

Tribunale di Salerno

Sezione Fallimentare

Fallimento n. R.G. 5/2022 – “Geom. Riziero Parotti”.

Giudice delegato: Dott. Giorgio Jachia

Curatore: Avv. Mario Guarino



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



**PREMESSA ED INCARICO RICEVUTO – OPERAZIONI PERITALI**

Con provvedimento del marzo 2022, veniva ratificata la nomina dello scrivente ing. Massimo Musella, professionista abilitato ed iscritto all’Albo Provinciale di Salerno al n. 2786 quale c.t.u. della procedura sopra indicata, per procedere alla ricognizione, descrizione ed alla stima del patrimonio immobiliare ricaduto nella massa attiva fallimentare, nonché alla verifica urbanistica degli stessi.

Insieme al provvedimento di nomina, il Curatore provvedeva a fornire allo scrivente relazione sulla consistenza immobiliare e cartella con le formalità ipocatastali estratte all’Agenzia del Territorio.

In virtù dell’incarico ricevuto lo scrivente, sempre accompagnato dal Curatore, ha provveduto ad una ricognizione sugli immobili di interesse nel maggio 2022, con un sopralluogo presso la multiproprietà di Positano, e nel marzo 2023, con una ricognizione sugli appezzamenti di terreno in Pontecagnano Faiano.

**1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA – PROVENIENZA – GRAVAMI**

I beni immobili ricaduti nella massa attiva del fallimento possono così identificarsi:

- **Diritti di comproprietà su contratto di gestione** in Comune di Positano, del complesso alberghiero sito alla Via Pasitea 182 (denominato Hotel Royal), **diritto di prenotazione pari a 0,72/1000** sulla porzione del detto complesso individuata come suite n. 304, codice 16. L’intero complesso è

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



riportato nel Catasto del detto Comune con i seguenti dati: NCEU foglio 4, p.IIIa 188, Via Pasitea 182, Cat. D/2, NCT foglio 4, p.IIIa 188 ente urbano di are 79,31. Tali diritti sono pervenuti al soggetto in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Folco Schiavo del 04.05.2001 repertorio 166653. **Su tale immobile grava:** ipoteca giudiziale di euro 15.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio Emilia in data 23.02.2016 a garanzia del capitale di euro 5.250,10 a favore di COEM Spa con sede in Fiorano Modenese [REDACTED]

- Piena proprietà in Comune di Pontecagnano Faiano, **appezzamento di terreno** dell'estensione di mq. 320 riportato nel NCT del detto Comune con i seguenti dati: foglio 5, p.IIIa 962 di are 03,20. Tale immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Guglielmo Barela del 30.07.1993 repertorio 79192;
- **Per 1/1 della piena proprietà** in Comune di Pontecagnano Faiano, alla Via Salvemini, **appezzamento di terreno** dell'estensione complessiva di mq 708 riportato nel NCT del detto Comune con i seguenti dati: foglio 6, **p.IIIa 661** di are 02,52 foglio 6, **p.IIIa 1469** di are 04,56. Tale immobile è pervenuto al soggetto in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Monica del 15.01.2004 repertorio 42643.

Si passa di seguito ad illustrare le caratteristiche dei suddetti beni , per ognuno dei quali verrà indicato il valore estimativo da porre a base d'asta.

## 2) CARATTERISTICHE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- 1) **La multiproprietà in Positano** - **Diritti di comproprietà su contratto di gestione** in Comune di Positano, del complesso alberghiero sito alla Via Pasitea 182 (denominato Hotel Royal), **diritto di prenotazione pari a 0,72/1000** sulla porzione del detto complesso individuata come suite n. 304, codice 16.

Trattasi dei diritti di comproprietà di una suite di **mq. 48,75** posta all'interno della struttura alberghiera in Positano denominata Hotel Royal , ubicata in Via Pasitea n. 182 . Tale diritto di comproprietà, pari a 0,72/1000 , è da esercitarsi nel periodo che va dal 31° al 32° sabato di ogni anno solare (in pratica la prima settimana di agosto di ogni anno) e comprende una corrispondente quota di comproprietà di tutti i beni mobili che costituiscono l'arredamento e l'attrezzatura del complesso alberghiero .

L'immobile in argomento fa parte di una struttura alberghiera posta lungo la Via Pasitea , in zona distante dal mare, ma facilmente raggiungibile anche a piedi, attraverso vie e scale comunali.



Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

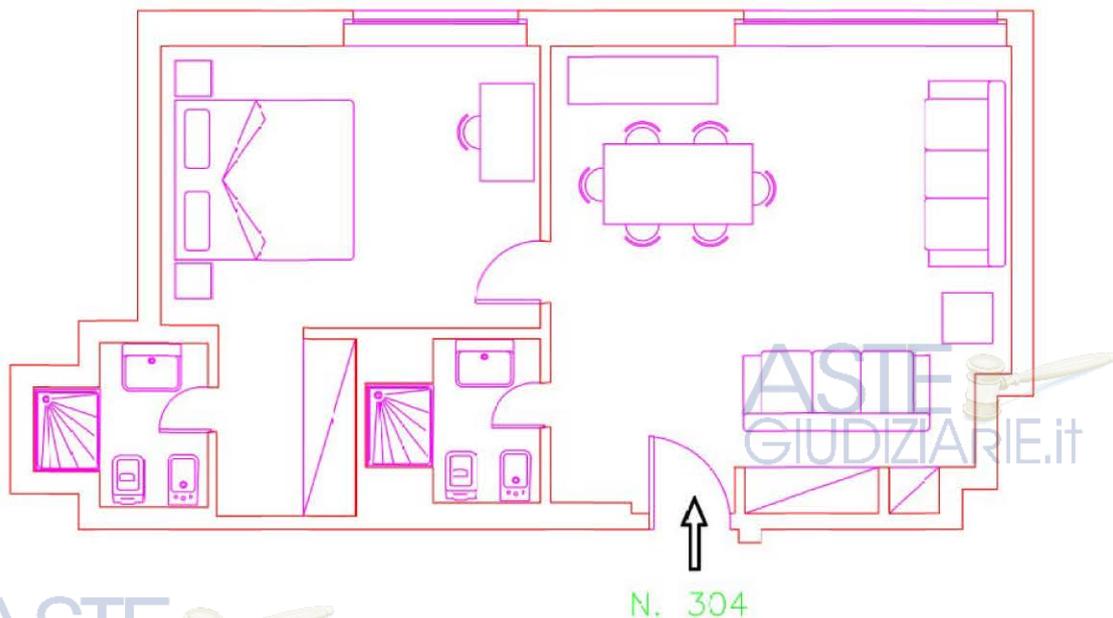
Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



La suite è ubicata al terzo piano del complesso alberghiero, gode di una veduta sulla piscina, e si compone di due camere comunicanti attraverso porta interna e si sviluppa su una superficie utile di mq. 48,75. L'allegata planimetria, nella quale vengono evidenziati anche gli arredi, mostra chiaramente che l'ampio spazio a disposizione dà la possibilità di ospitare sei persone, con una camera matrimoniale oltre ad una adiacente camera dove sono ubicati ed affiancati due divani letto. I bagni sono due ed hanno identica superficie utile e distribuzione degli igienici.

ASTE GIUDIZIARIE.it  
Planimetria suite n. 304



ASTE GIUDIZIARIE.it

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962  
e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La suite si presenta in ottime condizioni e gode di ampi e comodi spazi, risultando ben divisa e funzionalmente ben arredata. L'ingresso dal corridoio comune porta in una ampia stanza attrezzata tipo soggiorno, dove sono disposti un comodo tavolo e due divani letto ad angolo retto, alle spalle di uno di questi sono disposti armadiature ad incasso. Alla sinistra della porta di ingresso è ubicato un primo bagno, all'interno del quale è posizionata una comoda doccia incassata, oltre a vaso bidet e lavandino.



Attraverso la porta interna indicata anche nella planimetria, è possibile accedere alla attigua camera matrimoniale con annesso bagno, dove sono posizionati il letto uno scrittoio e un armadio a muro, posto di fronte alla porta del bagno.



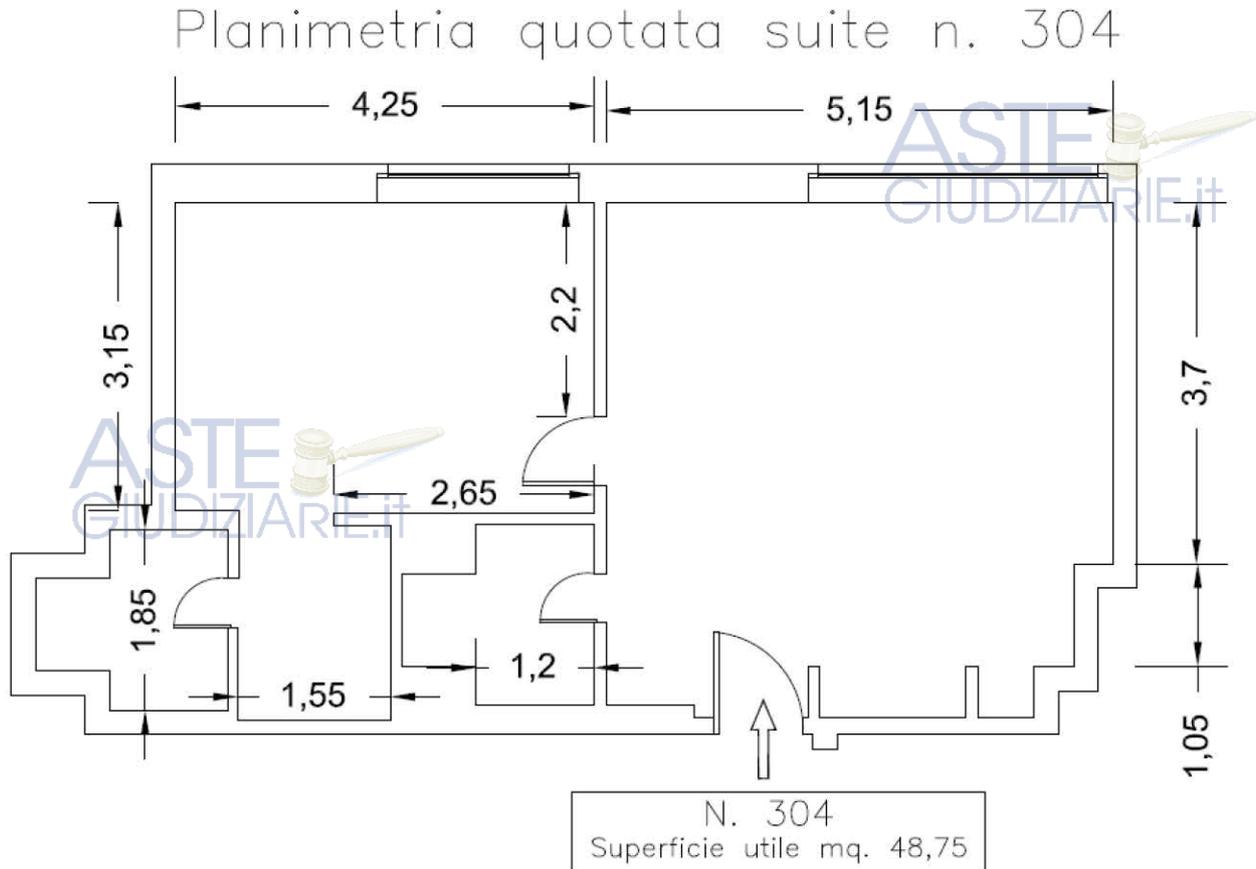
Trattandosi di bene in comproprietà, il singolo partecipante alla stessa è tenuto a rispettare un regolamento generale (cfr. allegato) che contiene : il regolamento della comproprietà (artt. da 1 a 9) , i periodi dell'anno e la loro durata, la tabella millesimale, il listino prezzi e le tariffe agevolate che vengono aggiornate ogni anno, lo statuto del Domina Club, il calendario vacanze .



Si allega di seguito planimetria quotata della suite in argomento:

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962  
e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Gravami** - Su tale diritto di comproprietà grava ipoteca giudiziale di € 15.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio Emilia in data 23.2.2016 a garanzia del capitale di € 5.250,10 a favore di Coem Spa con sede in Fiorano Modenese e [REDACTED] iscritta presso Agenzia delle Entrate Servizio di pubblicità immobiliare di Salerno in data 18.5.2016 ai nn. 20202/2550.

**CARATTERISTICHE COMUNI PER I TITOLARI DELLA COMPROPRIETA'**

Il diritto di comproprietà del bene facente parte del complesso alberghiero Hotel Royal di Positano è riferito al periodo intercorrente tra la 31° e la 32° settimana di ogni anno, periodo che è solitamente corrispondente alla prima settimana del mese di agosto. E' un diritto di comproprietà alberghiera che può essere trasferito agli eredi, scambiato nell'ambito del circuito, può essere locato o non utilizzato, nel qual caso non devono essere corrisposti oneri di amministrazione. Il comproprietario ha accesso gratuito alla piscina e gode, insieme ai suoi familiari, di una convenzione con la struttura alberghiera che riserva uno sconto del 30% sui prezzi dei listini della colazione, del pranzo e della cena, senza obbligo di utilizzo di tale opportunità. Ulteriore servizio offerto è relativo alla pulizia giornaliera, animazione, alla offerta musicale serale quotidiana sulla piscina, oltre ad una serie di convenzioni con strutture viciniori per parcheggio auto. La struttura alberghiera dispone di campo di calcetto e di tennis, solarium, sala relax e giardino.

Spese condominiali ordinarie € 450,00 /anno \* suite.

Spese straordinarie annuali variabili e ripartite secondo tabella millesimale.

**VALUTAZIONE ECONOMICA DEL DIRITTO DI COMPROPRIETA' DI GESTIONE E VALUTAZIONE ECONOMICA PER LA LOCAZIONE DEL SINGOLO PERIODO ANNUALE.**



La valutazione economica del diritto di comproprietà di gestione e di quella del singolo periodo annuale non può prescindere dalla consultazione di siti specializzati, dove vengono pubblicati per la stessa struttura alberghiera, proposte di vendita di multiproprietà simili nei diversi periodi di competenza, variabili da giugno a settembre.



E' chiaro che le oscillazioni del prezzo indicato nelle inserzioni risultano molto variabili in funzione del periodo dell'offerta (da giugno a settembre), delle caratteristiche dell'immobile in argomento e dalla sua metratura e, logicamente, dalla reale intenzione del proprietario di turno a voler effettivamente avviare una trattativa di compravendita. Trattandosi inoltre di un particolare mercato immobiliare, non propriamente esclusivo se non per l'ubicazione del sito, può senz'altro dirsi che la valutazione economica del diritto di comproprietà tiene in conto che Positano è tra le località turistiche più rinomate in Italia ed all'estero e, come tale, gode ancora di un particolare appeal anche internazionale.

In funzione di quanto sopra, lo scrivente ritiene che la valutazione economica del diritto di prenotazione del complesso alberghiero Hotel Royal in via Pasitea 132 di Positano , pari a 0,72/1000, individuata come suite n. 304 , codice 16 possa ritenersi pari a :



**V = € 32.000,00 (Euro trentaduemila/00)**

In merito alla valutazione economica di un possibile canone di locazione della suite , relativamente al periodo annuale di competenza, compreso tra i sabato della 31 e 32 settimana di ogni anno (praticamente il canone di locazione della suite in questione nel periodo compreso nella prima settimana di agosto), lo scrivente ritiene congruo un canone di locazione pari a :

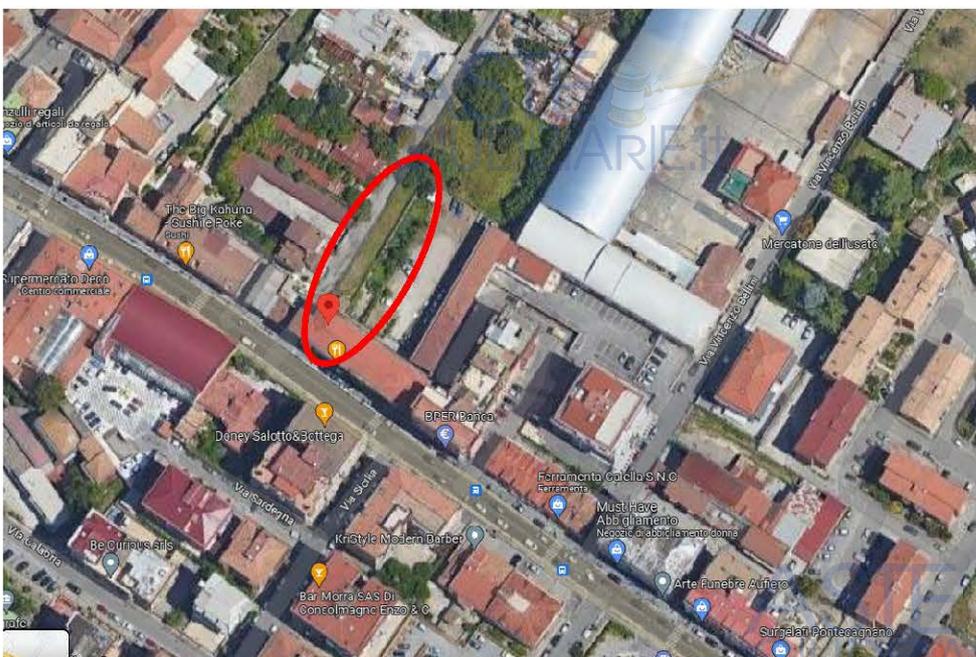
**C = € 2.800,00 (Euro duemilaottocento/00)**







Trattasi di una lingua di terreno, a forma di rettangolo allungato, attualmente destinato in parte a coltivazione di prodotti agricoli da orto e piante ornamentali in vaso. Il suolo ricade in parte in zona residenziale di completamento **B3** soggetta a Piano di Recupero ed in parte in zona residenziale di completamento B1. Area soggetta a vincolo archeologico. (vedi c.d.u. allegato )



La fascia di terreno in argomento, posta alle spalle del fabbricato rappresentato nel fotogramma di sopra, è da questo separato da stradina di penetrazione e l'accesso è posto in corrispondenza di una recinzione metallica posta a confine.

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962  
e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Dal fotogramma si evince che la striscia di terreno in argomento risulta recintata con rete metallica su paletti ed all'interno è stata rilevata una modesta baracca presumibilmente destinata a ricovero attrezzi agricoli.



**Gravami** : - Alla data del 11.02.2022 non esistono gravami su tale immobile .

Per tale appezzamento di terreno , privo di potenzialità edificatoria, può stimarsi una valutazione di

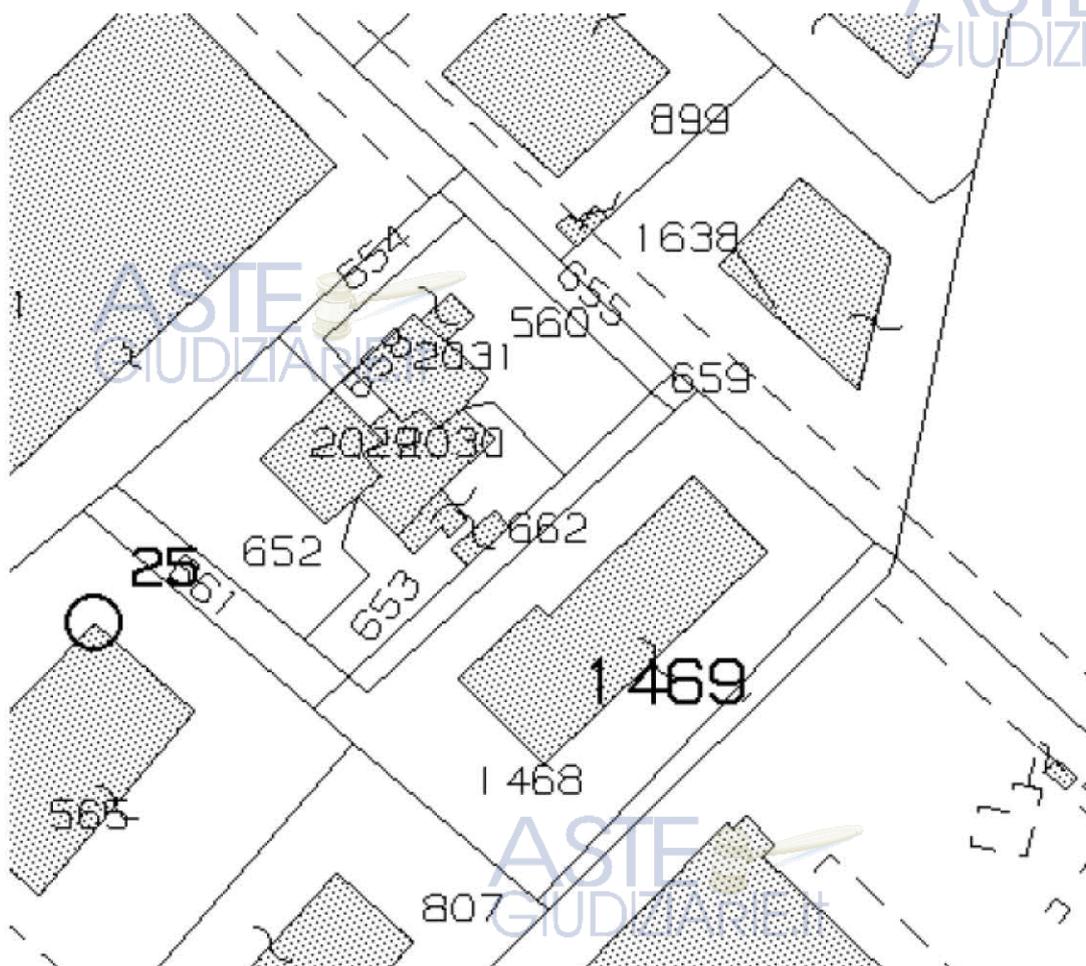
**V = € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00)**

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962  
e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 3) **Appezamento di terreno** in Comune di Pontecagnano Faiano, alla Via Salvemini, di estensione complessiva di mq 708 riportato nel NCT del detto Comune con i seguenti dati: foglio 6, **p.lla 661** di are 02,52 foglio 6, **p.lla 1469** di are 04,56.



Confini particella n. **661** del fgl. 6 : Partt. 231 – 652 - 653 – 1468 -565.

Confini particella n. **1469** del fgl. 6 : Partt. 1468 – 1281 – 807 .

Dall'esame dell'atto di compravendita tra la SOC. IM. S.r.l ed il geom. Parotti Rizio, a firma del Notaio Monica (Rep. N. 42643 - Raccolta n. 14299) del 15.1.2004, si evince che l'oggetto della compravendita (appezzamento di terreno con destinazione urbanistica D1 – zona industriale di completamento) aveva superficie catastale pari a **mq. 3.658** ma superficie reale pari a **mq. 3.140**, con un gap a sfavore di **mq. 518**. Nell'atto veniva precisato che il suolo oggetto di compravendita si componeva dei seguenti appezzamenti di terreno, distinti al catasto fabbricati del Comune di Pontecagnano al :

Fgl. 6 **part. 1468** - are 29,50 Fgl. 6 part. **1469** – are 4,56 Fgl. 6 p.lla **661** – are 2,52

Veniva precisato inoltre che le particelle 1468 e 1469 derivavano dall'originaria particella n. 566 giusto frazionamento n. 8920 registrato all'UTE di Salerno in data 28.10.2003, mentre la p.lla 661 derivava dall'originaria p.lla n. 560/c.

Tale discrepanza tra la superficie catastale e la superficie reale dell'originaria particella n. 566 del fgl.6 del Comune di Pontecagnano, veniva precedentemente riportata nell'atto a firma del notaio Barela del 27.7.1995 (rep. N. 35693 raccolta n. 10426), avente ad oggetto la compravendita di un fabbricato ad uso industriale (composto da capannone, palazzina a due piani e cabina elettrica con area esterna) registrato all'UTE al fgl. 6 part. 231, dove si evidenziava che il gap superficiale era pari a mq. 506. Inoltre veniva evidenziato che la striscia di terreno costituente il collegamento tra le particelle n. 231 e 566, derivava dall'originaria particella n. 560/C di are 2,52.

Quindi, in conclusione, per ciò che è stato possibile ricostruire dagli atti, l'odierna particella **661** (ex particella n. 560/c) ha una superficie catastale di are 2,52 (mq. 252) che è coincidente con la superficie reale, mentre la particella n. 1469 (evidenziata in giallo nello stralcio catastale che precede) ha una superficie reale minore della catastale ma, ad oggi, non si conosce la reale consistenza.

Il suolo contraddistinto al **fgl. 6 part. 661** è una striscia di terreno di forma rettangolare allungata, delimitata ai due lati da muri di confine in c.a. di altezza prossima ai mt. 2,10, con in fondo un volume/deposito con copertura costituita da tetto in lamiera. L'area ricade in zona industriale Esistente e di completamento D1 (vedi c.d.u. allegato).



Trattasi di striscia di suolo pavimentata in cemento, avente accesso diretto dal piazzale posto a tergo del capannone industriale realizzato sulla limitrofa particella n. 1468, presumibilmente adibita ad area di stoccaggio di materiali con parte terminale coperta con tetto in lamiera ad unica pendenza, in modo da costituire deposito coperto.



Dal certificato di destinazione urbanistica allegato, si evince che l'area ricade in zona industriale esistente e di completamento D1 (vedi c.d.u. allegato). Trattasi comunque di suolo già sfruttato ai fini edificatori, in quanto la sua superficie catastale è compresa nel lotto sul quale è stato a suo tempo edificato il complesso produttivo assentito con Provvedimento Autorizzativo Unico n. 12 /2005 (in variante al Provvedimento Unico n. 5/04 ed al P.D.C. n. 7/04). Ciò non toglie che, al di là delle sue potenzialità edificatorie nulle, il suolo in questione può essere considerato un suolo di sgombero, con possibilità di creare un'area di stoccaggio materiali o area di ricovero mezzi, per cui può assumersi sicuramente una valenza economica che, sicuramente non può essere riferita ad un'area similare ricadente nella stessa zona urbanistica del Comune avente piena potenzialità edificatoria, ma può senz'atro ritenersi che il valore di stima unitario

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

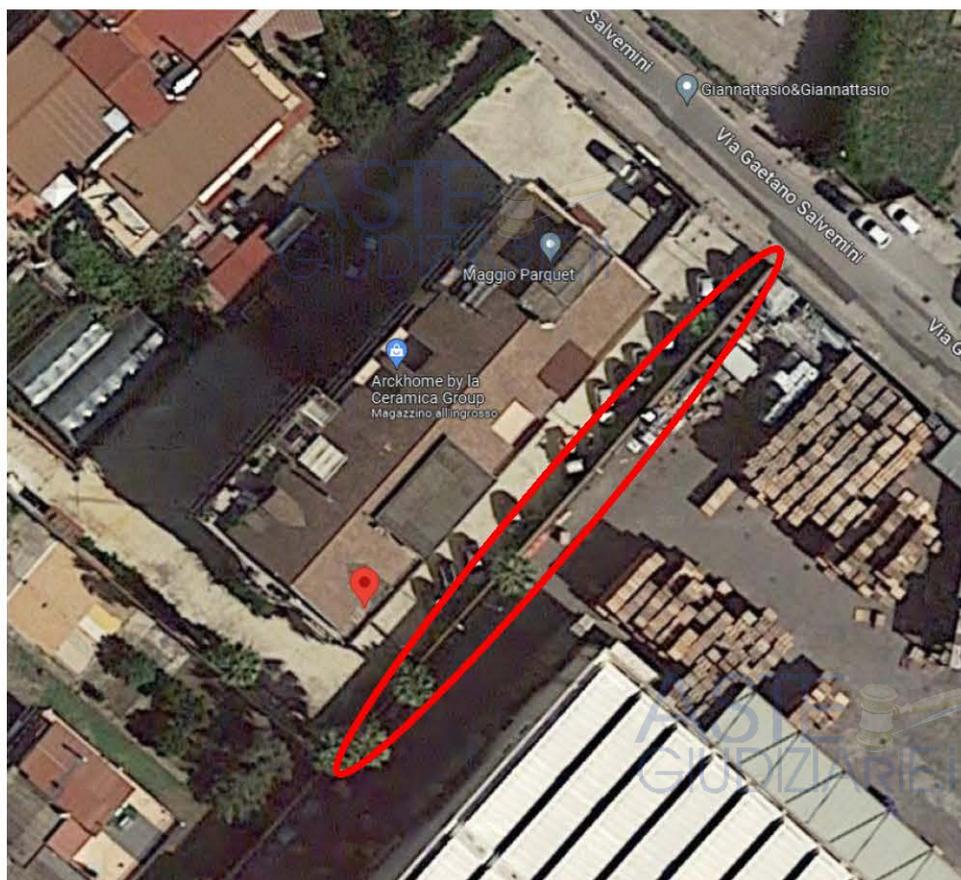
possa essere una frazione di questo. In ragione di quanto sopra, lo scrivente ritiene che per il suolo in questione si possa ritenere congruo un valore economico unitario superficiale pari a €/mq 35,00 (Euro trentacinque/00), per cui il valore di stima scaturente è pari a :

$$V = MQ. 252 \times \text{€}/\text{mq}. 30,00 = \text{€ } 8.820,00 \quad \text{che si arrotondano ad } \text{€ } 8.800,00$$

Per la stessa area, lo scrivente ritiene utile fornire alla procedura un possibile canone di locazione per tale area, qualora si dovesse verificare una opportunità del genere per la procedura. Dopo aver eseguito indagine sul posto , relativamente ai costi di locazione di aree simili, lo scrivente ritiene che un congruo canone di locazione per l'area in questione possa essere pari ad :

$$C_{\text{locazione}} = \text{€ } 200,00 * \text{mese}$$

- 4) La particella di suolo contraddistinta al Fgl. 6 part. 1469 non presenta limiti fisici, risultando la superficie della stessa inglobata nell'area di parcheggio interna, prevista per la costruzione del capannone poi realizzato sulla particella n. 1468, giusto provvedimento autorizzativo unico prot. 31992 del 26.5.2005.



La valutazione economica del suolo in questione, che come può evincersi dall'allegato certificato di destinazione urbanistica, ricade anch'esso in zona industriale di completamento **D1** secondo la zonizzazione del vigente PRG del Comune di Pontecagnano Faiano, non può prescindere dalle conclusioni a cui pervenne l'originario frazionamento del 2003, che rivelò una discrepanza tra la superficie catastale e quella reale di ben mq. 518, per cui la valutazione economica che seguirà sarà del tipo a corpo, non potendo ricavarsi dagli atti in possesso dello scrivente una superficie reale di stima.

Per quanto sopra, per il suolo in questione, può stimarsi un valore economico a corpo pari a:

**V = € 1000,00 (Euro mille/00).**

### **RIEPILOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI**

Per quanto sopra riferito, volendo riepilogare quanto riportato nelle pagine che precedono, alle quali si rimanda per la puntuale descrizione dei beni, lo scrivente propone la formazione dei seguenti lotti:

**LOTTO DI VENDITA N. 1** : **Diritti di comproprietà su contratto di gestione** in Comune di Positano, del complesso alberghiero sito alla Via Pasitea 182 (denominato Hotel Royal), **diritto di prenotazione pari a 0,72/1000** sulla porzione del detto complesso individuata come suite n. 304, codice 16. L'intero complesso è riportato nel Catasto del detto Comune con i seguenti dati: NCEU foglio 4, p.lla 188, Via Pasitea 182, Cat. D/2, NCT foglio 4, p.lla 188 ente urbano di are 79,31. Tali diritti sono pervenuti al soggetto in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Folco Schiavo del 04.05.2001 repertorio 166653. **Gravami**. Su tale diritto di comproprietà **grava**: Ipoteca giudiziale di euro 15.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio Emilia in data 23.02.2016 a garanzia del capitale di euro 5.250,10 a favore di COEM Spa con sede in Fiorano Modenese e contro [REDACTED]. Il diritto di comproprietà del bene facente parte del complesso alberghiero Hotel Royal di Positano è riferito al periodo intercorrente tra la 31° e la 32° settimana di ogni anno, periodo che è solitamente corrispondente alla prima settimana del mese di agosto. Trattasi di diritto di comproprietà alberghiera che può essere trasferito agli eredi, scambiato nell'ambito del circuito, può essere locato o non utilizzato, nel qual caso non devono essere corrisposti oneri di amministrazione. Lo scrivente ritiene che la valutazione economica del diritto di comproprietà del complesso alberghiero Hotel Royal in via Pasitea 132 di Positano, pari a 0,72/1000, **individuata come suite n. 304, codice 16** possa ritenersi pari a:

**VALORE LOTTO 1 = € 32.000,00 (Euro trentaduemila/00)**

In merito alla valutazione economica di un possibile canone di locazione della suite, relativamente al periodo annuale di competenza, compreso tra i sabato della 31 e 32 settimana di ogni anno

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(praticamente il canone di locazione della suite in questione nel periodo compreso nella prima settimana di agosto), lo scrivente ritiene congruo un canone di locazione pari a :

**CANONE DI LOCAZIONE = € 2.800,00 (Euro duemilaottocento/00)**



**LOTTO DI VENDITA N. 2 Appezamento di terreno** dell'estensione di mq. 320 riportato nel NCT del Comune di Pontecagnano Faiano con i seguenti dati: foglio 5, p.lla 962 di are 03,20 – Agrumeto . **Confini** : Stradina di penetrazione aggraffata alla particella n. 421 del fgl. 5, part. 3284, part. 644, part. 3440, part. 3441. Il terreno di cui trattasi è posto alle spalle di un fabbricato ubicato in Corso Italia di Pontecagnano e l'accesso al fondo è possibile attraverso un varco ubicato al civico n. 61. Trattasi di una lingua di terreno, a forma di rettangolo allungato, attualmente destinato in parte a coltivazione di prodotti agricoli da orto e piante ornamentali in vaso. **Gravami** : - Alla data del 11.02.2022 non esistono gravami su tale immobile. Appezamento di terreno , privo di potenzialità edificatoria.

**VALORE LOTTO 2 = € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00)**

**LOTTO DI VENDITA N. 3 Appezamento di terreno** in Comune di Pontecagnano Faiano, alla Via Salvemini, riportato nel NCT del detto Comune con i seguenti dati: foglio 6, p.lla 661 di are 02,52 . **Confini**: Partt. 231 – 652 - 653 – 1468 -565. Trattasi di una striscia di terreno di forma rettangolare allungata, delimitata ai due lati da muri divisorii in c.a. di altezza prossima ai mt. 2,10, con in fondo un volume/deposito con copertura costituita da tetto in lamiera. Pavimentata in cemento, ha accesso diretto dal piazzale posto a tergo del capannone industriale realizzato sulla limitrofa particella n. 1468, ed è presumibilmente adibita ad area di stoccaggio di materiali con parte terminale coperta con tetto in lamiera ad unica pendenza, in modo da costituire deposito coperto. Il suolo in oggetto ricade in zona industriale di completamento **D1**, secondo la zonizzazione del vigente PRG del Comune di Pontecagnano Faiano. Trattasi comunque di suolo già sfruttato ai fini edificatori.

**VALORE LOTTO 3 : € 8.800,00 (Euro ottomilaottocento/00)**



**LOTTO DI VENDITA N. 4 - Appezamento di terreno** in Comune di Pontecagnano Faiano, alla Via Salvemini, riportato nel NCT del detto Comune con i seguenti dati: **Fgl. 6 part. 1469** di are 4,56. **Confini** : Partt. 1468 – 1281 – 807 . Non presenta limiti fisici, risultando la superficie della stessa inglobata nell'area di parcheggio interna, prevista per la costruzione del capannone poi realizzato sulla particella n. 1468, giusto

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

provvedimento autorizzativo unico prot. 31992 del 26.5.2005. Trattasi di suolo ricadente in zona industriale di completamento D1, secondo la zonizzazione del vigente PRG del Comune di Pontecagnano Faiano. Trattasi comunque di suolo già sfruttato ai fini edificatori.

17

**VALORE LOTTO 4 : € 1000,00 (Euro mille/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riferito, si ritiene di aver compiutamente adempiuto al mandato ricevuto dal Curatore, e si rimane al contempo a disposizione del Giudice Delegato e del Curatore e per qualsiasi chiarimento o ulteriore adempimento che si dovesse rendere necessario in merito alla relazione redatta.

Salerno 12.7.2023

Il Tecnico

Ing. Massimo Musella

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio : Via Alberto Pirro n. 26 – 84122 Salerno Tel & Fax 089 256962

e-mail : mmusella64@gmail.com mail p.e.c. : massimo.musella@ordingsa.it

Cod. Fisc: MSL MSM 64L21H703C - P.Iva 02995120652

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009