

Antonietta Coraggio
Architetto

TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA

Provincia di Salerno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA

N. 99/09 Es. Imm.

Promosso da Curatela Fallimento

Contro

Creditori Interventuti

G.E. Dott. Gaetano De Luca"

Avv. Claudio Carrato

PERIZIA DI STIMA

Indice:

1. Premessa	pag. 2
2. Mandato	pag. 2
3. Operazioni peritali	pag. 4
4. Risposta ai quesiti	pag. 4
Quesito a.	pag. 4
Quesito b.	pag. 5
Quesito c.	pag. 8
Quesito d.	pag. 11
Quesito e.	pag. 11
Quesito f.	pag. 14
Quesito g.	pag. 14
Quesito h.	pag. 14
Quesito i.	pag. 15
Quesito j.	pag. 15
Quesito k.	pag. 15
Quesito l.	pag. 16

Elenco Allegati:

Allegato n.1: Riepilogo e Descrizione Sintetica Lotto 1

Allegato n.2: Riepilogo e Descrizione Sintetica Lotto 2

Allegato n. 3: Certificazione notarile

Allegato n. 4: Atto di divisione

Allegato n. 5: Visure storiche immobili 22/11/2019

Allegato n. 6: Contratto di fitto

Allegato n. 7: Verbali delle operazioni peritali

Allegato n. 8: Rilievo fotografico

Allegato n. 9: Notula delle spese e delle competenze

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via N. D'Ambrosio n. 1, Vallo della Lucania, tel. & Fax: 0974.4217, cell. 333.9192593 e-mail antoniettaacoraggio@hotmail.it
C.F.: CRG NNT 79R42 L628X, p. Iva 04364410656

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Premessa

La sottoscritta Arch. Coraggio Antonietta, Esperto di Stima nel procedimento in epigrafe, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n. 2381 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania, si pregia di rassegnare la presente relazione di stima in ordine a quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice di Vallo della Lucania Dott. Nicola Graziano, in occasione dell'udienza del 19 gennaio 2011, per il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti.

In particolare, la vertenza in cui si inquadra la presente relazione di stima trova origine nell'atto di pignoramento immobiliare del 16 settembre 2009 mediante il quale la curatela fallimentare de [REDACTED] rappresentata dall'Avv. [REDACTED], venivano sottoposti a pignoramento gli immobili di proprietà del Sig. [REDACTED], siti nel Comune di Omignano alle località Fondo Torre o Evangelista, Fondo Montagna, e Fondo .

2. Mandato

All'udienza del 19 gennaio 2011, dopo aver accettato l'incarico, la S.V. Ill.ma incaricava l'esperto di provvedere a:

- a. Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice i documenti mancanti o inidonei (anche in evasione al quesito sub e);
- b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- c. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e –per gli impianti- la rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- d. Alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- e. Alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i

- frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati;
- f. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall'art. 17 comma 5 della legge n. 47/1985 e successive modifiche, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, ne terrà conto ai fini della determinazione del valore del bene; verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica;
- g. All'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- h. Alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.
- In particolare restano a carico dell'acquirente:
- 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni
 - 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
 - 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale
- Saranno, invece, cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura
- 1) Iscrizioni
 - 2) Pignoramenti
 - 3) Difformità urbanistico-edilizie
 - 4) Difformità Catastali
- i. Alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso;
- j. Alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati;
- k. A fornire ogni informazione concernente:
- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia;
 - 4) Eventuali cause in corso;
- l. Alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; esponga gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;
- m. Nel caso si tratti di quota indivisa, alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile,

identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

3. Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 23 febbraio 2012, presso i luoghi oggetto di stima nel Comune di Omignano, di seguito alla convocazione avvenuta da parte del custode dott.ssa Maria Rosaria Madaio.

Il prosieguo delle operazioni peritali avveniva in data 15 marzo 2012, di seguito alla convocazione delle parti avvenuta da parte del custode dott.ssa Maria Rosaria Madaio, con l'intervento di:

- dott.ssa. Maria Rosaria Madaio, custode;
- sig. [REDACTED] delegato dal debitore sig. [REDACTED];
- dott. Ing. Maiese Ivan, collaboratore della sottoscritta;

Le operazioni peritali riprendevano, a seguito di una sospensione disposta dal G.E. in data 26 settembre 2014 ore 15:30

4. Risposta ai quesiti

Alla luce delle suddette risultanze, la sottoscritta esperta per la redazione della relazione di stima può così pronunciarsi in risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, dopo averli ripetuti, per pura comodità espositiva:

- a. *Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice i documenti mancanti o inidonei (anche in evasione al quesito sub e);*

La norma richiamata, modificata dall'art. 1 della l. 3 agosto 1998, n. 302, impone al creditore che richiede la vendita di provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica...nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Nel fascicolo dei documenti prodotti dal precedente e ritirati in Cancelleria sono contenuti i seguenti documenti:

- Nota di Trascrizione
- Iscrizione a ruolo pignoramento
- Istanza Vendita

- 12/11/1985

- 11/11/2009

- 11/11/2009

Nel certificato notarile del notaio Capobianco allegato all'atto di pignoramento si richiamano inoltre:

- Atto giudiziario del 1.7.2009 contenente annotazione di sentenza condanna esecutiva
- Atto giudiziario del 20.4.1994 contenente verbale di pignoramento immobili Località Orto e Montagna
- Atto del 26.7.2006 costituente fondo patrimoniale a favore di [REDACTED] e [REDACTED] gravante sugli immobili
- Domanda giudiziale del 14.1.2009 contenente domanda di revoca della costituzione del fondo patrimoniale dei coniugi Campitiello a favore della Curatela del fallimento [REDACTED]
- Iscrizione del 29.1.2007 di ipoteca legale a favore di [REDACTED]

Dalla verifica fin qui eseguita non risultano documenti mancanti, rispetto alle prescrizioni legali.

È stata inoltre richiesta dalla sottoscritta una visura storica degli immobili in data 08 gennaio 2010 ed un estratto catastale di Mappa in data 22 febbraio 2012

- b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Omignano Cilento e consistono in terreni riportati in Catasto Terreni del comune suddetto al foglio n. 11 particelle nn. 92-93-94-95-96-97-98-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-119-120-121-122-124-125-126-127-172, al foglio n. 2 particelle nn. 59-60-100, al foglio n. 8 particelle nn. 10-12-13.

Di seguito viene riportata una tabella che rappresenta in maniera riassuntiva i dati che individuano e identificano i beni pignorati:

VISURE CATASTALI ATTUALI E STORICHE	CERTIFICATO NOTARILE DEL NOTAIO CAPOBIANCO ALLEGATO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	AFFITTO CAMPITIELLO DOMENICO
FONDO TORRE Foglio n. 11 particelle nn.: 92-93-94-95-96-97-98-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-125-126-127-172 Da visura storica e da visura attuale tali particelle risultano intestate a [REDACTED]		Particelle di [REDACTED] [REDACTED] detenute in fitto da [REDACTED] Foglio n. 11 (Fondo Torre) particelle nn.: 93-95-96-97-98-101-102-103-104-105-106-107-108-110-114-127

FONDO TORRE Foglio n. 11 o particella n: 119. Tale particella - soppressa ha dato origine alle particelle: - 244 intestata a [REDACTED] - 245 [REDACTED] o particella n: 120. Tale particella - soppressa ha dato origine alle particelle: - 246 intestata a [REDACTED] - 247 [REDACTED] o particella n: 121. Tale particella - soppressa ha dato origine alle particelle: - 248 intestata a [REDACTED] - 249 [REDACTED] o particella n: 122. Tale particella - soppressa ha dato origine alle particelle: - 250 intestata a [REDACTED] [REDACTED] con sede in OMIGNANO (ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/11/2017 Repertorio n.: 54540 Rogante: MAZZARELLA LUCIO Sede: EBOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 32787.1/2017)	Le particelle 244, 246, 248 sono di proprietà di [REDACTED] Le particelle 250, 252, 255 sono di proprietà di [REDACTED] La particella 257 è di proprietà di [REDACTED] Tali particelle sono pervenute ai suddetti proprietari mediante donazione e divisione del 19.4.1999 da parte di [REDACTED] a cui erano pervenute per usucapione.
--	--

- 252 intestata a [redacted] - 251 intestata a [redacted] particella n: 124. Tale particella - soppressa ha dato origine alle particelle: - 255, 256, 257, 259 intestate a [redacted] - 258 [redacted]	viene immesso in possesso della quota di $\frac{1}{4}$ della proprietà con la coniuge in comunione legale con [redacted] con atto giudiziario del 6.4.1978 I restanti diritti: $\frac{1}{4}$ [redacted] in comunione legale con [redacted] $\frac{1}{2}$ [redacted] in comunione legale con [redacted] Il [redacted] da certificato notarile risulta proprietario della particella 13 e della particella 54 pervenute con atto del 11.7.2007 insieme al coniuge [redacted] in regime di separazione dei beni in seguito alla divisione intercorsa tra. [redacted] [redacted] e i figli [redacted] e di [redacted] Carmela [redacted] [redacted] - deceduto lasciando superstite la coniuge [redacted]
<u>FONDO MONTAGNA</u> Foglio n. 8 - particella n. 10 . Intestatari catastali: [redacted] e [redacted] - particella n: 12 Tale particella è stata soppressa (Frazionamento del 22/09/2016 protocollo n. SA0289234 in atti dal 22/09/2016) ha dato origine alle particelle 93, 94, 95: - 93 intestatari catastali [redacted] - 94 intestatari catastali [redacted] (Variazione del 15/06/2017 protocollo n. SA0324093 in atti dal 14/12/2017 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 17848.1/2017)) - 95 intestatari catastali [redacted] particella n: 13 - Intestatari catastali: [redacted] e [redacted] Foglio n. 2 particella n: 100 Intestatari catastali: [redacted]	

FONDO ORTO DEL MULINO Foglio n. 2 particelle nn: 59 e 60. Intestatari catastali:		

Gli immobili possono essere può considerati in due lotti per la vendita come di seguito:

Lotto 1	Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11, particelle n. 92-93-94-95-96-97-98-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-125-126-127-172 -244 (ex p.lla 119) -245 (ex p.lla 119) - 246(ex p.lla 120) - 247 (ex p.lla 120) -248 (ex p.lla 121) - 249 (ex p.lla 121) - 250 (ex p.lla 122) - 251 (ex p.lla 122) -252(ex p.lla 122) – 255 (ex p.lla 124) - 256 (ex p.lla 124) - 257 (ex p.lla 124) -258 (ex p.lla 124) - 259 (ex p.lla 124);
Lotto 2	Comune di Omignano – Fondo Montagna Foglio n. 8, particelle n. 10-93(ex p.lla 12) – 94 (ex p.lla 12) – 95 (ex p.lla 12) - 13 - Fondo Orto del Mulino - Foglio n. 2, particelle n. 59-60-100 Comune di Omignano – Fondo Montagna -

- c. *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e –per gli impianti- la rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

Lotto 1:

- **Ubicazione:** Comune di Omignano (SA), Fondo Torre

Dati Catastali:

- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 92 – Qualità Classe – Fabbricato Rurale – Superficie 130 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 93 – Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 4781 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 94 – Qualità Classe – Fabbricato Rurale – Superficie 184 mq

*Antonietta Coraggio
Architetto*

- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 95 – Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 8736 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 96 – Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 9291 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 97 – Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 1717 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 98 – Qualità Uliveto Classe 2 – Superficie 4891 mq e Pascolo Arborato Classe 2 Superficie 7047 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 101 – Qualità Uliveto - Classe 2 – Superficie 3385 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 102 – Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 2368 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 103 – Qualità – Seminativo Classe 4 – Superficie 14666 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 104 – Qualità Fabbricato Rurale – Superficie 129 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 105 – Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie 5291 mq - Pascolo Arborato Classe 2 Superficie 3097 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 106 – Qualità Fabbricato Rurale – Superficie 296 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 107 – Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 2134 mq - Pascolo Arborato Classe 2 Superficie 3111 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 108 – Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 44083 mq;
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 109 – Qualità – Pascolo Arborato Classe 1 – Superficie 1513 mq;
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 110 – Qualità - Uliveto Classe 1 – Superficie 5850 mq;
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 111 – Qualità - Pascolo Arborato Classe 2 – Superficie 1801 mq;
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 112 – Qualità Fabbricato Rurale – Superficie 85 mq;

- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 113 – Qualità Seminativo Classe 3 – Superficie 1896;
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 114 – Qualità - Uliveto Classe 1 – Superficie 11633 mq;
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 125 – Qualità Querceto Classe 2 – Superficie 6840 mq;
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 126 – Qualità Fabbicato rurale superficie 66 mq;
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 127 – Qualità Uliveto Classe 2 superficie 897 mq – Qualità Pascolo Arborato Classe 2 superficie 1187 mq;
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 172 – Qualità Uliveto Classe 2 Superficie 4857 mq – Qualità Querceto Classe 2 Superficie 600 mq;
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 244 (*ex p.lla 119*) – Qualità Uliveto Classe 1 Superficie 200 mq – Qualità Querceto Classe 2 Superficie 160 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 245 (*ex p.lla 119*) – Qualità Querceto Classe 2 – Superficie 190 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 246 (*ex p.lla 120*) – Qualità Uliveto Ficheto Classe 3 — Superficie 1812 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 247(*ex p.lla 120*) – Qualità Uliveto Ficheto Classe 3 — Superficie 629 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 248 (*ex p.lla 121*) – Qualità Uliveto Classe 1 Superficie 800 mq – Qualità Pascolo Arborato Classe 1 Superficie 1448 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 249 (*ex p.lla 121*) – Qualità Classe – Pascolo Arborato 2 – Superficie 639 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 250 (*ex p.lla 122*) – Qualità Uliveto Classe 1 Superficie 100 mq – Qualità Pascolo Arborato Classe 1 Superficie 64 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 251 (*ex p.lla 122*) – Qualità Pascolo Arborato Classe 1 Superficie 579 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 252 (*ex p.lla 122*) – Qualità Uliveto Classe 1 Superficie 314 mq

Antonietta Coraggio
Architetto

- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 255 (ex p.lla 124) – Qualità Uliveto Ficheto Classe 3 – Superficie 153 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 256 (ex p.lla 124) – Qualità Uliveto Ficheto Classe 3 – Superficie 2 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 257 (ex p.lla 124) – Qualità Uliveto Ficheto Classe 3 – Superficie 41 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 258 (ex p.lla 124) – Qualità Uliveto Ficheto Classe 3 – Superficie 2097 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 11 p.lla 259 (ex p.lla 124) – Qualità Uliveto Ficheto Classe 3 – Superficie 285 mq

Per una superficie totale di mq **162.075,00 mq**

Foglio	Particella	Superficie (mq)
11	92	130
11	93	4781
11	94	184
11	95	8736
11	96	9291
11	97	1717
11	98	11938
11	101	3385
11	102	2368
11	103	14666
11	104	129
11	105	8388
11	106	296
11	107	5245
11	108	44083
11	109	1513
11	110	5850
11	111	1801
11	112	85
11	113	1896
11	114	11633
11	125	6840
11	126	66
11	127	2084
11	172	5457

Antonietta Coraggio
Architetto

11	244	360
11	245	190
11	246	1812
11	247	629
11	248	2248
11	249	639
11	250	164
11	251	579
11	252	314
11	255	153
11	256	2
11	257	41
11	258	2097
11	259	285
Superficie totale (mq)		162.075,00

In sede di sopralluogo non è stata riscontrata la presenza dei fabbricati rurali indicati nelle visure catastali pertanto le “area di sedime” sono state considerate quali terreni liberi.

Stima del Lotto 1:

Per la determinazione del valore ai fini del prezzo base di vendita del lotto, precedentemente individuato e descritto, l'Esperto ha proceduto nel modo seguente:

- Ha assunto in zona numerose informazioni su libere e recenti contrattazioni di vendita di terreni analoghi per ubicazione, tipologia e per terreni aventi simili caratteristiche riscontrando un prezzo di mercato di €/mq = 2,00;
- Ha preso visione dei valori agricoli medi per ettaro della regione agraria, considerando la qualità predominante dei terreni in questo caso uliveto con un valore di € 2,25 a mq.

In virtù di quanto innanzi, l'Esperto ha attribuito il costo unitario medio di €/mq. = 2,25 (diconsi Euro due/25 al mq.).

Il Valore del Lotto, oggetto di esecuzione immobiliare, risulta:

$$V.T. = mq. 162.075,00 \times € 2,25 = € 364.668,75$$

Al valore di cui sopra vengono applicate le seguenti riduzioni percentuali:

1. del 5% cancellazione delle formalità;

Pertanto il Valore Ultimo di mercato risulta essere:

V.U.L. = € 364.668,75– (5% di € 364.324,50)= € 346.435,31
(diconsi € Trecentoquarantaseimilaquattrocentotrentacinque/31)

Lotto 2:

- **Ubicazione:** Comune di Omignano (SA),

Dati Catastali:

- Comune di Omignano – Fondo Montagna - Foglio n. 2 p.lla 59 – Qualità Classe 1– Castagneto da frutto – Superficie 807 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 2 p.lla 60 – Qualità Pascolo – Classe 1 — Superficie 52 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 2 p.lla 100 – Qualità Pascolo cespugliato – Classe 1 — Superficie 2437 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 8 p.lla 10 – Qualità Bosco ceduo – Classe 4 — Superficie 13535 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 8 p.lla 93 (ex p.lla 12) – Qualità Bosco ceduo – Classe 4 – Superficie 111204 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 8 p.lla 94 (ex p.lla 12) – Qualità Bosco ceduo – Classe 4 – Superficie 37906 mq e – Qualità Bosco Arborato– Classe 1 – Superficie 2302 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 8 p.lla 95 (ex p.lla 12) – Qualità Bosco ceduo – Classe 4 – Superficie 11628 mq
- Comune di Omignano – Fondo Torre - Foglio n. 8 p.lla 13 – Qualità Bosco ceduo – Classe 4 — Superficie 103542 mq
- Per una superficie totale di mq **283.413,00 mq**

Foglio	Particella	Superficie (mq)
2	59	807
2	60	52
2	100	2437
8	10	13535
8	93	111204
8	94	40208
8	95	11628
8	13	103542
Superficie totale (mq)		283.413,00

Stima del Lotto :

Per la determinazione del valore ai fini del prezzo base di vendita del lotto, precedentemente individuato e descritto, l'Esperto ha proceduto nel modo seguente:

- Ha assunto in zona numerose informazioni su libere e recenti contrattazioni di vendita di terreni analoghi per ubicazione, tipologia e per terreni aventi simili caratteristiche riscontrando un prezzo di mercato di €/mq = 2,00;
- Ha preso visione dei valori agricoli medi per ettaro della regione agraria, considerando la qualità predominante dei terreni, in questo caso pascolo, con un valore di € 1,76 a mq.

In virtù di quanto innanzi, l'Esperto ha attribuito il costo unitario medio di €/mq. = 1,76 (diconsi Euro uno/76 al mq.).

Il Valore del Lotto, oggetto di esecuzione immobiliare, risulta:

$$V.T. = \text{mq. } 283.413,00 \text{ mq} \times € 1,76 = € 498.806,88$$

Al valore di cui sopra vengono applicate le seguenti riduzioni percentuali:

1. del 5% cancellazione delle formalità;

Pertanto il Valore Ultimo di mercato risulta essere:

$$V.U.L. = € 498.917,80 - (5\% \text{ di } 498.917,80) = € 473.866,54$$

(diconsi € Quattrocentosettantatremilaottocentosessantasei/54)

Conclusioni

La sottoscritta, come da verbale dell'udienza del 15/11/2019, ha provveduto a riportare con precisione la catalogazione catastale e la consistenza degli immobili oggetto della presente procedura. Tale operazione di verifica ha comportato una modifica di lieve entità sulla natura e consistenza dei lotti oggetto di vendita.

Elenco Allegati:

- Allegato n.1: Riepilogo e Descrizione Sintetica Lotto 1
- Allegato n.2: Riepilogo e Descrizione Sintetica Lotto 2
- Allegato n. 3: Certificazione notarile
- Allegato n. 4: Atto di divisione
- Allegato n. 5: Visure storiche immobili 22/11/2019
- Allegato n. 6: Contratto di fitto
- Allegato n. 7: Verbali delle operazioni peritali

Antonietta Coraggio
Architetto

Allegato n. 8: Rilievo fotografico

Allegato n. 9: Notula delle spese e delle competenze

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta ringrazia per la fiducia a lei accordata e rassegna la presente relazione di stima rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari. Allega nel contempo, i verbali delle operazioni peritali, oltre all'usuale documentazione di corredo ed a quella a lei prodotta dalle parti unitamente alle memorie dei loro consulenti, nonché notula delle competenze e delle spese.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa.

Con osservanza

Vallo della Lucania, 22/11/2019

L'esperto

Arch. Antonietta Coraggio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via N. D'Ambrosio n. 1, Vallo della Lucania, tel. & Fax: 0974.4217, cell. 333.9192593 e-mail antoniettacoraggio@hotmail.it
C.F.: CRG NNT 79R42 L628X, p. Iva 04364410656