

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
Direzione Generale per la vigilanza sugli enti cooperativi, sulle società e sul sistema camerale
ex DGVESCGC - Divisione VI -
Viale Boston, 25 - 00144 ROMA

GESTIONE COMMISSARIALE
D.M. 233/SAA/2005 DEL 05.12.2005
COOP. SATURNO A R.L. - P. IVA 02673710659 - C.C.I.A. SALERNO N° SA235614



Commissario Liquidatore: Avv. Antonio Acinapura
Perito Estimatore nominato: Geom. Giuseppe Mele



INCARICO

Il sottoscritto Geom. Giuseppe MELE, con studio in Bernalda, alla Via Don Minzoni n° 24, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Matera, al n° 765, in data 04.01.2012 veniva incaricato Consulente Tecnico nella procedura di Gestione Commissariale della Società "SATURNO", meglio individuata come "Coop. Edilizia SATURNO", con sede in Battipaglia (SA), di cui al Decreto Dirigenziale di scioglimento n° 233/SAA/2005 del 05.12.2005 e di nomina del Commissario n° 12.SAA.2011, prot. n° 3269/379 del 27.04.2011.

Esaminata la documentazione fornita, fatti propri i contenuti tecnici descritti ove ritenuti significativi, confrontandoli con i documenti reperiti presso gli Uffici competenti, effettuavo le necessarie operazioni di sopralluogo in data 25.02.2012, 19.09.2013, 17.11.2017 e 28.01.2021, coadiuvato in parte dal Geom. MASTROMARINO Nicola, presso i luoghi in oggetto.

In fase di sopralluogo, eseguivo un'ampia documentazione fotografica di cui si allega stralcio (vedasi documentazione fotografica - Allegato "A") ed acquisivo le informazioni e le misurazioni necessarie ai fini dell'espletamento dell'incarico conferitomi.

Alla luce di quanto sopra, rendo la presente relazione e certifico il valore periziato delle Unità Immobiliari in parola.

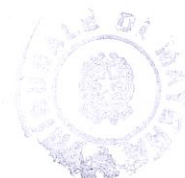
LOTTO A1 = Foglio 29 - Particella 926 - Subalterno 54	Pag. 3
LOTTO A2 = Foglio 29 - Particella 926 - Subalterno 42	Pag. 11
LOTTO B1 = Foglio 29 - Particella 926 - Subalterno 44	Pag. 19
LOTTO B2 = Foglio 29 - Particella 926 - Subalterno 48	Pag. 27
LOTTO B5 = Foglio 29 - Particella 926 - Subalterno 63	Pag. 35
LOTTO C1 = Foglio 29 - Particella 926 - Subalterno 50	Pag. 43
LOTTO C2 = Foglio 29 - Particella 926 - Subalterno 34	Pag. 51
LOTTO C3 = Foglio 29 - Particella 926 - Subalterno 38	Pag. 59
LOTTO C4 = Foglio 29 - Particella 926 - Subalterno 40	Pag. 67
LOTTO C5 = Foglio 29 - Particella 926 - Subalterno 58	Pag. 75
Allegati LOTTI A1 + A2 + B1 + B2 + B5 + C1 + C2 + C3 + C4 + C5	Pag. 83



RELAZIONE - LOTTO C4

INDICE LOTTO C4

A.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE IN GESTIONE COMMISSARIALE	PAG. 68
B.	DESCRIZIONI BENI	PAG. 68
C.	AREE COMUNI D.M. 1444/68	PAG. 69
D.	FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	PAG. 70
E.	PROVENIENZA DEI BENI	PAG. 70
F.	POSSESSO DEL BENE	PAG. 70
G.	SITUAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA	PAG. 71
H.	SITUAZIONE CATASTALE	PAG. 71
I.	SITUAZIONE CONDOMINIALE	PAG. 71
J.	CALCOLO DELLA CONSISTENZA, CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE	PAG. 71
K.	CONCLUSIONI	PAG. 74



RELAZIONE – LOTTO C4

A - INDIVIDUAZIONE DEL BENE IN GESTIONE COMMISSARIALE

Nell'unità immobiliare in oggetto è stato eseguito un unico sopralluogo in data 15.11.2021.

Il bene oggetto di valutazione consiste in un appartamento su quattro livelli (S1, T, 1° e 2°) facente parte del compendio immobiliare sito nel Comune di **Capaccio-Paestum (SA)**, al Parco Laura, alla **Via Laura n° 112**, individuato nel **Corpo C** con il n° 4 e riportato in Catasto Fabbricati al **Foglio 29, P.III 926, Sub 40 ex sub 20, con categoria A/2 di classe 11, consistenza vani 6 e rendita di Euro 573,27** (vedasi planimetria - Allegato "B") (vedasi visure catastali, Allegato "C").

Confina a Sud con il sub 41, area destinata a verde comune nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/68 ed al PDC 16/2019, a Nord con il sub 1, area destinata a strada comune, ad Ovest in aderenza con il sub 58 e ad Est in aderenza con il sub 38.

L'immobile è intestato alla **"SATURNO"** Società Cooperativa con sede in Battipaglia alla Via Montegrappa n° 3, C.F. 02673710659, R.E.A. N° 235614, ora facente parte della massa in liquidazione del suddetto procedimento.

B - DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di una porzione di edificio facente parte del blocco C di un complesso immobiliare suddiviso in quattro corpi di fabbrica (A-B-C-D) completamente recintati con muretto in calcestruzzo, in parte con sovrastante recinzione in metallo del tipo "Orsogrill" e composto, nel totale, da venti unità immobiliari. Esso è ubicato in zona semicentrale, posto ad un chilometro dal Lido di Capaccio, a quattro dal centro di Capaccio Scalo e dalle importanti arterie di comunicazione ove sono ubicati delegazione comunale, scuole, ufficio postale, banca e fermate autobus.

Al complesso si accede tramite cancello carraio in ferro dotato di servo apertura e cancelletto pedonale laterale, anch'esso elettrico, che si affacciano su di un vicolo laterale alla via Laura e che dà accesso ai vialetti condominiali completamente lastricati in pietra ad "Opus incertum".

L'affaccio anteriore dell'appartamento è esposto a Nord, quello posteriore a Sud mentre quelli Est ed Ovest sono in aderenza con gli appartamenti limitrofi.

La corte antistante l'appartamento risulta pavimentata in gres ceramico, divisa da quelle confinanti da muretto in calcestruzzo e non recintata sull'affaccio stradale.

Esso è composto da quattro piani:

- 1) Seminterrato, cui si accede dal piano terra tramite scala a chiocciola marmo di Carrara, suddiviso in:
 - a) cantina adibita a deposito;
 - b) vano adibito presumibilmente a cucina;
 - c) bagno di servizio dotato di lavandino, vaso, bidet, piatto doccia;
- 2) Piano terra, adibito a zona giorno, cui si accede dall'ingresso principale, composto da un unico ambiente destinato a ingresso-soggiorno-cucina;
Sulla parete posteriore si aprono una finestra ed una porta-finestra che permette l'accesso alla corte esclusiva retrostante il fabbricato composta da un balcone da cui, tramite una scala in ferro, si accede ad una piccola area a verde comune che risulta totalmente non pavimentata e divisa da quelle confinanti da muretto in calcestruzzo e sovrastante recinzione in metallo del tipo "Orsogrill".
- 3) Piano primo, adibito a zona notte, cui si accede dal piano terra tramite scala a chiocciola in ferro e marmo di Carrara e suddiviso in:
 - a) stanza da letto patronale dotata di un balcone;
 - b) stanza da letto singola dotata di un balcone;
 - c) bagno di servizio dotato di lavandino, vaso, bidet, piatto doccia;
- 4) Piano secondo, composto da un sottotetto con altezza variabile e ridotta, non abitabile, cui si accede dal piano primo tramite scala a chiocciola in ferro e marmo di Carrara ed adibito a deposito.
L'altezza utile interna è rispettivamente di ml 2.65, 2.85, 2.90 e 1.50 media per il sottotetto.



RELAZIONE – LOTTO C4

In tale piano sottotetto risultano attive le prescrizioni di cui P.d.C. n° 78/2008 e l'acquirente dovrà accettare la condizione di non modificabilità dello stato autorizzato richiamato e confermato con il P.d.C. n° 16/2019, e, nel caso di necessità di ripristino, la condizione d'immediato ripristino delle opere prescritte, prima di usufruirne dell'utilizzo per rispettarne la conformità al P.d.C. in sanatoria succitato.

Le fondazioni, le strutture portanti e la copertura a tetto dello stabile sono tutte in cemento armato, quest'ultima, sormontato da manto di tegole fissate su una triplice listellatura in legno che non consente la creazione del ponte termico, mentre le tompagnature sono in laterizio.

Il fabbricato è rifinito con intonaco pitturato color beige chiaro all'esterno, mentre internamente è rifinito con intonaco color bianco.

Le pavimentazioni dei vani e degli accessori sono in monocottura ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

Il portoncino d'ingresso è blindato e rivestito in legno di colore verde, ai piani terra e primo vi sono i doppi infissi, gli esterni sono persiane in ferro di colore verde, gli interni sono in alluminio anodizzato di colore bianco e dotati di doppio vetro.

Al piano secondo le finestre sono in alluminio anodizzato di colore verde con vetro retinato mentre le porte interne sono tutte in legno tamburato color ciliegio chiaro.

L'abitazione è dotata degli allacciamenti alla rete pubblica idrica, fognaria e del metano, nonché dotata d'impianti termico, citofonico e di antenna TV.

Manca l'impianto citofonico ma è dotata di campanello elettrico.

L'allaccio alla pubblica rete elettrica dovrà essere realizzato, previa cessione dell'area comune di cui al sub 60, all'Ente Gestore per l'energia elettrica.

Si segnala, pertanto, che necessita regolarizzare la fornitura di energia elettrica con l'allaccio alla rete pubblica e con il posizionamento di contatore autonomo.

L'acquirente dovrà dichiararsi disponibile di farsi carico del versamento in quota delle spese di allaccio che l'Ente Gestore per l'energia elettrica richiederà e di tutte le spese che saranno necessarie per la predisposizione di eventuali opere interne al complesso ed all'unità immobiliare.

Tutte le strutture, rifiniture ed infissi sono in buono stato di conservazione e non necessitano di particolari interventi di manutenzione ad eccezione dei locali seminterrati che, a causa di umidità di risalita proveniente dalle fondazioni e dalle pareti interrato, sicuramente mal impermeabilizzate e/o coibentate, presentano intonaci e pavimentazioni fortemente ammalorati con consistenti trasudazioni di muffe.

Si segnala, pertanto, la cattiva esecuzione dell'impermeabilizzazione delle strutture interrato e la necessità di eseguire urgenti lavori di coibentazione, consigliabili per l'intero blocco di appartenenza.

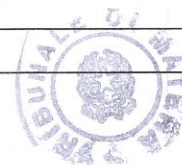
Di tali opere dovrà farsene carico l'acquirente, in quota parte con le altre unità immobiliari del blocco B. Questi dovranno consistere nella realizzazione di un vespaio adiacente alle pareti a contatto con il terreno, demolendo i marciapiedi esistenti, scavando fino alle fondazioni del fabbricato, impermeabilizzando opportunamente le pareti e realizzando un vespaio in pietrame, rivestito con tessuto non tessuto, alla cui base sarà incluso un tubo drenante collegato ad un'elettropompa sommersa per lo scarico delle acque drenate.

Successivamente andranno ripristinati i marciapiedi esistenti con tutte le opere interessate e gli intonaci sia esterni sia interni.

Gli impianti esistenti sembrano risultare, ad un primo sopralluogo, conformi alle leggi in materia e, vista la loro vetustà, non necessitano di particolari interventi di manutenzione, se non di interventi di attuazione per specifiche esigenze non valutabili attualmente.

E' da segnalare la presenza dell'impianto di riscaldamento ma mancano i radiatori in alluminio e la caldaia a gas.

L'acquirente dovrà altresì farsi carico delle spese per la redazione dell'A.P.E., necessario per la stipula dell'atto notarile e/o della dichiarazione di triplice conformità.



RELAZIONE – LOTTO C4

Le aree comuni sono quelle risultanti dalla planimetria allegata al P.d.C. n° 16/2019 del 29/03/2019, calcolati nel rispetto dei parametri di cui al D.M. 1444/1968, confermati anche nel P.d.C. 16/2019, destinate al servizio del lotto a strade, parcheggi ed aree a verde.

Fra queste rientra la quota di proprietà della futura cabina elettrica, posta all'interno della recinzione del compendio e censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio Paestum (SA), Codice Q5BA, foglio 29, particella 926, sub 60, area urbana, piano terra, superficie catastale mq 20, senza rendita in quanto trattasi di bene comune a servizio di tutto il complesso condominiale.

D - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

- Nessuna;

Trascrizioni:

- Atto amministrativo di Decreto Ministeriale di scioglimento d'ufficio di cooperativa edilizia del 14.12.2011, ai sensi dell'art. n° 2545 septiededies C.C. del 14.12.2011, per MINISTERO dello SVILUPPO ECONOMICO con sede in Roma, R.G. n° 47516, R.P. n° 36827, contro la "SATURNO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Battipaglia (SA), C.F. 026737106659.

- Atto amministrativo di Decreto Ministeriale di scioglimento d'ufficio di cooperativa edilizia del 09.01.2012, ai sensi dell'art. n° 2545 septiededies C.C. del 14.12.2011, per MINISTERO dello SVILUPPO ECONOMICO con sede in Roma, R.G. n° 977, R.P. n° 829, di rettifica del precedente atto, contro la "SATURNO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Battipaglia (SA), C.F. 026737106659.

Pignoramenti:

- Nessuno;

Altre trascrizioni:

- Atto notarile di transazione del 15.12.2005 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Salerno in data 04.01.2006 al n. 59, serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Salerno il successivo 05.01.2006 ai nn. 832/489, per Notaio Raimondo MALINCONICO con sede in Salerno, a favore della "SATURNO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Battipaglia (SA), C.F. 026737106659, contro RUBINI Alfonso, nato a Capaccio (SA) il 30.05.1944, C.F. RBNLNS44E30B644D e RUBINI Vincenzo, nato a Capaccio il 30.05.1944, C.F. RBNVCN44E30B644T.

E - PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile risulta intestato in proprietà per 1/1 alla "SATURNO" Società Cooperativa con sede in Battipaglia alla Via Montegrappa n° 3, C.F. 026737106659, R.E.A. n° 235614, (già società "Cooperativa Edilizia SATURNO Srl", modificata con rogito del dr. Raimondo MALINCONICO, Notaio in Salerno, del 12.12.2005, rep. n° 59492), in virtù di atto notarile pubblico di transazione del 15.12.2005, per Notaio Raimondo MALINCONICO con sede in Salerno, R.G. n° 832, R.P. n° 489, con cui acquistava dai germani Alfonso e Vincenzo RUBINI, l'intero compendio immobiliare sito in località Laura, riportato in catasto terreni al Fg. 29, P.la 926, sub 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 13, 17, 18, 19, 20, 22, 27, 28, 29, 30 e 31, nonché le aree urbane ai sub 23 e 26.

F - POSSESSO DEL BENE

L'immobile è attualmente libero da persone o cose.



RELAZIONE - LOTTO C4

G - SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA

Tutti gli immobili facenti parte del complesso edificato dalla Cooperativa "SATURNO" a r.l. in via Laura n° 112 a Capaccio sono stati edificati in virtù della Concessione Edilizia n° 168/98 rilasciata in data 14.07.98, del Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 380 dello 06.06.01, n° 73/08 del 16.06.08 e del successivo Permesso di Costruire n° 16/2019 del 29/03/2019 concluso nei lavori in data 03.03.2020 con comunicazione di fine lavori prot. n° 001466 del 27.04.2020, deposito collaudo/certificazione di regolare esecuzione inviate a mezzo pec in data 28.04.2020, pratica di agibilità depositata in data 28.04.2020 a mezzo pec, in assenza d'intervenute comunicazioni comunali, formata nella sua efficacia attuale in data 29.05.2020 ai sensi dell'art. 24, comma 6, del DPR n° 380/01 in presenza della applicazione delle norme di cui all'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n° 241.

H - SITUAZIONE CATASTALE

L'introduzione in mappa del "residence" è avvenuta con Tipo Mappale n° 3237 del 20.07.2004 che ha convertito la ex p.lla 44/a del Catasto Terreni nell'attuale p.lla 926 del Catasto Fabbricati.

Con Denuncia di Accatastamento, prot. n° SA00332881 del 26.01.2005, detta particella veniva frazionata a formare il sub 1 corrispondente alla corte comune, i sub n° 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19 e 20 corrispondenti agli appartamenti ed i sub n° 6, 11, 16 e 21 corrispondenti agli immobili comuni.

Successivamente, con Denuncia di Variazione, prot. n° SA0316793 dello 08.11.2005, sono stati soppressi i sub n° 2, 11, 12 e 21 e costituiti i sub n° 22, 23, 24, 25, 26 e 27, mentre con Denuncia di Variazione, prot. n° SA03448814 dello 05.12.2005, sono stati soppressi i subalterni n° 6, 16, 24 e 25 e costituiti i sub n° 28, 29, 30 e 31.

L'appartamento in oggetto catastalmente è stato regolarizzato con variazione catastale, Prot. n° SA0045625 del 21.04.2020.

I - SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il fabbricato in oggetto non è dotato di tabelle millesimali ma le parti comuni sono solo quelle esterne riguardanti le aree di accesso al complesso immobiliare e le aree destinate a verde come da planimetria allegata al P.d.C.

Su dichiarazione dei possessori non risultano esservi spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute né eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori.

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le ulteriori informazioni necessarie.

J - CALCOLO DELLA CONSISTENZA, CRITERIO STIMA, VALUTAZIONE

Occorre premettere che ogni percorso valutativo risulta idoneo ad un unico momento. Il variare di una sola delle condizioni che determinarono la stima iniziale impone una nuova valutazione.

Tali condizionamenti determinano la fisionomia della stima e, in ultima analisi, il valore economico risultante.

Il giudizio di stima, ancorché generalmente valido, risulta essenzialmente personale.

Abbiamo pertanto determinato il valore sviluppando un processo estimativo essenzialmente riconducibile a sei fasi:

- **comprensione delle motivazioni di stima;**
- **individuazione dell'aspetto economico prevalente;**
- **ricerca del procedimento estimativo;**



RELAZIONE – LOTTO C4

- individuazione degli elementi di stima;
- sviluppo della stima e determinazione del valore;
- conclusioni e riflessioni.

Essere a conoscenza della storia del compendio immobiliare e delle motivazioni per cui si procede ad una stima risulta fondamentale al fine di applicare in seguito un preciso e appropriato procedimento valutativo.

I processi di stima possono essere riconducibili a sole due macrocategorie: la stima **ex ante** e la stima **ex post**.

La stima **ex ante** riguarda una valutazione di un bene riferita al momento attuale e in prospettiva per i momenti futuri.

La stima **ex post** s'identifica in una valutazione svolta al presente ma riferita, in termini di valutazioni, a epoche precedenti.

La stima di un bene deve concretizzarsi in un giudizio di valore possibilmente accettato e valido per chiunque.

Sappiamo bene che l'estimatore deve prendere in esame il bene da stimare nel modo più obiettivo possibile, in condizioni quindi di normalità e di ordinarietà, prescindendo da situazioni e condizioni particolari, nell'ambito di quanto comunemente viene definito come Teoria dell'Ordinarietà.

Nel nostro caso abbiamo messo in campo due criteri di stima, il primo partendo dal calcolo della superficie ai sensi del D.M. n° 81 del 10 maggio 1977, ottenendo la Superficie Complessiva sulla base delle indicazioni in esso contenuto e calcolandola secondo la modulistica dallo stesso generata.

Abbiamo parallelamente fatto riferimento ai valori riportati nel metodo di ricerca e valutazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, omologando le superfici complessive ai dettami di dette tabelle, provvedendo ad aggiornare, con coefficienti di differenziazione, correttivi moltiplicatori o riduttivi, in funzione delle caratteristiche delle Unità Immobiliare e del comune in cui sono ubicate.

Riguardo questo primo metodo di stima alleghiamo di seguito la tabella estratta dalla Banca dati della stessa Agenzia del Territorio riferita, in analogia, per le residenze al semestre II° 2019, ed una tabella riportante il quadro valutativo per superfici in cui utilizzeremo dei correttori per omologare il valore della superficie complessiva alla superficie lorda.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: CAPACCIO

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA COSTIERA-LICINELLA-LAURA-PAESTUM-V.F.SELE-V.VAROLATO GORMOLA-V.F.GREGORIO-V.POSEDONIA-V.CALLIMACO-V.NETTUNO-V.T.DI PAESTUM

Codice di zona: E3

Microzona catastale n°: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1500	L	3,1	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	910	1300	L	2,7	3,7	L



RELAZIONE – LOTTO C4

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	500	720	L	2,3	2,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1600	L	3,4	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.

DATI UNITA' IMMOBILIARE										
Corpo	U.I.	ex Sub	Sub	Cat	Cl	Rendita	Piano	Superfici mq		
								Su	Snr	Sc
C	4	20	40	A/2	11	573,27	S1		69,71	41,83
							T	29,02	53,75	61,27
							1	29,21	16,21	38,94
							2		32,57	19,54
TOTALI								58,23	172,24	161,58

CALCOLO VALORE UNITA' IMMOBILIARE							
Superf. Mq		COEFFICIENTI			Superf. Raggiug.	PREZZO	Totale valore unità
Snr	Sc	posiz.	stato	omol. sup.	mq	€ al mq	€uro
69,71	41,83	1,00	0,67	1,07	49,98	500	24.987,55 €
53,75	61,27	1,00	0,67	1,11	45,57	910	41.465,51 €
16,21	38,94	1,00	0,67	1,11	28,96	910	26.353,31 €
32,57	19,54	1,00	0,67	1,07	23,35	500	11.674,72 €
172,24	161,58				147,85		104.481,09

Con il primo metodo, quello OMI a superfici omologate, il valore utile di superficie che assumeremo è pari a mq 115,84, il coefficiente di omologazione è posto pari ad 1,07 per le Snr ed 1.11 per le Su, quello di posizione viene considerato pari ad uno per le ville di linea, il coefficiente riduttivo della vetusta, interfacciato con quello dello stato d'uso, ci risulta pari allo 0,67, necessitando come su esposto il regolare collegamento alla rete elettrica, la realizzazione delle opere di regimentazione delle acque meteoriche, oggi causa di notevoli danni da infiltrazione e capillarità, ed i lavori di manutenzione straordinaria da eseguire.

RELAZIONE – LOTTO C4

Risulta quindi, come evidente dalle tabelle sopra riportate, il valore periziato con questo metodo pari ad € 104.481,09 (centoquattromilaquattrocentottantuno/09).

Per opportunità abbiamo anche definito il calcolo con il secondo metodo, quello della comparazione dello stesso con altre contrattazioni riguardanti beni simili, avvenute nel più recente passato, sulla base di una decina di contrattazioni, realizzatesi presso le agenzie immobiliari o con l'ausilio di tecnici della zona, nonché di qualche altra avvenuta in forma privata, tenuto in considerazione l'ubicazione, i collegamenti, gli anni di costruzione, i materiali utilizzati, le condizioni generali, gli interventi di manutenzione ed attuate le opportune correzioni, proporzioni e raffronti, si è giunti all'attribuzione del valore unitario al metro quadrato interno lordo di Euro 880,00.

Il valore del bene si ottiene moltiplicando la superficie interna lorda per il succitato prezzo di mercato e, pertanto, mq 115,84 x 880,00 = Euro 101.939,20 (centounomilanovecentotrentanovemila/20).

K - CONCLUSIONI

Il Valore assunto sarà quello maggiore pari ad € 104.481,09 (centoquattromilaquattrocentottantuno/09).

Nella valutazione eseguita, per ovvie ragioni, non sono comprese eventuali variazioni dovute al possibile impatto delle ripercussioni della pandemia da Covid-19 che potranno verificarsi sulle quotazioni fondiarie.

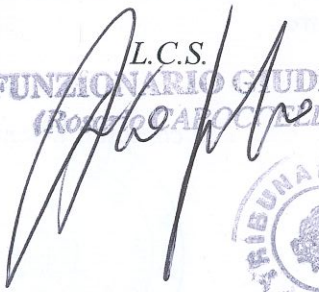



Cron. 995

TRIBUNALE DI MATERA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno duemilaventuno, il giorno uno del mese di Dicembre, nel Tribunale di Matera, innanzi al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Geom. Giuseppe MELE, noto all'ufficio, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento l'antescritta relazione di perizia che, previa ammonizione sull'importanza del giuramento e sulle sanzioni penali comminate dalla legge contro chi presta giuramento mendace (art. 483 c.p.), presta ripetendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

L.C.S.
L. FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(ROLLO CARICAZIO)



Il Perito

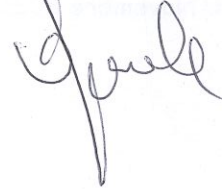






Foto 1 – Facciata anteriore dello stabile dal viale interno al complesso



Foto 2 – Facciata posteriore dello stabile dal cortile privato

Allegato "A" – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – LOTTO C4



Foto 3 – Terrazza privata

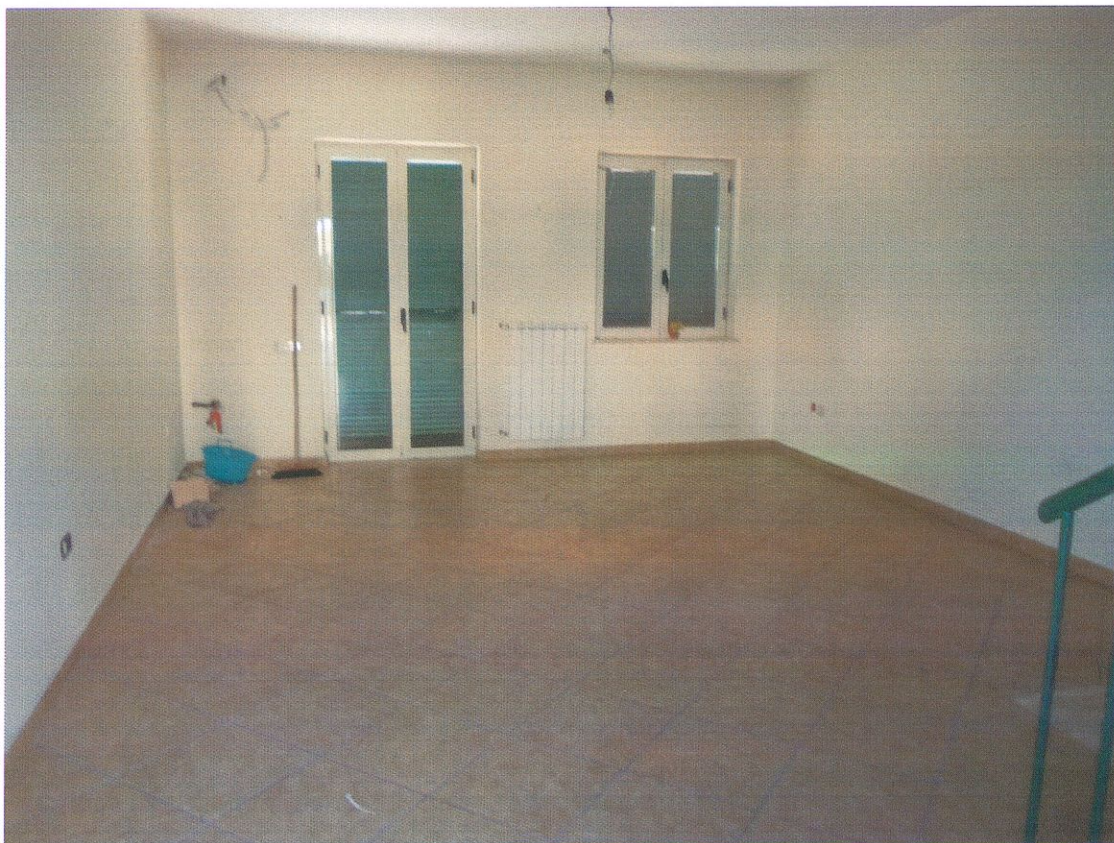


Foto 4 – Soggiorno al piano Terra





Foto 5 – Scala d'accesso ai piani Seminterrato e Primo



Foto 6 – Cantina al piano Seminterrato

Allegato "A" – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – LOTTO C4



Foto 7 – Scala d'accesso e zona servizi al piano Seminterrato



Foto 8 – Locale al piano Seminterrato





Foto 9 – Bagno al piano Seminterrato



Foto 10 – Corridoio al piano Primo con scala di accesso al piano Sottotetto

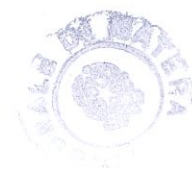




Foto 11 – Stanza da letto 1 al piano Primo



Foto 12 – Stanza da letto 2 al piano Primo



Foto 13 – Bagno al piano Primo



Foto 14 – Soffitta non abitabile al piano Sottotetto



Foto 15 – Bagno al piano Sottotetto

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Salerno

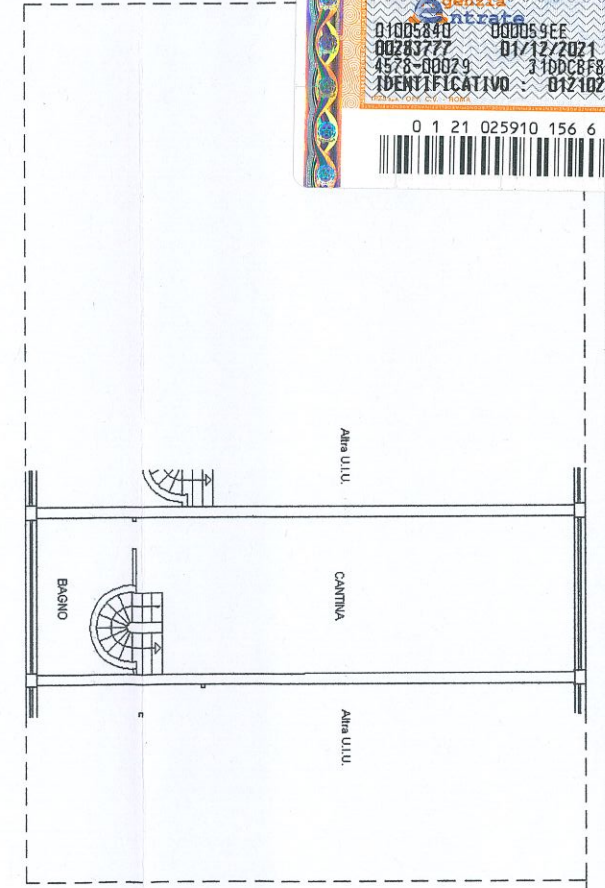
Dichiarazione protocollo n. SA0045625 del 21/04/2020
Comune di Capaccio Paestum
Via Laura civ. 112

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 926
Subalterno: 40

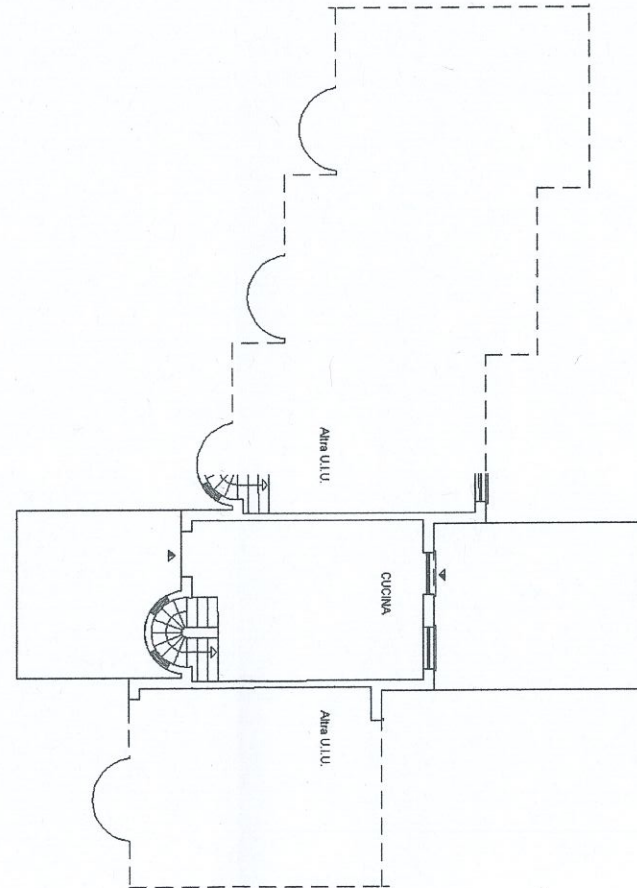
Compilata da:
Mele Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Matera N. 765

Planimetria in atti
Scala 1: 200

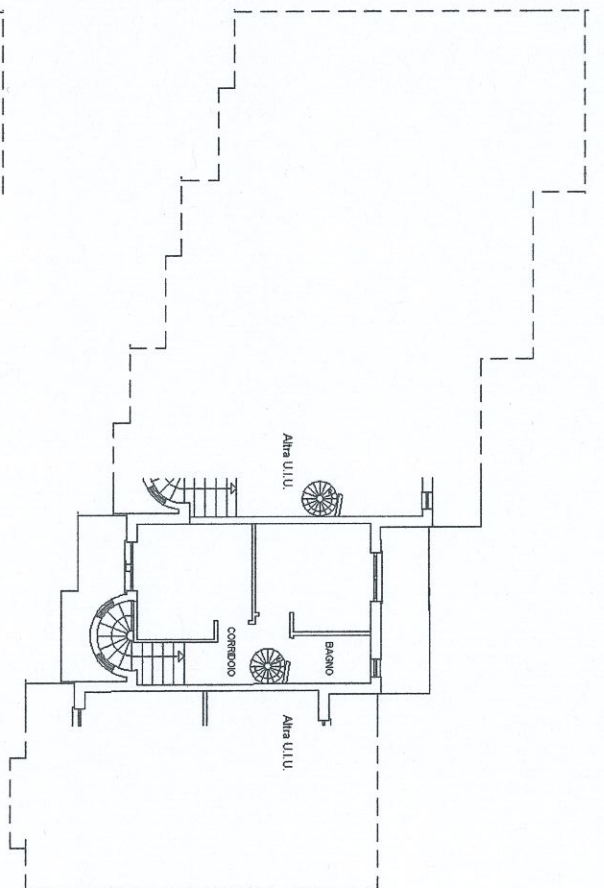
PIANO S1
H=2.65



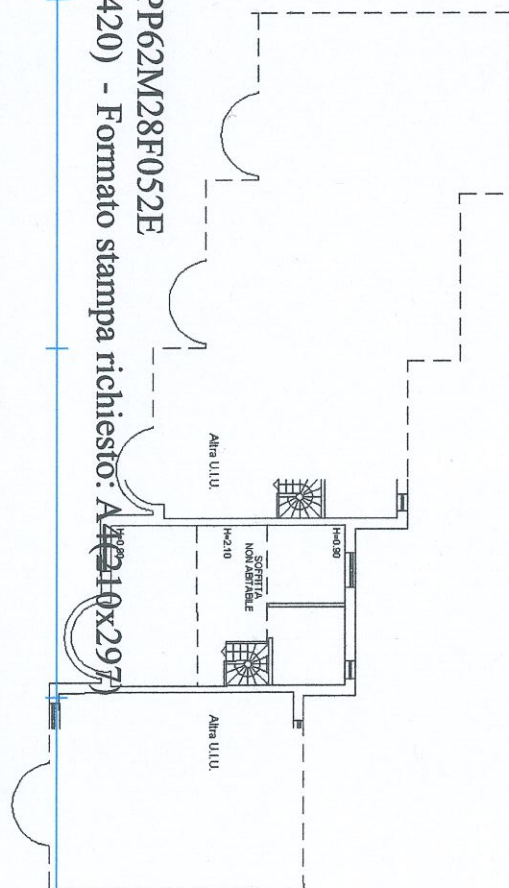
PIANO TERRA
H=2.85



PIANO PRIMO
H=2.90



PIANO SECONDO
H=2.90



Ultima planimetria in atti
Data: 14/11/2021
n. T21443 - Richiedente: MLEGPP62M28F052E
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/11/2021

Data: 14/11/2021 - Ora: 12.50.35 Segue

Visura n.: T22283 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CAPACCIO PAESTUM (Codice: B644)
Catasto Fabbricati	Provincia di SALERNO Foglio: 29 Particella: 926 Sub.: 40

INTESTATO

1	SATURNO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in BATTIPAGLIA	02673710659*	(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 21/04/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		29	926	40			A/2	11	6 vani	Totale: 104 m ² Totale escluse aree scoperte**: 104 m ²	Euro 573,27	VARIAZIONE del 20/04/2020 protocollo n. SA0045625 in atti dal 21/04/2020 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12720.1/2020)
Indirizzo	VIA LAURA n. 112 piano: S1-T-1-2;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B644 - Sezione - Foglio 29 - Particella 926

Situazione degli intestati dal 20/04/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SATURNO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in BATTIPAGLIA	02673710659	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 20/04/2020 protocollo n. SA0045625 in atti dal 21/04/2020 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12720.1/2020)		



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/11/2021

Data: 14/11/2021 - Ora: 12.50.35 Segue

Visura n.: T22283 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		29	926	20			A/2	11	6 vani	Totale: 110 m ² Totale escluse aree scoperte**: 110 m ²	Euro 573,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA LAURA piano: S1-T-1;

Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/09/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		29	926	20			A/2	11	6 vani		Euro 573,27	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/09/2005 protocollo n. SA0277702 in atti dal 28/09/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23814. I/2005)

Indirizzo , VIA LAURA piano: S1-T-1;

Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/01/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		29	926	20			A/2	11	6 vani		Euro 573,27	COSTITUZIONE del 26/01/2005 protocollo n. SA0032881 in atti dal 26/01/2005 COSTITUZIONE (n. 424. I/2005)

Indirizzo , VIA LAURA piano: S1-T-1;

Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 15/12/2005

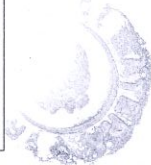
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
	DATI ANAGRAFICI		
1	SATURNO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in BATTIPAGLIA		02673710659

DATI DERIVANTI DA

VOLTURA D'UFFICIO del 15/12/2005 protocollo n. SA0022680 Voltura in atti dal 25/01/2006 Repertorio n.: 59513 Rogante: MALINCONICO Sede: SALERNO Registrazione: Sede: TRASCRIZIONE N.489/2005 (n. 1984. I/2006)

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprieta' per 1/1 fino al 20/04/2020



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/11/2021

Situazione degli intestati dal 15/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SATURNO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in BATTIPAGLIA	02673710659	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 15/12/2005

DATI DERIVANTI DA [STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/01/2006 Repertorio n.: 59513 Rogante: MALINCONICO RAIMONDO Sede: SALERNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 489.1/2006)

Situazione degli intestati dal 26/01/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOP. EDILIZIA SATURNO S.R.L. con sede in BATTIPAGLIA	02673710659	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 15/12/2005

DATI DERIVANTI DA [COSTITUZIONE del 26/01/2005 protocollo n. SA0032881 in atti dal 26/01/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 424.1/2005)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).