ALFONSO SCARPETTA ARCHITETTO
studio tecnico via Napoli n°14, -84015- Nocera Superiore (Sa) tel.3478524580

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Giudice Delegato Dott. Mario FUCITO, al fallimento [redacted] n° 68/97, ha conferito al sottoscritto dott. Arch. Alfonso SCARPETTA l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio formulando il seguente quesito:

- Aggiornare il valore degli immobili consistenti in due capannoni con terreno adiacente, facenti parte della perizia depositata il 10 settembre 2009 , compresi nel patrimonio fallimentare, della [redacted] siti in Castelnuovo Cilento (SA).

1. Premessa

- Che con atto di compravendita 15/10/1996 per Notar Alberto Maroni (Rep. n° 43524) la [redacted], con sede in Roccapiemonte (SA), alla via Roma 100, alienava alla [redacted], sedente in Castelnuovo Cilento, alla frazione "Coppola", Contrada "Velina", il terreno di complessivi ettari 2.44.68 sito in agro di Castelnuovo Cilento, alla località "Coppola", riportato in N.C.T. al fogl. 14, p.lle n° 47 e n° 49 al prezzo di Lit. 71.400.000 lorde, pari a € 36.875,02;
- Che il successivo 17/12/1996 l'anzidetta alienante veniva dichiarata fallita dal Tribunale di Nocera Inferiore con sentenza n° 68/97 R.F.;
- Che la compagine sociale della Società acquirente risulta composta dai fratelli [redacted] nato a Roccapiemonte il 01/12/1959, titolare del 96,60% del capitale sociale, e [redacted] nato a Roccapiemonte il 16/12/1967, intestatario del residuo 3,40%;
- Che i predetti germani [redacted] erano altresì soci della fallita [redacted]
- Che successivamente, in data 19/04/2000, con atto per Notar Mario Gentile (Rep. n° 61702), la predetta [redacted], alienava parte del terreno acquistato dalla [redacted], e segnatamente le particelle distinte in N.C.T. al Fol. 14 p.lle n° 225 di are 67.51, n° 227, di ettari 1.47.41 e n° 224, di are 4.09 (tutte provenienti dal frazionamento delle particelle n° 47 e n° 49), alla [redacted] con sede legale in Roccapiemonte, alla via Roma 100;
- Che anche di quest'ultima Società sono soci i già noti germani [redacted], cui fanno capo rispettivamente il 48% ed il 52% del capitale sociale.

Le valutazioni di che trattasi sono sempre riferite agli immobili nel Comune di Castelnuovo Cilento alla frazione Coppola contrada Velina, per il primo atto di compravendita del 15/10/1996 per Notar

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MECATO ATTUALE PORZIONE DI CORTE DI PERTINENZA PALAZZINA UFFICI E ABITAZIONE CUSTODE

Costo di costruzione della palazzina uffici e casa del custode è di **€/mq 641,28**, rilevato dal D.M. Infrastrutture e Trasporti del 02/09/2002 G.U. n° 220 con aggiornamento attuale oltre alla rivalutazione dal 10/09/2008 al 31/03/2016 si ha :

valore attuale della palazzina uffici e casa del custode , è pari a **694,69 €/mq**:

CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO

Per le costruzioni in cemento armato si assume una vita utile di 50 anni.

Palazzina realizzata nell'anno 1983, si ha:

N = 2016 – 1983 = 33;

T = 50

$$D = \frac{(100 \times 33/50 + 20)2}{140} - 2{,}86 = 50\%$$

Kd = (100 – 35)/100 = 0,50

VALORE DEPREZZATO = COSTO DI COSTRUZIONE x Kd

€/mq 694,69 x 0,50 = €/mq 347,34 da considerare al **10%** per la corte di pertinenza in zona **"B2"** ed una ulteriore riduzione del **50%** del prezzo medio unitario per la zona che ricade in fascia stradale **"R2".**

FOGLIO	*PARTICELLE*	*DESTINAZIONE URBANISTICA*	*SUPERFICIE MQ*	*PREZZO UNITARIO €/MQ*	*VALORE €*
14	*265*	*"B2"*	*570,00*	*34,73*	*19.796,10*
14	*265*	*"R2"*	*680,00*	*17,36*	*11.804,80*
TOTALE TERRENI			*1.250,00*	*€*	***31.600,90***

Pertanto il ***VALORE DI MERCATO ATTUALE DELLA PORZIONE DI CORTE DELLA PALAZZINA UFFICI E ABITAZIONE CUSTODE*** è di **€ 31.600,90**

euro (trentunomilaseicenta/90).

SOMMANO LE VALUTAZIONI AGGIORNATE:

TERRENO	**€ 441.012,00**
CAPANNONE N°1	**€ 1.586,36**
CAPANNONE N°2	**€ 18.053,85**
TERRENO PERTINENZA CAPANNONI	**€ 10.857,72**

LOTTO INDUSTRIALE E CAPANNONI TOTALE € 471.509,93

Dico euro(quattrocentosettantunomilacinquecentonove/93)

PORZIONE DI CORTE PERTINENZA UFFICI **€ 31.600,90**

Dico euro(trentunomilaseicento/90)

TOTALE COMPLESSIVO € 503.110,83

Dico euro(cinquecentotremilacentodieci/83)

7. CONCLUSIONI

In base all'aggiornamento della valutazione descritta ai punti 5.b- 6.a, della presente perizia, la stima degli immobili costituiti dal lotto di terreno ricadente in zona "D2" con entrostanti capannoni ammonta a ***€ 471.509,93 dico euro (quattrocentosettantatunomilacinquecentonove/93.***

Mentre la porzione di corte di pertinenza della palazzina uffici e alloggio custode ricadente in zona "B2" in base alla valutazione aggiornata al punto 7, ammonta ***€ 31.600,90 dico euro(trentunomilaseicento/90)***

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico conferitomi.

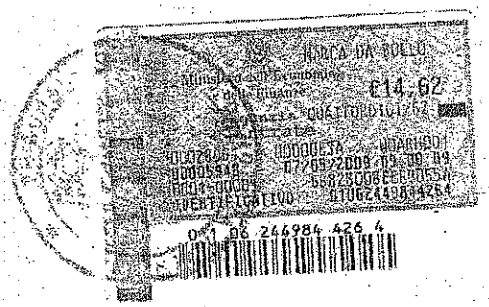
Nocera Superiore, lì 03/05/2016

Il C.T.U.

Arch. Alfonso SCARPETTA

Geom. Crescenzio Montuoro
Via S. Giovanni, 1 – 84058 Ascea Marina (SA)
☎ 0974.972147 – Cell. 335-8760786
E-mail: c.montuoro@alice.it

C.F.: MNT CSC 69H06 Z112S P.I.: 03621940653



TRIBUNALE CIVILE E PENALE
di Nocera Inferiore
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento di: Società [redacted] con sede in Roccapiemonte (SA), esercente l'attività di costruzioni edili.
Fallimento n° 68/97 – Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Fortunato
Curatore: Dott. Antonio Carotenuto

Oggetto: Accatastamento fabbricato e frazionamento lotto sito in Castelnuovo Cilento (SA).

Ill.mo Sig. Giudice Delegato al fallimento della società [redacted] Dott. Giuseppe Fortunato

Il sottoscritto geom. Crescenzio Montuoro con studio in Ascea alla via San Giovanni n. 1, in seguito a Vs. incarico, cron. 44 del 09/01/2009, per l'accatastamento fabbricato e frazionamento lotto sito in Castelnuovo Cilento (SA) facenti parte della consistenza immobiliare del fallimento sopra menzionato, ad espletamento dello stesso relaziona quanto segue.

Per l'accatastamento ed il frazionamento del fabbricato si sono rese necessarie, in ordine cronologico le seguenti pratiche:

1. Istanza di rettifica della mappa WEGIS per l'inserimento del T.F. n. 6064 del 1997 – evasa il 04/03/2009; **(Allegato n° 1/a, 1/b, 1/c)**
2. Voltura catastale della Sentenza n. 599/07 del Tribunale di Nocera Inferiore. Evasa il 03/04/2009 **(Allegato n° 2);**
3. Tipo mappale e frazionamento Protocolli SA0168782/2009 e SA0168783/2009 del 06/04/2009 **(Allegato n° 3);**
4. Procedura DOCFA Protocollo SA0199493 del 24/04/2009 (Allegato n° 4);

Geom. Crescenzio Montuoro
Via S. Giovanni, 1 – 84058 Ascea Marina (SA)
☎ 0974.972147 – Cell. 335-8760786
E-mail: c.montuoro@alice.it

C.F.: MNT CSC 69H06 Z112S P.I.: 03621940653

Il frazionamento del lotto e l'accatastamento del fabbricato con la relativa corte di pertinenza hanno dato origine ai seguenti nuovi identificativi catastali:

- Lotto urbano a cui è annesso la palazzina per ufficio e alloggio del custode è distinto al Catasto Terreni al foglio 14 particella 265 di are. 23.91(**vedi visura Allegato n° 5 e planimetria Allegato n° 6**). Il lotto costituito comprende l'intera area ricadente in zona B2 (di mq. 1250) ed inoltre l'area ricadente in fascia di rispetto stradale necessaria per costituire un lotto indipendente con accesso dalla strada Provinciale;
- Lotto industriale, ricadente per intero in zona D2, distinto al Catasto Terreni al foglio 14 particella 264 di ha 01.23.50 (**vedi visura Allegato n° 7 e planimetria Allegato n° 6**).
- La palazzina è stata censita al catasto edilizio urbano con i seguenti identificativi catastali:
  - Ufficio al piano terra con annesso porticato e locali tecnologici al piano seminterrato foglio 14 particella 265 sub 3 categoria A/10 classe: U Consistenza vani 7 rendita € 1.319,55(**vedi visura Allegato n° 8 e planimetria Allegato n° 9**);
  - Appartamento al piano primo con annesso vani accessori e terrazza al piano secondo foglio 14 particella 265 sub 4 categoria A/3 classe: 3 Consistenza vani 7,5 rendita € 464,81(**vedi visura Allegato n° 10 e planimetria Allegato n° 11**);
  - Sono stati inoltre censiti come beni comuni alle unità immobiliari suddette la corte foglio 14 particella 265 sub 1, e il vano scala al foglio 14 particella 265 sub 2(**vedi Allegato n° 12**).

Tanto riferisce lo scrivente, con serena coscienza, ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Ascea lì, 06/05/2009

Il Tecnico
geom. Crescenzio Montuoro

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2009

Dati della richiesta	**Comune di CASTELNUOVO CILENTO (Codice: C231)**
	Provincia di SALERNO
Catasto Terreni	**Foglio: 14 Particella: 265**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	14	265		-	ENTE URBANO	23 91				Tipo mappale del 06/04/2009 n . 168782 .1/2009 in atti dal 06/04/2009 (protocollo n . SA0168782)
Notifica						Partita	1			

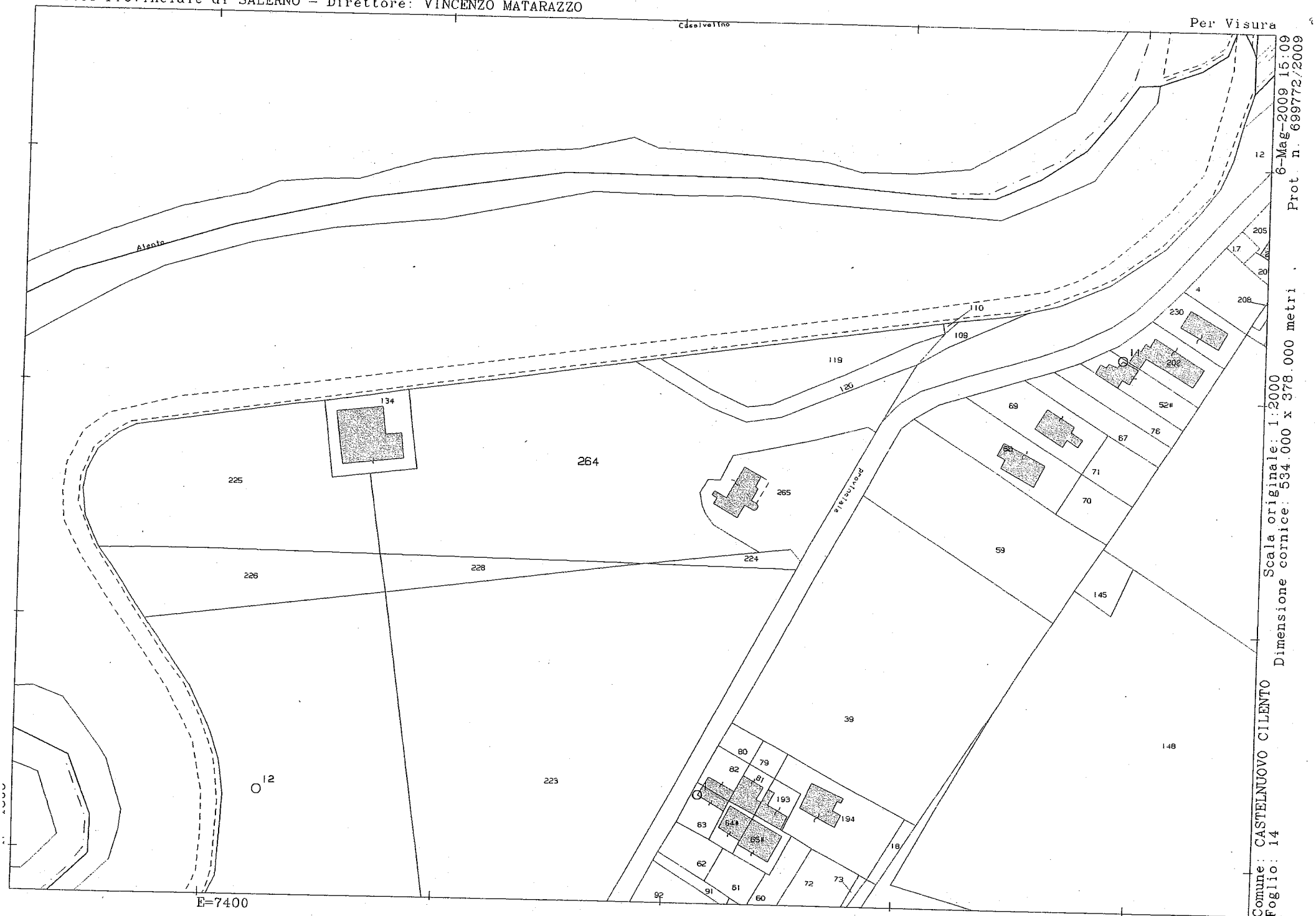
Rilasciata da: **Servizio Telematico**

COPIA NON COMMERCIALIZZABILE (art. 9 del D.P.R. 10 luglio 1991 n. 305) - MNTCSC

Ufficio Provinciale di SALERNO - Direttore: VINCENZO MATARAZZO

Per Visura

6-Mag-2009 15:09 Prot n. 699772/2009



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: CASTELNUOVO CILENTO
Foglio: 14

Particella: 264

COMUNE DI CASTELNUOVO CILENTO

PROVINCIA DI SALERNO

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Prot. 570 Lì, 28.03.2017

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

VISTA la domanda presentata **dal Dott. PISAPIA Giuseppe,** in qualità di consulente nella procedura fallimentare, n. 6897 del Tribunale di Nocera Superiore(SA), per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei seguenti beni immobili:
FOGLIO 14 PART. 265;
VISTE le prescrizioni della Variante al P.R.G., approvata con Decreto n. 760 del 28.08.2001 dal Presidente della Provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R. della Campania n. 46 del 10.09.2001;

A T T E S T A

CHE la particella sopra citata in riferimento alla variante al P.R.G. approvata con Decreto n. 760 del 28.08.2001 dal Presidente della Provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R. della Campania n. 46 del 10.09.2001 ha la seguente destinazione urbanistica:

– Zona "B2"(Residenziale Attuale di Completamento) con fascia di Rispetto Stradale(R2).

La particella in riferimento al PTCP della Provincia di Salerno, approvato con DCP n. 15 del 30.03.2012 ricade in: paesaggi di alto valore ambientale e culturale, in quanto fascia di rispetto fiume Alento (1000m), di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lsg n. 42/2004.

Si allegano in copia le Norme di Attuazione.

L'ISTRUTTORE
(Geom. Sabato CIARDO)

IL RESP. DELL' U.T.C.
(Arch . Pasquale D'AGOSTO)

ZONA OMOGENEA .B2.

RESIDENZIALE ATTUALE DI COMPLETAMENTO

It	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	—
Ai	Area per l'istruzione	mq/mq	—
Ac	Attrezzature d'interesse comune	mq/mq	—
Sp	Spazi pubblici attrezzati	mq/mq	—
Pa	Parcheggi pubblici	mq/mq	—
If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2.00
Rc	Rapporto di copertura	mq/mq	0.50
Sm	Superfice minima del lotto	mq	500
Np	Numero massimo dei piani	n°	3
Vm	Volume massimo	mc	3000
H	Altezza massima	mt	10.50
Pl	Parcheggio del lotto	mq	1 mq ogni 10 mc
Dc	Distanza dai confini	mt	5.00 - H/2
De	Distanza dagli edifici	mt	10.00 - H
Ds	Distanza dalle strade	mt	---
Lp	Lunghezza massima dei prospetti	mt	50.00
Si	Spazi interni		Co - Cr - Pa - Ch
Ip	Indice di piantumazione	n x ha	50
Du	Destinazioni d'uso ammesse		R-T-H-U-C-S-L-F
Dv	Divieti		Aa-An-Am
Sa	Strumento di attuazione preventivo		---
Sd	Strumento di attuazione diretto		CE - AU

ZONA OMOGENEA .R2.

ZONA DI RISPETTO STRADALE

It	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	—
Ai	Area per l'istruzione	mq/mq	—
Ac	Attrezzature d'interesse comune	mq/mq	—
Sp	Spazi pubblici attrezzati	mq/mq	—
Pa	Parcheggi pubblici	mq/mq	—
If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	—
Rc	Rapporto di copertura	mq/mq	—
Sm	Superfice minima del lotto	mq	—
Np	Numero massimo dei piani	n°	—
Vm	Volume massimo	mc	—
H	Altezza massima	ml	—
Pl	Parcheggio del lotto	mq	—
Dc	Distanza dai confini	mt	—
De	Distanza dagli edifici	mt	—
Ds	Distanza dalle strade	mt	—
Lp	Lunghezza massima dei prospetti	mt	—
Si	Spazi interni		—
Ip	Indice di piantumazione	n x ha	—
Du	Destinazioni d'uso ammesse		—
Dv	Divieti		Aa-An-Am
Sa	Strumento di attuazione preventivo		—
Sd	Strumento di attuazione diretto		CE - AU

COMUNE di CASTELNUOVO CILENTO
(Provincia di Salerno)

Via San Leonardo, 28 --- telefono 097462128 --- telefax 097462850 - pec: utc@pec.castelnuovocilento.eu

prot. n. 5544 del 29/10/2019

Spett.le ***Dott. PISAPIA Giuseppe***
Pec: giuseppe.pisapia@pec.it

OGGETTO: **riscontro Vs nota acquisita agli atti di questo Ente con prot. n. 5458 del 23/10/2019**

Con riferimento alla Vs richiesta trasmessa a mezzo posta elettronica certificata e acquisita agli atti di questo Ente in data 23/10/2019 con prot. n. 5458 si comunica alla S.V. che per effetto della mancata approvazione del P.U.C. adottato da questo Ente con Deliberazione di Giunta Comunale n. 59 del 30/07/2019 e adeguato alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 95 del 20/12/2018 di recepimento delle osservazioni, dal 24/09/2019 sono decadute le norme di salvaguardia per cui restano vigenti le norme della Variante al P.R.G., approvata con Decreto n. 760 del 28.08.2001 dal Presidente della Provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R.C. della Campania n. 46 del 10.09.2001 citata nel certificato di destinazione urbanistica prot. n. 570 del 28/03/2017 da voi allegato.

Distinti saluti
Castelnuovo Cilento, 28/10/2019

Il responsabile del settore urbanistico
– governo del territorio
f.to Ing. Sergio Malatesta