

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 14/4/2004 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:

- 1) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT alla partita 5098 – fg. 4 – part. 55, di are 3.19.07 – diritti 1/64;*
- 2) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 5 part. 448 (ex 72) di are 5.50 – diritti 1/64;*
- 3) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 5 part. 449 (ex 72) di are 0.25– diritti 1/64;*
- 4) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 5 part. 320 (ex 72) di centiare 04 – diritti 1/64;*
- 5) *Fabbricato rurale in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato al NCT al foglio 25 part. 7 di centiare 62 – diritti 1/64;*
- 6) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 25 part. 5 di are 7.20 – diritti 1/64;*
- 7) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 25 part. 671 (ex 5) di are 21.02 – diritti 1/64;*
- 8) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 25 part. 562 (ex 5) di centiare 75 – diritti 1/64;*
- 9) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 169 di are 33.03 – diritti 1/72;*

- 10) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 171 di are 30.82 – diritti 1/72;*
- 11) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 172 di are 30.08 – diritti 1/72;*
- 12) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 173 di are 29.47 – diritti 1/72;*
- 13) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 174 di are 23.94 – diritti 1/72;*
- 14) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 175 di are 22.63 – diritti 1/72;*
- 15) *Porzione di fabbricato rurale in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato al NCT al foglio 23 part. 107 sub 7 - diritti 2/56;*
- 16) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 18 part. 707 (ex 231) di are 13.62 – diritti 1/8*
- 17) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 18 part. 708 (ex 231) di are 15.50 – diritti 1/8*
- 18) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 18 part. 709 (ex 231) di are 0.30 – diritti 1/8*
- 19) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 19 di are 52.55 – diritti 1/8;*
- 20) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 18 part. 74 di are 17.02– diritti 1/8;*
- 21) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 18 part. 230 di are 19.80 – diritti 1/8;*
- 22) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 5 part. 174 di are 11.34 – diritti 1/8*

- 23) Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 5 part. 170 di are 28.76 – diritti 1/8;
- 24) Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 5 part. 101 di are 33.50 – diritti 1/8;
- 25) Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 5 part. 53 di ha 1.32.25 – diritti 1/8;
- 26) Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 127 di are 8.05 – diritti 1/8;
- 27) Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 151 di are 10.89 – diritti 1/8;
- 28) Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 144 di are 10.59 – diritti 1/8;
- 29) Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 129 di are 8.85 – diritti 1/8;
- 30) Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 142 di are 21.00 – diritti 1/8;
- 31) Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 23 part. 183 di are 7.13 – diritti 1/64;
- 32) Abitazione in ALTAVILLA SILENTINA (SA), alla via S. Antonino 7, piano I, riportato in NCEU al foglio 23 part. 259, ctg. A/6, vani 2 – diritti 1/64.

Non sono stati assegnati termini 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. Giuditta Perrotta, 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 e dei fogli di mappa con l'indicazione dei terreni.

Non sono state effettuate le visure ipotecarie presso la CC.RR.II. di Salerno per l'individuazione della titolarità dei beni e la richiesta dei relativi certificati ipotecari, in quanto il Curatore le ha già fatte eseguire e le presenterà a sua cura.

Sulla scorta della documentazione mi sono recato presso gli Uffici Tecnici Comunali di ALTAVILLA SILENTINA per richiedere il certificato di destinazione urbanistica dei terreni ed effettuare un primo sopralluogo.

In altre due volte distinte mi sono recato sui luoghi per poter visionare e verificare la situazione dei beni oggetto di stima, e contattare professionisti del luogo.

Ho eseguito un ulteriore sopralluogo in occasione del ritiro del certificato di destinazione urbanistica.

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 stima che segue.

1-ELENCAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1.1 - ELENCAZIONE SECONDO VISURE CATASTALI

- 1) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT – fg. 4 – part. 55, di are 3.19.07 – Pascolo cespugliato – R.D. € 18,13, R.A. € 1,65 – (All. 2 e 9);*
- 2) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 5 part. 448 (ex 72) di are 5.50 – Seminativo irriguo classe 2 – R.D. € 6,39 – R.A. € 2,98 – deriva dal fraz. n. 499 del 28/01/2000 – (All. 3 e 9);*
- 3) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 5 part. 449 (ex 72) di are 0.25 – Seminativo irriguo classe 2 - R.D. € 0,29, R.A. € 0,14 – deriva dal fraz. n. 499 del 28/01/2000 – (All. 3 e 9);*

- 4) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 5 part. 320 (ex 72) di centiare 04 – Seminativo irriguo classe 2 - R.D. € 0,05, R.A. € 0,02 – Variazione d'ufficio del 02/09/1999 n. 18944.2/1999 in atti dal 03/09/1999 IST. N: 14557/99 – (All. 3 e 9);*
- 5) *Fabbricato rurale in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato al NCT al foglio 25 part. 7 di centiare 62- senza rendita catastale – (All. 8 e 9);*
- 6) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 25 part. 5 di are 7.20 – senza rendita catastale – (All. 8);*
- 7) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 25 part. 671 (ex 5) di are 21.02 – Seminativo erborato classe 1 – R.D. € 20,63 – R.A. € 15,74 – Frazionamento n. 604.1/1998 del 10/09/1998 – (All. 8 e 9);*
- 8) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 25 part. 562 (ex 5) di centiare 75 – Seminativo erborato classe 1 – R.D. € 0,74 – R.A. € 0,56 – Variazione d'ufficio del 15/07/1998 n. 15076 – (All. 8 e 9);*
- 9) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 169 di are 33.03 – Seminativo classe 4 – R.D. 5,97 – R.A. 11,94 – (All. 2 e 9);*
- 10) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 171 di are 30.82 – Seminativo classe 4 – R.D. € 5,57 – R.A. € 11,14 – (All. 2 e 9);*
- 11) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 172 di are 30.08 – Seminativo classe 4 – R.D. € 5,44 – R.A. € 10,87 – (All. 2 e 9);*
- 12) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 173 di are 29.47 – Seminativo classe 4 – R.D. € 5,33 – R.A. 10,65 – (All. 2 e 9);*
- 13) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 174 di are 23.94 – Seminativo classe 4 – R.D. € 4,33 – R.A. € 8,65 – (All. 2 e 9);*
- 14) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 175 di are 22.63 – Seminativo classe 4 – R.D. € 4,09 – R.A. € 8,18 – (All. 2 e 9);*

- 15) *Porzione di fabbricato rurale in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato al NCT al foglio 23 part. 107 sub 7- PORZ RUR FP – (All. 7 e 11);*
- 16) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 18 part. 707 (ex 231) di are 13.62 – Uliveto classe 2 – R.D. € 8,79 – R.A. € 4,22 – frazionamento del 19/03/2001 n. 18000.1/2001 – (All. 5 e 9);*
- 17) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 18 part. 708 (ex 231) di are 15.50 – Uliveto classe 2 – R.D. € 10,01 – R.A. 4,80 – (All. 5 e 9);*
- 18) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 18 part. 709 (ex 231) di are 0.30 – Uliveto classe 2 – R.D. € 0,19 – R.A. € 0,09 – (All. 5 e 9);*
- 19) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 19 di are 52.55 – Seminativo irriguo classe 2 – R.D. € 61,06 – R.A. € 28,50 – (All. 1 e 9);*
- 20) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 18 part. 74 di are 17.02 – Uliveto classe 2 – R.D. € 7,67 – R.A. 4,60 – (All. 5 e 9);*
- 21) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 18 part. 230 di are 19.80 – Uliveto classe 3 – R.D. € 7,67 – R.A. € 4,60 – (All. 5 e 9);*
- 22) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 5 part. 174 di are 11.34 – Seminativo classe 5 – R.D. € 1,46 – R.A. € 3,51 – (All. 4 e 9);*
- 23) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 5 part. 170 di are 28.76 – Seminativo irriguo classe 2 – R.D. € 33,42 – R.A. € 15,60 – (All. 4 e 9);*
- 24) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 5 part. 101 di are 33.50 – Seminativo irriguo classe 2 – R.D. € 38,93 – R.A. € 18,17 – (All. 3 e 9);*
- 25) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 5 part. 53 di ha 1.32.25 – Seminativo irriguo classe 2 – R.D. € 153,68 – R.A. € 71,72 – (All. 3 e 9);*
- 26) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 127 di are 8.05 – Partita 5537 – Seminativo irriguo classe 2 – R.D. € 9,35 – R.A. € 4,37 – (All. 2 e 10);*

- 27) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 151 di are 10.89 – partita 5537 – Seminativo irriguo classe 2 – R.D. € 12,65 – R.A. € 5,91 – (All. 2 e 10);*
- 28) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 144 di are 10.59 – Partita 5537 – Seminativo irriguo classe 2 – R.D. € 12,31 – R.A. 5,74 – (All. 2 e 10);*
- 29) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 129 di are 8.85 – partita 5537 – Seminativo irriguo classe 2 – R.D. € 10,28 – R.A. € 4,80 – (All. 2 e 10);*
- 30) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 4 part. 142 di are 21.00 – partita 5537 – Seminativo irriguo classe 2 – R.D. € 24,40 – R.A. € 11,39 – (All. 2 e 10);*
- 31) *Terreno agricolo in ALTAVILLA SILENTINA (SA), riportato in NCT al foglio 23 part. 183 di are 7.13 – partita 12894 – Seminativo erborato classe 3 – R.D. € 4,42 – R.A. € 4,60 – derivante da frazionamento del 24/05/1977 n. 13.1/1977 – (All. 7 e 12);*
- 32) *Abitazione in ALTAVILLA SILENTINA (SA), alla via S. Antonino 7, piano I°, riportato in NCEUT al foglio 23 part 259, ctg. A/6, vani 2. – Rendita € 69,21 – partita 378, intestata a omissis proprietaria per 1000/1000 – (All. 6 e 13).*

1.2 - DESTINAZIONI URBANISTICHE E CONFORMITÀ

Il comune di ALTAVILLA SILENTINA possiede un Piano Regolatore Generale nel quale i terreni risultano avere la seguente destinazione urbanistica (All. 14).

A) Ricadono in zona E3 – Aree agricole le seguenti particelle:

Foglio 4 – part. 19-142-144-151-127 (in parte);

Foglio 5 – part. 53-101-320-448-449;

Foglio 18 – part. 74-174-230-707-708-709;

Foglio 25 – part. 5-7-562-671.

Nel P.R.G. lo strumento attuativo è la *Concessione diretta* e gli indici di piano prevedono per la zona “**E3 – AREE AGRICOLE**” indice di fabbricabilità territoriale **0,03** 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.

B) Ricadono in zona **F1 – Parchi ed aree di rispetto fluviale** le seguenti particelle:

Foglio 4 – part. 55-129-169-171-172-173-174-175-127 (in parte),

Nel P.R.G. per la zona “**F1 – Parchi ed aree di rispetto fluviale**” gli strumenti attuativi sono le *Autorizzazioni* e la tabella indici di piano **non prevede alcun tipo di intervento**.

C) Ricadono in zona **F4 – Aree a verde pubblico attrezzato** le seguenti particelle:

Foglio 23 – particella n. 183

Nel P.R.G. per la zona “**F4 – Aree a verde pubblico attrezzato**” gli strumenti attuativi sono i *Piani particolareggiati* e la tabella indici di piano **non prevede alcun tipo di intervento**.

1.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1.3.1 - Tutte le particelle individuate al N:C:T: al foglio di mappa n. 4 (All. 2) sono in località *Padula*, nelle vicinanze del fiume Calore. In particolare le particelle n. 55, 169, 171, 172, 173, 174 e 175 sono a situate lungo il suddetto fiume Calore ed a confine con la selva militare di Persano. Trattasi di zona paludosa specialmente in inverno. L’accessibilità a dette particelle è scadente per la mancanza di strade adeguate.

Le particelle n. 127 e 129 sono delle strisce di terreno situate dalla parte opposta del fiume, sempre lungo di esso e di difficile accesso. Appena più distante dal fiume sono situate le particelle n. 142, 144 e 151, anch’esse strisce di terreno derivanti da frazionamento di cespiti di maggiore estensione, ma accessibili dalla *strada vicinale Padula Ulivella*. Tutte le particelle menzionate sono terreni seminativi con piante di pioppi, ma sono soggette alle esondazioni del fiume Calore che ne impedisce un uso valido dal punto di vista agricolo e rende difficile individuarne i confini sul terreno a causa del fiume che li modifica.

Migliore è la situazione della particella n. 19, sempre del foglio 4 (All. 1), che è situata più distante dal fiume, ha una forma più regolare con un migliore rapporto larghezza/lunghezza ed un lato a confine con la strada vicinale *Padula*. La sua natura è di terreno seminativo irriguo.

1.3.2 -Le particelle di terreno riportate nel foglio di mappa n. 5 (All. 3) sono tutte allocate in *contrada Olivella*. Le particelle n. 53 e 101 sono affiancate e entrambe servite dalla strada vicinale

Padula –Olivella. La giacitura del terreno è pianeggiante e la classificazione è seminativo irriguo e così viene utilizzato.

Analoghe le valutazioni per la particella n. 170 che è poco distante, verso nord oltre il torrente, servita da una strada rurale e da una vicinale e per la n. 174, contigua alla 170 e confinante a sud con il torrente (All. 4).

Diversa è la situazione delle particelle n. 320, 448, 449, che sono rispettivamente la canaletta di scarico e la strada consortile di uso pubblico. Discendono dal frazionamento del 28/01/2000 n. 499.3/2000.

1.3.3 -Le particelle riportate al foglio di mappa n. 18 (All. 5), la n. 74, 707, 708, 709 e 230, sono situate in località *Senarca*, contigue tra di loro e servite dalla strada vicinale che si diparte dalla strada *Chiusa delle Bufale*; sulla vicinale tutte le particelle hanno accesso. Catastalmente sono di natura uliveto, come nella realtà dei fatti. Trattasi di zona collinare con esposizione verso sud est con terreno di medio impasto tendente allo sciolto e con declivio verso la strada vicinale.

1.3.4 –Le particelle riportate al foglio di mappa n. 23 (All. 6 e 7) sono la 107/7, la 183 e 259. La prima è una porzione di fabbricato rurale sito nel centro urbano di Altavilla Silentina e precisamente alla Via Borgo San Martino, rappresentato in due delle foto allegate (foto All. 17 e 18). Il fabbricato è composto da un piano terra, un primo piano ed un sottotetto con relativa copertura.

Queste notizie sono state recepite dall'esterno dell'immobile in quanto le informazioni possedute e quelle raccolte in loco non hanno permesso di individuare il cespite, che pertanto non è stato valutato. I diritti vantati dal *omissis* su detto cespite sono pari ad 2/56. La particella è riportata al foglio 23 e non al 33 come erroneamente indicato dal curatore per un refuso di stampa (All. 11).

La seconda particella, la n. 183, è rappresentata da una porzione di orto-giardino situato alle spalle del fabbricato di cui sopra, più in basso rispetto al livello della strada e a servizio del fabbricato stesso, a cui si accede mediante un sopportico di uso elusivo (il passaggio tratteggiato riportato nella mappa catastale) (All. 7). Detto terreno, pur essendo in zona centrale del paese non

possiede grande valore in quanto è stato destinato nel P.R.G. ad Aree a verde pubblico attrezzato, senza alcuna possibilità di intervento urbanistico da parte dei privati.

La terza particella, la n. .259 (All. 6) è un'abitazione situata alla via S. Antonino n.7, piano I° che catastalmente ha due vani. L'abitazione è situata nella parte più antica dell'abitato di Altavilla Silentina che si sviluppa molto più in basso rispetto al centro attuale, e si raggiunge attraverso un dedalo di viuzze e di scalinate, molto interessanti dal punto di vista storico ed ambientale, ma poco pratiche per le difficoltà di accesso e di circolazione, nonché per la relativa distanza dalle attività commerciali. L'esterno dell'abitazione è riportata nelle foto All. n.15 e 16. L'abitazione risulta chiusa, non abitata e non frequentata da molto tempo, secondo le informazioni raccolte dai vicini che però non hanno saputo indicare nessuna persona che potesse averne la disponibilità o le chiavi. Analogamente per le informazioni raccolte presso l'amministrazione comunale.

1.3.5 - Le particelle riportate al foglio di mappa n. 25 (All. 8) sono la quattro e precisamente le n. 5, 7, 562 e 671. Sono tutte confinati tra di loro ad eccezione della n. 7 che rappresenta un piccolo fabbricato rurale, oggi inesistente, interamente intercluso dalla particella n.399 di altra ditta. Le particelle sono situate alla località Senarca, a sud della strada vicinale *Chiusa delle Buffale*, vicino al torrente ivi esistente e vicine ancora alla strada *Lama del Paniello*. Il terreno è qui praticamente pianeggiante ed utilizzato come oliveto e in parte seminativo. La particella n. 562 rappresenta la canaletta di irrigazione consortile.

Dalle informazioni assunte il terreno è nella disponibilità di *omissis* che lo cura da oltre 25 anni.

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, resa ancora più aleatoria con il passaggio dalla Lira all'Euro che ha scosso i mercati che ancora non si sono stabilizzati.

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, suffragate da informazioni assunte presso periti giudiziari e presso liberi professionisti locali che ben conoscono la situazione di mercato corrente, ho determinato il prezzo degli immobili.

3 - STIMA DEGLI IMMOBILI

1) Per il terreno agricolo in località *Padula* –fol. 4 – part. 55 di 31.907 mq la valutazione viene fissata in € 3,00 al mq ottenendosi una stima di :

$$31.907 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 95\,721,00 \quad \times \text{diritti } 1/64 = \text{€ } \mathbf{1\,495,64}$$

2) Per il terreno in località *Olivella* – fol. 5 – part. 448 di 550 mq, attesa la destinazione ad uso pubblico, non è stato assegnato alcun valore commerciale per cui la stima è di

$$\text{€ } 0,00 \times \text{diritti } 1/64 = \text{€ } \mathbf{0,00}$$

3) Per il terreno in località *Olivella* – fol. 5 – part. 449 di 25 mq, attesa la destinazione ad uso pubblico, non è stato assegnato alcun valore commerciale per cui la stima è di € 0,00 x diritti 1/64 = € **0,00**

4) Per il terreno in località *Olivella* – fol. 5 – part. 320 di 4 mq, attesa la destinazione ad uso pubblico, non è stato assegnato alcun valore commerciale per cui la stima è di € 0,00 x diritti 1/64 = € **0,00**

5) Per il fabbricato rurale in località *Senarca-Paniello* - fol. 25 – part. 7 di 62 mq, non più esistente, la valutazione viene fissata in € 6,00 al mq ottenendosi una stima di: 62 mq x 6,00 €/mq = € 372,00 x diritti 1/64 = € **5,81**

6) Per il terreno in località *Senarca-Paniello* - fol. 25 – part. 5 di 720 mq la valutazione viene fissata in € 6,00 al mq ottenendosi una stima di:

$$720 \text{ mq} \times 6,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 4\,320,00 \quad \times \text{diritti } 1/64 = \text{€ } \mathbf{67,50}$$

7) Per il terreno in località *Senarca-Paniello* - fol. 25 – part. 671 di 2.102 mq la valutazione viene fissata in € 6,00 al mq ottenendosi una stima di:

2102 mq x 6,00 €/mq = € 12 612,00 x diritti 1/64 = € **197,06**

8) Per il terreno in località *Senarca-Paniello* - fol. 25 – part. 562 di 75 mq, attesa la destinazione a canaletta di irrigazione consortile non è stato assegnato alcun valore commerciale per cui la stima è di € 0,00 x diritti 1/64 = € **0,00**:

9) Per il terreno agricolo in località *Padula* –fol. 4 – part. 169 di 3.303 mq la valutazione viene fissata in € 3,00 al mq ottenendosi una stima di:

3303 mq x 3,00 €/mq = € 9 909,00 x diritti 1/72 = € **137,63**

10) Per il terreno agricolo in località *Padula* –fol. 4 – part. 171 di 3.082 mq la valutazione viene fissata in € 3,00 al mq ottenendosi una stima di:

3082 mq x 3,00 €/mq = € 9 246,00 x diritti 1/72 = € **128,42**

11) Per il terreno agricolo in località *Padula* –fol. 4 – part. 172 di 3.008 mq la valutazione viene fissata in € 3,00 al mq ottenendosi una stima di:

3008 mq x 3,00 €/mq = € 9 024,00 x diritti 1/72 = € **125,33**

12) Per il terreno agricolo in località *Padula* –fol. 4 – part. 173 di 2.947 mq la valutazione viene fissata in € 3,00 al mq ottenendosi una stima di:

2947 mq x 3,00 €/mq = € 8 841,00 x diritti 1/72 = € **122,79**

13) Per il terreno agricolo in località *Padula* –fol. 4 – part. 174 di 2.394 mq la valutazione viene fissata in € 3,00 al mq ottenendosi una stima di:

2394 mq x 3,00 €/mq = € 7 182,00 x diritti 1/72 = € **99,75**

14) Per il terreno agricolo in località *Padula* –fol. 4 – part. 175 di 2.263 mq la valutazione viene fissata in € 3,00 al mq ottenendosi una stima di:

6 789,00 mq x 3,00 €/mq = € 9 024,00 x diritti 1/72 = € **94,29**

15) Per la porzione di fabbricato rurale riportato al N.C.T. al fol. 23 – part. 107 sub 7, che non è stato possibile individuare non è stato nemmeno valutato. I diritti vantati sul cespite sono 2/56

16) Per il terreno agricolo in località *Senarca* –fol. 18 – part. 707 di 1.362 mq la valutazione viene fissata in € 6,00 al mq ottenendosi una stima di:

$$1362 \text{ mq} \times 6,00 \text{ €/mq} = € 8 172,00 \quad \times \text{diritti } 1/8 = \mathbf{€ 1 021,50}$$

17) Per il terreno agricolo in località *Senarca* –fol. 18 – part. 708 di 1.550 mq la valutazione viene fissata in € 6,00 al mq ottenendosi una stima di:

$$1550 \text{ mq} \times 6,00 \text{ €/mq} = € 9 300,00 \quad \times \text{diritti } 1/8 = \mathbf{€ 1 162,50}$$

18) Per il terreno agricolo in località *Senarca* –fol. 18 – part. 709 di 30 mq la valutazione viene fissata in € 6,00 al mq ottenendosi una stima di:

$$30 \text{ mq} \times 6,00 \text{ €/mq} = € 180,00 \quad \times \text{diritti } 1/8 = \mathbf{€ 22,50}$$

19) Per il terreno agricolo in località *Padula* –fol. 4 – part. 19 di 5.255 mq la valutazione viene fissata in € 5,00 al mq ottenendosi una stima di:

$$5255 \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mq} = € 26 275,00 \quad \times \text{diritti } 1/8 = \mathbf{€ 3 284,38}$$

20) Per il terreno agricolo in località *Senarca* –fol. 18 – part. 74 di 1.702 mq la valutazione viene fissata in € 6,00 al mq ottenendosi una stima di:

$$1702 \text{ mq} \times 6,00 \text{ €/mq} = € 10 212,00 \quad \times \text{diritti } 1/8 = \mathbf{€ 1 276,50}$$

21) Per il terreno agricolo in località *Senarca* –fol. 18 – part. 230 di 1.980 mq la valutazione viene fissata in € 6,00 al mq ottenendosi una stima di:

$$1980 \text{ mq} \times 6,00 \text{ €/mq} = € 11 880,00 \quad \times \text{diritti } 1/8 = \mathbf{€ 1 485,00}$$

22) Per il terreno agricolo in località *Olivella* –fol. 5 – part. 174 di 1.134 mq la valutazione viene fissata in € 5,00 al mq ottenendosi una stima di:

$$1134 \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mq} = € 5 670,00 \quad \times \text{diritti } 1/8 = \mathbf{€ 708,75}$$

23) Per il terreno agricolo in località *Olivella* –fol. 5 – part. 170 di 2.876 mq la valutazione viene fissata in € 5,00 al mq ottenendosi una stima di:

$$2876 \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 14\,380,00 \quad \times \text{diritti } 1/8 = \text{€ } \mathbf{1\,797,50}$$

24) Per il terreno agricolo in località *Olivella* –fol. 5 – part. 101 di 3.350 mq la valutazione viene fissata in € 5,00 al mq ottenendosi una stima di:

$$3350 \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 16\,750,00 \quad \times \text{diritti } 1/8 = \text{€ } \mathbf{2\,093,75}$$

25) Per il terreno agricolo in località *Olivella* –fol. 5 – part. 53 di 3.225 mq la valutazione viene fissata in € 5,00 al mq ottenendosi una stima di:

$$3225 \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 16\,125,00 \quad \times \text{diritti } 1/8 = \text{€ } \mathbf{2\,015,63}$$

26) Per il terreno agricolo in località *Padula* –fol. 4 – part. 127 di 805 mq la valutazione viene fissata in € 4,00 al mq ottenendosi una stima di:

$$805 \text{ mq} \times 4,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3\,220,00 \quad \times \text{diritti } 1/8 = \text{€ } \mathbf{402,50}$$

27) Per il terreno agricolo in località *Padula* –fol. 4 – part. 151 di 1.089 mq la valutazione viene fissata in € 4,00 al mq ottenendosi una stima di:

$$1089 \text{ mq} \times 4,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 4\,356,00 \quad \times \text{diritti } 1/8 = \text{€ } \mathbf{544,50}$$

28) Per il terreno agricolo in località *Padula* –fol. 4 – part. 144 di 1.059 mq la valutazione viene fissata in € 4,00 al mq ottenendosi una stima di:

$$1059 \text{ mq} \times 4,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 4\,236,00 \quad \times \text{diritti } 1/8 = \text{€ } \mathbf{529,50}$$

29) Per il terreno agricolo in località *Padula* –fol. 4 – part. 129 di 885 mq la valutazione viene fissata in € 3,00 al mq ottenendosi una stima di:

$$885 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2\,655,00 \quad \times \text{diritti } 1/8 = \text{€ } \mathbf{331,88}$$

30) Per il terreno agricolo in località *Padula* –fol. 4 – part. 142 di 2.100 mq la valutazione viene fissata in € 4,00 al mq ottenendosi una stima di:

$$2100 \text{ mq} \times 4,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 8\,400,00 \quad \times \text{diritti } 1/8 = \text{€ } \mathbf{1\,050,00}$$

31) Per il terreno agricolo sito nel centro urbano di Altavilla Silentina – fol. 23 – part. 183 di 713 mq la valutazione viene fissata in € 8,00 al mq ottenendosi una stima di: 183 mq x 8,00 €/mq = € 5 704,00 x diritti 1/64 = **€ 89,13**

32) Per l'abitazione sita in Altavilla Silentina, via S. Antonino n.7, piano 1° - N.C.E.U. fol. 23 – part. 259 la valutazione fine fissata a corpo in € 15 000,00

€ 15 000,00 x diritti 1/64 = **€ 234,38**

I beni complessivamente stimati ammontano alla cifra di € 326 531,00 e la quota relativa ai diritti di *omissis* ammontano complessivamente a **€ 20 524,10**

(Euro ventimila cinquecentoventiquattro//10).

La tabella che segue raggruppa le valutazioni in modo più sintetico e facilmente consultabile.

Foglio	Particella	Consistenza	Diritti	Valutaz. al mq	Valutazione	Quota
4	19	52,55	1/8	€ 5,00	€ 26.275,00	€ 3.284,38
4	55	3,19,07	1/64	€ 3,00	€ 95.721,00	€ 1.495,64
4	127	8,05	1/8	€ 4,00	€ 3.220,00	€ 402,50
4	129	8,85	1/8	€ 3,00	€ 2.655,00	€ 331,88
4	142	21,00	1/8	€ 4,00	€ 8.400,00	€ 1.050,00
4	144	10,59	1/8	€ 4,00	€ 4.236,00	€ 529,50
4	151	10,89	1/8	€ 4,00	€ 4.356,00	€ 544,50
4	169	33,03	1/72	€ 3,00	€ 9.909,00	€ 137,63
4	171	30,82	1/72	€ 3,00	€ 9.246,00	€ 128,42
4	172	30,08	1/72	€ 3,00	€ 9.024,00	€ 125,33
4	173	29,47	1/72	€ 3,00	€ 8.841,00	€ 122,79
4	174	23,94	1/72	€ 3,00	€ 7.182,00	€ 99,75
4	175	22,63	1/72	€ 3,00	€ 6.789,00	€ 94,29
5	53	32,25	1/8	€ 5,00	€ 16.125,00	€ 2.015,63
5	101	33,50	1/8	€ 5,00	€ 16.750,00	€ 2.093,75
5	170	28,76	1/8	€ 5,00	€ 14.380,00	€ 1.797,50
5	174	11,34	1/8	€ 5,00	€ 5.670,00	€ 708,75
5	320	4	1/64	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
5	448	5,50	1/64	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
5	449	0,25	1/64	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
18	74	17,02	1/8	€ 6,00	€ 10.212,00	€ 1.276,50
18	230	19,80	1/8	€ 6,00	€ 11.880,00	€ 1.485,00
18	707	13,62	1/8	€ 6,00	€ 8.172,00	€ 1.021,50

18	708	15,50	1/8	€ 6,00	€ 9.300,00	€ 1.162,50
18	709	0,30	1/8	€ 6,00	€ 180,00	€ 22,50
23	183	7,13	1/64	€ 8,00	€ 5.704,00	€ 89,13
23	259	A/6 2 vani	1/64	-----	€ 15.000,00	€ 234,38
23	107/7	Porz. Fabb.rur	2/56	€ 0,00	non valutata	
25	5	7,20	1/64	€ 6,00	€ 4.320,00	€ 67,50
25	7	0,62 fabb.rur	1/64	€ 6,00	€ 372,00	€ 5,81
25	562	0,75	1/64	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
25	671	21,02	1/64	€ 6,00	€ 12.612,00	€ 197,06
					€ 326.531,00	€ 20.524,10

TOTALE COMPLESSIVO DELLA STIMA PER I DIRITTI VANTATI:

Euro 20 524,10 (Euro ventimila cinquecentoventiquattro//10)

Nella lista di beni da stimare, fornitami dal curatore, copia della nota depositata il 16 marzo 2004, alcune particelle sono indicate con il foglio di mappa diverso dal proprio, evidentemente per refusi di stampa. Si riportano qui di seguito le correzioni apportate:

Errata

Corrige

part. 448 (ex 72) – fol. 4

part. 448 (ex 72) – fol. 5

part. 449 (ex 72) – fol. 4

part. 449 (ex 72) – fol. 5

part. 320 (ex 72) – fol. 4

part. 320 (ex 72) – fol. 5

part. 107 sub 7 – fol. 33

part. 107 sub 7 – fol 23

part. 19 – fol. 18

part. 19 – fol. 4

part. 174 – fol. 18

part. 174 – fol. 5

Il C.T.U.

dott. ing. Gennaro Ferrante

