

Dott. Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli



TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE CIVILE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

Fallimento



Fallimento n° 152/09



1. Premessa e mandato

La sottoscritta Arch. Grazia Licenziati, iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al numero 5904 ed all' Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli con il numero 8783 della seconda categoria, con studio in Napoli al Viale Maria Cristina di Savoia n.3/c, veniva nominata C.T.U., nella procedura fallimentare n° 152/09, dall'Ill.mo Giudice Fallimentare Dott. Sdino, affinché, provvedesse agli accertamenti di cui agli artt. 105 L.F. e 173 bis disp. att. c.p.c.” (v. all. n.1)

2. Fatto

Dalla lettura degli atti depositati si rileva quanto segue.

Con sentenza depositata il 7/10/2009 è stato dichiarato il fallimento della società e dei soci collettivisti sig. e

In seguito ad indagini effettuate, da parte del curatore del fallimento, presso i registri immobiliari su base nazionale **la società fallita non risulta intestataria di beni immobili.**

Invece, sempre secondo quanto rinvenuto dal dott. Arfè, sul nominativo del socio collettivista sig risulta essere trascritto un atto esecutivo o cautelare avente oggetto un'unità negoziale di sua proprietà e consistente di n. 6 immobili, di cui 5 terreni ed un fabbricato, tutti siti nel Comune di Centola (SA), alla Via Lago, ed iscritti al catasto Terreni e al Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- 1) fg 18, p.lla 135 del C.T.;
- 2) fg 18, p.lla 266 del C.T.;

- 3) fg 18, p.lla 267 del C.T.;
- 4) fg 18, p.lla 268 del C.T.;
- 5) fg 18, p.lla 269 del C.T.;
- 6) fg 18, p.lla 135 del C.F.;

Così la curatela ha provveduto a trascrivere su dette unità immobiliari l'intervenuta sentenza di fallimento a carico di detto socio collettivista.

Ed ancora, lo stesso curatore ha rinvenuto che su detti immobili risulta trascritto un atto di pignoramento immobiliare (creditore pignoratizio sig. _____ trscr. contro del 29/07/2004, reg. part. 25642, reg. gen. 33771).

In riferimento, invece, all'altra socia collettivista sig.ra _____ risultano annotate due trascrizioni a favore.

Una relativa l'acquisto di un immobile nel Comune di Centola, alla Via Lago, ed identificato presso il N.C.E.U. dello stesso Comune al fg 18, p.lla 41, p.lla 106, p.lla 135 del Catasto Terreni e al fg 18, p.lla 41, p.lla 106 e p.lla 135 del Catasto Fabbricati.

L'altra trascrizione riguarda, invece, la divisione di un fondo rustico, sito anch'esso nel Comune di Centola, con attribuzione pro quota alla detta sig.ra e precisamente assegnazione di parte del fondo rustico alla località "Mezzanella" riportato al Catasto Terreni al fg. 18, p.lla 233 (ex 7/c), qualità PASCOLO, cl. 2, are 18,60.

Anche su dette proprietà la curatela ha provveduto a trascrivere l'intervenuta sentenza di fallimento a carico della socia collettivista.

3. Individuazione beni cadenti nella massa fallimentare

a)

La società fallita non risulta intestataria di alcun bene immobile

b)

Facendo riferimento alla relazione ex art. 33 L.F. sullo stato della procedura, il socio collettivista risulta proprietario di alcuni beni immobili sui quali la curatela ha provveduto a trascriverci l'intervenuta sentenza di fallimento (trascrizione contro nn. 8502/6384).

E precisamente trattasi di :

- 1) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 135
- 2) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 266
- 3) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 267
- 4) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 268
- 5) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 269
- 6) Fabbricato in Catasto fg. 18, p.lla 135

Tuttavia si relaziona quanto segue.

1) In seguito ad indagini catastali non risultano inserite nell'impianto meccanografico le **p.lle 267, 268, 269** (del catasto terreni) e **135** (del catasto fabbricati).

2) Ed ancora, si è rinvenuto che la **p.lla 135** di are 1,80 e la **p.lla 266** di are 0,59 costituivano fino alla data del 22/05/1986 (data in cui è avvenuto il frazionamento) una più ampia unità catastale identificata al fg. 18, p.lla 135 di are 2,39. (v. all. n.10)

Da indagini ipotecarie detta p.lla 135 di are 2,39, come relaziona lo stesso notaio Mauro, risulta appartenere a e ai in virtù di denuncia di successione n. 41, vol.

277, trascr. il 6/07/1985 ai nn. 15095/12463 in seguito al decesso di in data 23/10/1984.

Anche nella visura catastale della particella suddetta gli intestatari risultano essere ad oggi gli stessi eredi.

Pertanto, alla luce di tali visure, la p.lla 135 di are 1,80 e la p.lla 266 di are 0,59 **non risultano di proprietà del socio collettivista** .

c)

Facendo riferimento alla relazione ex art. 33 L.F. sullo stato della procedura, la socia collettivista risulta proprietaria di alcuni beni immobili sui quali la curatela ha provveduto a trascriverci l'intervenuta sentenza di fallimento (trascrizione contro nn. 8503/6385).

E precisamente trattasi di :

- 1) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 41
- 2) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 106
- 3) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 135
- 4) Fabbricato in Catasto fg. 18, p.lla 41
- 5) Fabbricato in Catasto fg. 18, p.lla 106
- 6) Fabbricato in Catasto fg. 18, p.lla 135
- 7) Terreno in Centola, località Mezzanella, di are 18,60, in catasto terreni fg 18, p.lla 233

Tuttavia si relaziona quanto segue.

1) Da indagini ipotecarie, come riportato dallo stesso notaio Mauro, la **p.lla 41** (terreno su cui è stato edificato successivamente un fabbricato) risulta essere **di**

proprietà esclusiva di (erede di in

virtù di atto di divisione tra eredi per notaio Ippolito Giuliani del 24/10/1987 (rep. n. 17765, reg. il 6/11/1987 al n. 807, trascr. il 16/11/1987 ai nn. 31416/25047). (v. all. n. 7)

2) La **p.lla 135 di are 2,39**, come già detto, **risulta appartenere a e ai germani in virtù di**

denuncia di successione n. 41, vol. 277, trascr. il 6/07/1985 ai nn. 15095/12463 in seguito al decesso di in data 23/10/1984.

Anche nella visura catastale gli intestatari risultano essere ad oggi gli stessi eredi.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, la p.lla 135 **non risultano di proprietà della socia collettivista .**

3) La **p.lla 106** è stata individuata, dallo stesso notaio Mauro, come **appartenere a (usufruttuario) ed ai figli ,**

(nudi proprietari) in virtù di atto di donazione per

notaio Ippolito Giuliani del 23/10/1982 (rep. n. 11136, reg. il 12/11/1982 al n. 3266, trascr. il 22/11/1982 ai nn. 28120/24008. (v. all. n. 6)

4) La **p.lla 135** e la **p.lla 106** non risultano invece inserite nell'impianto meccanografico del **catasto fabbricati.**

5) Da dette indagini ipotecarie è risultato, inoltre, che la stessa socia

risulta essere proprietaria, in comunione dei beni con il marito

, di una casetta di abitazione in Centola, frazione Foria, località Lago,

composta dal solo piano terra, costituita da 3 vani ed accessori con adiacenti spiazzi, non riportata nel N.C.E.U. ed insistente su parte del terreno al fg. 18, p.lle nn. 41, 106, 135, giusta atto di compravendita del 13/05/1980 per notaio Ippolito Giuliani. (v. all. n. 4)

Pertanto, alla luce di quanto esposto, risultano appartenere ai soci collettivisti i seguenti beni:

- 1) **piena ed esclusiva proprietà per** di *terreno di are* _____
18,60 in catasto al fg. 18, p.lla 233 (v. all. n. 5)
- 2) **piena proprietà in regime di comunione dei beni tra i coniugi**
di un *immobile edificato su parte delle particelle 41,* _____
106 e 135 del fg. 18 (v. all. n. 4)

Tali essendo le risultanze ipocatastali da cui, a parere della scrivente, non è possibile discostarsi, **resta da individuare con esattezza catastale il cespite immobiliare che, con atto del 13/05/1980 per notaio Ippolito Giuliani, la signora acquistò dal germano** e che così _____

testualmente nell'atto descritto: "*casetta di abitazione alla Località Lago, composta da solo piano terra costituente piccolo appartamento di tre vani utili più accessori, con adiacenti spiazzi, confinante da sopra con tetto, da sotto con fondamenta, lateralmente-spiazzi compresi-con strada rotabile, con*
, con ...la descritta casetta benché di vecchia
costruzione non è rilevata nel N.C.E.U. ove viene denunciata in occasione di quest'atto con regolare planimetria, mentre la casetta medesima insiste su parte del terreno distinto al fg. 18 con le p.lle 41, 106 e 135".

Come è possibile evincere dal testo dell'atto di provenienza, la "casetta" in questione avrebbe dovuto essere "*denunciata in occasione di quest'atto con regolare planimetria*" pertanto, l'indagine di questo C.T.U. è stata rivolta a riscontrare nel N.C.E.U. del Comune di Centola l'evidenza catastale che ne rappresentasse l'esatta consistenza, ma ciò non è stato.

Allo scopo la stessa è quindi partita dall'esame delle mappe catastali relative ai terreni di cui al fg. 18 sulle cui "*p.lle 41, 106 e 135*" (come testualmente in atto) avrebbe dovuto insistere il cespite in questione.

Come detto, però, all'attualità, la **p.lla 41**, limitrofa al terreno ove insiste la "casetta", è con certezza di proprietà aliena e l'attuale confine della particella medesima, come riscontrato sul posto, porta ad escludere che l'immobile della vi insista sopra.

Lo stesso ragionamento può farsi per la **p.lla 106** che nell'attuale identificazione catastale, come detto, appartiene a terzi estranei.

Anche in questo caso il riscontro con i luoghi, che ha effettuato questo C.T.U., ha evidenziato che tale particella lambisce il terreno ove insiste la "casetta", ma non si può affermare che sulla stessa particella vi ricada il cespite.

Ed infine la **p.lla 135**, pure descritta dal notaio rogante, da quanto si evince dalle mappe catastali, dista centinaia di metri dal luogo ove insiste la casa tanto da ritenere che si sia trattato di un mero errore.

A tale conclusione si è giunti interrogando storicamente l'archivio del catasto di Centola, ove si è appurato che l'originaria p.lla 135 di are 2,39 (come risultante dall'impianto meccanografico del 30/06/1976) fu frazionata con atto prot. n. 1076 del 22/05/1986 e generò le p.lle 135 di are 1,80 e 266 di are 0,59.

Questo C.T.U. dubita che i dati catastali siano esatti, infatti avendo voluto

rinvenire sulla mappa catastale fg. 18 anche detta p.lla 266, così generata, l'ha rinvenuta inaspettatamente indicata a notevole distanza sia dal luogo dove insiste la casa in esame sia dalla primigenia p.lla 135. (v. all. n. 11)

Per questo, il C.T.U., nel ricavare un evidente errore degli identificativi catastali, può affermare che la "casetta" non insiste nemmeno su detta ultima particella.

D'altro conto un'ulteriore indagine, che ha svolto la scrivente, è stata quella di individuare sulle mappe catastali un edificio urbano che avesse le caratteristiche "morfologiche" del bene da individuarsi, così come rinvenuto in corso di accessi, ed ha rinvenuto la particella indicata con il n. 320 che, con ogni probabilità, identifica il cespite de quo.

Si afferma tanto in quanto l'evidenza dei luoghi, la sagoma dell'edificio, con le sue propagini e le aree pertinenziali esterne (riscontrate de visu) portano a ritenere che la "casetta" in questione sia proprio quella così identificata.

E però, interrogato l'archivio catastale, inopinatamente, si è verificato che la p.lla 320 del fg. 18 è in ditta di tale fino al 15/03/1985 e da allora in ditta a tale in virtù di atto per notaio Giuliani Ippolito del 15/03/1985.

Questo C.T.U., pertanto, non potendo escludere che l'Ente Urbano, aggraffato alla particella indicata con il n. 320, non sia quello oggetto di indagine deve ritenere che erroneamente sia stata indicata la ditta che si è indicata.

A tal proposito si noti anche che nella descrizione del cespite, relativa ai dati di classamento, la superficie è di 20 centiare, pari a mq. 20, che in rapporto alle dimensioni della particella, rappresentata nella mappa terreni, non può che essere errata.

Così, per raggiungere ulteriore certezza, questo C.T.U., ha richiesto ulteriore documentazione (in particolare: Tipo mappale del 10/01/2003 n. 139.1/2003 in atti dal 10/01/2003 prot. n. 181 inerente la p.lla 41; atto di compravendita per notaio Festa rep. 5459/3204 del 16/06/1967 e reg. a Pisciotta il 6/07/1967 al n. 516; atto per notaio Giuliani Ippolito del 15/03/1985 rep. n. 14456, reg. a Vallo della Lucania il 22/03/1985 al n. 637) al fine di aggiungere ulteriori elementi alle conclusioni cui si è giunti.

A parere della scrivente, valutando l'opportunità di gravare la procedura di ulteriori costi, sarebbe opportuno eseguire dei rilievi planovolumetrici del cespite in questione per collocarlo esattamente sul territorio e così in via definitiva accertare che sia proprio la p.lla 320 a consentire la sua univoca identificazione, ovvero apportare le idonee modifiche alle mappe catastali per renderle conformi alle risultanze dei luoghi e dare così un identificativo catastale al bene.

Si procede, tuttavia, allo svolgimento dell'incarico, rispondendo qui di seguito ai quesiti postimi dall'Ill.mo giudice, effettuando così una relazione peritale che dovrà essere completata con l'inserimento corretto dei dati catastali individuanti la suddetta "casetta" e delle risultanze (iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli) a cui giungerà il notaio esaminata la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in seguito anche all'iscrizione su detta particella, da parte del Curatore, della sentenza dichiarativa del fallimento.

4. Suddivisione in lotti degli immobili oggetto di pignoramento

Alla luce di quanto fin qui illustrato si prosegue alla suddivisione in lotti dei

Dott. Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli



beni facenti parte della massa fallimentare.

Vengono così individuati 2 lotti:

LOTTO 1

*Abitazione Via Lago n. 7, piano T _ Comune di Centola, frazione Foria,
località Lago*



LOTTO 2

*Terreno nel Comune di Centola, località "Mezzanella", in Catasto Terreni al
fg. 18, p.lla 233, qualità PASCOLO, cl. 2, cons. are 18,60, R.D. € 0,48, R.A. €
0,58.*



LOTTO 1

ABITAZIONE VIA LAGO n.7 (Comune di Centola-SA), piano T- piena proprietà



1) verifichi la completezza della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili acquisiti all'attivo dal fallimento da stimare, se detta certificazione sia stata già redatta

La scrivente C.T.U. è stata fornita di una bozza di certificazione notarile redatta dal notaio Luigi Mauro ai sensi della legge 302/98 e del D.Lgs. 328/98. (v. all. n. 3)

Da detta relazione si evince che i due soci, coniugati tra loro in regime di comunione dei beni, risultano proprietari di una *“casetta di abitazione in Centola, frazione Foria, località Lago, composta da solo piano terra, costituita da un appartamento di tre vani ed accessori con adiacenti spiazzi; non riportata nel N.C.E.U., insistente su parte del terreno al foglio 18, particelle 41, 106 e 135”*.

Tuttavia, in seguito agli avvenuti accessi e con ricostruzioni fatte sulla base degli atti di provenienza e delle documentazioni catastali (visure storiche), come spiegato in premessa, la scrivente ha dedotto che il cespite da apprendere all'attivo fallimentare non è esattamente individuato catastalmente.

Pertanto, al fine dell'esatta identificazione catastale del bene, come ritiene questo C.T.U., sarà necessario che l'indagine sulla provenienza del bene si estenda anche alla p.lla 320 del fg. 18 che, come si è dettagliatamente

relazionato in premessa al punto 3), appare essere quella che individua sulle mappe catastali il cespite in oggetto.

Viceversa, per altro verso, qualora per questa via il notaio non potesse accertare la legittimità della provenienza del bene in capo alla coniuge del fallito sarà necessario dare un nuovo identificativo catastale al cespite attraverso l'elaborazione e l'inserimento di un nuovo Tipo Mappale.

2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Il notaio Mauro, incaricato alla redazione della Certificazione Ipcatastale, ha riscontrato l'esistenza di iscrizioni pregiudizievoli e trascrizioni come di seguito si riporta.

TRASCRIZIONI CONTRO

a) *Pignoramento* notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania in data 1/07/2004, rep. n. 2, e trascritto il 29/07/2004 ai nn. 33771/25642, a favore di e contro , gravante sulla quota pari ad 1/1 dei seguenti immobili in Centola alla Via Lago:

- 1) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 135
- 2) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 266
- 3) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 267
- 4) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 268

5) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 269

6) Fabbricato in Catasto fg. 18, p.lla 135

Dove si precisa che l'unità immobiliare n.6 si riferisce ad un immobile mai accatastato pur se realizzato nel 1966.

b) *Sentenza dichiarativa di fallimento*, trascritta il 2/03/2010 ai nn.

8502/6384, a favore del Fallimento di “

e contro

nascente da sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Napoli in data 7/10/2009, rep. n. 152/2009 e gravante sulla quota di 1/1 dei seguenti immobili in Centola alla Via Lago:

1) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 135

2) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 266

3) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 267

4) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 268

5) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 269

6) Fabbricato in Catasto fg. 18, p.lla 135

c) *Sentenza dichiarativa di fallimento*, trascritta il 2/03/2010 ai nn.

8503/6385, a favore del Fallimento di “

e

, nascente da sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Napoli in data 7/10/2009, rep. n. 152/2009 e gravante sulla quota di 1/1 dei seguenti immobili in Centola alla Via Lago:

1) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 41

- 2) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 106
- 3) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 135
- 4) Fabbricato in Catasto fg. 18, p.lla 41
- 5) Fabbricato in Catasto fg. 18, p.lla 106
- 6) Fabbricato in Catasto fg. 18, p.lla 135
- 7) Terreno in Centola, località Mezzanella, di are 18,60, in catasto terreni fg 18, p.lla 233

Anche in questo caso l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli andrebbe integrato con quello relativo alla particella 320 che, come più volte detto, appare identifica il bene in esame anche in riferimento al fatto che lo stesso Curatore dovrà su di essa trascrivere la sentenza dichiarativa di fallimento dopo aver accertato, anche in seguito alle indagini notarili, che quell'evidenza catastale, pur in ditta a , in realtà appartiene alla .

3) acquisisca, ove non siano già allegati al fascicolo della vendita:

a) gli estremi del catasto e le mappe censuarie, in relazione a tutti gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento da stimare, nonché ogni altro eventuale documento catastale necessario per la corretta identificazione dei beni stessi (ivi incluse le certificazioni attestanti la corrispondenza tra particelle rustiche e urbane, in caso di realizzazione di fabbricati su terreni precedentemente acquistati);

b) i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 (dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta);

c) ogni altra documentazione o certificazione ritenuta utile

Allo scopo di ricostruire la storia catastale del bene in esame e individuare così i relativi dati che consentano la sua univoca identificazione, sono stati reperiti presso gli uffici competenti idonee visure e mappe catastali che si allegano alla presente relazione. (v. all. nn. 9,10, 11 e 12)

Infatti, anche se nell'atto di provenienza dello stesso il notaio rogante nell'art.1 riporta che *"la descritta casetta benché di vecchia costruzione non è rilevata nel N.C.E.U. ove viene denunciata in occasione di quest'atto con regolare planimetria..."*, essa non è risultata censita presso il Catasto Urbano ovvero, come esposto in premessa, non risulta in ditta ai soci collettivisti.

4) acquisisca altresì, ove non siano già allegati al fascicolo della vendita, eventualmente richiedendoli al Curatore:

a) copia dei titoli d'acquisto (anche se anteriori al fallimento di oltre un ventennio) in favore dei proprietari falliti di ciascun bene, oppure dei loro danti causa, ove alcuni dei beni siano stati acquistati per successione ereditaria;

b) il certificato di matrimonio dei proprietari falliti, con le annotazioni marginali

In ordine alla provenienza, si attesta che il bene in oggetto è così pervenuto ai soci falliti:

- in data 13/05/1980 con atto di compravendita a rogito del notaio Ippolito Giuliani (reg. a Vallo della Lucania il 29/05/1980 al n. 1281, trascritto il 7/06/1980 ai nn. 14545/12752), , coniugato in regime di comunione dei beni con , acquistava dal germano la piena proprietà dell'immobile in Centola, frazione Foria, località Lago, e precisamente:

casetta di abitazione composta da solo piano terra consistente in piccolo appartamento di tre vani utili più accessori, con adiacenti spiazzi.

La casetta come dichiarato nell'atto "non è rilevata nel N.C.E.U. ove viene denunciata in occasione di quest'atto con regolare planimetria, mentre...insiste su parte del terreno distinto al fg. 18 con le p.lle 41, 106 e 135. (v. all. n. 4)

5) descriva dettagliatamente, previo necessario accesso, l'immobile indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superfici calpestabili in mq., dati catastali e confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

L'immobile in esame è ubicato nel Comune di Centola (Salerno), frazione Foria, località Lago, alla Via Lago n. 7, piano terra con accesso fronte strada. Posizionato a soli 2 Km dallo svincolo superstrada Vallo della Lucania-Sapri uscita Centola/Foria e a soli 7 Km dalla rinomata stazione turistica di Palinuro (SA).

Trattasi di immobile ad uso abitazione non rinvenuto al NCEU del Comune di Centola (vedi premessa punto 2)).

Esso confina:

- a est con proprietà (e suoi aventi causa)
- a sud con proprietà (e suoi aventi causa)
- a ovest con Via Lago (o strada San Mauro La Bruca Scalo)

L'immobile da solo costituisce l'intera palazzina, di un solo piano fuori terra, realizzata antecedentemente al 1/09/1967.

Il piccolo compendio edilizio ha una struttura portante continua in pietra (setti murari portanti perimetrali) con tramezzi interni in laterizi e tetto spiovente a 4 falde in coppi.

Risulta essere in discrete condizioni strutturali, mentre versa in uno stato conservativo e manutentivo scadente.

E' ubicato in zona periferica (frazione Foria) rispetto alla località principale Centola, ma comunque in zona residenziale: nei dintorni, infatti, sono presenti insediamenti edilizi anche della stessa epoca e tipologia di costruzione di questo in esame.

L'appartamento è così articolato.

Un cancello d'ingresso, fronte strada, immette in uno spazio esterno antistante l'abitazione (circa mq.34,20) e ad esso pertinenziale.

Di qui si accede tramite una porta in una zona ingresso (circa mq. 8,00) su cui si aprono gli ambienti cucina (circa mq. 9,00), soggiorno (circa mq. 14,30) e una prima camera da letto (circa mq. 7,00).

Si accede poi ad un piccolo disimpegno (circa mq. 1,65) che immette nel bagno (circa mq. 3,45), in una seconda camera da letto (circa mq. 8,50) e nella camera matrimoniale (circa mq. 13,00).

L'immobile è dotato di ampi spazi esterni.

L'area antistante la casetta continua fin anche a costeggiare la stessa casetta lungo tutto il fronte a nord (circa mq. 11,00) fino a giungere in un giardino, sempre di pertinenza dell'immobile, che si sviluppa antistante il fronte ad est (circa mq. 70,00).

La cucina e la seconda camera da letto singola prendono luce ognuna attraverso un vano finestra ubicato sul fronte ovest; il bagno e la camera

matrimoniale prendono, invece, luce ed area ognuna da un vano finestra aperto sul fronte ad est, mentre il soggiorno e la piccola cameretta, anch'essi con affaccio ad est, sono arieggiati ognuno tramite un vano balcone che consente l'accesso ad una lunga balconata (circa mq. 17,00).

Sotto detta balconata, a quota giardino, vi è un piccolo ambiente adibito a ripostiglio (circa mq. 17,00).

La zona ingresso ed il piccolo disimpegno, invece, risultano privi di presa d'aria diretta.

L'immobile ha una **superficie complessiva interna calpestabile pari a circa mq. 82,00**, per un'altezza di circa m. 2,85 al di sotto della controsoffittatura, ed una **superficie esterna pari a circa mq. 17,00 di balconi oltre mq. 115,20 di giardino, per un totale complessivo di circa mq. 132,20.** (v. all. n. 13)

Sup. Interna	mq.
Ingresso	8,00
Cucina	9,00
Bagno	3,45
Disimpegno	1,65
Soggiorno	14,30
Camera matrimoniale	13,00
1° camera singola	7,00
2° camera singola	8,50
Ripostiglio	17,00
TOT.SUPERFICIE	81,90

Sup. Esterna	mq.
Balcone	17,00
Area antistante l'ingresso	34,20
Area fronte nord	11,00
Giardino	70,00
TOT.SUPERFICIE	132,20

L'immobile presenta minime finiture e del tipo economico (v. all. n. 14):

- i pavimenti interni sono realizzati con maioliche di tipo economico di dimensioni 20 x 20;
- le pareti sono attintate color bianco e solo in cucina e nel bagno sono

rivestite con maioliche fino ad una certa altezza;

- gli infissi esterni sono in legno e solo in corrispondenza delle aperture sul fronte ad est sono stati aggiunti all'esterno ulteriori infissi in alluminio anodizzato;

- gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'appartamento è fornito di energia elettrica, di impianto idrico, di linea telefonica, mentre, mancando la fornitura del metano, esso è dotato di bombola a gas.

Uno scaldabagno fornisce acqua calda al bagno ed alla cucina e 2 fan-coil, ubicati uno nella camera matrimoniale e l'altro nell'ingresso, servono a fornire aria calda d'inverno.

Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere scadente: sono evidenti in quasi tutti gli ambienti macchie di infiltrazioni d'acqua, provenienti dalla copertura in tegole, e macchie d'umidità, con conseguente distacco in più punti dell'intonaco e della pittura.

6) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

Alla luce di quanto è stato relazionato nel corso di questo elaborato, la scrivente non è in grado di procedere alle variazioni catastali necessarie non avendo certezze dei dati catastali esistenti e dovendo procedere ad ulteriori indagini che definiscano se la p.lla 320 è effettivamente quella che identifica il bene di proprietà della ovvero se debba procedersi all'inserimento di

nuove evidenze catastali.

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il Comune di Centola è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con decreto del Presidente della Comunità Montana "Lambro e Mingardo" n. 887 del 31.01.2003 munito del Controllo di conformità rilasciato con D.P.G.R.C, n. 476 del 13.06.2002.

In riferimento al P.R.G. l'immobile ricade in un'area riportata nel piano di "Zonizzazione" come Zona B "zona urbana" ed in particolare in **Zona B2_Zona urbana delle frazioni collinari** .

Inoltre, l'area ricade in zona D della perimetrazione del "Parco Nazione del Cilento e Vallo di Diano", ovvero zona a promozione economica e sociale.

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6/06/2001, n.380 e 40, comma 6° dalla L. 28/02/1985 n. 47 (e successive modifiche); ove risultino presentate richieste di sanatoria o avviate altre pratiche edilizie, accerti e precisi lo stato dei relativi procedimenti amministrativi; in caso di illeciti sanabili, indichi i relativi costi, anche in via approssimativa, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti

Relativamente alla regolarità dell'immobile alle norme urbanistico-edilizie va considerato quanto segue.

Con la legge n.1150 del 1942 veniva sancita l'obbligatorietà della *licenza edilizia* "per le nuove costruzioni, ampliamenti di quelle esistenti o modifica alla loro struttura o aspetto" in tutti i centri abitati ed anche nelle zone di espansione, ma solo nei comuni compresi in appositi elenchi (Torino, Bologna, Catania, Palermo, Roma).

Per le aree non comprese in tali elenchi ci si atteneva ai disposti del Codice Civile.

Solo con l'entrata in vigore della legge n. 765 del 1 settembre 1967 si estese l'obbligatorietà della licenza edilizia all'intero territorio comunale di tutti i comuni Nazionali inclusi quelli della Campania.

Nel caso specifico trattasi di manufatto costruito in epoca antecedente al 1/09/1967 in assenza di Licenza o Concessione Edilizia.

9) stabilisca se è possibile e conveniente vendere i beni acquisiti all'attivo del fallimento in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione dei lotti, procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Il bene così come individuato risulta avere una consistenza plano-volumetrica compatibile con la sua destinazione d'uso e pertanto si ritiene coerente eseguirne la vendita in unico lotto.

10) accerti, per gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento in quota indivisa, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (individuando, ove necessario, i nuovi confini, redigendo il

frazionamento e allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078

Con sentenza del 7/10/2009 è stato dichiarato il fallimento della società " " e dei suoi soci collettivisti quali e

L'immobile in esame, acquisito all'attivo del fallimento, risulta per la piena proprietà di entrambi i soci.

Infatti, per atto di compravendita del 13/05/1980, la socia , coniugata con in regime di comunione dei beni, acquista il bene in costanza di matrimonio.

Pertanto, la stima del cespite verrà fatta nel suo intero.

11) Operando congiuntamente con il Curatore, accerti se l'immobile è libero o occupato; ove l'immobile sia occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con la precisazione in tal caso degli estremi e dello stato); ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione, il relativo verbale d'accesso sarà sottoscritto dal Curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore

L'immobile risulta occupato dai due soci collettivisti, e

, proprietari per l'intero, che vi abitano e vi risiedono.

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del proprietario fallito, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I soci collettivisti, coniugati tra loro in regime di comunione dei beni, risultano ancora in costanza di matrimonio.

13) indichi tutti i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e portando in sezioni separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, ed indicando, per quest'ultimi i costi necessari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Comune di CENTOLA (SA) è sottoposto parzialmente a vincolo idrogeologico; rientra nell'ambito del Bacino Regionale "Sinistra Sele", giusta L.R. 07.02.1994 n. 8; rientra nella perimetrazione del Parco Nazionale "Cilento e Vallo di Diano", di cui al D.P.R. 05.06.1995; rientra nella perimetrazione del Piano Territoriale Paesistico "Cilento Costiero" di cui al D.M. 04.10.1997; è sottoposto parzialmente a vincolo di cui al Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42.

In particolare il bene in oggetto, in riferimento a quanto su evidenziato, ricade in area a VINCOLO AMBIENTALE-PAESAGGISTICO (ex L. 1497/39 e L. 431/85) e a VINCOLO IDROGEOLOGICO.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In sintesi:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

TIPO DI VINCOLO	
Vincolo storico-artistico (L. 1089/39)	NO
Vincolo alberghiero, di inalienabilità, di indivisibilità	NO
Vincolo Ambientale –Paesaggistico (L.1497/39)	SI
Vincolo Idrogeologico	SI
Vincoli o oneri di natura condominiale	NO – trattasi di palazzina indipendente ad un solo piano con unica unità immobiliare
Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici	NO
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	NO
Altri pesi o limitazioni d'uso	NO

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

TIPO DI VINCOLO	
Iscrizioni	Non ancora definibili in quanto non si conosce con esattezza l'identificativo catastale del bene
Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, anche di domande giudiziali	Non se ne conoscono, per il motivo di cui sopra, ma certamente vi sarà quella inerente la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento

14) determini il valore dell'immobile o dei diritti reali immobiliari acquisiti all'attivo del fallimento, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo

stato di conservazione dell'immobile, nonché i vincoli, gli oneri e i diritti di terzi che resteranno opponibili all'acquirente e tenendo tra l'altro presente, a tal fine, che:

a) i contratti di locazione devono ritenersi opponibili solo se aventi data certa anteriore al fallimento ovvero se stipulati dalla curatela senza la previsione di automatica risoluzione all'atto della vendita;

b) l'assegnazione della casa coniugale in favore del coniuge separato o divorziato dovrà essere ritenuta:

- opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se anteriormente alla data del fallimento e non trascritta nei pubblici registri

- non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data del fallimento

- opponibile senza limiti prefissati di durata, in caso di provvedimento trascritto in data anteriore alla data del fallimento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà

L'immobile viene stimato, sia attraverso il metodo diretto o sintetico che attraverso il metodo analitico, tenendo presente lo stato dei luoghi.

METODO SINTETICO DI STIMA

Nell'applicare tale metodo si tengono presenti:

1. le caratteristiche e le condizioni tutte del compendio edilizio cui appartiene, nonché della zona circostante;
2. la consistenza globale dell'immobile desunta dal rilievo fatto dal C.T.U., il suo stato di conservazione, le finiture e le sue caratteristiche peculiari quali la sua destinazione d'uso, la sua ubicazione, le infrastrutture della zona, ecc.;
3. l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato in detta zona a vincolo ambientale ed idrogeologico;
4. lo stato di possesso;
5. il valore di mercato di analoghe unità immobiliari ubicate nelle vicinanze e

raffrontabili per similitudine a quella in oggetto.

A seguito di un'indagine di mercato presso le Agenzie Immobiliari del posto e dopo aver preso visione dei valori determinati dall'osservatorio immobiliare pubblicizzato sui siti internet, si è riscontrato che i valori riferiti a mq. in tale zona e per immobili della stessa tipologia e caratteristiche di questo in esame sono compresi tra €700,00 ed €1.500,00.

Per cui, esaminando:

- a) la sua ubicazione in zona periferica (frazione Foria) rispetto al centro abitato di Centola e l'incidenza delle condizioni estrinseche della zona;
- b) i vincoli cui è soggetta l'area (vincolo ambientale-paesaggistico e vincolo idrogeologico);
- c) le dimensioni dei vani in relazione a quelli normalmente rilevabili per il tipo di immobile;
- d) **l'ampiezza totale dell'unità immobiliare pari a circa mq. 82,00 di superficie interna e circa mq. 132,20 di superficie esterna di pertinenza;**
- e) tutte le sue caratteristiche peculiari sopra descritte (palazzina indipendente unifamiliare, fronte strada, uso abitazione, scadente stato di conservazione, finiture economiche, da ristrutturare.....);
- f) lo stato e la tipologia degli impianti e dei servizi (impianto elettrico, telefonico, di acqua, mancanza di metano nella zona e conseguente uso di bombole del gas....);

si determinano le seguenti decurtazioni dal prezzo massimo per arrivare al definire così il valore unitario di mercato relativamente all'immobile in oggetto.

superficie commerciale	
sup.interna	mq. 81,90
sup.esterna calcolata ad 1/3	mq. 44,10
Totale	mq. 126,00

superficie commerciale	€/mq	valore di mercato totale
mq. 126,00	€ 1.500,00	€ 189.000,00

Schema analitico degli adeguamenti e delle correzioni da apportare al Vm

	GRADO	ADEGUAMENTO
stato manutentivo	scadente	x 0,75
stato di possesso	occupato dai soci falliti	x 1
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	vincolo ambientale vincolo idrogeologico	x 0,85
diff. oneri tributari e l'assenza di garanzia per vizi occulti		x 0,90
spese condominiali insolute	nessuna	x 1
bonifica da eventuali rifiuti	nessuna	x 1

Applicando, quindi, le suddette decurtazioni al valore di mercato come sopra
calcolato, si arriva a definire **l'effettivo valore dell'immobile**.

Si è così arrivati a determinare un valore complessivo che si aggira intorno a €
108.438,75 pari a circa €860,00/mq. .

METODO ANALITICO

Nell'intento di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in
esame, cercando quindi di limitare al massimo il margine di approssimazione
della stima, si ritiene opportuno procedere anche con una stima analitica

scegliendo come metodo quello classico della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto si può ritenere che il reddito annuo lordo dell'immobile sia intorno a €3.600,00 (€300,00 al mese).

Depauperando tale reddito lordo dalle spese di ammortamento, manutenzione, assicurazione e fiscali, che, per tale tipologia d'immobile, si possono conglobare con buona approssimazione ad un 4,5%, si ottiene un reddito netto annuo pari a €3.438,00.

Si stabilisce poi nella misura del 3% il saggio netto di investimento immobiliare urbano, e si prendono in considerazione le influenze discendenti ed ascendenti in detto saggio, dovute principalmente al continuo aumento dei costi di produzione, alle caratteristiche ubicazionali dell'immobile, alla tendenza della moneta, alla svalutazione, alle caratteristiche tipologiche, cronologiche ed ubicazionali del cespite.

Si applica quindi la nota formula:

$$\mathbf{Vm = R : r}$$

Dove:

Vm = Valore di mercato

R = reddito annuo netto

r = saggio

Per cui:

$$\mathbf{Vm = €3.438,00 : 3\% = \underline{€114.600,00}}$$

Pertanto, considerato che il metodo sintetico aveva portato a fare una simile valutazione (€ 108.438,75), il più probabile **valore di mercato** si può considerare essere dato dalla media delle due quotazioni e pertanto essere pari a circa **€111.500,00.**

Dott. Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli



Tale valore, ovviamente, come normalmente avviene in fase di contrattazione, potrà avere qualche lieve oscillazione, ma costituisce sicuramente il più probabile valore di mercato.



LOTTO 2

TERRENO Località "Mezzanella" (Com. di Centola-SA) – fg. 18, p.lla 233

piena proprietà

Terreno nel Comune di Centola, località "Mezzanella", in Catasto Terreni al fg. 18, p.lla 233, qualità PASCOLO, cl. 2, cons. are 18,60, R.D. € 0,48, R.A. € 0,58.

1) verifichi la completezza della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili acquisiti all'attivo dal fallimento da stimare, se detta certificazione sia stata già redatta

La scrivente C.T.U. è stata fornita di una bozza di certificazione notarile redatta dal notaio Luigi Mauro ai sensi della legge 302/98 e del D.Lgs. 328/98.

Relativamente a tale bene essa risulta completa.

Sono infatti riportate sia le risultanze delle visure catastali che quelle dei registri immobiliari, effettuate sul bene a partire dal 1/05/1983 (data del titolo di provenienza antecedente il ventennio che precede la sentenza dichiarativa del fallimento) fino a tutto il 2/03/2010 (data di trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento). (v. all. n.3)

2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Il notaio Mauro, incaricato alla redazione della Certificazione Ipotecaria, ha

riscontrato, per il bene in esame, l'esistenza di iscrizioni pregiudizievoli e trascrizioni come di seguito si riporta.

TRASCRIZIONI CONTRO

a) *Sentenza dichiarativa di fallimento*, trascritta il 2/03/2010 ai nn.

8503/6385, a favore del Fallimento di “

e contro

, nascente da sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal

Tribunale di Napoli in data 7/10/2009, rep. n. 152/2009 e gravante sulla quota di 1/1 dei seguenti immobili in Centola alla Via Lago:

1) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 41

2) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 106

3) Terreno in Catasto fg. 18, p.lla 135

4) Fabbricato in Catasto fg. 18, p.lla 41

5) Fabbricato in Catasto fg. 18, p.lla 106

6) Fabbricato in Catasto fg. 18, p.lla 135

7) Terreno in Centola, località Mezzanella, di are 18,60, in catasto terreni fg 18, p.lla 233

3) acquisisca, ove non siano già allegati al fascicolo della vendita:

a) gli estremi del catasto e le mappe censuarie, in relazione a tutti gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento da stimare, nonché ogni altro eventuale documento catastale necessario per la corretta identificazione dei beni stessi (ivi incluse le certificazioni attestanti la corrispondenza tra particelle rustiche e urbane, in caso di realizzazione di fabbricati su terreni

precedentemente acquistati);

b) i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 (dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta);

c) ogni altra documentazione o certificazione ritenuta utile



La scrivente ha reperito, presso il Catasto Terreni e presso l'archivio storico dello stesso, l'intera documentazione catastale necessaria ad individuare il bene. (v. all. n. 8)

Esso deriva dal frazionamento di una più ampia particella 7 del fg. 18 inserita all'impianto meccanografico del 30/06/1976 (fg. 18, p.lla 7, qualità PASCOLO, cl. 2, aree 95,05, in ditta a e).

A seguito di un frazionamento, in atti del Catasto dal 22/05/1986 al n. 6774, detta particella fu divisa in p.lla 231, p.lla 232, p.lla 233 e p.lla 234.

Oggi il bene in oggetto risulta così individuato:

fg. 18, p.lla 233, qualità PASCOLO, cl. 2, are 18,60, R.D. €0,48 e R.A. € 0,58, in ditta a

Pertanto, si evidenzia che detti dati, riportati anche nella trascrizione della sentenza di fallimento, sono conformi a quelli alla data del fallimento e consentono la sua univoca identificazione.

4) acquisisca altresì, ove non siano già allegati al fascicolo della vendita, eventualmente richiedendoli al Curatore:

c) copia dei titoli d'acquisto (anche se anteriori al fallimento di oltre un ventennio) in favore dei proprietari falliti di ciascun bene, oppure dei loro danti causa, ove alcuni dei beni siano stati acquistati per successione

ereditaria;
d) il certificato di matrimonio dei proprietari falliti, con le annotazioni marginali

In ordine alla provenienza, si attesta che il bene in oggetto è così pervenuto alla
socio collettivista :

- in data 1/05/1983 in virtù di divisione con i germani giusta atto per notaio Ippolito Giuliani (reg. a Vallo della Lucania il 20/05/1983 al n. 1339, trascritto il 30/05/1983 ai nn. 13941/12010).
Con detto atto i predetti germani procedevano alla divisione di un terreno in Centola, frazione Foria, località “Mezzanella” e a veniva attribuita in esclusiva proprietà la particella n. 233 (ex 7/c) di are 18,60. (v. all. n. 5)
- Ai germani , in virtù di giusto e legittimo titolo antecedente di oltre vent’anni il precedente atto di divisione, divennero comproprietari, in parti uguali fra loro ed in ragione di 1/3 per ciascuno, di detto terreno agricolo.

5) descriva dettagliatamente, previo necessario accesso, l'immobile indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superfici calpestabili in mq., dati catastali e confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Il bene in esame è ubicato nel Comune di Centola (Salerno), frazione Foria, località “Mezzanella”.

Trattasi di terreno in zona agricola accatastato ad uso PASCOLO così

individuato al C.T.:

fg. 18, p.lla 233, qualità PASCOLO, cl. 2, are 18,60, R.D. €0,48 e R.A. €0,58,
in ditta a .

Esso confina:

- con p.lla 232 di (o suoi aventi causa)
- con p.lla 7
- con p.lla 234 di (o suoi aventi causa)
- p.lla 132

Il terreno è ubicato in zona periferica (frazione Foria, località “Mezzanella”) rispetto alla località principale Centola.

Nei dintorni sono presenti terreni della stessa tipologia, classe e destinazione di questo in esame.

Al momento degli avvenuti accessi esso versava in stato di abbandono: invaso da cespugli arborei e piante incolte che hanno anche impedito di effettuarne un rilievo metrico. (v. all. n. 15)

La stessa C.T.U., infatti, non ha potuto addentrarsi all’interno di esso per impraticabilità del suolo data la presenza di una folta ed incolta vegetazione.

Si è potuto constatato inoltre che non vi sono recinzioni che separano e delimitano lo stesso dalle proprietà limitrofe aliene.

Il terreno ha una **superficie complessiva pari a circa mq. 1.860,00.** (v. all. n. 8)

6) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

Il bene risulta regolarmente censito e accatastato presso il Catasto Terreni del Comune di Centola. (v. all . n. 8)

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il Comune di Centola è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con decreto del Presidente della Comunità Montana "Lambro e Mingardo" n. 887 del 31.01.2003 munito del Controllo di conformità rilasciato con D.P.G.R.C, n. 476 del 13.06.2002.

In riferimento al P.R.G. il terreno ricade in un'area riportata nel piano di "Zonizzazione" come Zona E "zona agricola" ed in particolare in **Zona E2_Zone Agricole semplici**.

Inoltre, l'area ricade in zona C2 della perimetrazione del "Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano", ovvero "**zona di protezione**".

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6/06/2001, n.380 e 40, comma 6° dalla L. 28/02/1985 n. 47 (e successive modifiche); ove risultino presentate richieste di sanatoria o avviate altre pratiche edilizie, accerti e precisi lo stato dei relativi procedimenti amministrativi; in caso di illeciti sanabili, indichi i relativi costi, anche in via approssimativa,

assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti

Trattasi di terreno in zona agricola accatastato ad uso Pascolo sul quale non si è rinvenuta alcuna costruzione.

9) stabilisca se è possibile e conveniente vendere i beni acquisiti all'attivo del fallimento in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione dei lotti, procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Il bene, così come individuato, risulta avere una consistenza planimetrica compatibile con la sua destinazione d'uso e pertanto si ritiene coerente eseguirne la vendita in unico lotto.

10) accerti, per gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento in quota indivisa, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (individuando, ove necessario, i nuovi confini, redigendo il frazionamento e allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078

Con sentenza del 7/10/2009 è stato dichiarato il fallimento della società "" e dei suoi soci collettivisti quali e

L'immobile in esame, acquisito all'attivo del fallimento, risulta per la piena

proprietà di (atto di divisione del 1/05/1983).

Pertanto, la stima del cespite verrà fatta nel suo intero.

11) Operando congiuntamente con il Curatore, accerti se l'immobile è libero o occupato; ove l'immobile sia occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con la precisazione in tal caso degli estremi e dello stato); ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione, il relativo verbale d'accesso sarà sottoscritto dal Curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore

Al momento degli accessi il terreno, di esclusiva proprietà della socia , è risultato in evidente stato di abbandono, libero da persone o cose.

Pertanto si ritiene che alcuno lo occupi, non avendo rinvenuto nemmeno idonei titoli attestanti il possesso e/o la detenzione a terzi.

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del proprietario fallito, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Il terreno è di piena proprietà della socia collettivista , coniugata in regime di comunione dei beni con , e che con

esso risulta ancora in costanza di matrimonio.

13) indichi tutti i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e portando in sezioni separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, ed indicando, per quest'ultimi i costi necessari

Il Comune di CENTOLA (SA) è sottoposto parzialmente a vincolo idrogeologico; rientra nell'ambito del Bacino Regionale "Sinistra Sele", giusta L.R. 07.02.1994 n. 8; rientra nella perimetrazione del Parco Nazionale "Cilento e Vallo di Diano", di cui al D.P.R. 05.06.1995; rientra nella perimetrazione del Piano Territoriale Paesistico "Cilento Costiero" di cui al D.M. 04.10.1997; è sottoposto parzialmente a vincolo di cui al Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42.

In particolare il bene in oggetto, in riferimento a quanto su evidenziato, ricade in area a VINCOLO AMBIENTALE-PAESAGGISTICO (ex L. 1497/39 e L. 431/85) e a VINCOLO IDROGEOLOGICO.

In sintesi:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

TIPO DI VINCOLO	
Vincolo storico-artistico (L. 1089/39)	NO
Vincolo alberghiero, di inalienabilità, di indivisibilità	NO
Vincolo Ambientale -Paesaggistico (L.1497/39)	SI
Vincolo Idrogeologico	SI
Vincoli o oneri di natura condominiale	NO

Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici	SI – Trattasi di servitù prediale privata di passaggio pedonale e veicolare
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	NO
Altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Relativamente al DIRITTO DI SERVITU' si attesta che nell'atto di provenienza (atto di divisione del 1/05/1983) viene sottoscritto dalle parti quanto segue:

“Con inizio dalla strada comunale Palosella, sviluppo secondo la dividente del fondo oggetto di divisione da una parte e del fondo di dall'altra parte e termine al raggiungimento del vallone, a tempo sarà realizzata una stradetta della larghezza costante di metri quattro, insistente per metri due sul fondo oggetto di divisione e per i restanti metri due sul limitrofo fondo di .

Sulla detta stradetta hanno il diritto, inteso come servitù prediale reciproca, che si costituisce con il presente atto, di passaggio pedonale e veicolare, i condividenti germani ed il signor per raggiungere ciascuno di essi, dalla ripetuta strada comunale Palosella, il rispettivo fondo.

Le spese di costruzione e di manutenzione della detta stradetta restano a carico, come onere reale e perpetuo, per metà ai condividenti germani , ed in parti uguali tra loro, e per l'altra metà a D il quale, appositamente costituitosi in quest'atto, accetta sia la costituzione

della servitù reciproca sia la partecipazione nelle su indicate proporzioni ed a titolo di onere reale alle spese di costruzione e di manutenzione della stradetta sulla quale verrà esercitata la servitù stessa.

La stradetta in argomento è individuata interamente (inizio, percorso, termine e larghezza) mediante tratteggiatura in tipo di frazionamento redatto dal geom. Pietro Galietti di Centola, distinto con il n. 3 ed approvato al U.T.E. il 6/01/1983, il cui secondo originale, per formarne parte integrante e sostanziale, allegasi al presente atto sotto la lettera "A" previa visione, accettazione e sottoscrizione dei comparenti." (v.all. n. 5)

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

TIPO DI VINCOLO	
Iscrizioni	NO
Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, anche di domande giudiziali	SI – Trascrizione nn. 8503/6385 del 2/03/2010 di sentenza dichiarativa di fallimento a favore del Fallimento di "" e contro

14) determini il valore dell'immobile o dei diritti reali immobiliari acquisiti all'attivo del fallimento, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile, nonché i vincoli, gli oneri e i diritti di terzi che resteranno opponibili all'acquirente e tenendo tra l'altro presente, a tal fine, che:

- a) i contratti di locazione devono ritenersi opponibili solo se aventi data certa anteriore al fallimento ovvero se stipulati dalla curatela senza la previsione di automatica risoluzione all'atto della vendita*
- b) l'assegnazione della casa coniugale in favore del coniuge separato o divorziato*

dovrà essere ritenuta:

- opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se

anteriamente alla data del fallimento e non trascritta nei pubblici registri

- non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data del fallimento

- opponibile senza limiti prefissati di durata, in caso di provvedimento trascritto in data anteriore alla data del fallimento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà

Il terreno viene stimato, sia attraverso il metodo diretto o sintetico che attraverso il metodo analitico, tenendo presente lo stato dei luoghi.

METODO SINTETICO DI STIMA

Nell'applicare tale metodo si tengono presenti:

1. le caratteristiche e le condizioni tutte del compendio urbano cui appartiene, nonché della zona circostante;
2. la consistenza globale del bene, il suo stato di conservazione, le sue caratteristiche peculiari quali la sua destinazione d'uso, la sua ubicazione, le infrastrutture della zona, ecc.;
3. l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato in detta zona a vincolo ambientale ed idrogeologico;
4. lo stato di possesso;
5. il valore di mercato di analoghe unità ubicate nelle vicinanze e raffrontabili per similitudine a quella in oggetto.

A seguito di un'indagine di mercato presso le Agenzie Immobiliari del posto e dopo aver preso visione dei valori determinati dall'osservatorio immobiliare pubblicizzato sui siti internet, si è riscontrato che i valori riferiti a mq. in tale

zona e per terreni della stessa tipologia e caratteristiche di questo in esame sono compresi tra €5,00 ed €15,00.

Per cui, esaminando:

- a) la sua ubicazione in zona periferica (frazione Foria, località Mezzanella) rispetto al centro abitato di Centola e l'incidenza delle condizioni estrinseche della zona;
- b) i vincoli cui è soggetta l'area (vincolo ambientale-paesaggistico e vincolo idrogeologico);
- c) **l'ampiezza totale** del fondo rustico pari a **circa mq. 1.860,00 (are 18,60)**;
- d) tutte le sue caratteristiche peculiari sopra descritte (terreno uso PASCOLO, circondato da altri analoghi terreni, pessimo stato di conservazione (in stato di abbandono, da bonificare, sottoposto a servitù prediale di passaggio pedonale e carrabile, con carico di oneri reali di spese pari ad 1/6 per la costruzione e la manutenzione della stradina sulla quale verrà esercitata la servitù stessa.....);

si determinano le seguenti decurtazioni dal prezzo massimo per arrivare a definire così il valore unitario di mercato relativamente al bene in oggetto.

superficie commerciale	€/mq	valore di mercato totale
mq. 1.860,00	€ 15,00	€ 27.900,00

Schema analitico degli adeguamenti e delle correzioni da apportare al Vm

	GRADO	ADEGUAMENTO
stato manutentivo	pessimo	x 0,70
stato di possesso	detenuto dal socio fallito .	x 1

Dott. Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli



vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	vincolo ambientale vincolo idrogeologico servitù di passaggio	x 0,85
diff. oneri tributari e l'assenza di garanzia per vizi occulti		x 0,90
spese condominiali insolute	nessuna	x 1
bonifica da eventuali rifiuti	nessuna	x 0,87



Applicando, quindi, le suddette decurtazioni al valore di mercato come sopra calcolato, si arriva a definire **l'effettivo valore del terreno**.

Si è così arrivati a determinare un valore complessivo che si aggira intorno a **€13.000,00** pari a circa €7,00/mq. .

Tale valore, ovviamente, come normalmente avviene in fase di contrattazione, potrà avere qualche lieve oscillazione, ma costituisce sicuramente il più probabile valore di mercato.



ALLEGATI

- 1) Verbale conferimento incarico
- 2) Verbali d'accesso
- 3) Bozza di relazione notarile (notaio Luigi Mauro)
- 4) Atto di compravendita Not. Ippolito Giuliani del 13/05/1980
- 5) Atto di compravendita Not. Ippolito Giuliani del 1/05/1983
- 6) Atto di compravendita Not. Ippolito Giuliani del 23/10/1982
- 7) Atto di compravendita Not. Ippolito Giuliani del 24/10/1987
- 8) Visura storica catastale e mappa catastale terreno p.lla 233 (LOTTO 2)
- 9) Visura storica catastale, planimetria e mappa catastale p.lla 41
- 10) Visura storica catastale e mappa catastale p.lla 106
- 11) Visura storica catastale e mappe catastali p.lla 135 (oggi p.lle 135 e 266)
- 12) Visure storiche e mappa catastale p.lle 320, 101, 169 e 197
- 13) Planimetria stato dei luoghi LOTTO 1
- 14) Documentazione fotografica LOTTO 1
- 15) Documentazione fotografica LOTTO 2