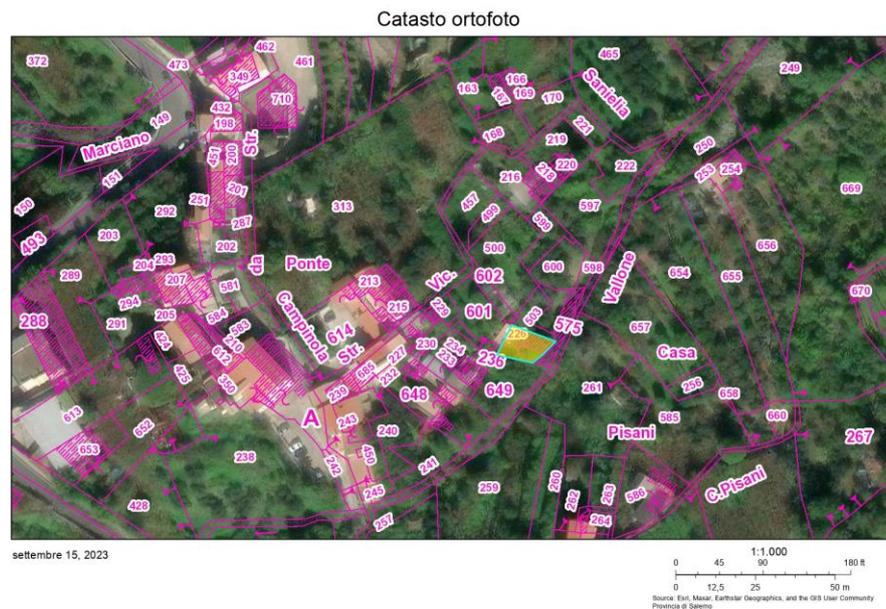
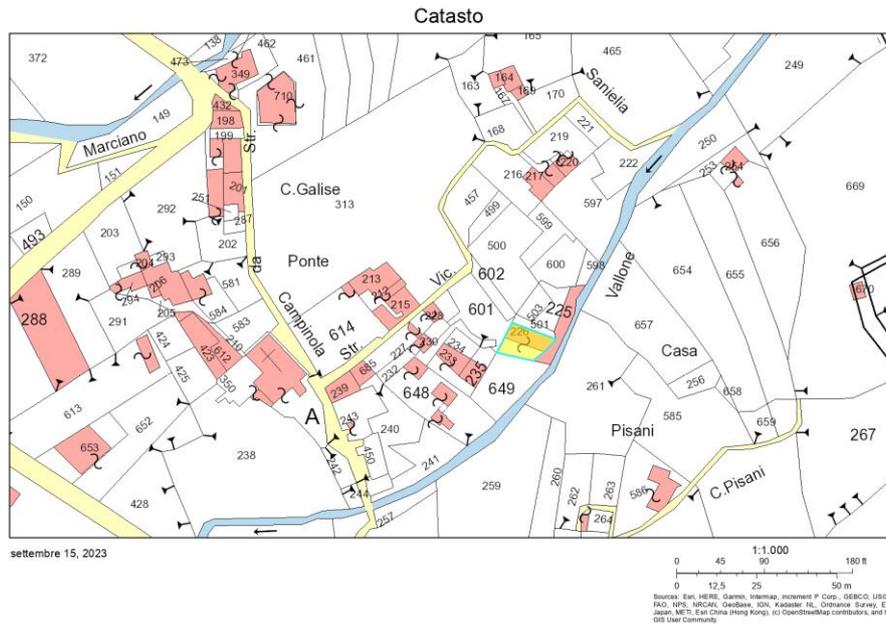
RELAZIONE TECNICA DI STIMA

BENE N. 5

Proprietà per 1/6 e Enfiteusi per 5/6 del terreno Foglio 11 Part. 226

- UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un terreno censito al Catasto terreni Foglio 11 Particella 226 situato nel Comune di Tramonti (SA). Esso risulta un bosco ceduo di classe 5 e di superficie pari ad 84 mq.



- PROVENIENZA DEL BENE

Sul terreno grava un'enfiteusi per 5/6 a favore di ***Omissis*** concessa dalla Parrocchia di S. Angelo di Gete con sede in Tramonti (SA) e dalla Parrocchia di S. Felice del Ponte con sede in Amalfi (SA) mediante VOLTURA D'UFFICIO del 10/02/2016 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione Volume 9990 n. 138 registrato in data 20/01/2017 - SUCCESS.DOM. VOLT.18309/2017 TRASC4594/17 Voltura n. 13964.1/2018 - Pratica n. SA0119902 in atti dal 24/05/2018.

Sullo stesso terreno il sig. ***Omissis***, è proprietario per una quota pari 1/6 giusto Atto del 03/09/2020 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 160554 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 22688.9/2020 Reparto PI di SALERNO in atti dal 22/09/2020.

- DATI CATASTALI

Il terreno è riportato in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 226 nel Comune di Tramonti (SA). Presenta superficie pari ad 84 mq, con qualità Bosco Ceduo, reddito dominicale € 0,02 e reddito agrario € 0,01.

- FORMALITÀ

Su questo bene non vi sono formalità.

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in zona B1 "Rispetto Ambientale". Di tale zona il P.R.G. prevede la salvaguardia e la riqualificazione funzionale e sociale, nonché impedisce la nuova edificazione privata.

- PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Data la modestissima superficie del terreno da stimare e l'inedificabilità del lotto, il valore di mercato di tale terreno può essere assimilato ad un terreno sito in zona agricola.

Così come riportato nel Decreto della Regione Campania n. 139 del 07/03/2022 riguardante i Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/05/1965 n. 590 e s.m.i., per il primo semestre dell'anno 2022 fissa un valore di mercato per bosco ceduo pari a 4.800,00 €/Ha.

PROCEDURA CALCOLO PROPRIETA' TERRENO							
NUMERO BENE	FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'	QUALITA'	SUPERFICIE (ha-are-ca)	Regione Campania VALORI FONDIARI MEDI UNITARI anno 2022 in €/Ha	VALORE STIMATO
			(a)		(b)	(c)	(d)=(a)x(b)x(c)
5	11	226	1/6	BOSCO CEDUO	84	4 800,00€	6,72 €

Come si evince dalla tabella sovrastante il terreno presenta un valore di mercato pari ad € **6,72**. Tale valore costituisce il prezzo di mercato di vendita del terreno.

Per quanto riguarda l'affrancazione dell'enfiteusi, la sottostante tabella riporta il relativo calcolo:

PROCEDURA AFFRANCAZIONE TERRENO BENE N. 5 - Foglio 11 Part. 226					
CALCOLO CANONE ENFITEUTICO:					
$C_e (\text{€}) = RD (\text{€}) \times 1,80 \times \text{ISTAT}$					
Legenda:					
C _e : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);					
RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura stor ca alla data precedente la trasformazione del terreno;					
1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;					
ISTAT: rivalutazione ISTAT - Ind ce dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;					
TITOLARITA' ENFITEUSI	REDDITO DOMINICALE TERRENO (DA VISURA AGGIORNATA)	REDDITO DOMINICALE TERRENO IN FUNZIONE DELLA TITOLARITA'	RIVALUTAZIONE 80%	ISTAT DA MAGGIO 2018 A AGOSTO 2023 (https://rivaluta.istat.it/)	CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO
(a')	(a'')	(a) = (a') x (a'')	(b)	(c)	(d)=(a) x (b) x (c)
5/6	0,02	€ 0,02	1,80	1,14	€ 0,034
VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRENI:					
$V_{af} (\text{€}) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e)$					
V _{af} : valore di affrancazione (espresso in Euro);					
C _e : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).					
CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	15 VOLTE CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	ULTIME 5 ANNUALITA' CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	VALORE DI AFFRANCAZIONE		
(e)=(d)	(f)=15 x (e)	(g)=5 x (e)	(h)=(f)+(g)		
€ 0,034	€ 0,51	€ 0,17	€ 0,69		

Dal calcolo effettuato il valore di affrancazione per il bene in oggetto è pari a € **0,69**.

Il valore del diritto reale di enfiteusi è pari a venti volte il canone annuo (valore di affrancazione) o, se maggiore, la differenza tra il valore della piena proprietà e la somma dovuta per l'affrancazione.

VALORE DI AFFRANCAZIONE	VALORE PROPRIETA'	DIFFERENZA TRA PROPRIETA' E AFFRANCAZIONE	VALORE ENFITEUSI
$(h)=(f)+(g)$	(h')	$(h'') = (h')-(h)$	$(h''') = (h'')$ oppure (h)
€ 0,69	6,72 €	6,03 €	6,03 €

Nella fattispecie il valore del diritto di enfiteusi è pari a € **6,03**.

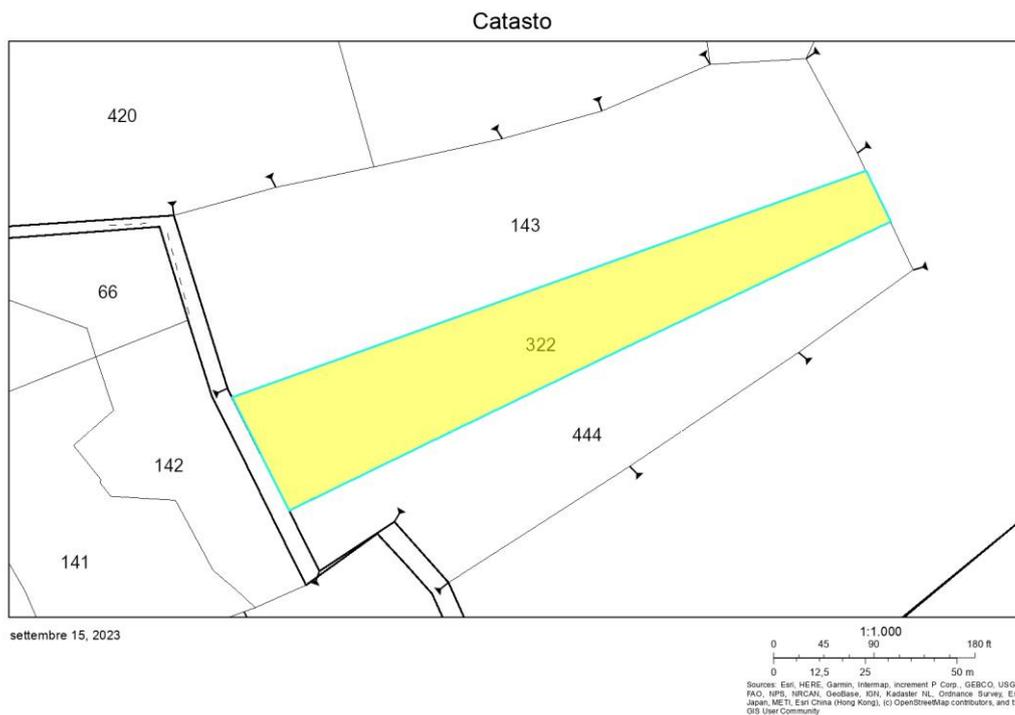
RELAZIONE TECNICA DI STIMA

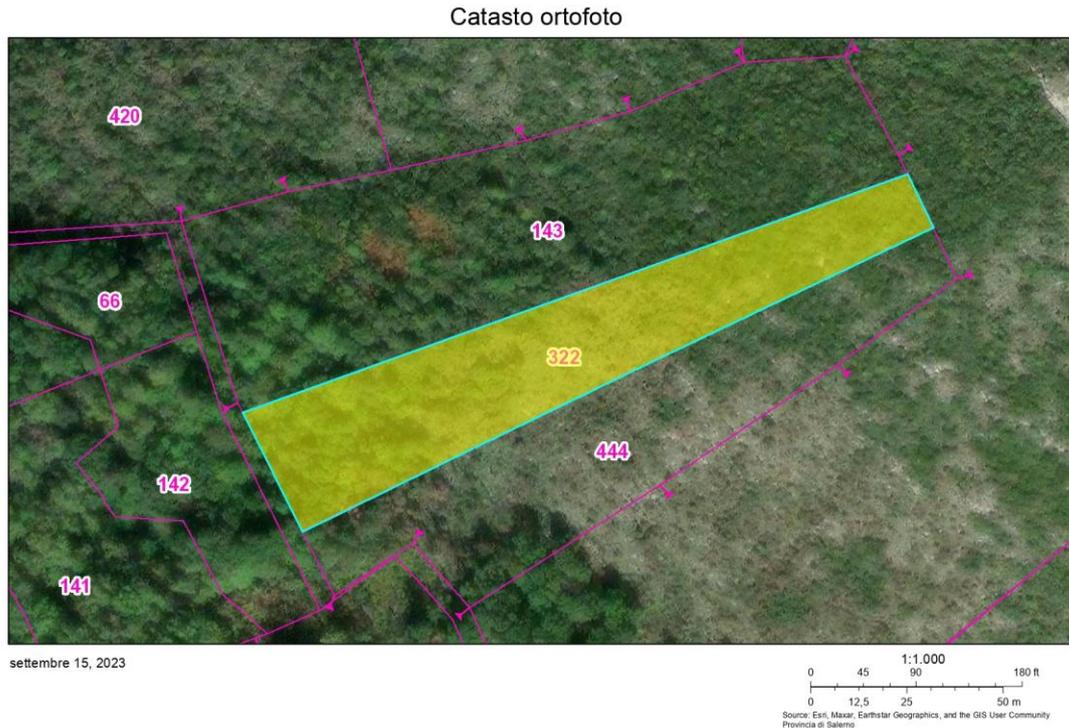
BENE N. 6

Piena proprietà 1/1 del terreno Foglio 11 Part. 322

- UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un terreno censito al Catasto terreni Foglio 11 Particella 322 situato nel Comune di Tramonti (SA). Esso risulta un bosco ceduo di superficie pari a 4590 mq.





- PROVENIENZA DEL BENE

Il Sig. *****Omissis*****, è proprietario per una quota pari 1/1 con Atto del 03/09/2020 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 160554 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 22688.8/2020 Reparto PI di SALERNO in atti dal 22/09/2020

- DATI CATASTALI

Il terreno in oggetto è censito al Foglio 11 Particella 322 nel Comune di Tramonti (SA). Presenta superficie pari a 4590 mq, con qualità BOSCO CEDUO, reddito dominicale € 0,95 e reddito agrario € 0,24.

- FORMALITÀ

Su questo bene non vi sono formalità.

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in zona E2 "Zona Boschiva e Pascolo".

- PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Così come riportato nel Decreto della Regione Campania n. 139 del 07/03/2022 riguardante i Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/05/1965 n. 590 e s.m.i., per il primo semestre dell'anno 2022 fissa un valore di mercato per bosco ceduo pari a 4.800,00 €/Ha.

PROCEDURA CALCOLO PROPRIETA' TERRENO							
NUMERO BENE	FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'	QUALITA'	SUPERFICIE (ha-are-ca)	Regione Campania VALORI FONDIARI MEDI UNITARI anno 2022 in €/Ha	VALORE STIMATO
			(a)		(b)	(c)	(d)=(a)x(b)x(c)
6	11	322	100%	BOSCO CEDUO	4590	4 800,00 €	2 203,20 €

Come si evince dalla tabella sovrastante il terreno presenta un valore di mercato pari ad € **2.203,20**. Tale valore costituisce il prezzo di mercato di vendita del terreno.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

BENE N. 7

Piena proprietà 1/1 del terreno Foglio 11 Part. 444

- UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un terreno censito al Catasto terreni Foglio 11 Particella 444 situato nel Comune di Tramonti (SA). Esso risulta un bosco ceduo di classe 5 e di superficie pari a 4590 mq.

- DATI CATASTALI

Il terreno in oggetto è censito al Foglio 11 Particella 444 nel Comune di Tramonti (SA).
Presenta superficie pari a 4590 mq, con qualità BOSCO CEDUO, reddito dominicale € 0,95 e reddito agrario € 0,24.

- FORMALITÀ

Su questo bene non vi sono formalità.

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in zona E2 "Zona Boschiva e Pascolo".

- PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Così come riportato nel Decreto della Regione Campania n. 139 del 07/03/2022 riguardante i Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/05/1965 n. 590 e s.m.i., per il primo semestre dell'anno 2022 fissa un valore di mercato per bosco ceduo pari a 4.800,00 €/Ha.

PROCEDURA CALCOLO PROPRIETA' TERRENO							
NUMERO BENE	FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'	QUALITA'	SUPERFICIE (ha-are-ca)	Regione Campania VALORI FONDIARI MEDI UNITARI anno 2022 in €/Ha	VALORE STIMATO
			(a)		(b)	(c)	(d)=(a)x(b)x(c)
7	11	444	100%	BOSCO CEDUO	4590	4 800,00 €	2 203,20 €

Come si evince dalla tabella sovrastante il terreno presenta un valore di mercato pari ad € **2.203,20**. Tale valore costituisce il prezzo di mercato di vendita del terreno.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

BENE N. 8

Enfiteusi 1/1 del terreno Foglio 11 Part. 501

- UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un terreno censito al Catasto terreni Foglio 11 Particella 501 situato nel Comune di Tramonti (SA). Esso risulta un vigneto di superficie pari ad 8 mq.

23067.1/2019 - Pratica n. SA0204608 in atti dal 20/11/2019. Successivamente con Atto del 03/09/2020 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 160554 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 22688.9/2020 Reparto PI di SALERNO in atti dal 22/09/2020, il sig. Rossi Enrico ha goduto del diritto di enfiteusi per 1/1.

- DATI CATASTALI

Il terreno in oggetto è censito al Foglio 11 Particella 501 nel Comune di Tramonti (SA). Presenta superficie pari a 8 mq, con qualità VIGNETO, reddito dominicale € 0,13 e reddito agrario € 0,13.

- FORMALITÀ

Su questo bene non vi sono formalità.

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in parte in zona E1 "Zona Agricola" e parte in zona B1 "Rispetto Ambientale".

- PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Data la modestissima superficie del terreno (mq 8) da stimare e l'inedificabilità del lotto, il valore di mercato di tale terreno può essere assimilato ad un terreno sito in zona agricola.

Per quanto riguarda l'affrancazione dell'enfiteusi, la sottostante tabella riporta il relativo calcolo:

PROCEDURA AFFRANCAZIONE TERRENO BENE N. 8 - Foglio 11 Part. 501						
CALCOLO CANONE ENFITEUTICO:						
$C_e (\text{€}) = \text{RD} (\text{€}) \times 1,80 \times \text{ISTAT}$						
Legenda:						
C _e : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);						
RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura storica alla data precedente la trasformazione del terreno;						
1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;						
ISTAT: rivalutazione ISTAT - Ind ce dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;						
TITOLARITA' ENFITEUSI	REDDITO DOMINICALE TERRENO (DA VISURA AGGIORNATA)	REDDITO DOMINICALE TERRENO IN FUNZIONE DELLA TITOLARITA'	RIVALUTAZIONE 80%	ISTAT DA NOVEMBRE 2019 A AGOSTO 2023 (https://rivaluta.istat.it/)	CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	
(a')	(a'')	(a) = (a') x (a'')	(b)	(c)	(d)=(a) x (b) x (c)	
1	0,13	€ 0,13	1,80	1,141	€ 0,267	
VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRENI:						
$V_{af} (\text{€}) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e)$						
V _{af} : valore di affrancazione (espresso in Euro);						
C _e : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).						
CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	15 VOLTE CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	ULTIME 5 ANNUALITA' CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	VALORE DI AFFRANCAZIONE			
(e)=(d)	(f)=15 x (e)	(g)=5 x (e)	(h)=(f)+(g)			
€ 0,267	€ 4,01	€ 1,34	€ 5,35			

Dal calcolo effettuato il valore di affrancazione per il bene in oggetto è pari a € 5,35.

Il valore del diritto reale di enfiteusi è pari a venti volte il canone annuo (valore di affrancazione) o, se maggiore, la differenza tra il valore della piena proprietà e la somma dovuta per l'affrancazione.

VALORE DI AFFRANCAZIONE	VALORE PROPRIETA'	DIFFERENZA TRA PROPRIETA' E AFFRANCAZIONE	VALORE ENFITEUSI
(h)=(f)+(g)	(h')	(h'') = (h')-(h)	(h''') = (h'') oppure (h)
€ 5,35	28,00 €	22,65 €	22,65 €

Nella fattispecie il valore del diritto di enfiteusi è pari a € 22,65.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

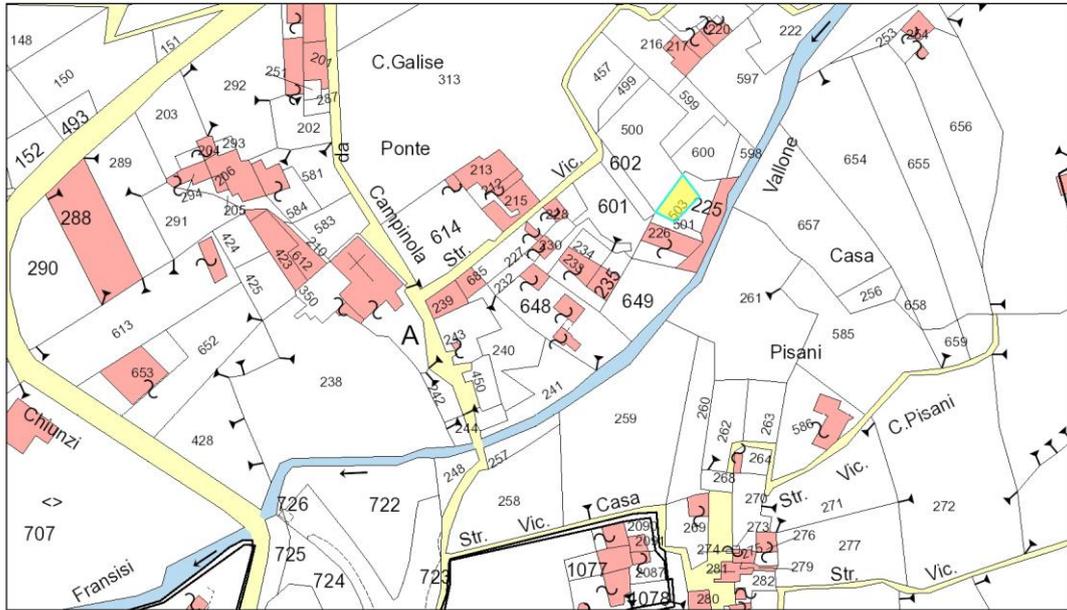
BENE N. 9

Enfiteusi 1/1 del terreno Foglio 11 Part. 503

- UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un terreno censito al Catasto terreni Foglio 11 Particella 503 situato nel Comune di Tramonti (SA). Esso risulta un frutteto di superficie pari a 55 mq.

Catasto



settembre 15, 2023

0 45 90 180 ft
0 12,5 25 50 m
Source: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeBCO, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Catasto ortofoto



settembre 15, 2023

0 45 90 180 ft
0 12,5 25 50 m
Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community
Provincia di Salerno

- PROVENIENZA DEL BENE

Sul terreno grava un'enfiteusi per 1/1 a favore di *****Omissis*****, concessa dalla Parrocchia di S. Angelo di Gete con sede in Tramonti (SA) e dalla Parrocchia di S. Felice del Ponte con sede in Amalfi (SA) mediante DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/02/2016 - UU Sede SALERNO (SA) Registrazione Volume 9990 n. 506 registrato in data 24/10/2019 - TROTTA ROSA Voltura n. 23067.1/2019 - Pratica n. SA0204608 in atti dal 20/11/2019. Successivamente con Atto del 03/09/2020 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 160554 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 22688.9/2020 Reparto PI di SALERNO in atti dal 22/09/2020, il sig. Rossi Enrico ha goduto del diritto di enfiteusi per 1/1.

- DATI CATASTALI

Il terreno in oggetto è censito al Foglio 11 Particella 503 nel Comune di Tramonti (SA). Presenta superficie pari a 55 mq, con qualità FRUTTETO, reddito dominicale € 0,54 e reddito agrario € 0,57.

- FORMALITÀ

Su questo bene non vi sono formalità.

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in zona E1 "Zona Agricola".

- PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Per quanto riguarda l'affrancazione dell'enfiteusi, la sottostante tabella riporta il relativo calcolo:

PROCEDURA AFFRANCAZIONE TERRENO BENE N. 9 - Foglio 11 Part. 503					
CALCOLO CANONE ENFITEUTICO:					
$C_e (\text{€}) = \text{RD} (\text{€}) \times 1,80 \times \text{ISTAT}$					
Legenda:					
C _e : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);					
RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura storica alla data precedente la trasformazione del terreno;					
1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;					
ISTAT: rivalutazione ISTAT - Ind ce dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;					
TITOLARITA' ENFITEUSI	REDDITO DOMINICALE TERRENO (DA VISURA AGGIORNATA)	REDDITO DOMINICALE TERRENO IN FUNZIONE DELLA TITOLARITA'	RIVALUTAZIONE 80%	ISTAT DA NOVEMBRE 2019 A AGOSTO 2023 (https://rivaluta.istat.it/)	CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO
(a')	(a'')	(a) = (a') x (a'')	(b)	(c)	(d)=(a) x (b) x (c)
1	0,54	€ 0,54	1,80	1,141	€ 1,109
VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRENI:					
$V_{af} (\text{€}) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e)$					
V _{af} : valore di affrancazione (espresso in Euro);					
C _e : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).					
CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	15 VOLTE CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	ULTIME 5 ANNUALITA' CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	VALORE DI AFFRANCAZIONE		
(e)=(d)	(f)=15 x (e)	(g)=5 x (e)	(h)=(f)+(g)		
€ 1,109	€ 16,64	€ 5,55	€ 22,19		

Dal calcolo effettuato il valore di affrancazione per il bene in oggetto è pari a € 22,19.

Il valore del diritto reale di enfiteusi è pari a venti volte il canone annuo (valore di affrancazione) o, se maggiore, la differenza tra il valore della piena proprietà e la somma dovuta per l'affrancazione.

VALORE DI AFFRANCAZIONE	VALORE PROPRIETA'	DIFFERENZA TRA PROPRIETA' E AFFRANCAZIONE	VALORE ENFITEUSI
(h)=(f)+(g)	(h')	(h'') = (h')-(h)	(h''') = (h'') oppure (h)
€ 22,19	517,00€	494,81€	494,81€

Nella fattispecie il valore del diritto di enfiteusi è pari a € 494,81.

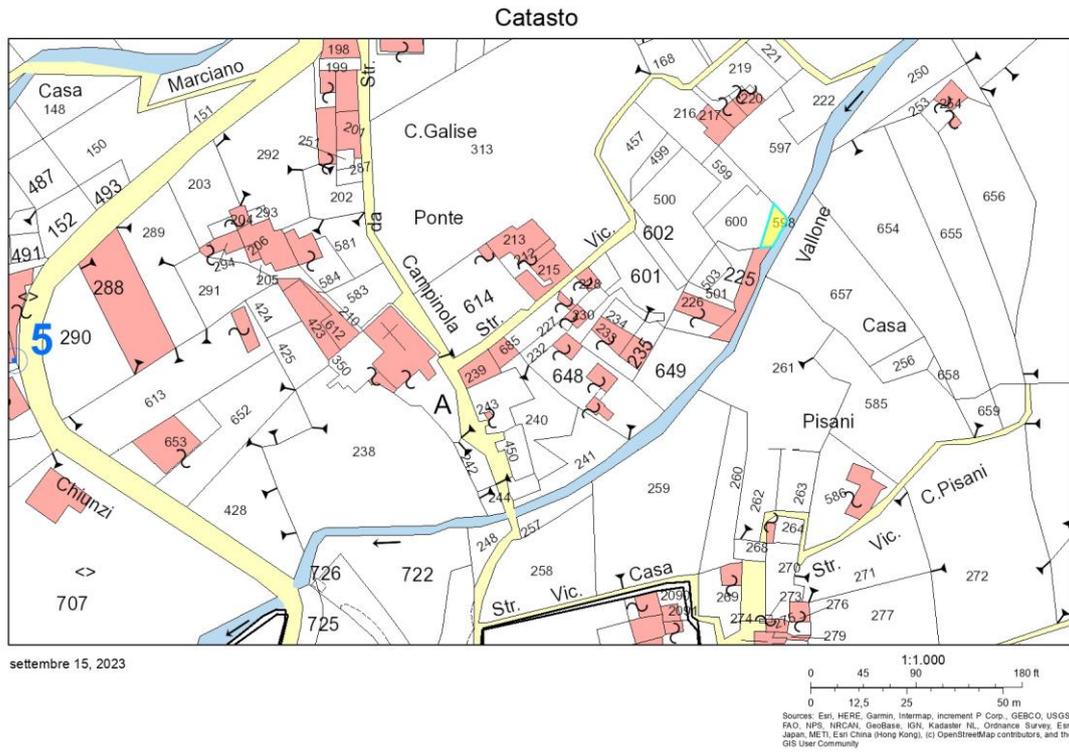
RELAZIONE TECNICA DI STIMA

BENE N. 10

Proprietà per 1/6 e Enfiteusi per 5/6 del terreno Foglio 11 Part. 598

- UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un terreno censito al Catasto terreni Foglio 11 Particella 225 situato nel Comune di Tramonti (SA). Esso risulta incolto prod. di superficie pari a 72 mq.



- PROVENIENZA DEL BENE

Sul terreno grava un'enfiteusi per 5/6 a favore di ***Omissis***, concessa dalla Parrocchia di S. Angelo di Gete con sede in Tramonti (SA) e dalla Parrocchia di S. Felice del Ponte con sede in Amalfi (SA) mediante VOLTURA D'UFFICIO del 10/02/2016 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione Volume 9990 n. 138 registrato in data 20/01/2017 - SUCCESS.DOM. VOLT.18309/2017 TRASC4594/17 Voltura n. 13964.1/2018 - Pratica n. SA0119902 in atti dal 24/05/2018.

Sullo stesso terreno il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] è proprietario per una quota pari 1/6 giusto Atto del 03/09/2020 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 160554 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 22688.9/2020 Reparto PI di SALERNO in atti dal 22/09/2020.

- DATI CATASTALI

Il terreno è riportato in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 598 nel Comune di Tramonti (SA). Presenta superficie pari a 72 mq, con qualità Incolto prod, reddito dominicale € 0,01 e reddito agrario € 0,02.

- FORMALITÀ

Su questo bene non vi sono formalità.

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in zona E1 "Zona Agricola".

- PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Così come riportato nel Decreto della Regione Campania n. 139 del 07/03/2022 riguardante i Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/05/1965 n. 590 e s.m.i., per il primo semestre dell'anno 2022 fissa un valore di mercato per incolto prod. pari a 2.300,00 €/Ha.

PROCEDURA CALCOLO PROPRIETA' TERRENO							
NUMERO BENE	FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'	QUALITA'	SUPERFICIE (ha-are-ca)	Regione Campania VALORI FONDIARI MEDI UNITARI anno 2022 in €/Ha	VALORE STIMATO
			(a)		(b)	(c)	(d)=(a)x(b)x(c)
10	11	598	1/6	INCOLTO PROD	72	2 300,00 €	2,76 €

Come si evince dalla tabella sovrastante il terreno presenta un valore di mercato pari ad € 2,76. Tale valore costituisce il prezzo di mercato di vendita del terreno.

Per quanto riguarda l'affrancazione dell'enfiteusi, la sottostante tabella riporta il relativo calcolo:

PROCEDURA AFFRANCAZIONE TERRENO BENE N. 10 - Foglio 11 Part. 598					
CALCOLO CANONE ENFITEUTICO:					
$C_e (€) = RD (€) \times 1,80 \times ISTAT$					
Legenda:					
C _e : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);					
RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura stor ca alla data precedente la trasformazione del terreno;					
1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;					
ISTAT: rivalutazione ISTAT - Ind ce dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;					
TITOLARITA' ENFITEUSI	REDDITO DOMINICALE TERRENO (DA VISURA AGGIORNATA)	REDDITO DOMINICALE TERRENO IN FUNZIONE DELLA TITOLARITA'	RIVALUTAZIONE 80%	ISTAT DA MAGGIO 2018 A AGOSTO 2023 (https://rivaluta.istat.it/)	CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO
(a')	(a'')	(a) = (a') x (a'')	(b)	(c)	(d)=(a) x (b) x (c)
5/6	0,01	€ 0,01	1,80	1,144	€ 0,017
VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRENI:					
$V_{af} (€) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e)$					
V _{af} : valore di affrancazione (espresso in Euro);					
C _e : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).					
CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	15 VOLTE CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	ULTIME 5 ANNUALITA' CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	VALORE DI AFFRANCAZIONE		
(e)=(d)	(f)=15 x (e)	(g)=5 x (e)	(h)=(f)+(g)		
€ 0,017	€ 0,257	€ 0,09	€ 0,34		

Dal calcolo effettuato il valore di affrancazione per il bene in oggetto è pari a € 0,34.

Il valore del diritto reale di enfiteusi è pari a venti volte il canone annuo (valore di affrancazione) o, se maggiore, la differenza tra il valore della piena proprietà e la somma dovuta per l'affrancazione.

VALORE DI AFFRANCAZIONE	VALORE PROPRIETA'	DIFFERENZA TRA PROPRIETA' E AFFRANCAZIONE	VALORE ENFITEUSI
(h)=(f)+(g)	(h')	(h'') = (h')-(h)	(h''') = (h'') oppure (h)
€ 0,34	2,76 €	2,42 €	2,42 €

Nella fattispecie il valore del diritto di enfiteusi è pari a € 2,42.

- PROVENIENZA DEL BENE

Sul terreno grava un'enfiteusi per 5/6 a favore di *****Omissis*****, concessa dalla Parrocchia di S. Angelo di Gete con sede in Tramonti (SA) e dalla Parrocchia di S. Felice del Ponte con sede in Amalfi (SA) mediante VOLTURA D'UFFICIO del 10/02/2016 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione Volume 9990 n. 138 registrato in data 20/01/2017 - SUCCESS.DOM. VOLT.18309/2017 TRASC4594/17 Voltura n. 13964.1/2018 - Pratica n. SA0119902 in atti dal 24/05/2018.

Sullo stesso terreno il sig. *****Omissis***** è proprietario per una quota pari 1/6 giusto Atto del 03/09/2020 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 160554 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 22688.9/2020 Reparto PI di SALERNO in atti dal 22/09/2020.

- DATI CATASTALI

Il terreno è riportato in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 600 nel Comune di Tramonti (SA). Presenta superficie pari a 185 mq, con qualità Vigneto, reddito dominicale € 3,11 e reddito agrario € 2,91.

- FORMALITÀ

Su questo bene non vi sono formalità.

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in zona E1 "Zona Agricola".

- PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Così come riportato nel Decreto della Regione Campania n. 139 del 07/03/2022 riguardante i Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/05/1965 n. 590 e s.m.i., per il primo semestre dell'anno 2022 fissa un valore di mercato per vigneto pari a 35.000,00 €/Ha.

PROCEDURA CALCOLO PROPRIETA' TERRENO							
NUMERO BENE	FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'	QUALITA'	SUPERFICIE (ha-are-ca)	Regione Campania VALORI FONDIARI MEDI UNITARI anno 2022 in €/Ha	VALORE STIMATO
			(a)		(b)	(c)	(d)=(a)x(b)x(c)
11	11	600	1/6	VIGNETO	185	35 000,00 €	107,92 €

Come si evince dalla tabella sovrastante il terreno presenta un valore di mercato pari ad € 107,92. Tale valore costituisce il prezzo di mercato di vendita del terreno.

Per quanto riguarda l'affrancazione dell'enfiteusi, la sottostante tabella riporta il relativo calcolo:

PROCEDURA AFFRANCAZIONE TERRENO BENE N. 11 - Foglio 11 Part. 600					
CALCOLO CANONE ENFITEUTICO:					
$C_e (\text{€}) = RD (\text{€}) \times 1,80 \times \text{ISTAT}$					
Legenda:					
C _e : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);					
RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura stor ca alla data precedente la trasformazione del terreno;					
1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;					
ISTAT: rivalutazione ISTAT - Ind ce dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;					
TITOLARITA' ENFITEUSI	REDDITO DOMINICALE TERRENO (DA VISURA AGGIORNATA)	REDDITO DOMINICALE TERRENO IN FUNZIONE DELLA TITOLARITA'	RIVALUTAZIONE 80%	ISTAT DA MAGGIO 2018 A AGOSTO 2023 (https://rivaluta.istat.it/)	CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO
(a')	(a'')	(a) = (a') x (a'')	(b)	(c)	(d)=(a) x (b) x (c)
5/6	3,11	€ 2,59	1,80	1,14	€ 5,33
VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRENI:					
$V_{af} (\text{€}) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e)$					
V _{af} : valore di affrancazione (espresso in Euro);					
C _e : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).					
CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	15 VOLTE CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	ULTIME 5 ANNUALITA' CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	VALORE DI AFFRANCAZIONE		
(e)=(d)	(f)=15 x (e)	(g)=5 x (e)	(h)=(f)+(g)		
€ 5,33	€ 80,02	€ 26,67	€ 106,69		

Dal calcolo effettuato il valore di affrancazione per il bene in oggetto è pari a € 106,69.

Il valore del diritto reale di enfiteusi è pari a venti volte il canone annuo (valore di affrancazione) o, se maggiore, la differenza tra il valore della piena proprietà e la somma dovuta per l'affrancazione.

VALORE DI AFFRANCAZIONE	VALORE PROPRIETA'	DIFFERENZA TRA PROPRIETA' E AFFRANCAZIONE	VALORE ENFITEUSI
(h)=(f)+(g)	(h')	(h'') = (h')-(h)	(h''') = (h'') oppure (h)
€ 106,69	107,92 €	1,23 €	106,69 €

Nella fattispecie il valore del diritto di enfiteusi è pari a € 106,69.

- PROVENIENZA DEL BENE

Sul terreno grava un'enfiteusi per 5/6 a favore di ***Omissis***, concessa dalla Parrocchia di S. Angelo di Gete con sede in Tramonti (SA) e dalla Parrocchia di S. Felice del Ponte con sede in Amalfi (SA) mediante VOLTURA D'UFFICIO del 10/02/2016 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione Volume 9990 n. 138 registrato in data 20/01/2017 - SUCCESS.DOM. VOLT.18309/2017 TRASC4594/17 Voltura n. 13964.1/2018 - Pratica n. SA0119902 in atti dal 24/05/2018.

Sullo stesso terreno il sig. ***Omissis*** è proprietario per una quota pari 1/6 giusto Atto del 03/09/2020 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 160554 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 22688.9/2020 Reparto PI di SALERNO in atti dal 22/09/2020.

- DATI CATASTALI

Il terreno è riportato in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 601 nel Comune di Tramonti (SA). Presenta superficie pari a 255 mq, con qualità Vigneto, reddito dominicale € 4,28 e reddito agrario € 4,02.

- FORMALITÀ

Su questo bene non vi sono formalità.

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Come desunto dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tramonti (SA), il bene in oggetto ricade in zona B1 "Rispetto Ambientale".

- PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Data la modestissima superficie del terreno da stimare e l'inedificabilità del lotto, il valore di mercato di tale terreno può essere assimilato ad un terreno sito in zona agricola.

Così come riportato nel Decreto della Regione Campania n. 139 del 07/03/2022 riguardante i Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge

26/05/1965 n. 590 e s.m.i., per il primo semestre dell'anno 2022 fissa un valore di mercato per vigneto pari a 35.000,00 €/Ha.

PROCEDURA CALCOLO PROPRIETA' TERRENO							
NUMERO BENE	FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'	QUALITA'	SUPERFICIE (ha-are-ca)	Regione Campania VALORI FONDIARI MEDI UNITARI anno 2022 in €/Ha	VALORE STIMATO
			(a)		(b)	(c)	(d)=(a)x(b)x(c)
12	11	601	1/6	VIGNETO	255	35 000,00 €	148,75 €

Come si evince dalla tabella sovrastante il terreno presenta un valore di mercato pari ad € **148,75**. Tale valore costituisce il prezzo di mercato di vendita del terreno.

Per quanto riguarda l'affrancazione dell'enfiteusi, la sottostante tabella riporta il relativo calcolo:

PROCEDURA AFFRANCAZIONE TERRENO BENE N. 12 - Foglio 11 Part. 601					
CALCOLO CANONE ENFITEUTICO:					
$C_e (\text{€}) = RD (\text{€}) \times 1,80 \times \text{ISTAT}$					
Legenda:					
C _e : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);					
RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura stor ca alla data precedente la trasformazione del terreno;					
1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;					
ISTAT: rivalutazione ISTAT - Ind ce dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;					
TITOLARITA' ENFITEUSI	REDDITO DOMINICALE TERRENO (DA VISURA AGGIORNATA)	REDDITO DOMINICALE TERRENO IN FUNZIONE DELLA TITOLARITA'	RIVALUTAZIONE 80%	ISTAT DA MAGGIO 2018 A AGOSTO 2023 (https://rivaluta.istat.it/)	CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO
(a')	(a'')	(a) = (a') x (a'')	(b)	(c)	(d)=(a) x (b) x (c)
5/6	4,28	€ 3,57	1,80	1,14	€ 7,34
VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRENI:					
$V_{af} (\text{€}) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e)$					
V _{af} : valore di affrancazione (espresso in Euro);					
C _e : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).					
CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	15 VOLTE CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	ULTIME 5 ANNUALITA' CANONE ENFITEUTICO DETERMINATO	VALORE DI AFFRANCAZIONE		
(e)=(d)	(f)=15 x (e)	(g)=5 x (e)	(h)=(f)+(g)		
€ 7,34	€ 110,13	€ 36,71	€ 146,84		

Dal calcolo effettuato il valore di affrancazione per il bene in oggetto è pari a € **146,84**.

Il valore del diritto reale di enfiteusi è pari a venti volte il canone annuo (valore di affrancazione) o, se maggiore, la differenza tra il valore della piena proprietà e la somma dovuta per l'affrancazione.

VALORE DI AFFRANCAZIONE	VALORE PROPRIETA'	DIFFERENZA TRA PROPRIETA' E AFFRANCAZIONE	VALORE ENFITEUSI
(h)=(f)+(g)	(h')	(h'') = (h')-(h)	(h''') = (h'') oppure (h)
€ 146,84	148,75 €	1,91 €	146,84 €

Nella fattispecie il valore del diritto di enfiteusi è pari a € **146,84**.

CONCLUSIONI

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i valori stimati per le proprietà, l'enfiteusi e l'affrancazione dei singoli beni immobili interessati dalla procedura.

N. BENE	CATASTO	TITOLARITA' PROPRIETA'	TITOLARITA' ENFITEUSI	VALORE STIMATO PROPRIETA'	VALORE ENFITEUSI	VALORE AFFRANCAZIONE	TOTALE
1	Fabbricato Fg 11 Part 575	100%	-	8 600,00 €			8 600,00 €
2	Terreno Fg 7 Part 108 Sub 1	1/6		40,00 €			40,00 €
3	Terreno Fg 11 Part 143	100%		3 870,24 €			3 870,24 €
4	Terreno Fg 11 Part 225	1/6	5/6	139,43 €	109,58 €	29,85 €	278,86 €
5	Terreno Fg 11 Part 226	1/6	5/6	6,72 €	6,03 €	0,69 €	13,44 €
6	Terreno Fg 11 Part 322	100%		2 203,20 €			2 203,20 €
7	Terreno Fg 11 Part 444	100%		2 203,20 €			2 203,20 €
8	Terreno Fg 11 Part 501		100%		22,65 €	5,35 €	28,00 €
9	Terreno Fg 11 Part 503		100%		494,81 €	22,19 €	517,00 €
10	Terreno Fg 11 Part 598	1/6	5/6	2,76 €	2,42 €	0,34 €	5,52 €
11	Terreno Fg 11 Part 600	1/6	5/6	107,92 €	106,69 €	106,69 €	321,30 €
12	Terreno Fg 11 Part 601	1/6	5/6	148,75 €	146,84 €	146,84 €	442,43 €
TOTALE				17 322,22 €	889,02 €	311,95 €	18 523,19 €

ALLEGATI

- Incarico CTU
- Verbale di sopralluogo
- Individuazione immobile
- Stralci di mappa
- Visure Catastali
- Planimetria catastale
- Certificato di destinazione urbanistica
- Ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro)
- Documentazione Fotografica

Salerno li, 03/10/2023

il C.T. U.

Ing. Arch. Vitantonio Polito

