

\*\*\*\*\*

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI GROSSETO**

\*\*\*

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Procedura**

**N. 08/ 2020**

**FALLIMENTO:**

**GIUDICE DELEGATO:**

Dott.ssa Claudia Frosini

C.T.U.: Arch. Giuseppe Olandese

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. STEFANO DI GIUSEPPE

---

## PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe OLANDESE iscritto all'albo degli Architetti, con studio in Grosseto all' n data 03/10/2020 veniva nominato dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Grosseto Dott.ssa Claudia FROSINI, delegata al fallimento, come perito estimatore.

Le operazioni peritali iniziate il giorno 03/10/2020, sono proseguite in date successive:

in data 17/12/2020 non potendo effettuare il sopralluogo, causa Covid, è stato relazionato in maniera sommaria il valore degli immobili, non operando le opportune decurtazioni e/o aumenti sul prezzo di stima che vengono accertati in base all'indagine compiuta sul luogo dei beni. Tale analisi non è stata effettuata in considerazione dell'emergenza sanitaria poiché i beni risultavano occupati;

successivamente, il 28/07/2021, è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia.

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima risultano censiti al Catasto Fabbricati- Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Battipaglia (SA) – Territorio

	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e	Class e	Consistenza	Rendita
<b>Categoria</b>									
Proprieta' di N.P.	BATTIPAGLIA (SA)	5	609	6	S.S.18, 45 P. 2 int. 3	cat. A/3	2	6 vani	Euro:526,79
Proprieta' per 1/3 di N.P.	BATTIPAGLIA (SA)	5	609	7	S.S.18, 45 Piano S1	cat. C/6	5	177 mq	Euro:191,97
Proprieta' per 2/18	BATTIPAGLIA (SA)	5	880	36	PIAZZA P. GEMITO,23 P. 3 int. 11	cat. A/2	3	4,5 vani	Euro:383,47
Proprieta' per 1/18	CAPACCIO (SA)	9	416	2	VIA VAROLATO T/S1	cat. A/4	1	4,5 vani	Euro 143,16
Proprieta' per 1/18	CAPACCIO (SA)	9	416		VIA VAROLATO	Terreno		408 mq.	

## ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Esaminati i titoli di provenienza ed i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Battipaglia (SA) nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, viene certificato:

## **ELENCO DELLE ISCRIZIONI GRAVANTI SULL'IMMOBILE** **IPOTECA**

**Ipoteca Giudiziale** iscritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare in l. 17/02/2021 al n. TI352347

ATTO GIUDIZIARIO del 21/05/2015 N. rep. 1527/2015 TRIBUNALE DI PISTOIA 800 127 50479  
Sede PISTOIA (PT) un IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 18.493,11 - Tasso interesse annuo 8,05% - Tasso interesse semestrale -  
Interessi € 4.206,89 - Spese € 2.300,00 - Totale € 25.000,00

### **Unità negoziale n. 1**

Comune di BATTIPAGLIA (SA)

Foglio 5 Particella 609 Subalterno 6 – A/3 -6 vani - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Indirizzo STRADA STATALE 18 s.n.c. -Piano 2

### **Unità negoziale n. 2**

Comune di BATTIPAGLIA (SA)

Foglio 5 Particella 609 Subalterno 7 – C/6 -117 metri quadri - AUTORIMESSE

Indirizzo STRADA STATALE 18 s.n.c. -Piano S-1

### **Unità negoziale n. 3**

Comune di BATTIPAGLIA (SA)

Foglio 5 Particella 880 Subalterno 36 – A/2 - 4,5 vani - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Indirizzo STRADA STATALE 18 N. civico -Piano 3

### **Unità negoziale n. 4**

Comune di CAPACCIO (SA)

Foglio 9 Particella 416 Subalterno 2 – A/4 - 4,5 vani - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Indirizzo VIA VAROLATO

*A favore di:*

XXXXXXXXXX SPA con Sede PISTOIA (PT)

Dom. ipotec. eletto AVV. ENRICO MONTAGNI, F

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/3
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/9
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/18

*Contro:*

XXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/3
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/9
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/18

## NOTE DI TRASCRIZIONI FAVOREVOLI:

### - CERTIFICATO DI SUCCESSIONE

**Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione** iscritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare *R. gen. n. 5843 R.part. n. 4920 Pres. n. 242 del 18/02/1998*  
ATTO AMMINISTRATIVO del 28/10/1997 N. rep. 15/351 Ufficio del Registro- Eboli (SA)

Unità negoziale n. 1  
Comune di BATTIPAGLIA (SA)  
Foglio 5 Particella 880 Subalterno 36 – A/2 - 4.5 vani -ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Unità negoziale n. 2  
Immobile n. 1 Comune di CAPACCIO (SA)  
Foglio 9 Particella 416 - T – TERRENO - Consistenza 408 centiare  
Immobile n. 2 Comune di CAPACCIO (SA)  
Foglio 9 Particella 416 Subalterno 2 APPARTAMENTO

*A favore di*

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 150/900  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 75/900

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 100/900  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 50/900

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 100/900  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 50/900

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 100/900  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 50/900

*Contro*

Comune di CERASO (SA) Codice fiscale PTO NNT 49D63 C485 Z  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 50/100  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 25/100-

- **ATTO DI COMPRAVENDITA**

**Atto tra vivi di compravendita** - iscritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare Registro Particolare 5939 Registro Generale 7598 del 16/03/1999 - ATTO NOTARILE - Notaio con sede in BATTIPAGLIA (SA)  
Repertorio 13847 del 01/03/1999 del 28/10/1997 N. rep. 15/351 Ufficio Registro- Eboli (SA)

Unità negoziale n. 1  
Comune di BATTIPAGLIA (SA)  
Foglio 5 Particella 609 Subalterno 6 –A/3-6 vani -ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO  
VIA S.S.18 LOC. ARBUSTO FILETTE s.n.c.Piano 2

Unità negoziale n. 2  
Comune di BATTIPAGLIA (SA)  
Foglio 5 Particella 609 Subalterno 7 – C/6 - 177 metri quadri STALLE, SCUDERIE,  
RIMESSE, AUTORIMESSE  
VIA S.S 18, LOC. ARBUSTO FILETTE s.n.c. -Piano 1S

A favore

Nato il 06/01/1951 a BATTIPAGLIA (SA)  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/1  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 2/6

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 2/6

Contro

Soggetto n. 1

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2  
In regime di COMUNIONE LEGALE con (soggetto n.2)  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6  
In regime di COMUNIONE LEGALE  
Soggetto n. 2

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2  
In regime di COMUNIONE LEGALE con (soggetto n.1)  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6  
In regime di COMUNIONE LEGALE Con (soggetto n.1)

Sezione D - E' stabilito diritto di prelazione reciproco a favore dei  
e del signor \_\_\_\_\_ nel caso di cessione dei diritti  
sull' autorimessa in catasto al Foglio 5, Particella 609/1 di cui sopra.

## **ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 03/12/2020 - Registro Particolare 30747 Registro Generale 40222 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 83/2017 del 19/03/2020

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 07/12/2020 - Registro Particolare 31220 Registro Generale 40878 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 4107 del 19/03/2020

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA)

### **- PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 18/02/1998 - Registro Particolare 4920 Registro Generale 5843Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 15/351 del 28/10/1997

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE relativo ad Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA), CAPACCIO PAESTUM(SA)

Unità negoziale n. 1

Comune di BATTIPAGLIA (SA)

**Foglio 5 Particella 880 Subalterno 36 – A/2 - 4.5 vani -ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Comune di CAPACCIO (SA)

Foglio 9 Particella 416 - T – TERRENO - Consistenza 408 centiare

Immobile n. 2 Comune di CAPACCIO (SA)

Foglio 9 Particella 416 Subalterno 2 APPARTAMENTO

2. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 16/03/1999 - Registro Particolare 5939 Registro Generale 7598 Pubblico ufficiale ROSA BARRA Repertorio 13847 del 01/03/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA)

Unità negoziale n. 1

Comune di BATTIPAGLIA (SA)

**Foglio 5 Particella 609 Sub. 6 –A/3-6 vani -ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**

VIA S.S.18 LOC. ARBUSTO FILETTE s.n.c. Piano 2

Unità negoziale n. 2

Comune di BATTIPAGLIA (SA)

**Foglio 5 Particella 609 Sub. 7 – C/6 - 177 m. q. STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano attualmente distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di BATTIPAGLIA (SA)

1- Foglio 5 - Part.609– Sub.6 - P. 2 - int. 3 - cat. A/3 –cl.2 - 6 vani - Euro:526,79

S.S.18, 45 - BATTIPAGLIA (SA) Proprietà Nuda Proprietà

2-Foglio 5 - Part.609 – Sub.7 - Piano S1 - cat. C/6 –cl. 5 - 177 mq. - Euro:191,97

S.S.18, 45 - BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà per 1/3 di Nuda Proprietà

3-Foglio 5 - Part.880 - Sub.36 - cat. A/2 -cl.3 - 4,5 vani - P. 3- int. 11- Euro:383,47

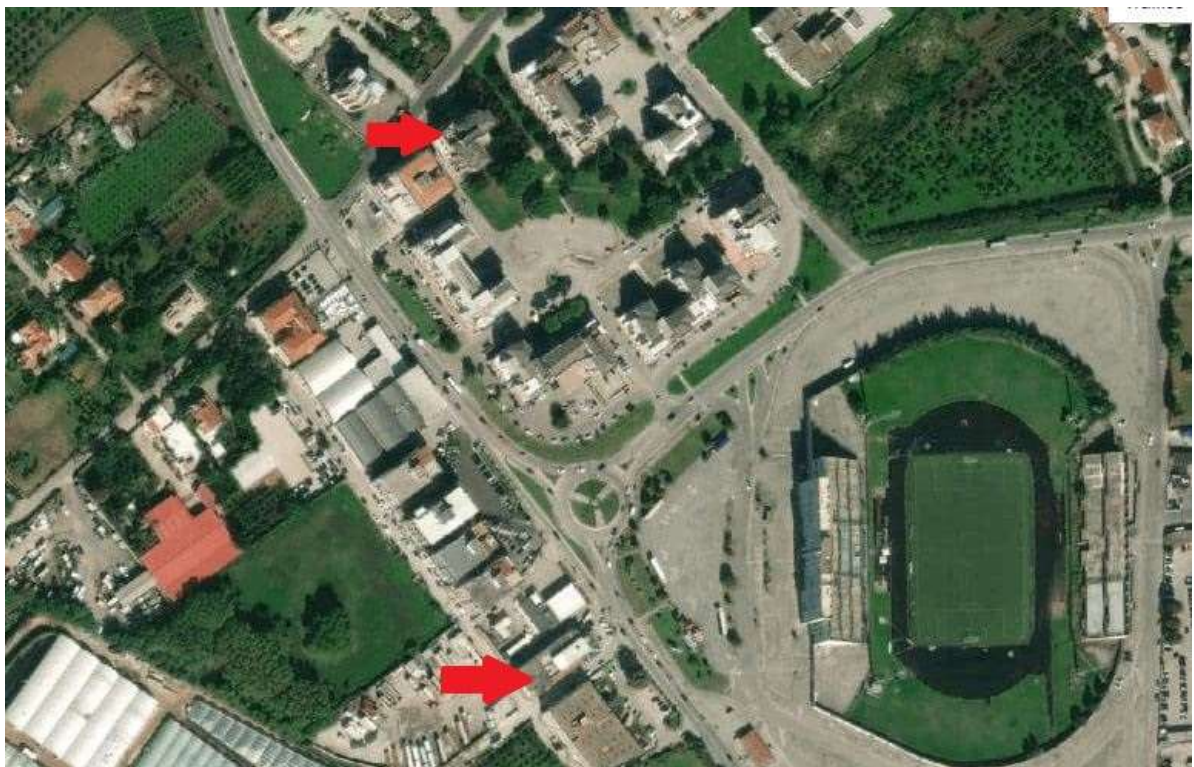
PIAZZA P. GEMITO,23 - BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà per 2/18

4-Foglio 9 – Part.416 – Sub.2 cat. A/4 – cl.1 – 4,5 vani – p.T - S/1– Euro 143,16

Via Varolato - CAPACCIO (SA) – Proprietà per 1/18

5 – Foglio 9 – Part.416 – T – Terreno cons. mq. 408,00

Via Varolato - CAPACCIO (SA) – Proprietà per 1/18



## Unità negoziale 1

**Appartamento in via Strada Statale 18 al n.45 (via Istituto Orientale) – Battipaglia (SA)**

1 -Foglio 5 - Part.609– Sub.6 - P. 2 - int. 3 - cat. A/3 – cl.2 - 6 vani



### **Caratteristiche generali**

Un appartamento di civile abitazione, posto al secondo ed ultimo piano di un edificio con piano ammezzato, senza ascensore, ubicato ai limiti del centro abitato lato sud-ovest nel Comune di Battipaglia(SA).

Composto da: ingresso, due corridoi, cucina, due bagni (uno ex ripostiglio), quattro camere ed una lunga balconata con un rientro a terrazzino e con una veranda, che copre la parte di questa.

Le facciate sono in malta bastarda di cemento premiscelata con finitura a civile pitturata con prodotti per esterni. Il tetto è senza parapetti con attacco guaina bituminosa al massetto e all'interno dell'appartamento vi è un'altezza di m. 3,00.

### **Caratteristiche costruttive**

L'immobile è realizzato in struttura portante di cemento armato, sia per le fondazioni che per le elevazioni ed i solai sono in latero-cemento. La tamponatura esterna è di mattoni dello



spessore di cm 25 mentre le tramezzature interne e di 8 cm per quelle che dividono i vani. Le facciate sono in malta bastarda di cemento premiscelata con finitura a civile, pitturata con prodotti per esterni, il tutto di vecchia fattura.

Gli intonaci interni sono del tipo a calce premiscelata, pitturato. Il pavimento dell'appartamento è realizzato con mattonelle tipo vintage anni '80 non uniformemente distribuito in quanto diverso in una stanza, parte del corridoio e cucina; nei bagni, le pareti sono rivestite con piastrelle. I serramenti esterni sono, alcuni, in alluminio anodizzato ad un solo vetro ed altri in alluminio tipo legno con vetro camera, taluni con cassonetti e serranda ed altri con infissi esterni in alluminio. Parte della balconata è chiusa con una veranda in vetro singolo e alluminio anodizzato, il tutto di vecchia fattura; le porte interne sono di tipo legno tamburato in noce o castagno laccato; i sanitari (vaso, bidet, doccia, lavabo) sono in buono stato ed un bagno è con finestra.

Le pareti e i soffitti non sono in buone condizioni; sulle prime si notano parecchie macchie di condensa( soprattutto sul lato est dell'appartamento dove sono state aperte alcune finestre e porta per accedere abusivamente sull'attico della proprietà attigua) mentre i soffitti presentano numerose aperture di ispezione o allargamento di fessurazioni e in una stanza sono visibili i ferri di sostegno dei travetti del solaio che appaiono arrugginiti; nella stanza da pranzo , quella di maggior grandezza, dove maggiori sono le aperture di fessurazioni sono stati collocati diversi puntelli telescopici a croce come sostegno del solaio.

**NOTA:** La primissima indagine da effettuare per una buona valutazione di un immobile, è un adeguato esame visivo dell'appartamento. L'assenza di analisi delle parti interne dei solai interessati, che ovviamente non sono a vista, potrebbe far sì che l'indagine non sia completa. Per essere completa, a tale analisi sarebbe necessario affiancare una serie di letture effettuate con appositi strumenti di precisione, test con i quali si eseguono saggi e appositi carotaggi e che si compiono con l'ausilio di apposite apparecchiature usate da tecnici specializzati come gli strutturisti. Ma, come già detto prima, per poter adempiere al mandato il sottoscritto è intervenuto sul luogo di causa effettuando il sopralluogo potendo dare con l'indagine visiva una buona valutazione dello stato dell'immobile.

## **Gli impianti**

L'appartamento è munito di impianto di riscaldamento con un camino ed una vecchia stufa a Pellet. L'impianto elettrico è realizzato con posa sottotraccia del tipo sfilabile corrugato di vecchia fattura e l'impianto idrico- sanitario è realizzato con tubazioni in rame sottotraccia.

## **Apprezamenti generali**

La disposizione planimetrica interna dell'unità immobiliare è razionale in funzione della superficie. L'appartamento non ha abitazioni confinanti tranne la cassa scale.

### **Stato di manutenzione**

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile non è buono e sono presenti diversi abusi edilizi (Diminuzione di spessore di un muro perimetrale ed apertura di alcune finestre su una parete di confine).

#### **2.1.1 Indici metrici**

##### **Immobile 1:**

**1 -foglio 5, part. 609, sub. 6, cat. A/3 - StradaStatale18, 45 p. 2 – Battipaglia (SA)**

<b>Parametro</b>	<b>Totale</b>
- <b>superficie lorda appartamento</b>	<b>mq 172,00</b>
- <b>superficie utile balconi</b>	<b>mq 20,00</b>

#### **Unità negoziale 2**

**Autorimessa in via Strada Statale 18 al n.45 (via Istituto Orientale) – Battipaglia (SA)**

2 -Foglio 5 - Part.609 – Sub.7 - Piano S1 - cat. C/6 –cl. 5 - 177 mq. - Euro:191,97

#### **Caratteristiche generali**

Un' autorimessa, posta al seminterrato di un edificio di due piani con piano ammezzato, con ingresso sul lato esterno dell'edificio, ubicato ai limiti del centro abitato lato sud-ovest nel Comune di Battipaglia(SA).

Esso è composto da un grande vano e si accede da una discesa sul lato esterno dell'edificio con un'ulteriore uscita anche nel vano scala attiguo. Il pavimento è in getto di cemento con finestrini laterali come lucernai ed un'altezza che varia da 2,10 m. a 3,20.

La facciata esterna è in malta bastarda di cemento premiscelata con finitura a civile, pitturata con prodotti per esterni.

#### **2.1.2 Indici metrici**

##### **Immobile 2:**

**2 -foglio 5, part. 609, sub.7, cat. C/6 - StradaStatale18, 45 p.S/1– Battipaglia (SA)**

<b>Parametro</b>	<b>Totale</b>
<b>- superficie lorda fondo</b>	<b>mq. 119</b>

### **Unità negoziale 3**

**Appartamento in via Piazza P. Gemito,23– Battipaglia (SA)**

3 -Foglio 5 - Part.880 - Sub.36 - cat. A/2 -cl.3 - 4,5 vani - P. 3- int. 11

### **Caratteristiche generali**

Un appartamento di civile abitazione, posto al terzo piano con ascensore, ubicato ai limiti del centro abitato lato sud-ovest nel Comune di Battipaglia(SA).

Composto da: ingresso soggiorno con angolo cucina, un corridoio da cui si accede ad un piccolo vano lavanderia un bagno e due stanze da letto con una lunga balconata esterna.

Le facciate sono in malta bastarda di cemento premiscelata con finitura a civile pitturata con prodotti per esterni di color grigio. e all'interno dell'appartamento un'altezza di m. 2,70.



### **Caratteristiche costruttive**

L'immobile è realizzato in struttura portante di cemento armato, sia per le fondazioni che per le elevazioni ed i solai sono in latero-cemento. La tamponatura esterna è di mattoni dello spessore di cm 25 mentre le tramezzature interne, di 12 cm per i muri divisorii fra le varie unità abitative e di 8 cm per quelle che dividono i vani. Le facciate sono in malta bastarda di

cemento premiscelata con finitura a civile, pitturata con prodotti per esterni.

Gli intonaci interni sono del tipo a calce premiscelata e resine sintetiche, pitturato. Il pavimento dell'appartamento è realizzato con mattonelle in grès; nel bagno con finestra, le pareti sono rivestite con piastrelle. I serramenti esterni sono in alluminio, con vetro camera con cassonetti e serranda; le porte interne sono di tipo legno tamburato in noce o castagno laccato;

I sanitari (vaso, bidet, vasca, lavabo) sono in buono stato ed il bagno è con finestra; le pareti e i soffitti sono in discrete condizioni, intonacati e tinteggiati; appaiono però in diversi angoli dei soffitti delle macchie di muffa dovute a condensa a vapore acqueo e nella stanza da letto alcune macchie dovute ad infiltrazioni d'acqua.

### **Gli impianti**

L'appartamento è munito di impianto di riscaldamento con termoconvettore. L'impianto elettrico è realizzato con posa sottotraccia del tipo sfilabile corrugato, gli immobili in oggetto sono serviti da impianto idrico- sanitario realizzati con tubazioni in rame sottotraccia.

### **Apprezamenti generali**

La disposizione planimetrica interna dell'unità immobiliare è razionale in funzione della superficie.

### **Stato di manutenzione**

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è discreto. Nei soffitti c'è presenza di muffa dovuta a condensa e alcune macchie per infiltrazioni.

### **Immobile 3:**

**3 -foglio 5, part. 880, sub. 36, cat. A/2 - Piazza P. GEMITO,23 p.3 – Battipaglia (SA)**

<b>Parametro</b>	<b>Totale</b>
- <b>superficie lorda appartamento</b>	<b>mq. 105</b>
- <b>superficie utile balconi</b>	<b>mq. 20</b>

### **Unità negoziale 4**

**Appartamento e terreno in via Varolato - Capaccio(SA)**



4 -Foglio 9 – Part.416 – Sub.2 cat. A/4 – cl.1 – 4,5 vani – p.T - S/1– Euro 143,16

5 -Foglio 9 – Part.416 – T – Terreno cons. mq. 408,00

Via Varolato - CAPACCIO (SA) – Proprietà per 1/18

Un appartamento abitazione tipo popolare, posto al pian terreno e seminterrato ubicato lontano dal centro di Capaccio Scalo, sulla zona costiera antistante il mare Fraz. Laura.

Composto da un abitazione con un terreno a corte circostante di mq 408,00 con una diversa indicazione stradale : Via William Baffin - Laura – Capaccio (SA)

#### **Immobile 4 :**

**4 -Foglio 9 – Part.416 – Sub.2 cat. A/4 – cl.1 – 4,5 vani – p.T - S/1– Euro 143,16**

**5 -Foglio 9 – Part.416 – T – Terreno cons. mq. 408,00**

Parametro	Totale
- superficie lorda appartamento	mq. 65
- superficie terreno	mq. 408

#### **INDAGINE CATASTALE**

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima risultano censiti al Catasto Fabbricati- Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Battipaglia (SA) – Territorio

	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e	Classe	Consistenza	Rendita
<b>Categoria</b>									
Proprieta' di N.P.	BATTIPAGLIA (SA)	5	609	6	S.S.18, 45 P. 2 int. 3	cat. A/3	2	6 vani	Euro:526,79
Proprieta' per 1/3 di N.P.	BATTIPAGLIA (SA)	5	609	7	S.S.18, 45 Piano S1	cat. C/6	5	177 mq	Euro:191,97
Proprieta' per 2/18	BATTIPAGLIA (SA)	5	880	36	PIAZZA P. GEMITO,23 P. 3 int. 11	cat. A/2	3	4,5 vani	Euro:383,47
Proprieta' per 1/18	CAPACCIO (SA)	9	416	2	VIA VAROLATO T/S1	cat. A/4	1	4,5 vani	Euro 143,16
Proprieta' per 1/18	CAPACCIO (SA)	9	416		VIA VAROLATO	Terreno		408 mq.	

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si rileva che i dati sono all'incirca corrispondenti allo stato di fatto degli immobili, tranne nel riscontrare che nell'appartamento in via Strada Statale 18 al n.45 (via Istituto Orientale) la veranda non è riportata al catastale ma è accettata nel planimetrico del condono edilizio del 22/09/1998; così come sono presenti delle aperture a finestra e di porte sui muri al lato est

dell'appartamento che accedono sull'attico della proprietà confinante ma non riportate al catastale ed il vano ripostiglio diventato un piccolo bagno, non condonati.

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

Gli immobili sono stati eseguiti in conformità alle normative urbanistiche. Non risultano che questi, allo stato attuale, siano stati oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di permessi, licenze, concessioni o autorizzazioni tranne, come già detto, per le aperture di finestre e di porte su una parete perimetrale esterna di confine e di un bagno al posto del vano ripostiglio (il tutto da ripristinare).

## **DIVISIONI IN LOTTI**

In merito alla vendita delle unità immobiliari, il sottoscritto perito, ritiene giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto del procedimento immobiliare in quattro unità immobiliari.

### **Unità 1**

**Appartamento in via Strada Statale 18 al n.45 (via Istituto Orientale) – Battipaglia (SA)**

1 -Foglio 5 - Part.609– Sub.6 - P. 2 - int. 3 - cat. A/3 – cl.2 - 6 vani

### **Unità 2**

**Autorimessa in via Strada Statale 18 al n.45 (via Istituto Orientale) – Battipaglia (SA)**

2 -Foglio 5 - Part.609 – Sub.7 - Piano S1 - cat. C/6 –cl. 5 - 177 mq. - Euro:191,97

### **Unità 3**

**Appartamento in via Piazza P. Gemito,23– Battipaglia (SA)**

3 -Foglio 5 - Part.880 - Sub.36 - cat. A/2 -cl.3 - 4,5 vani - P. 3- int. 11

### **Unità 4**

**Appartamento e terreno in via Varolato - Capaccio(SA)**

4 -Foglio 9 – Part.416 – Sub.2 cat. A/4 – cl.1 – 4,5 vani – p.T - S/1– Euro 143,16

5 -Foglio 9 – Part.416 – T – Terreno cons. mq. 408,00

In merito alla vendita dell'unità immobiliare *de quo*, il sottoscritto Perito ritiene giustificata ed opportuna la vendita del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare in un unico lotto.

## STATO LOCATIVO

---

Le unità abitative non risultano così locate, tranne che per l'appartamento via Piazza P. Gemito,23– Battipaglia (SA) - Foglio 5 - Part.880 - Sub.36 - cat. A/2 -cl.3 - 4,5 vani - P. 3-int. 11 che in fase di sopralluogo risultava occupato, ma non risultante da indagine all'Agenzia delle Entrate:



**ARCH GIUSEPPE OLANDESE VIA**

**OGGETTO:** Richiesta informazioni su contratti di locazione ad immobili siti in Battipaglia in relazione con il sig.

Con riferimento alla richiesta in oggetto, acquisita in data 31.05.2021 con protocollo n°111410, in particolare relativamente alla presenza di contratti di locazione su immobili siti a Battipaglia di seguito elencati:

1. BATTIPAGLIA (SA) STRADA STATALE 18 n. 45 - Foglio 5 Particella 609 Subalterno 6 - A3 -piano 2;
2. BATTIPAGLIA (SA) STRADA STATALE 18 n. 45 - Foglio 5 Particella 609 Subalterno 7- C6- piano S1;
3. BATTIPAGLIA (SA) PIAZZA PIETRO GEMITO n. 23 (Parco delle Magnolie).

dalle interrogazioni nella banca dati del Sistema Informatico dell'Anagrafe Tributaria, **ad oggi, non risulta in essere alcun contratto registrato.**

Si resta a disposizione per ogni ulteriore informazione e/o chiarimento

Firmato digitalmente  
**IL DIRETTORE DELL'UFFICIO\***  
Pasquale Zannella

\* Firma su delega del Direttore Provinciale Mario Pansani A.O. n.2/2019 e s.m.i.

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Agenzia delle Entrate-DP Salerno-Ufficio Territoriale di Eboli, via PESCARA n. 30-32, - Eboli (SA)  
e-mail: [DPsalerno.UfficioTerritorialeEboli@agenziaentrate.it](mailto:DPsalerno.UfficioTerritorialeEboli@agenziaentrate.it) Tel.: 0893062123 - Fax: 0650762397  
P.E.C.: [dp.salerno@pcce.agenziaentrate.it](mailto:dp.salerno@pcce.agenziaentrate.it)

## **CRITERIO di STIMA ADOTTATO**

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si desume che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè settembre 2021, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente e dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) per i fabbricati.

Individuato un certo numero di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inseriranno i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono individuate nell'ubicazione degli immobili, le caratteristiche della zona, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Si riassumono i dati necessari per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

Indici metrici:

### **Unità 1:**

**foglio 5, part. 609, sub. 6, cat. A/3 - StradaStatale18, 45 p. 2 – Battipaglia (SA)**

<b>Parametro</b>	<b>Totale</b>
- <b>superficie lorda appartamento</b>	<b>mq 172,00</b>
- <b>superficie utile balconi</b>	<b>mq 21,00</b>

### **Unità 2:**

**foglio 5, part. 609, sub.7, cat. C/6 - StradaStatale18, 45 p.S/1– Battipaglia (SA)**

<b>Parametro</b>	<b>Totale</b>
- <b>superficie lorda fondo</b>	<b>mq. 119</b>

### **Unità 3:**



**foglio 5, part. 880, sub. 36, cat. A/2 - Piazza P. GEMITO,23 p.3 – Battipaglia (SA)**

Parametro	Totale
- superficie lorda appartamento	mq. 105
- superficie utile balconi	mq. 20

**Unità 4:**

**Foglio 9 – Part.416 – Sub.2 cat. A/4 – cl.1 – 4,5 vani – p.T - S/1– Euro 143,16**

**Foglio 9 – Part.416 – T – Terreno cons. mq. 408,00**

Parametro	Totale
- superficie lorda appartamento	mq. 65
- superficie terreno	mq. 408

**NOTA:** Nelle citate proprietà era presente l'instestataro D'elia Giuseppe, deceduto in luglio 2021. Il valore degli immobili verrà determinato ricalcolando le presunte nuove percentuali nelle proprietà per le quali il de cuius era usufruttuario mentre per quelle in cui era proprietario il valore rimane invariato in quanto si attende l'atto di successione.

**IMMOBILE 1**

In applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti da € 850,00 a € 1.150,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita (coefficienti di merito) si può stimare una differenza in meno di circa un 30%;
  - che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- ai fini della presente valutazione, si stima il più probabile valore venale attuale relativo al bene nel seguente modo:

*Appartamento* € 700,00 al mq lordo.

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

**VALORE DEGLI IMMOBILI**

**APPARTAMENTO - Via Strada Statale 18, 45 p. 2° – Battipaglia (SA)**

Parametro	Totale
- superficie lorda appartamento	mq 172,00
- superficie utile balconi	mq 20,00

valore medio = Euro 1.080,00

€/ mq 700,00 x 172,00 mq =	€ 120.400,00
€/ mq 700,00 x 25% x mq 20 =	€ 3.500,00
	<u>€ 123.900,00</u>

Per i lavori di smantellamento ed eliminazione delle finestre e porta abusive e ricostruzione dei muri perimetrali, di ripristino del vano ripostiglio, di ristrutturazione e consolidamento con ripresa dei travetti deteriorati del solaio, si calcola una spesa di € 30.000 che andranno decurtate dal valore dell'immobile.

**- valore dell'immobile 1 è di:**

**€ 94.000,00**

**diconsi: euro novantaquattromila/00**

**IMMOBILE 2**

In applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti da € 550,00 a € 750,00 al metro quadro di superficie commerciale.

**Tenuto ora conto che:**

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita (coefficienti di merito) si può stimare una differenza in meno di circa un 30%;

- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si stima il più probabile valore venale attuale relativo al bene nel seguente modo:

*Appartamento* € 450,00 al mq lordo.

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

**VALORE DEGLI IMMOBILI**

**Fondo - via StradaStatale18, 45 p. S/1- Battipaglia (SA)**

<b>Parametro</b>	<b>Totale</b>
- superficie lorda fondo	<b>mq. 119</b>

valore medio = Euro 450,00

€/ mq 450,00 x 119,00 mq =	<u>€ 53.550,00</u>
----------------------------	--------------------

**- valore dell'immobile 2 è:**

Il valore da determinare è quello di 1/3 della proprietà.

Il valore della proprietà calcolato è: € 53550,00: 3 = € 17.850,00

**€ 18.000,00**

**diconsi: euro diciottomila/00**

### **IMMOBILE 3**

In applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti da € 900,00 a € 1.300,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita (coefficienti di merito) si può stimare una differenza in meno di circa un 10%;

- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si stima il più probabile valore venale attuale relativo al bene nel seguente modo:

*Appartamento* € 1000,00 al mq lordo.

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

### **VALORE DEGLI IMMOBILI**

**Appartamento - Piazza P. GEMITO,23 p.3 – Battipaglia (SA)**

<b>Parametro</b>	<b>Totale</b>
- <b>superficie lorda appartamento</b>	<b>mq. 105</b>
- <b>superficie utile balconi</b>	<b>mq. 20</b>

valore medio = Euro 1.000,00

€/ mq 1000,00 x 105,00 mq =	€ 105.000,00
€/ mq 1000,00 x 25% x mq 20 =	€ 5.000,00
	€ 110.000,00

**- valore dell'immobile 3 è:**

Il valore da determinare è quello di 2/18 del valore dato all'intera proprietà.  
€ 110.000,00 x 2/18 = € 12.222,00

**€ 12.200,00**

**diconsi: euro dodicimiladuecento/00**

**IMMOBILE 4**

In applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti da € 900,00 a € 1.300,00 al metro quadro di superficie commerciale.

*Appartamento* € 1100,00 al mq lordo.

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

**VALORE DEGLI IMMOBILI**

**Foglio 9 – Part.416 – Sub.2 cat. A/4 – cl.1 – 4,5 vani – p.T - S/1– Euro 143,16**

**Foglio 9 – Part.416 – T – Terreno cons. mq. 408,00**

<b>Parametro</b>	<b>Totale</b>
- <b>superficie lorda appartamento</b>	<b>mq. 65</b>
- <b>superficie terreno</b>	<b>mq. 408</b>

valore medio = Euro 1.100,00

€/ mq 1100,00 x 65,00 mq =	€ 71.500,00
25mq. x 1100 x 10% =	€ 2.750,00
383mq. x 1100x 2% =	€ 8.426,00
	€ 82.676,00

*Area terreno attiguo* 10% applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

**- valore dell'immobile 4 è:**

Il valore da determinare è quello di 1/18 del valore dato all'intera proprietà.  
€ 82.676,00 x 1/18 = € 4.593,00

**€ 4.600,00**

**diconsi: euro quattromilaseicento/00**

## **Valore Sommario Immobili - Fallimento 08/2020:**

### **IMMOBILE 1**

**€ 94.000,00**

**diconsi: euro novantaquattromila/00**

### **IMMOBILE 2**

**€ 18.000,00**

**diconsi: euro diciottomila/00**

### **IMMOBILE 3**

**€ 12.200,00**

**diconsi: euro dodicimiladuecento/00**

### **IMMOBILE 4**

**€ 4.600,00**

**diconsi: euro quattromilaseicento/00**

*Grosseto, li 06 settembre 2021*

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Giuseppe Olandese**

### **ALLEGATI**

**Documentazione fotografica**

**Planimetrie**



**Appartamento S.S.48(via Istituto Orientale) piano 2°**



**Ingresso**



**corridoio e cucina**



**salone**



**finestra abusiva**





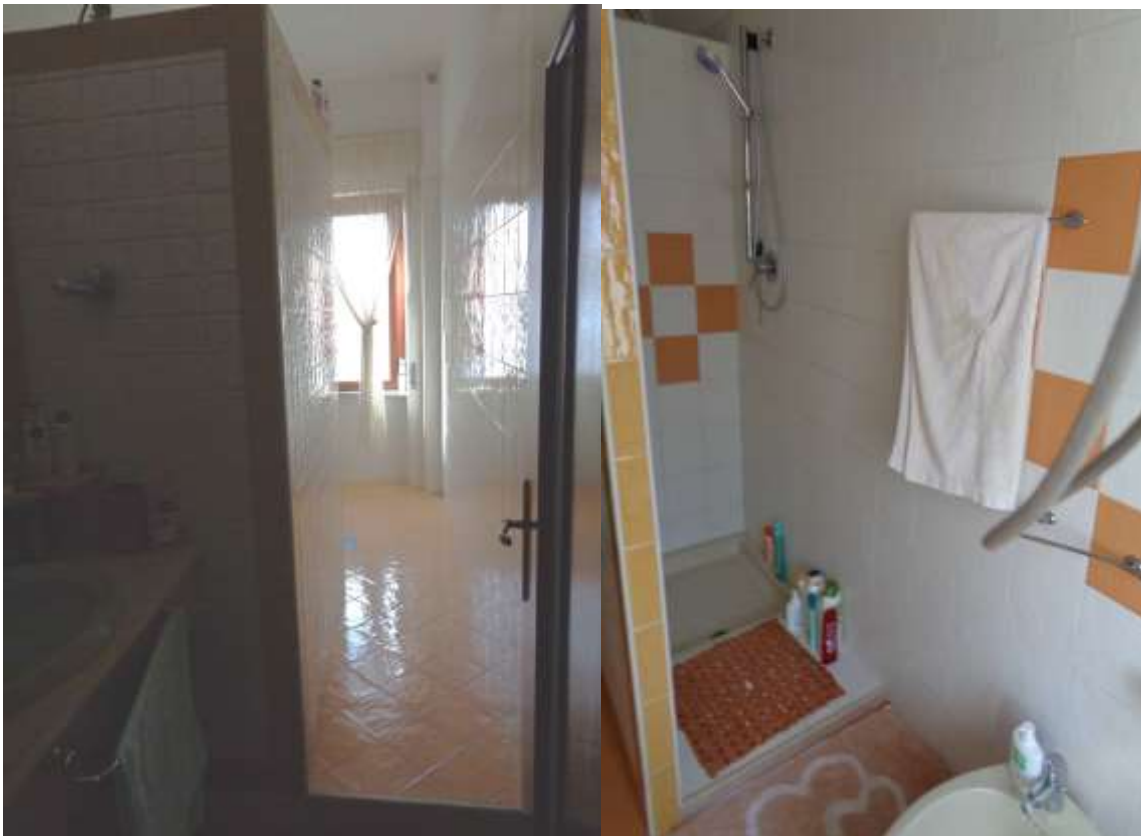
**disimpegno**



**stanza da letto con porta abusiva**



**ispezione travi del solaio stanza da letto**



**bagno**



**bagno abusivo**



**stanza da letto**



**stanza da letto**



**balcone con veranda**



**Autorimessa S.S.48 (via Istituto Orientale) piano S1**





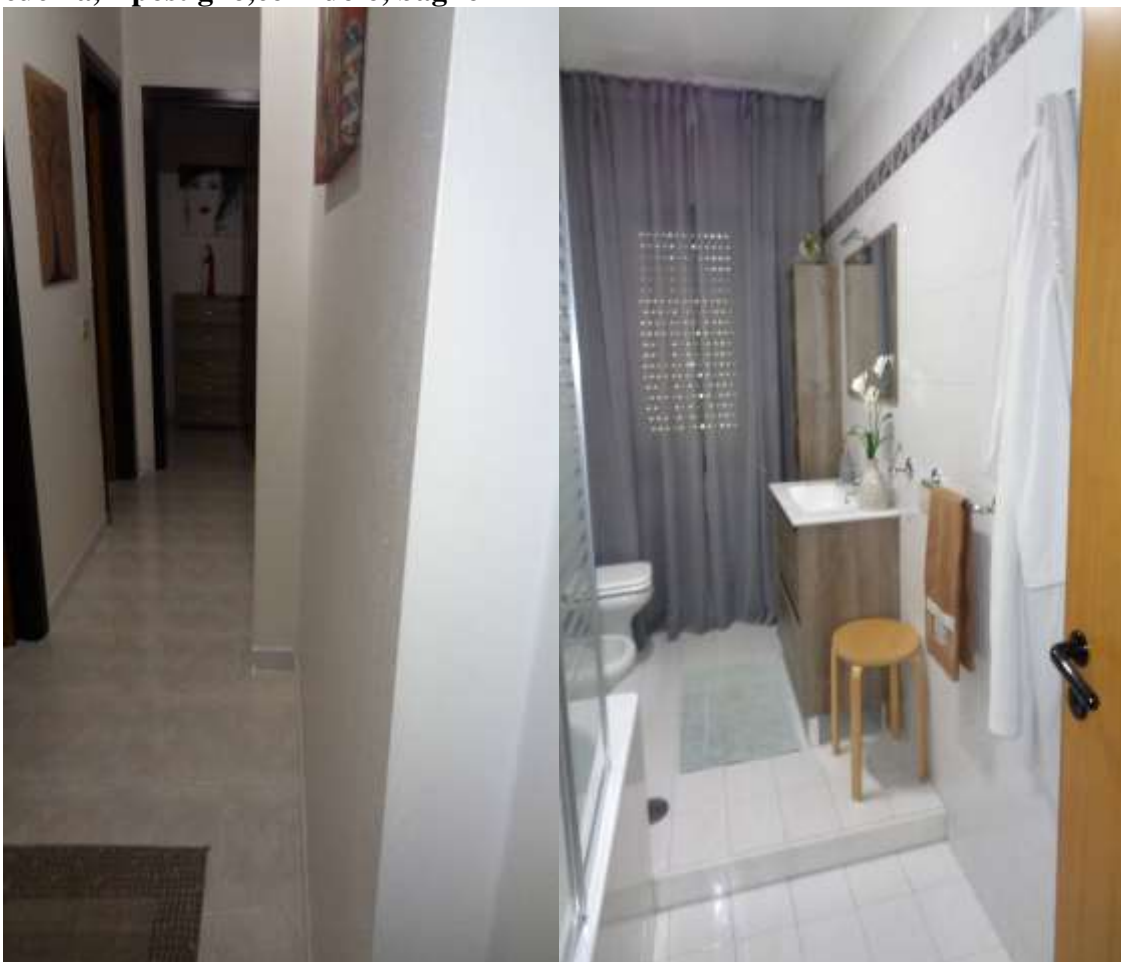
**Appartamento Piazza P. GEMITO,23 p.3**



**Ingresso salone**



**cucina, ripostiglio, corridoio, bagno**







**camere da letto**

**ripostiglio**



**balcone**



**appartamento in via in via Varolato - Capaccio(SA)**

PRODOTTO  
N. 100.000



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Vecio Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. 16/03/1987 n. 40 - Art. 2, comma 1)

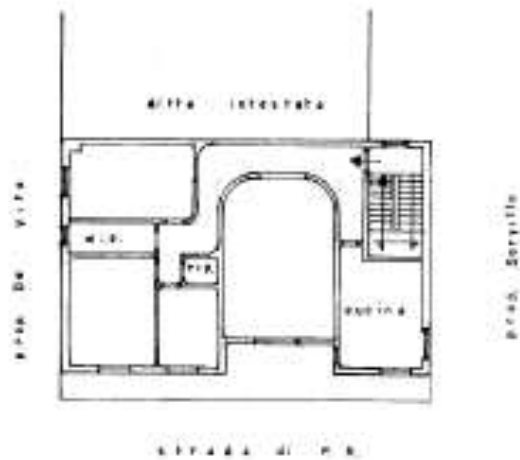
Planimetria dell'immobile situate nel Comune di BATTIPAGLIA Via VARIANTE S.S. 10

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata al

PIANO SECONDO

H = 3,00



ORIENTAMENTO



SCALE DI 1:300

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 1580

Aut. 103/1  
Fg 5

Compilata dal ING. MARIO

MELLI NI (Prof. con i segni del tempo)

Scritta all'Albo de INGEGNERI

della Provincia di SALERNO

DATA 15-11-86

Firma Mario Mellini

M. Mellini - C. Catasto Edilizio Urbano - Comune di Battipaglia - Foglio 1 - Particelle 85 - Subalterno 6 -

MOD. 101  
A. - Ed. 1.1. - 1985



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

LA DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

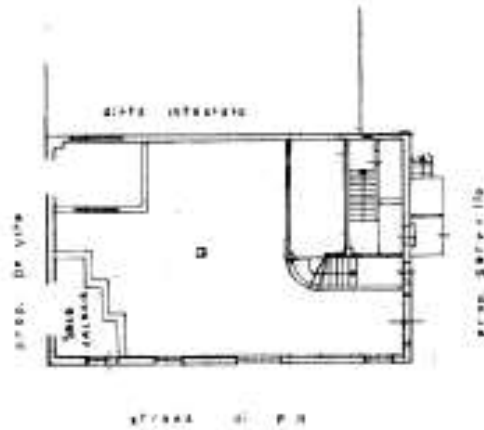
Piantina di abitazione situata nel Comune di BATTIPAGLIA - VI

Dati

Allegata alla documentazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di SALERNO

PIANO SEMINTERRATO

H = 3,20



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

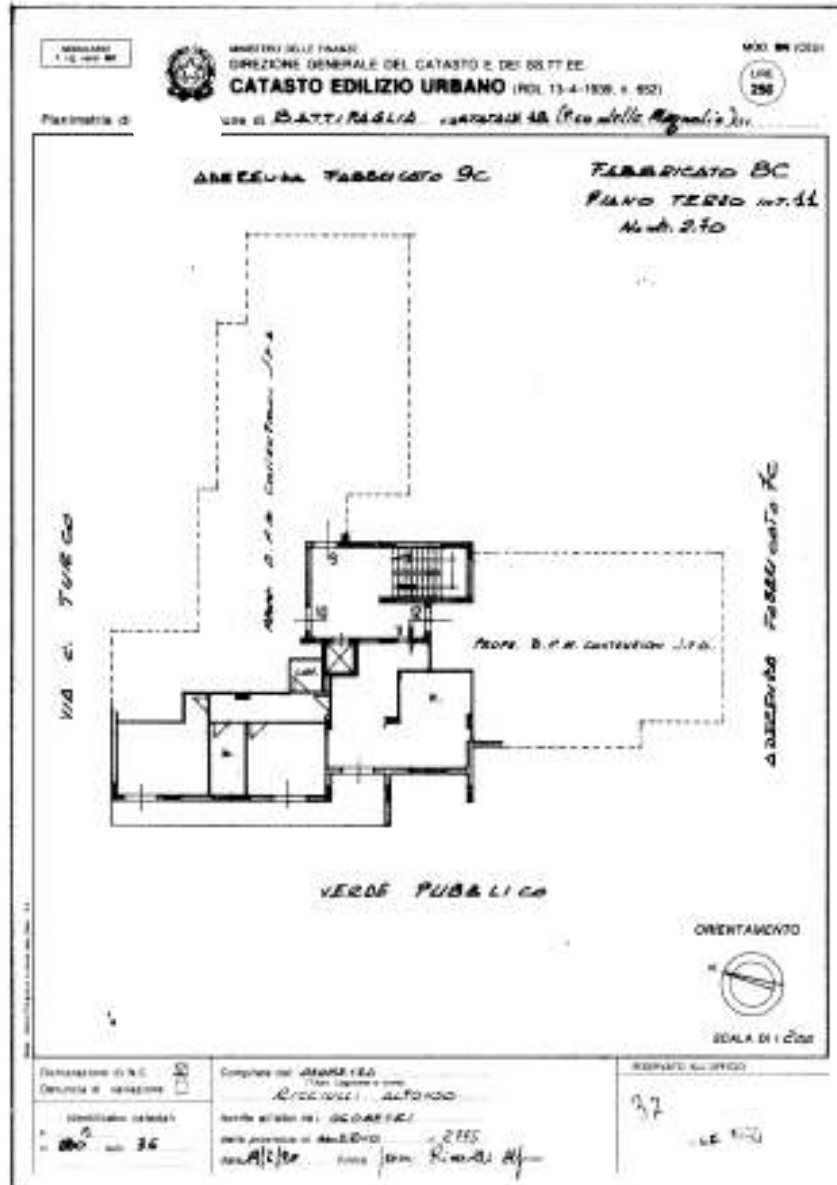
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

*cat 605/A*  
*1/5*

Completata dal ING. MARIO  
MELLINI (Prov. Salerno) ingegnere di nome  
iscritto all'Albo di 199500001  
della Provincia di SALERNO  
data 10-11-86  
Firma Se. Mario Mellini

M. - Direzione Provinciale del Catasto di Salerno - Ufficio Tecnico Comunale di Battipaglia - Progetto - Piantina di abitazione - T. - Fig. 4 (piano B)



Elabor. - Disegnato: 10/12/2010 - Computo: 27/02/2011 - R. n. 11/11 - Foglio 1 - Particella 100 - Subalterno 100 -  
 1000/1000 - 2° piano - Tronco - 11 scale 1.1

# COMUNE DI BATTIPAGLIA

## PROGETTO:

- CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. n° 47/85  
 FABBRICATO IN BATTIPAGLIA VIA S.S. 18 n° 50

STATO DI FATTO E DI PROGETTO

### DITTA

BI

AV. N° 2

ELABORATI  
PIANTE

SCALA 1:100



IL PROGETTISTA

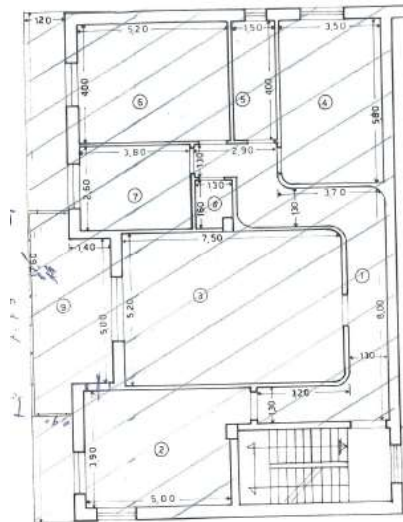
*per la ditta*  
*Giuseppe Olandese*

### LEGGENDA

DI PERTINENZA	BRENCA ROSARIA		ALLEGATO ALLA CONCESSIONE?
"	"		IN SANAZIONE DI OPERE EDILIZIE
"	O' ELIA FELICE		ARTICOLO 107 DEL
"	"		22 SET. 1988
"	O' ELIA GIUSEPPE		IL CONGREGO DEL QUADRANTE



22 SET. 1988  
 IL CONGREGO DEL QUADRANTE  
 M. MARCONIO PINICO



COMPLESSO ALBERGHIERO

PIANTA PIANO II°