



TRIBUNALE CIVILE E PENALE
DI SALERNO
SEZIONE FALLIMENTARE



S.T.A.F.A.L. - Studio Tecnici Associati - Piazza Umberto I^a - PREPEZZANO
84090 BIFFONI SEI CASALI (SA) == C.F. e P.IVA 0218263 0 653 == Tel. 089/88 36 01

FALLIMENTO

27/94

N. 27/94 del R.G.



- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

COMUNE DI: ALTAVILLA SILENTINA (SA)

IL C. T. U.

dott. ing. Gennaro FERRANTE

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n.960

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Salerno



DATA: SETTEMBRE 2002



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SALERNO

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedimento n. 27/94

PREMESSA

Il dott. Roberto RICCIARDI, Giudice delegato del Fallimento

N° 27/94 del R.G., con provvedimento del 6/4/1995 ha nominato

l'ing. Gennaro FERRANTE c/o Studio S.T.A.F.A.L.- Studio Tecnici Associati, con sede in Giffoni Sei Casali (SA), C.T.U. per la descrizione e valutazione dei seguenti immobili:

- *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA) alla contrada Senarca, riportato in catasto alla partita 4846 - fg. 18 - part. 118 e 207, rispettivamente di are 47.06 e 29.00;*

- *terreno sito in ALTAVILLA SILENTINA (SA) alla contrada Olivella, riportato in catasto alla partita 6735 - foglio 5 - part. 212 di are 8.92, suolo edificatorio con fabbricato ad un piano;*

- *appezzamento di terreno sito in ALBANELLA (SA) alla località Tempone Giampietro in catasto al foglio 4 part. 248/a di are 30.03..*

In particolare l'incarico prevede la redazione di apposita relazione scritta contenente fra l'altro, la conformità degli immobili agli strumenti urbanistici, i confini degli immobili in questione, i certificati ipotecari e catastali e, nel caso di terreni, anche il certificato di destinazione urbanistica.

Sono stati assegnati gg. 90 per il deposito ed il giuramento della relazione scritta.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In esecuzione al mandato ricevuto lo scrivente ha preso contatti con il Curatore fallimentare, avv. Mario Perrotta, presso il suo studio in Salerno, al fine di acquisire maggiori informazioni in merito ai cespiti da descrivere e valutare.

Successivamente sono state esperite le ricerche e visure catastali degli immobili
oggetti della presente relazione, con l'acquisizione dei relativi certificati catastali.

Sono state effettuate visure ipotecarie presso la CC.RR.II. di Salerno per
l'individuazione della titolarità dei beni e la richiesta dei relativi certificati ipotecari.

Sulla scorta di tale documentazione mi sono recato presso gli Uffici Tecnici
Comunali di ALTAVILLA SILENTINA per richiedere i certificati di destinazione
urbanistica dei terreni e le concessioni edilizie del fabbricato sito in contrada Olivella e/o
le eventuali richieste di condono edilizio.

In due volte distinte mi sono recato sui luoghi per poter visionare, misurare e
verificare la situazione dei beni oggetto di stima.

Con l'acquisizione delle notizie utili e necessarie presso gli uffici pubblici, dei dati
in fase di sopralluoghi e di indagine di mercato, è stato possibile redigere la descrizione e
la stima che segue.

1-ELENCAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1.1.1 - ELENCAZIONE SECONDO VISURE CATASTALI

A) - Terreno agricolo in località *Senarca* del comune di ALTAVILLA SILENTINA

(SA) riportato in catasto alla partita 7780 (All. n. 1 e 4) in ditta

proprietaria, foglio 18 particella
n. 118 di are 47.06 seminativo arborato, classe 1ª, R.D. € 46,18 e R.A. € 35,24 ;

B) - Terreno agricolo in località *Senarca* del comune di ALTAVILLA SILENTINA

(SA) riportato in catasto alla partita 7783 (All. n. 1 e 4) in ditta

comproprietaria e

comproprietario, il 30/07/1940, foglio 18
particella n. 207 di are 32.10 – vigneto, classe 1ª, R.D. € 55,54 e R.A. € 24,04.

Dette particelle sono state conferite alla Signora [redacted] con atto di cessione di diritti e divisione del notaio Giovanni Mottola del 10/09/1967, trascritto a Salerno il 05/10/1967 al n.20177 (All. n. 10).

In virtù di tale atto la particella fg.18 n. 207 risulta frazionata, assegnando a [redacted] la particella fg. 18 n.207/a di are 29.00 e l'intera particella fg. 18 n. 118 di are 47.06

C) - Terreno agricolo in località *Olivella* del comune di ALTAVILLA SILENTINA (SA) riportato in catasto in ditta [redacted] proprietaria, foglio 5 particella n. 458 di are 08.02 – vigneto, classe 1, R.D. € 13,88 e R.A. € 6,01 e foglio 5 particella n. 459 di are 00.90 – vigneto, classe 1, R.D. € 1,56 e R.A. € 0,67 (All. n. 1 e 3).

Dette particelle discendono dal frazionamento della particella n.212 fg.5 di are 08.92, conferita alla signora [redacted] con atto di compravendita del notaio Naddeo Francesco del 6/05/1977 n. 119/62 di rep., registrato a Salerno il 9/05/1977 al n.4247 e trascritto a Salerno il 12/05/1977 al n. 9754. (All. n. 11)

Su detto terreno insiste un fabbricato completamente edificato, composto da n. 3 appartamenti oltre a dei casotti adibiti stenditoio, casa del forno, porcilaia.

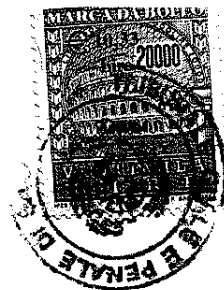
D) - Terreno agricolo in località *Tempone Giampietro* del comune di ALBANELLA (SA) in catasto foglio 4 particella n. 248/a di are 30.03 –seminativo classe 2 R.D. £ 49,55 e R.A. 36,05. (All. n. 2 e 5)

Il terreno appartiene in parti uguali e indivise a: [redacted]

[redacted] ai quali è pervenuto per atto di compravendita del notaio Salvati Biagio da Roccadaspide del 22 luglio 1978, registrato a Eboli il 3/08/1978 n. 2971, trascritto a Salerno il 5/08/1978 al n.15910 (All. n. 9)

1.1.2 – CESPITI RISULTANTI DA VISURE CATASTALI COMPLETE

[illegible]



La situazione risultante a livello catastale, derivante da visure nominative e da visure per particelle è più analiticamente descritta nell'All.n. 14 dove sono state indicate nelle note le variazioni avvenute ed i frazionamenti che hanno interessato alcune particelle sopra descritte. Le visure catastali sono allegate alla presente relazione (All. n. 15)

1.2 - DESTINAZIONI URBANISTICHE E CONFORMITÀ

Il comune di ALBANELLA non è dotato di strumenti urbanistici vigenti ed esiste solo una Perimetrazione Urbana nella quale la particella n. 248/a del foglio 4, **NON RICADE**, nel senso che è esterna al perimetro urbano.

Esiste un P.R.G., adottato nell'ottobre del 1998 ed in via di approvazione, che prevede l'inserimento della predetta particella 248/a fg.4 nella zona **B2-residenziale di completamento** per circa 1860 mq e per la restante parte nella zona **F2-verde pubblico a parco**. Tale situazione è riportata nel certificato di destinazione urbanistica (All. n. 8).

Il comune di ALTAVILLA SILENTINA possiede un Programma Di Fabbricazione vigente ed un Piano Regolatore Generale adottato per cui i terreni sono sottoposti ai vincoli più restrittivi dei due strumenti urbanistici.

Il terreno agricolo sito in ALTAVILLA SILENTINA riportato al catasto terreni al foglio 18 particelle nn. 207 (ex 207/a) e 118, e quello al foglio 5 n. 458 e 459 (ex 212) ricadono tutte in zona **E/3**:

- nel vigente P.d.F. quale zona **"E3- Agricola a tutela"** con indice di fabbricabilità fondiaria **0,01 mc/mq** per residenza; indice di copertura **1/100**, superficie minima del lotto **12.000 mq.**, distanze dai confini ml. 7,50 e dai fabbricati ml.15,00.

- nel P.R.G. adottato quale zona **"E3 - Agricola di pianura"** con indice di fabbricabilità territoriale **0,15 mc/mq**; volumetria max **500 mc**; superficie minima del lotto **nessuna**, distacchi dai confini ml. 10,00 e dai fabbricati 20,00 ml., altezza massima: **mt.7,50**, altezza del sottotetto max 2,20 e min 0,40. (All. n. 7)

Come precedentemente descritto sulle particelle 458 e 459 del foglio 5 esiste un **fabbricato adibito a civili abitazioni**, con tre appartamenti e vani a piano terra, frutto di un ampliamento **completamente abusivo**.

1.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1.3.1 - Terreno in Località *Senarca* di Altavilla Silentina

Alla località "Senarca" vi è la presenza di un fondo rustico di natura oliveto, vigneto e seminativo. Il terreno è di medio impasto tendente allo sciolto con esposizione a mezzogiorno con leggero declivio verso la strada comunale. Esso è confinante con Via Chiusa delle Buffala, con strada vicinale Lama de Paniello, beni riportato al foglio 18 particelle:

a) - n° 118 di are 47.06 ,catastalmente seminativo erborato ma di fatto oliveto da olio. Esistono piante di olivo con sesto d'impianto a quattonce con distanza di metri 6.50 sulla fila e di metri 6.50 sulla riga. L'età dell'oliveto è di circa 60 anni. All'interno dell'oliveto esistono alcune piante di ulivo che superano abbondantemente il secolo di vita.

b) - n° 207/a di are 29.00 di natura vigneto ed in parte seminativo. Il vigneto si compone di piante di vite della varietà "Sangiovese" allevato in parte a cordone speronato e in parte a pergolato; il sesto d'impianto a rettangolo con distanza di metri 1.50 sulla fila e di metri 2.50 sulla riga. L'età del vigneto è di circa 20 anni.

Sul terreno esistono delle tettoie agricole in legno (foto n. 4 e 5) e delle altre costruzioni adibite a stalla con relativo paddok (foto n. 6, 7, 8 e 9) per l'allevamento di giovani bufale.

1.3.2 - Terreno con fabbricato in Altavilla Silentina alla località "Olivella"

Alla località Olivella il terreno riportato al fg.5 part.458 e 459 (ex 212) di 892 mq è occupato da un fabbricato, non accatastato, circondato da zona a verde, recintata e con ~~alcuni~~ casotti in muratura.

Il fabbricato è composto da un piano terra, da un primo piano, da un sottotetto e relativa copertura in legno con sovrastante manto di tegole in cotto del tipo "Marsigliese".

Esternamente è rifinito con intonaco del tipo graffiato di colore verde. (foto n. 1 e 2)

Il fabbricato è formato da una parte vecchia, riconoscibile dalla muratura di pietrame e da un'ala di recente costruzione, separate dalla gabbia scale. **La parte di recente costruzione è completamente abusiva.**

Infatti dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Altavilla Silentina risulta concesso a un *Nulla Osta per l'esecuzione di Lavori edili* del 22/05/1971 prot. 103/71 per la costruzione di un vano terranno di deposito per attrezzi agricoli di 5,00 x 7,00 x 3,00 (All. n.16).

Successivamente fu rilasciata la concessione edilizia n.84/76 del 04/06/1976 per la modifica di una porta in finestra al deposito precedente, nel frattempo diventato nei grafici di 8,80 x 10,80 x 3,40, rimasto solo piano terranno, ma nella richiesta diventato civile abitazione. (All. n. 18)

Infine fu presentata una richiesta di concessione edilizia in data 17/10/1979 prot. 4251, accompagnata da grafici (All. n. 19) per la chiusura di un muro perimetrale a locale deposito esistente, riportato sui grafici con due livelli e la copertura a tetto e con le dimensioni di 9,10 x 10,30 x 10,30.

Quest'ultima richiesta fu respinta con provvedimento sindacale del 20/11/1979, prot. 4261 a seguito del parere negativo espresso dalla C.E.C. nella seduta del 17/11/1979.

Dopo di che non risultano rilasciati provvedimenti concessivi di alcun tipo e nemmeno richieste di condono edilizio.

Il fabbricato si compone di n° 3 appartamenti descritti qui di seguito

1) Appartamento al piano terra posto sul lato Est (nuova costruzione)

Possiede ingresso autonomo direttamente dal giardino comune e si compone di tre vani ed accessori così distinti:

ingresso-cucina-soggiorno	$9.60 \times 4.15 =$	mq.	39.84
disimpegno:	$2.15 \times 1.25 =$	"	2.69
camere da letto matrimoniale:	$4.30 \times 4.20 =$	"	18.06
camera da letto bambini;	$4.30 \times 3.15 =$	"	13.55
bagno:	$2.60 \times 2.15 =$	"	<u>5.60</u>

Totale mq. 79.74

I vani hanno un'altezza netta interna di cm. 290, mentre l'ingresso-cucina, posto a quota leggermente inferiore, ha l'altezza di cm. 325.

Tutti i vani, ad eccezione del bagno, sono pavimentati con piastrelle in cotto da cm. 30 x 30 con relativi battiscopa dello stesso tipo.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato bronzato. Non vi sono persiane di alcun tipo e nemmeno scuretti. Il portoncino d'ingresso, a due battenti, è in alluminio anodizzato bronzato con i vetri retinati.

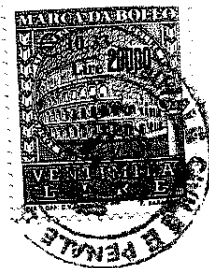
L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico di acqua calda e fredda e di impianto di scarico. Il soggiorno è dotato di un caminetto prefabbricato con rivestimento in cotto, dello stesso tipo del pavimento, e doghe in legno.

Le pareti ed i soffitti sono rifinite con intonaco liscio e tinteggiate a tinte chiare.

Il vano bagno è pavimentato con piastrelle di ceramica smaltata 20 x 20 e le pareti sono rivestite per un'altezza di m. 2.10 con le stesse piastrelle. Il vano è dotato di piatto doccia, vaso, bidet, lavabo, attacco e scarico per la lavatrice.

Il portoncino d'ingresso e le finestre sono dotati di davanzali, ornie e stipiti in ~~ceramica~~ bianco dello spessore di cm. 3.

L'appartamento è in buono stato di manutenzione e conservazione.



L'appartamento è abitato dalla famiglia del sig. _____

2) Appartamento al primo piano posto sul lato Est (nuova costruzione).

A questo appartamento si accede attraverso un androne comune ad altro appartamento, chiuso da un portoncino a due battenti in alluminio anodizzato bronzato con vetri retinati. Il piano primo si raggiunge mediante una scala larga 105 cm, con gradini di marmo di granito da cm. 3 e con ringhiera in mattoni forati ad alverare con bauletto in cemento con corrimano rivestito in cotto. Qui esiste un pianerottolo-disimpegno con pavimento in marmo di granito, dal quale si accede nell'appartamento tramite due gradini.

L'appartamento è interamente situato al primo piano del fabbricato, occupa il lato est dello stesso, ha un ingresso dal pianerottolo comune ed un ingresso autonomo mediante una comoda ed ampia scala esterna in metallo.

Si compone di tre vani ed accessori così distinti:

ingresso-cucina-soggiorno:	9.35 x 3.90 =	mq.	32.57
ingresso-disimpegno:	2.35 x 1.60 =	"	3.76
disimpegno:	3.05 x 1.60 =	"	4.88
camere da letto matrimoniale:	4.10 x 3.75 =	"	15.38
camera da letto bambini;	4.30 x 3.15 =	"	15.38
bagno:	2.60 x 1.60 =	"	<u>4.16</u>
Superficie utile		mq.	79.13
Balcone:	8.70 x 1.40 =	"	12.18
Scala esterna	6.73 x 1.10 =	"	7.62
Pianerottolo	2.10 x 1.60 =	"	<u>3.36</u>
Superficie non residenziale		mq.	23.16

Tutti i pavimenti sono in ceramica smaltata tipo semicotto con piastrelle da cm. 25 x 25 con relativi battiscopa dello stesso tipo. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato bronzato, con doppi infissi ai balconi delle camera da letto. Non vi sono persiane di alcun tipo e nemmeno scuretti.

Il pavimento del terrazzo-balcone è in cotto con piastrelle a disegno ovalizzato, mentre il parapetto è in mattoni forati ad alveare con bauletto in cemento, rivestito in cotto.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico con acqua calda e fredda, di impianto di scarico e predisposizione di impianto di riscaldamento senza gli elementi radianti. Nel vano ingresso-cucina-soggiorno, sulla parete nord vi è un caminetto con rivestimento in marmo. La parete est e l'angolo cottura hanno un rivestimento di tozzetti di ceramica 10 x 10 cm delle seguenti dimensioni: sotto la finestra 2,50 x 1,00, angolo cottura 2,10 x 2,30

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiate a tinte chiare.

Il vano bagno è pavimentato con piastrelle di ceramica smaltato, le pareti sono rivestite per un'altezza di m. 2.10 con piastrelle 15 x 15 cm. ed è dotato di piatto doccia, vaso, bidet, lavabo, con presenza sul lato est di una finestra e di una parete in vetrocemento.

Tutti gli infissi esterni sono dotati di ornate, stipiti, e davanzali per le finestre, in marmo bianco dello spessore di cm. 3.

Sullo stesso lato del camino, nel vano soggiorno, vi è una porta di caposcala in legno massellato, con serratura a cassaforte dell'ingresso autonomo, dotato di una scala esterna in ferro zincato con relativa ringhiera alta cm 96, che dal piano terra raggiunge l'appartamento posto al primo piano. La scala è metallica con lamiere striate zincate, ad unica rampa larga 110 cm e con di 21 gradini da 33 cm alti 17 cm. Il pianerottolo d'arrivo

ha le dimensioni di m. 2.10 x 1.60 ed è coperto da materiale plastico del tipo plexiglas sorretto da una struttura metallica.

L'appartamento è in buono stato di manutenzione e conservazione ed è occupato dalla famiglia di [REDACTED]

3) Appartamento al primo piano sul lato Ovest (vecchia costruzione)

A questo appartamento si accede attraverso un androne comune ad altro appartamento, chiuso da un portoncino a due battenti in alluminio anodizzato bronzato con vetri retinati. Il piano primo si raggiunge mediante una scala larga 105 cm, con gradini in marmo di granito da cm. 3 e con ringhiera in mattoni forati ad alveare con bauletto in cemento con corrimano rivestito in cotto.

L'appartamento si compone di due vani comunicanti (cucina e camera da letto) oltre un bagno con ingresso dal pianerottolo comune. I vani sono alti metri 3,15 ed hanno le seguenti dimensioni:

cucina-soggiorno: $4.50 \times 5.00 = \text{mq. } 22.50$

camere da letto: $5.10 \times 4.50 = \text{mq. } 22.95$

bagno: $3.40 \times 2.65 = \underline{\quad 8.00 \quad}$

Totale mq. 53.45 di Superficie Utile (SU)

ingresso-androne: $9.60 \times 2.20 = \text{mq. } 21.12$ (superficie non residenziale)

Il pavimento dell'androne è in lastroni di marmo di granito delle dimensioni da 55 x 55, le pareti sono rivestite con intonaco graffiato, il soffitto è tinteggiato. Il disimpegno del primo piano è pavimentato con lastre di granito, così pure i battiscopa di altezza da cm 20.

Dal pianerottolo del primo piano si accede direttamente sia al vano cucina ~~soggiorno~~ che alla camera da letto. Detti vani hanno pavimento in lastre di marmo da cm 55 x 30 cm del tipo "rosa portoghese". I battiscopa della camera da letto sono dello stesso tipo del pavimento.

Il vano cucina dispone di rivestimento alle pareti di piastrelle di ceramica smaltata delle dimensioni 20 x 20 cm. per un'altezza di metri 2.00. Esiste un camino rivestito con mattoni a faccia vista con piani di appoggio di lastre di granito da cm 2.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato bronzato. L'appartamento è dotato di impianto idrico, scarico, riscaldamento, citofonico, telefonico, impianto di filodiffusione e radio. Le pareti sono tinteggiate a tinte chiare.

Il vano bagno ha il pavimento di piastrelle di ceramica smaltata antichizzata e le pareti sono rivestite per un'altezza di m. 1.80 con piastrelle 20 x 20cm. . E' dotato di piatto doccia, vaso, bidet, lavabo, impianto idrico di acqua calda e fredda, impianto di scarico.

Gli infissi esterni hanno davanzali, ornate e stipiti in marmo bianco dello spessore di cm. 3.

L'appartamento, in discrete condizioni di conservazione, è utilizzato come abitazione da [REDACTED]

Sottotetto e copertura

Sempre mediante la scala interna, per un primo tratto rivestita in lastre di marmo di granito e per un secondo tratto in lastre di cemento, si accede al vano sottotetto che è diviso tra quello sovrastante la vecchia abitazione e quello dell'ampliamento (lato Est).

Le dimensioni della parte vecchia sono: $7.95 \times 9.50 = \text{mq. } 75.52$, con un'altezza al punto basso di cm. 1.05 ed al colmo di cm. 300 ed ha la muratura in pietrame.

La parte nuova ha dimensioni di $8.60 \times 9.50 = \text{mq. } 81.70$, con un'altezza al punto basso di cm. 65 ed al colmo di cm. 260; la muratura perimetrale è il tufo giallo di cm. 40 con relativo cordolo di ancoraggio in cemento armato e sovrastante muretto con blocchi di tufo.

La copertura è in legno a tre falde, con sovrastante manto di tegole del tipo "marsigliese". Il pavimento è in battuto di cemento.



La copertura è in discreto stato di manutenzione e conservazione. Si è notata la presenza di qualche tegola rotta.

Locali deposito al piano terra

Al piano terra vi sono tre locali comunicanti tra di loro, adibiti a deposito. Due sono nella parte vecchia del fabbricato, sotto l'abitazione utilizzata da la terza è un corpo a se stante adiacente il fabbricato.

Il primo locale ha l'ingresso direttamente sul cortile interno, a sinistra dell'androne delle scale, ed ha le dimensioni di m. 4.35 x 5.00 = mq. 21.75. con un'altezza di metri 3.10. Il portoncino d'ingresso, a due battenti, è in alluminio anodizzato bronzato con presenza di vetri retinati. La soglia, le ornate e gli stipiti sono in marmo bianco da cm. 3.

Il pavimento è in gres con piastrelle 15 x 15 cm.; le pareti sono rivestite di piastrelle di ceramica smaltata 15 x 15 cm. per un'altezza di m. 2.00.

Il locale è dotato di impianto idrico di acqua calda e fredda, scarico, impianto elettrico e riscaldamento.

Dal vano precedente, mediante una porta in legno di mogano si accede al secondo locale deposito delle dimensioni di m. 5.00 x 4.30 = mq. 21.50, con un'altezza di metri 3.10. Detto vano è comunicante anche con l'androne mediante una porta in legno di mogano.

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate con intonaco grezzo su tre lati, mentre la quarta è di con mattoni forati senza intonaco. Il vano è dotato di impianto idrico, di scarico e di impianto elettrico

Il terzo vano, esterno al fabbricato ma ad esso adiacente, è comunicante con il secondo vano attraverso una porta in ferro e possiede un accesso esterno dal lato nord del fabbricato. La porta esterna è in di alluminio anodizzato con pannelli. La muratura è di blocchetti di lapillo e la copertura è in ferro con lamiera ondulata di ferro zincato. Il

pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono rifinite, tre, con intonaco rustico, e la quarta con intonaco del tipo graffiato. Il vano è dotato di impianto elettrico.

Le dimensioni sono di m. $6.70 \times 4.10 = \text{mq. } 27.47$ con un'altezza di metri 2.70.

CASOTTI IN MURATURA

Nel giardino circostante l'immobile vi sono vari locali adibiti rispettivamente a: deposito, stenditoio, porcile, forno e locale pozzo. Tutti sono di basso valore edilizio e con rifiniture modeste.

DEPOSITO - Il vano deposito ha dimensioni di $4.55 \times 4.60 = \text{mq. } 20.93$ ed una altezza al punto basso di metri 2.10 e al colmo di metri 3.50. Il pavimento è in battuto di cemento, la muratura perimetrale è di mattoni forati da cm 10 rivestita da intonaco rustico. Vi sono una finestra in legno e la porta in ferro. La copertura è in legno con sovrastante manto di tegole del tipo "marsigliese".

STENDITOIO - Il locale stenditoio ha dimensioni di $4.50 \times 5.95 = \text{mq. } 26.78$ ed un'altezza al punto basso di metri 2.10 e al colmo di metri 3.50. Il pavimento è in battuto di cemento, la muratura perimetrale è in parte in mattoni forati da cm 10 ed in parte in blocchetti di lapillo da cm 20 rivestita da intonaco rustico. In questo vano c'è un forno a legna delle dimensioni di $2.00 \times 2.40 \text{ m.}$ ed un'altezza di metri 2.05. La copertura è in legno con sovrastante manto di tegole del tipo "marsigliese".

PORCILE - Il porcile ha dimensioni $3.90 \times 3.85 = \text{mq. } 15.01$ ed un'altezza al punto basso di metri 2.00 ed al colmo di metri 2.50. Il pavimento è in battuto di cemento, la muratura perimetrale è in parte in blocchetti di lapillo da cm 20 rivestita da intonaco rustico. La copertura è in legno con sovrastante manto di tegole del tipo "marsigliese".

POZZO - Sul lato est dell'appezzamento di terreno, sul confine vi è un pozzo per l'acqua racchiuso da un locale delle dimensioni di metri $2.70 \times 2.70 = \text{mq. } 7.29$ ed un'altezza di 2.20 al punto basso e di 2.40 al punto alto. La muratura perimetrale è in mattoni forati da cm. 10 senza intonaco, mentre il pavimento è in battuto di cemento.

1.3.3 - Terreno in località *Tempone Giampietro* del comune di ALBANELLA

Alla località Tampono-Giampetro del comune di Albanella, nell'abitato della frazione Matinelle, esiste un appezzamento di terreno perfettamente pianeggiante, attualmente incolto e senza manufatti. Il terreno confina con la strada provinciale, con uno stradone privato, con canaletta di bonifica e con beni di (foto n. 10, 11 e 12).

In catasto il terreno è riportato al foglio 4 part. 248/a di are 30.03 con destinazione seminativo. La sua vocazione è invece edificatoria in quanto inserito nella zona B2 del PRG in via di approvazione.

2 - CRITERI DI STIMA

Per la valutazione degli immobili si potrebbe adottare il metodo analitico (cioè a capitalizzazione della rendita) o il metodo sintetico a valore commerciale (a mq.).

Il metodo analitico presuppone le seguenti ipotesi:

- 1) Possibilità di previsione dei redditi e determinazione del saggio di sconto;
- 2) Equivalenza tra il valore attuale di mercato dell'immobile da stimare, per la somma della sua produttività futura scontata all'attualità.

Questo metodo, lungo, difficile e molto laborioso, non è per niente preciso come si potrebbe pensare; in mancanza di una contabilità esatta relativa all'immobile (da cui poter rilevare le rendite e le spese) c'è l'arbitrio del perito nella assegnazione dei redditi e delle spese di manutenzione ed esercizio, non sempre esattamente prevedibile; sia infine nella scelta del saggio di capitalizzazione.

Il valore ricavato con tale metodo risulterebbe, perciò, arbitrario ed artificioso e la sua corrispondenza al prezzo di mercato - come sostiene G. ANTONELLI nel suo "Estimo" - <<sarebbe senz'altro dovuta più al caso che alla bontà del metodo stesso>>.

D'altra parte, nel particolare momento mentre l'economia nazionale presenta dei lati incerti, con gli indicatori economici industriali sfavorevoli, specie per il sud, in un mercato

in fase di stagnazione con segni di ripresa estremamente deboli, ove domina incontrastata la più <grande incertezza circa i tempi e i modi del suo recupero>, è molto difficile - se non impossibile - prevedere di ogni bene il reddito futuro e determinare il saggio di capitalizzazione. E' perciò molto difficile che si trovi l'equivalenza tra il valore di mercato degli immobili e la loro produttività.

Per questi motivi il metodo analitico - ritenuto un tempo il più rigoroso - non è applicabile al nostro caso, non essendovi in questo particolare periodo /come si è già detto/ rispondenza tra il reddito di un bene e il suo valore commerciale.

Scartato, quindi, il metodo analitico ho creduto opportuno eseguire la valutazione con il metodo sintetico, cioè in base al numero dei mq ad un prezzo unitario (a mq).

Il prezzo dipende, come è noto, dalla legge della domanda e dell'offerta, dalla specifica condizione in cui si trova l'immobile, in che zona ricade e da altri elementi imponderabili.

Nel nostro caso - per la determinazione dei prezzi - sono state tenute presenti per gli immobili tutte le caratteristiche posizionali, tecnologiche e produttive, positive e negative relative alla zona; l'ubicazione, la vicinanza a vie di comunicazioni, la consistenza e lo stato di conservazione.

In funzione di tutti gli elementi di cui sopra, da informazioni assunte presso periti giudiziari e presso liberi professionisti locali, da indagini di mercato e informazioni assunte presso agenzie immobiliari, ho determinato il prezzo degli immobili.

3 - STIMA DEGLI IMMOBILI

1) Per il terreno agricolo in contrada Senarca di Altavilla Silentina (SA) la valutazione viene fissata in € 5,50 per ogni metro quadrato.

2) Per il terreno in Località Tampone Giampietro della fraz. Matinelle di Albanella (SA), attesa la parziale destinazione urbanistica prevista nel PRG in corso di approvazione il prezzo viene fissato in € 40,00 per ogni metro quadrato.



3) Per il fabbricato in contrada Olivella di Altavilla Silentina (SA) si osserva che trattasi di fabbriche non in regola con le concessioni edilizie, sia per difformità in aumento rispetto alla concessione, sia per ampliamenti abusivi e sia per cambio di destinazione d'uso. Considerato che la richiesta di condono edilizio non è mai stata presentata, potrebbe configurarsi il caso previsto nell'art.40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985, n.47, come modificati dall'art.39 della Legge 23 dicembre 1994, n.724, il quale recita: "Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge."

Nell'ipotesi che l'immobile sia condonabile ai sensi dell'articolo precedente., la stima viene eseguita con il valore a metro quadrato delle superfici, e con la detrazione delle spese occorrenti per la sanatoria, forfettizzate nella misura del 15%.

Per la stima degli immobili, tenuto conto dei criteri innanzi detti, la valutazione viene espressa al metro quadrato di immobile, senza tener conto dei fabbricati di pertinenza (depositi, pollaio, forno, ecc.) la cui presenza è però stata considerata nel formulare la valutazione di € 620,00/mq che decurtati del 15% producono una valutazione di € 525,00

- A) Terreno in località Senarca di Altavilla Silentina (SA) fg. 18 part. N. 118 e 207/a rispettivamente di are 47.06 e 29.00:

$$€ 5,50 \times (4706+2900) = € 41.833,00$$

- B) Terreno in località Tempone Giampietro di Albanella (SA) in catasto al foglio 4 part. 208/a di are 30.03: € 40,00 x 3.003 = € 120.120,00; poichè la quota di proprietà di è di 1/4 anche la quota di competenza nella presente stima deve essere ridotta al 25% diventando: 0,25 x 120.120,00= € 30.030,00

- C) Terreno in contrada Olivella di Altavilla Silentina (SA) fg. 5 part. 212 di are

8.92 con fabbricato a due piani (PT+1P+ST)

	Superfici Utili (100%)	Sup. non resid. (60%)	Sup non resid. (25%)
App. PT	79,94	-	-
App. 1P	79,13	-	23,16
App. 1P	53,45	21,12	-
PT	-	21,75	-
PT	-	21,50	-
PT	-	27,47	-
Sottotetto	-	-	75,52
Sottotetto	-	-	81,70
	mq. 212,52	91,84	180,38

$$212,52 + (91,84 \times 0,60) + (180,38 \times 0,25) =$$

$$212,52 + 55,10 + 45,09 = 321,76 \rightarrow \text{mq. } 321,72 \times € 525,00 = € 164.177,48$$

TOTALE COMPLESSIVO DELLA STIMA

Euro 236.040,48

che arrotondato comporta un totale di € 236.000,00 (duecentotrentaseimila/00)

II C.T.U.

dott. ing. Gennaro Ferrante

Allegati:

1. Certificato catastale storico ventennale dei beni in Altavilla Silentina (SA)
2. Certificato catastale storico ventennale dei beni in Albanella (SA)
3. Estratto di mappa foglio 5 part. 458 e 459 (ex 212) di Altavilla Silentina
4. Estratto di mappa foglio 18 part. 118 e 207 di Altavilla Silentina
5. Estratto di mappa foglio 4 part. 248 di Albanella
6. Estratto del P.R.G. adottato, foglio 4 part. 248 di Albanella
7. Certificato di destinazione urbanistica del comune di Altavilla Silenmtina