STUDIO TECNICO
- *geom. Pasquale Labriola – Via Lombardia 8 – 85029 Venosa (PZ)*
tel./fax. n. 0972/36192 cell. n. 3332921390
email-pec: labriolap63@gmail.com; pasquale.labriola1@geopec.it

INTEGRAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RESA NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE di cui alla Sent. n.162/91, Cron. n. 1981, Rep. 178, del Fall. n. 420/1991, A CARICO [redacted] E PENDENTE PRESSO IL TRIBUNALE DI POTENZA, ex. MELFI.

AGGIORNAMENTO LOTTI ALL'ATTUALITA'

Premessa

Lo scrivente geom. Pasquale Labriola, appartenente all'Albo dei geometri della provincia di Potenza col n. 1821, ed iscritto nel registro dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Potenza al n. 13/bis (ex Tribunale di Melfi), già CTU nominato dall'allora Tribunale di Melfi con finale deposito nel maggio 2005 di specifiche – per individuati lotti - relazioni, da ultimo gli veniva conferito l'incarico integrativo e completamento per individuazione dei lotti residuanti all'esito della procedure esecutive individuali nonché eventuale variazione di stima degli immobili così residuali nella procedura fallimentare a carico d [redacted] sì come da ulteriore nomina del 11/03/2024 rispondere ai seguenti quesiti: circa la stima delle proprietà immobiliari ancora appartenenti alla procedura fallimentare in ditta: [redacted] nsistenti nell'aggiornamento dei Lotti n. 1 e n. 8, nonché al raggruppamento degli ulteriori individuati Lotti n. 10-11-12-13-14-15 che, per facilitare la vendita di quest'ultimo, si ritiene di costituire un unico Lotto n. 16, costituente l'intera azienda agricola. Tanto ad effetto di chiarimenti ed interlocuzioni con il Curatore Avv. De Marco Antonio e con il Coadiutore specializzato per la vendita dei beni Avv. Sbailo Anna nonché per quanto allo scrivente richiesto dal Giudice Delegato dr. Visconti Davide. e dai predetti rimesso al sottoscritto. In via di massima i valori sono gli stessi di cui alle prime ed originarie relazioni per il fatto che il mercato immobiliare locale è in stallo per la decurtazioni economiche derivante della forte riduzione demografica.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima si trova in via dei Normanni n. 5 ed è composto da più piani fuori terra, all'interno del quale vi è ubicato l'appartamento oggetto di stima. L'accesso all'immobile avviene tramite la rampa di scala condominiale con ingresso dalla predetta strada pubblica ed è privo di ascensore.

L'ingresso all'appartamento è posto sulla sinistra salendo le scale. Esso si presenta completato in ogni sua opera di rifinitura, allo stato libero da persone a cose e nella disponibilità della Curatela Fallimentare.

All'interno di detto fabbricato ed al piano seminterrato, esiste un locale garage di pertinenza dell'appartamento, anch'esso nella disponibilità della Curatela.

La struttura portante dell'immobile è a struttura intelaiata in c.a. con travi, pilastri e falde di copertura inclinate.

Le rifiniture interne dell'appartamento presentano un ordinario grado statico-manutentivo, è completo nelle opere di rifiniture con: pavimento in monocottura, intonaco civile per interni, impianto elettrico sottotraccia con relativo salvavita (non funzionante), impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio e con caldaia a gas metano (non accertabile se funzionante), alimentato dal metanodotto cittadino, di impianti idrico-sanitari con acqua caldo–fredda, i bagni e la cucina sono debitamente rivestite con piastrelle (in parte distaccate e con fori da precedente arredo), le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in anticorodal con tapparelle in P.V.C. (in parte disconnesse); nonché completi di impianto di presa telefonica, citofonica e televisiva, (non accertabile se funzionante). Il locale garage è debitamente delimitato da porta in ferro basculante, con pavimentazione ed intonaco al rustico.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

1) Appartamento fg. 58 p.lla 323/3

-	soggiorno	ml. 3,80 x ml. 5,60 = mq. 21,28
-	cucina	ml. 3,00 x ml. 4,00 = mq. 12,00
-	Wc.	ml. 1,10 x ml. 4,00 = mq. 4,40
-	bagno	ml. 2,80 x ml. 2,10 = mq. 5,88
-	letto matrimoniale	ml. 4,00 x ml. 4,40 = mq. 17,60
-	letto bimbi	ml. 2,80 x ml. 4,00 = mq. 11,20
-	disimpegno	ml. 1,10 x ml. 2,20 = mq. 2,42
-	disimpegno	ml. 1,10 x ml. 2,80 = mq. 3,08

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- ingresso ml. 1,40 x ml. 4,20 = mq. 5,88

Sommano mq. 83,74 e, **in c.t. mq. 84,00**

- Balcone

L'appartamento è avvalorato dalla presenza di ampio balcone avente superficie complessiva di mq. **9,00** circa.

2) Locale garage fg. 58 p.lla n. 323/9

Il locale garage, censito in catasto al fg. 58 p.lla 323/9 e posto a piano seminterrato con accesso dalla rampa scala condominiale, ha una superficie utile netta di **mq. 14,00** circa (0,5*2,20*6,00)+ (0,5*2,40*6,00).

Catasto

L'intera unità immobiliare è censita in catasto al fg. 58 p.lle n. 323/3 e 323/9, così distinta:

1) **p.lla n. 323 sub. 3** (Appartamento), Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 397,67, piano 1-T, Via Appia;
2) **p.lla n. 323 sub. 9** (garage), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 19 mq., Rendita €uro 34,34), piano SS-1, Via dei Normanni (ex. Via Appia), il tutto, in ditta intestato a:

[redacted] rietario per 1000/1000.

ASTALEGALE.NET

Confini

- **L'unità immobiliare** (appartamento), confina per un lato con rampa scala condominiale e per i restanti tre lati con via dei Normanni (ex. via Appia).
- **Il Garage** confina con atrio condominiale, con sub 10 di proprietà e [redacted], sub 8 di proprietà [redacted]

STIMA

Il valore di mercato dell'intera unità immobiliare, viene di seguito calcolato:

- Appartamento	: mq. 84,00 x €. 700,00	= €. 58.800,00
- balcone	: mq. 9,00 x €. 150,00	= €. 1.350,00
- garage	: mq. 14,00 x €. 300,00	= €. 4.200,00
	Sommano	€ 64.350,00

Per quanto attiene al Locale Garage, non è stata rinvenuta la pplanimetria catastale, per cui va redatta la stessa con relativo Docfa (planimetria mancante) con costi che si aggirano a circa € 400,00, già decurtati dal prezzo di stima.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si può così concludere che il complessivo valore commerciale dell'intero Lotto n. 1 costituito dall'appartamento (foglio 58, particella 329/9) e dal garage (foglio 58, particella 323/3), da porre in vendita, è pari ad **€. 64.350,00** (€uro sessantaquattromila trecento cinquanta/00), confermando (per quanto sopra detto) l'inziale.

LOTTO N. 8 (ex. 8/B)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In abitato di Venosa tra la vie Veneto con civico n.14 e la via Lombardia con civico n.15, esiste un complesso edilizio composto da più piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a locali garage-depositi-centrale termiche e locali condominiali per plurimi diversi proprietari.

Al piano seminterrato ove sono ubicati i locali garage, di cui solo due appartenenti alla massa fallimentare di Maiorella Rocco, si accede sia dal vano scala condominiale interno del complesso edilizio che, dal passaggio carrabile esterno e laterale al palazzo prospiciente la via Lombardia, per poi scendere nei locali garage del condominio tramite una rampa carrabile in cls debitamente coperta da una tettoia a terrazza. La pavimentazione condominiale è costituita da piastrelle a scaglie di cemento da cm. 25 x 25, mentre i locali garage in esame si presentano al rustico, con intonaco del tipo rustico, pitturati a calce e la porta di chiusura è del tipo in ferro a doppio battente. Nell'iniziale relazione il lotto in questione ne comprendeva entrambi (ex 8/B ed ex 8/A nella presente come richiesto lotto N. 17)

Descrizione

Trattasi di locale garage, debitamente intonacato a calce, pavimentato con marmettoncini a scaglie di cemento 25 x 25, con un solo punto luce ed una presa di corrente, delimitato da porta in ferro.

Catasto

L'unità immobiliare è censita in catasto urbano del Comune di Venosa al fg. 59 p.lla n. **685/11**, Cat. C/6, Cl.5, mq. 16, Rendita €uro 28,92, ubicata in Via (ex. Emilia n. A, piano S-1), ora via Lombardia n. 15;

Confini

Il locale garage confina con atrio condominiale, ptc n. 685/10 di proprietà [redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

[redacted]

Calcolo superficie

ml. (2,30 x 3,75) = mq. 8,62, arrotondato a mq. 8,60.

Stima

Il valore di mercato del locale viene così stimato: mq. 8,60 x €uro 500,00/mq. = **€ 4.300,00**

Si può così concludere che il complessivo valore commerciale dell'intero attuale **Lotto n. 8**, è pari ad **€. 4.300,00** (€uro quattromilatrecento/00), confermando (per quanto sopra detto) l'inziale.

LOTTO N. 9 (ex. Lotto 9/A – 9/B – 9/C)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima, posto in abitato di Venosa alla via Piazza San Giovanni De Matha, si presenta come unica palazzina. Esso è composto da tre piani fuori terra, di cui il piano terra a destinazione non abitativa con autonomi accesso, il piano primo ed il piano secondo entrambi a destinazione civile abitazione pertinenziali fra di loro. Il fabbricato presenta un piano interrato con accesso dalla parallela posteriore via urbana il piano seminterrato è adibito a locali depositi, garage e locali-androni condominiali non di proprietà del Fallimento ma di Terzi.

Urbanistica

Da una serie di accertamenti espletati presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in riscontro dello stato dei luoghi relativo alla costruzione dell'intero plesso immobiliare, all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente non ha rilevato irregolarità e/o difformità della costruzione rispetto alla concessione edilizia a suo tempo rilasciata. Il fabbricato venne realizzato con concessione edilizia n. 1881, rilasciata dal Sindaco del Comune di Venosa in data 25.07.1986 alla ditta: [redacted] non esiste alcuna domanda di condono ai sensi della Legge n. 47/85 del 28/02/1985 e succ. legge n. 474 del 23/12/94 art. 39.

Provenienza e proprietà

Il suolo su cui insiste il fabbricato è pervenuto **a favo** [redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

[redacted] on atto di vendita [redacted] gato in data 19.03.1986, repertorio n. 28049/10191, registrato a Venosa il 4 aprile 1986 al n. 972 e trascritto a Potenza il 07.04.1986 al n.3818/3246, [redacted]

Nell'attualità a seguito di vendita giudiziale la quota del mezzo in originaria intestazio [redacted] è stata trasferita così come in catasto e qui di seguito: riportata

[redacted]

ASTALEGALE.NET

[A] Descrizione del locale terraneo in catasto al fg. 59 ptc 694/2 (ex 9/A)

Trattasi di locale posto a piano terra e composto da unico ambiente con piccolo bagno e ripostiglio. I pavimenti sono in ceramica di colore chiaro, le pareri sono intonacate e tinteggiate di tipo civile, l'impianto elettrico è sottotraccia con varie prese di corrente e con vari punti luce, oltre ad un piccolo ripostiglio adibito a deposito. L'allaccio alla rete elettrica è autonomo e a servizio esclusivo del locale come l'allaccio alla rete idrica, mentre vi è distacco dall'unico allaccio alla rete di gas cittadino.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

1) Locale fg. 59 p.lla 694/2

-	Locale	ml. 7,40 x ml. 10,40	= mq. 76,96
-	Locale	ml. 2,60 x ml. 9,00	= mq. 23,40
-	Ripostiglio	ml. 2,40 x ml. 1,80	= mq. 4,32
-	Bagno	ml. 2,40 x ml. 1,60	= mq. 3,84
		Sommano	mq. 108,52 e, in c.t. mq. 108,00

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Catasto

L'unità immobiliare è censita in catasto al fg. **59 p.lle n. 694/2,** Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 106, Rendita € 1.029,20, piano terra, Via General Frusci n. 16, ora Piazza San Giovanni de Matha, in ditta intestato come in precedenza specificato.

Confini

L'unità immobiliare confina con: Piazza San Giovanni De Matha (ingresso principale), palazzina di proprietà ex EAAP (Ente Acquedotto Pugliese) ora Acquedotto Lucano, suolo Comunale e strada da denominarsi.

Stima

Il valore di mercato della detta singola immobiliare viene di seguito calcolato:

Locale commerciale: mq. 108,00 x € 900,00/mq. = € 97.200,00

Valore della quota da porre in vendita

Il valore della **quota di ½ dell'intero** appartenente alla massa fallimentare d[redacted] pari ad **€ 48.600,00** (€ 97.200,00 x ½), diconsi €uro (quarantottomilaseicento/00).

ASTALEGALE.NET

[B] Descrizione appartamento primo piano fg. 59 ptc 694/3 (ex. 9/B)

Trattasi di unità abitativa posta a piano primo, con accesso dalla rampa scala condominiale a servizio anche della sovrastante abitazione mansarda, debitamente rivestita in granito. La struttura portante dell'immobile è a struttura intelaiata in c.a. con travi, pilastri e falde di copertura inclinate. L'appartamento presenta un buon grado statico-manutentivo ed è composto da tre camere da letto, doppio bagno ed ampio soggiorno allestito da camino a legna. Esso si presenta completo nelle opere di rifiniture con pavimento in granito, intonaco civile per interni con pittura del tipo a "tampone", impianto elettrico sottotraccia con relativo salvavita, impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa e con caldaia a gas metano alimentato dal metanodotto cittadino, da impianti idrico-sanitari con acqua caldo–fredda, le pareti dei bagni e della cucina sono debitamente rivestite con piastrelle, le porte interne sono in legno tamburrato e del tipo laccate, mentre gli infissi esterni sono in PVC con vetro camera e con tapparelle in plastica, nonché completi di impianto di presa telefonica, citofonica e televisiva. L'allaccio alla rete elettrica e alla rete idrica è unica condominiale la mansarda soprastante (di cui seguire); usufruisce dall'unico allaccio

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

alla rete di gas cittadino.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

1) Appartamento a primo piano fg. 59 p.lla 694/3

			superf. netta	**coeff.**	**superf. conv.**
-	Cucina:	ml. 3,40 x ml. 3,00	= mq. 10,20	x 1,00	= mq. 10,20
-	Cucina:	ml. 1,00 x ml. 1,80	= mq. 1,80	x 1,00	= mq. 1,80
-	Soggiorno:	ml. 6,20 x ml. 4,40	= mq. 27,28	x 1,00	= mq. 27,28
-	Ingresso:	ml. 6,60 x ml. 2,00	= mq. 13,20	x 1,00	= mq. 13,20
-	Bagno:	ml. 3,20 x ml. 2,00	= mq. 6,40	x 1,00	= mq. 6,40
-	Letto matrimoniale:	ml. 4,40 x ml. 4,00	= mq. 17,60	x 1,00	= mq. 17,60
-	Wc.:	ml. 4,00 x ml. 1,20	= mq. 4,80	x 1,00	= mq. 4,80
-	Letto 1:	ml. 4,00 x ml. 3,60	= mq. 14,40	x 1,00	= mq. 14,40
-	Letto 2:	ml. 4,20 x ml. 3,80	= mq. 15,96	x 1,00	= mq. 15,96
-	Balcone 1:	ml. 6,60 x ml. 1,40	= mq. 9,24	x 0,25	= mq. 2,31
-	Balcone 2:	ml. 4,00 x ml. 1,40	= mq. 5,60	x 0,25	= mq. 1,40
-	Balcone 3:	ml. 5,00 x ml. 1,40	= mq. 7,00	x 0,25	= mq. 1,75
-	Balcone 4:	ml. 11,00 x ml. 1,40	= mq. 15,40	x 0,25	= mq. 3,85
			Totale superfici mq. 148,88		mq. 120,95

Catasto

L'unità immobiliare è censita in catasto al fg. **59 p.lle n. 694/3,** Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita £ 910.000 (€ 469,98), piano primo, piazza General Frusci, ora piazza San Giovanni de Matha, in ditta intestato come in precedenza specificato.

Confini

L'unità immobiliare confina con: Piazza San Giovanni De Matha, palazzina di proprietà ex EAAP (Ente Acquedotto Pugliese) ora Acquedotto Lucano, suolo Comunale e strada da denominarsi.

Stima

Il valore di mercato dell'intera unità immobiliare, viene di seguito calcolato:

Appartamento a primo piano: mq. 120,00 x € 700,00/mq. = € 84.00,00

Valore della quota da porre in vendita

Il valore della **quota di ½ dell'intero appartamento** appartenente alla massa fallimentare di [redacted] d **€ 42.000,00** (€ 84.000,00 x ½), diconsi €uro (quarantaduemila/00).

[C] Descrizione del locale mansarda in catasto al fg. 59 ptc 694/4 (ex 9/C)

Trattasi di unità abitativa posta al secondo piano, con accesso dalla rampa scala condominiale debitamente rivestita in granito. La struttura portante dell'immobile è a struttura intelaiata in c.a.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

con travi, pilastri e falde di copertura inclinate. L'appartamento presenta un buon grado statico-manutentivo ed è composto da tre camere da letto con bagno, un vano soggiorno ed un vano cucina. Esso si presenta completo nelle opere di rifiniture con: pavimento in ceramica, intonaco civile per interni con sovrastante pittura, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con relativo salvavita, impianto di riscaldamento è autonomo con elementi radianti in ghisa in tutti gli ambienti alimentato da caldaia a gas metano, di impianti idrico-sanitari con acqua caldo–fredda, le pareti del bagno e della cucina sono debitamente rivestite con piastrelle, le porte interne sono in legno tamburrato e del tipo laccate, mentre gli infissi esterni sono in PVC con vetro camera e con tapparelle in plastica, nonché completi di impianto di presa telefonica, citofonica e televisiva. L'allaccio alla rete elettrica e alla rete idrica è unica condominiale con il sottostante appartamento (di cui in precedenza); non usufruisce dell'unico allaccio alla rete di gas cittadino.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

1) Appartamento-mansarda al secondo piano fg. 59 p.lla 694/4

		superf. netta	**coeff.**	**superf. conv.**
-	Cucina:	ml. 2,40 x ml. 3,00	= mq. 7,20 x 1,00	= mq. 7,20
-	Soggiorno:	ml. 4,20 x ml. 4,60	= mq. 19,32 x 1,00	= mq. 19,32
-	Ingresso-corridoio:	ml. 1,20 x ml. 7,00	= mq. 8,40 x 1,00	= mq. 8,40
-	Bagno:	ml. 2,00 x ml. 2,40	= mq. 4,80 x 1,00	= mq. 4,80
-	Letto matrimoniale:	ml. 4,40 x ml. 4,00	= mq. 17,60 x 1,00	= mq. 17,60
-	Letto 1:	ml. 4,20 x ml. 3,80	= mq. 15,96 x 1,00	= mq. 15,96
-	Letto 2:	ml. 4,60 x ml. 3,40	= mq. 15,64 x 1,00	= mq. 15,64
-	Balcone 1:	ml. 5,00 x ml. 1,40	= mq. 7,00 x 0,25	= mq. 1,75
-	Balcone 2:	ml. 11,00 x ml. 1,40	= mq. 15,40 x 0,25	= mq. 3,85
		Totale superfici mq. 111,32		mq. 94,52

Catasto

L'unità immobiliare è censita in catasto al fg. **59 p.lle n. 694/4,** Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 302,13, piano secondo, piazza General Frusci, ora piazza San Giovanni de Matha, in ditta intestato come in precedenza specificato.

Confini

L'unità immobiliare confina con: Piazza San Giovanni De Matha, palazzina di proprietà ex EAAP (Ente Acquedotto Pugliese) ora Acquedotto Lucano, suolo Comunale e strada da denominarsi.

Stima

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il valore di mercato dell'intera unità immobiliare, viene di seguito calcolato:

Appartamento a primo piano: mq. 94,00 x € 600,00/mq. = € 56.400,00

Valore della quota da porre in vendita

Il valore della **quota di ½ dell'intero appartamento** appartenente alla massa fallimentare di [redacted] ad **€ 28.200,00** (€ 56.400,00 x ½), diconsi €uro (ventottomiladuecento/00).

RIEPILOGO

(LOTTO Numero 9)

[A] Locale terraneo fg. 59 ptc 694/2, per la quota di 1/2, valore pari ad	€	**48.600,00**
[B] Appartamento fg. 59 ptc 694/3, per la quota di 1/2, valore è pari ad	€	**42.000,00**
[C] Mansarda fg. 59 ptc 694/4, per la quota di 1/2, valore è pari ad	€	**28.200,00**
Valore Complessivo del Lotto n.9 è pari ad	€	**118.800,00**

(diconsi €uro ventisettemilasettecento/00).

Il valore dell'intero Fabbricato, per la **quota di 1/2** di proprietà personale del sig. [redacted] (mentre il restante 1/2 è di proprietà come sopra specificato) da porre in vendita è pari ad **€ 118.800,00** (€uro centodiciottomilaottocento/00),), confermando (per quanto sopra detto) l'inziale.

LOTTO n. 16

(ex. Lotti n. 10-11-12-13-14-15)

(A) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Fondo agricolo e Locale Deposito-annessi agricoli (par. 112 e part. 111/1)

Il fondo agricolo oggetto di stima, posto in agro venosino, alla Contrada "Spagnuolo", si estende su ha una superficie di ha 01.24.67, adibito a seminativo, la cui giacitura pianeggiante ed a forma Trapezoidale favorisce ed agevola la comoda lavorazione del fertile terreno confinante, tra l'altro, con il lato maggiore lungo la strada asfaltata denominata, appunto, "Lo Spagnuolo".

All'interno di detto appezzamento esiste un Locale-rudere, della superficie complessiva di mq. 23, adibito a deposito di annessi agricoli, totalmente aperto e privo di alcun tipo di

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

serramento, la cui struttura portante è alquanto fatiscente; costruito in totale difformità di ogni pur minima regola costruttiva ed è **abusivo**, i cui costi (per oneri Tecnici ed Amministrativi) per ottenere la Sanatoria, sono stati tenuti in debita considerazione nella valutazione complessiva del prezzo di Stima.

Il fabbricato abusivo è privo di idonee fondazioni, con pavimentazione in terra battuta, le cui pareti di elevazione in muratura tufacea sono ormai prive di un pur minimo di legante di malta cementizia, con evidenti cedimenti e lesioni passanti su un lato "originario", benché si evidenzia una ristrutturazione di ripresa della muratura portante con blocchi di tufi e malta cementizia (di una più recente costruzione), rispetto alla "originaria costruzione"; con copertura in semplice lamierato (grecato) ed a falda unica, poggiante su travetti in c.a.p. e senza cordolo di coronamento alcuno.

Dotto immobile, confina a Nord con strada Comunale "Lo Spagnuolo", ad Est con la Part. n. 10 coltivata a seminativo; a Sud con la part. n. 33, alberata e di [redacted]- [redacted] d Ovest con la part. n. 77 di proprietà Terzi, coltivata in parte a seminativo-uliveto.

ASTALEGALE.NET

STIMA DELL'IMMOBILE DA PORRE IN VENDITA

Foglio 52 part.lla 112 (terreno) e

Foglio 52 part.lla 111/1 (fabbricato abusivo)

Considerato lo stato di coltivazione del fondo agricolo, di alta fertilità, la ottima giacitura-esposizione, con il lato lungo a confine e costeggiante la strada interpoderale asfaltata e di facile accesso, chi scrive ritiene di determinare il valore agricolo medio per Ha, pari ad € 13.000/ha.

Il valore dell'intero fondo agricolo è dato dal seguente calcolo:

- Fondo Agricolo di ha 01.24.67 x € 13.000/ha = € 16.207,10 arrotondato ad **€ 16.000,00.**

Considerato che il fondo agricolo è in comproprietà con i [redacted] ne deriva che la quota spettante al fallimento da porre in vendita, è pari ad **€ 8.000,00** (16.000,00/2).

Il valore del Locale Deposito (annessi agricoli) Abusivo

- Locale Deposito annessi agricoli: mq. 23,00 x € 90/mq. = € 2.070,00 arr. a € 2.000,00.

Considerato che il locale deposito è in comproprietà con i [redacted] e deriva che la quota spettante al fallimento da porre in vendita, è pari ad **€ 1.000,00** (2.000,00/2).

Fondo Agricolo con annesso Rudere

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Descrizione del fondo agricolo con annesso Locale deposito attrezzi agricoli censiti in catasto, rispettivamente al foglio 52 part.lle (112 e 111/1)

Terreno Seminativo della estensione complessiva di **Ha 1.24.67**, di ottima fertilità, a giacitura pianeggiante ed a forma trapezoidale, confinante con la strada comunale denominata "Lo Spagnuolo", all'interno del quale esiste un fabbricato Abusivo (rudere), di **mq. 23**, adibito a deposito attrezzi agricoli.

Catasto

a) L'unità immobiliare (seminativo) è censita in catasto al **foglio 52 part.lla 112 (ex. 31)**

fg. **52 p.lla n. 112,** Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie ha 1.24.67, Reddito Domenicale € 16,10, Reddito Agrario € 22,54, in ditta intestato a:

[redacted]

b) L'unità immobiliare (fabbricato rurale) è censito in catasto al **foglio 52 part.lla 111 sub.1)**

fg. **52 p.lla n. 111 sub. 1,** Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq. 19, Superficie Catastale mq.23, Rendita € 33,36, Pianto Terra, in ditta intestato a:

[redacted]

L'intero immobile (ex. n. 10) da porre in vendita, confina: a Nord con strada Comunale "Lo Spagnuolo", ad Est con la part. n. 10, a Sud con la part. n. 33, ad Ovest con la part. n. 77.

Stima

Il valore di mercato della quota, pari ad 1/2, dell'intero immobile da porre in vendita, è di seguito calcolato:

- **Quota di 1/2 dell'intero fondo agricolo** della superficie complessiva di **Ha 1.24.67**, è pari ad **€ 8.000,00** (16.000,00/2).
- **Quota di 1/2 del Rudere (annessi agricoli),** di **mq. 23,** è pari ad **€ 1.000,00** (2.000,00/2).

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Da ciò ne deriva che il complessivo valore commerciale della quota **di 1/2 dell'intero** Immobile (ex. n.10) da porre in vendita ed appartenente alla massa fallimentare, è pari **ad €9.000,00** (€uro novemila/00), (8.000,00 + 1.000,00)

(B) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Fondo agricolo e Fabbricato Deposito-annessi agricoli (part. 114 e part. 113/1)

Il fondo agricolo oggetto di stima, posto in agro venosino, alla Contrada "Spagnuolo", si estende su di una superficie di ha 00.40.18, coltivato ad Uliveto, la cui giacitura non tutta pianeggiante ma in parte scoscesa, ha una forma irregolare ove, nella parte pianeggiante esistono alberi di ulivi in buono stato di coltivazione e vegetazione, mentre la restante zona, in parte scoscesa con scarpate in terra, alla cui base è stata creata una stradina in terra battuta, percorrendo la quale, si raggiunge il Fabbricato Rurale.

Al fondo agricolo si accede, percorrendo per prima una parte iniziale dalla strada comunale asfaltata, denominata "Lo Spagnuolo".

ASTALEGALE.NET

Il fondo è delimitato da confini naturali, mentre la parte di accesso all'uliveto è delimitato da una sbarra orizzontale in ferro ancorata su pilastrini anch'essi in ferro, azionata manualmente a delimitazione del fondo agricolo ove, percorrendo una stradina interna ed in terra battuta, si raggiunge il fondo ulivetato, all'interno del quale esiste un fabbricato agricolo di modiche dimensione a servizio dell'intero fondo, adibito a rifugio, (benché **totalmente Abusivo**), i cui costi (per oneri Tecnici ed Amministrativi) per ottenere la Sanatoria, sono stati tenuti in debita considerazione nella valutazione complessiva del prezzo di Stima.

All'interno di detto appezzamento esiste un Fabbricato Rurale con antistante un portico della dimensione complessiva e catastale di mq. 27, adibito a rifugio, anch'esso **Abusivo**.

Detto immobile, è stato costruito, in parte in muratura di tufo, con copertura-solaio inclinato con tavelloni e putrelle in ferro; è dotato di un camino a legna, il pavimento è in marmette di scaglie di cemento, le pareti intonacate e con tinteggiatura in bianco.

Nella parte esterna, inoltre, è stata realizzata, successivamente al detto "Originario" fabbricato in muratura, un ulteriore costruzione-porticato in c.a. intelaiato con copertura in

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

tavelloni e putrelle di ferro con solaio spingente, anch'esso totalmente abusivo e privo di alcuna Autorizzazione Edilizia-Urbanistica.

La documentazione fotografica allegata, meglio rende lo stato di costruzione e conservazione dell'immobile.

Per detto immobile non è dato sapere la data di origine della costruzione e/o di ultimazione dei lavori, essendo stato realizzato, Abusivamente, in più riprese, benché, lo stesso, sia sanabile, in virtù della Legislazione Vigente.

L'intero Lotto confina, a Nord con le particelle 75 e 77 di proprietà Terzi, e con particella n. 112 d[redacted]d Est con la particella 109 di proprietà Terzi, a Sud con le particelle 12 e 34.

STIMA DELL'IMMOBILE DA PORRE IN VENDITA

Foglio 52 part.lla 114 (terreno) e

Foglio 52 part.lla 113/1 (fabbricato)

Considerato lo stato di coltivazione del fondo agricolo, con alberi di ulivi ben curati nelle potature e con un buon grado di produzione, nonché la presenza del fabbricato ivi esistente che (benché abusivo), dà comunque un valore aggiunto all'intero fondo ulivetato, il cui facile accesso dalla strada Comunale dello "Spagnulo", chi scrive ritiene di determinare il valore agricolo medio per Ettaro, pari ad € 13.000/ha.

Il valore dell'intero fondo agricolo è dato dal seguente calcolo:

- Fondo Agricolo di ha 0.40.18 x € 13.000/ha = € 5.223,40 arrotondato ad **€ 5.000,00.**

Considerato che il fondo agricolo è in comproprietà con il coniuge Deputato Rosaria, ne deriva che la quota spettante al fallimento da porre in vendita, è pari ad **€ 2.500,00** (5.000,00/2).

Il valore del Fabbricato Agricolo (deposito annessi agricoli)

- Locale Deposito annessi agricoli: mq. 27,00 x € 370,00/mq. = € 9.990,00 arr. a € 10.000,00.

Considerato che il locale deposito è in comproprietà con i [redacted] deriva che la quota spettante al fallimento da porre in vendita, è pari ad **€ 5.000,00** (10.000,00/2).

Fondo Agricolo con annesso Fabbricato Rurale

Descrizione del fondo agricolo con fabbricato Rurale (rifugio) censiti in catasto,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

rispettivamente al foglio 52 part.lle (114 e 113/1)

Terreno coltivato ad Uliveto della estensione complessiva di **Ha 0.40.18**, di ottima fertilità, a giacitura in parte pianeggiante ed in parte scoscesa, raggiungibile dalla strada comunale "Lo Spagnuolo", all'interno del quale esiste un fabbricato rurale di **mq. 27**, adibito a rifugio.

Catasto

a) L'unità immobiliare (uliveto) è censita in catasto al **foglio 52 part.lla 114 (ex. 33)**

fg. **52 p.lla n. 114,** Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie ha 0.40.18, Reddito Domenicale € 7,26, Reddito Agrario € 7,26, in ditta intestato a:

[redacted]

b) L'unità immobiliare(fabbricato agricolo) è censito in catasto al **foglio 52 part.lla 113/1**

fg. **52 p.lla n. 113 sub. 1,** Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq. 22, Superficie Catastale mq. 27, Rendita € 38,63, Pianto Terra, Contrada Spagnuolo, snc., P.T., in ditta intestato a:

[redacted]

Confini

L'intero immobile confina, a Nord con le particelle 75 e 77 di proprietà Terzi, e con particella n. 112 d[redacted]d Est con la particella 109 di proprietà Terzi, a Sud con le particelle 12 e 34.

Stima

Il valore di mercato della quota, pari ad 1/2 dell'intero, da porre in vendita, è di seguito calcolato:

Quota di 1/2 dell'intero Fabbricato Agricolo di mq. **27,00** è pari ad **€ 5.000,00**

Quota di 1/2 dell'intero Fondo Agricolo ha 0.40.18, è pari ad **€ 2.500,00.**

Da ciò ne deriva che il complessivo valore commerciale della quota **di 1/2 dell'intero** immobile (ex n. 11) da porre in vendita ed appartenente alla massa fallimentare, è pari **ad**

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

€7.500,00 (€uro settemilacinquacento/00). (5.000,00 + 2.500,00)

(C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Foglio 52 part.lla 10 (seminativo-uliveto)

Fondo agricolo (seminativo-uliveto)

Il fondo agricolo oggetto di stima, posto in agro venosino, alla Contrada "Spagnuolo", si estende su di una superficie di ha 00.70.87, coltivato in parte ad Uliveto per una superficie di ha 0.23.75, mentre per la restante parte è coltivato a seminativo per una estensione di ha 0.47.12.

Il fondo agricolo adibito principalmente a seminativo, ha una giacitura tutta pianeggiante, ha una forma triangolare-irregolare ove, all'interno dello stesso esistono alcuni alberi di ulivi in buono stato di coltivazione e vegetazione.

Al fondo agricolo si accede, nella parte iniziale, dalla strada comunale asfaltata, denominata "Lo Spagnuolo". Il fondo è delimitato da confini naturali, mentre nella parte di accesso all'uliveto è delimitato da una sbarra orizzontale in ferro ancorata su pilastrini anch'essi in ferro, azionata manualmente a delimitazione del fondo agricolo.

ASTALEGALE.NET

L'intero immobile confina, a Nord con Strada comunale "Lo Spagnuolo", ad Est-Sud con la particella 109 con strada interna di accesso ad altre [redacted] Ovest con le particelle 112 di [redacted]

STIMA DELL'IMMOBILE DA PORRE IN VENDITA

Considerato lo stato di coltivazione del fondo agricolo, adibito a seminativo, con alcuni alberi di ulivi ben curati nelle potature e con un buon grado di produzione e fertilità ed il facile accesso dalla strada Comunale dello "Spagnulo", chi scrive ritiene di determinare il valore agricolo medio per Ettaro, pari ad € 13.000/ha.

Il valore dell'intero fondo agricolo è dato dal seguente calcolo:

- Fondo Agricolo di ha 0.70.87 x € 13.000/ha = € 9.213,10 arrotondato ad **€ 9.200,00.**

Considerato che il fondo agricolo è in comproprietà con il coniug [redacted] e deriva che la quota spettante al fallimento da porre in vendita, è pari ad **€ 4.600,00** (9.200,00/2).

Fondo Agricolo (seminativo-ulivetato) in catasto, al foglio 52 par. 10.

Terreno coltivato a seminativo ed in parte ad Uliveto della estensione complessiva di **Ha**

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

0.70.87, di ottima fertilità, a giacitura pianeggiante, raggiungibile dalla strada comunale "Lo Spagnuolo".

Catasto

L'unità immobiliare (uliveto) è censita in catasto al **foglio 52 part.lla 10**

- fg. **52 p.lla n. 10,** Porz **AA**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie ha 0.47.12, Reddito Domenicale € 19,47, Reddito Agrario € 12,17;
- fg. **52 p.lla n. 10,** Porz **AB**, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie ha 0.23.75, Reddito Domenicale € 4,29, Reddito Agrario € 4,29, in ditta intestato a:

[redacted]

Confini

L'intero immobile confina, a Nord con Strada comunale "Lo Spagnuolo", ad Est-Sud con la particella 109 con strada interna di accesso ad [redacted] ad Ovest con le particelle 112 [redacted]

ASTALEGALE.NET

Stima

Il valore di mercato della quota, pari ad 1/2 dell'intero immobile da porre in vendita, è di seguito calcolato:

Quota di 1/2 dell'intero Fondo Agricolo ha 0.70.87, è pari ad **€ 4.600,00.**

Da ciò ne deriva che il complessivo valore commerciale della quota **di 1/2 dell'intero** immobile da porre in vendita ed appartenente alla massa fallimentare, è pari **ad € 4.600,00** (€uro quattromilaseicento/00).

(D) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Foglio 52 part.lla 34 (uliveto)

Fondo agricolo (seminativo-uliveto)

Il fondo agricolo oggetto di stima, posto in agro venosino, alla Contrada "Spagnuolo", si estende su di una superficie di ha 0.49.70, coltivato in parte a Vigneto-Uliveto per una superficie di ha 0.14.33, mentre per la restante parte è coltivato a Uliveto per una estensione di ha 0.35.37.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il fondo agricolo adibito principalmente ad Uliveto, ha una giacitura quasi tutta pianeggiante, ha una forma irregolare ove, all'interno dello stesso esistono numerosi alberi di ulivi in buono stato di coltivazione e vegetazione, mentre il vigneto risulta estirpato.

Al fondo agricolo si accede nella prima parte dalla strada comunale asfaltata, denominata "Lo Spagnuolo", dalla quale, si accede ad un tratturo interno in terra battuta, delimitato da una sbarra orizzontale in ferro, ancorata su pilastrini anch'essi in ferro, azionata manualmente da cui si accede ai vari immobili e fondi agricoli, tutti appartenenti, in parte, alla [redacted] che, percorrendo tale tratturo interno, si accede al detto Fondo Agricolo, posto a valle dello stesso.

L'intero immobile confina, a Nord con tratturo (strada in terra battuta) a servizio di vari fondi e particella n. 114 di proprietà della Curatel [redacted] ad Est con la particella n. 12 sempre di [redacted] Sud con Fiumara-rigagnolo (area boschiva), ad Ovest con le particella n. 13 (uliveto).

STIMA DELL'IMMOBILE DA PORRE IN VENDITA

Considerato lo stato di coltivazione del fondo agricolo, adibito ad Uliveto, con numerosi alberi di ulivi, tenuti in buono stato di coltivazione (potatura-aratura) e con un buon grado di produzione e fertilità, chi scrive ritiene di determinare il valore agricolo medio per Ettaro, pari ad € 13.000/ha.

Il valore dell'intero fondo agricolo è dato dal seguente calcolo:

- Fondo Agricolo di ha 0.49.70 x € 13.000/ha = € 6.461,00 arrotondato ad **€ 6.400,00.**

Considerato che il fondo agricolo è in comproprietà con il coniug [redacted] ne deriva che la quota spettante al fallimento da porre in vendita, è pari ad **€ 3.200,00** (6.400,00/2).

Fondo Agricolo (uliveto) in catasto, al foglio 52 par. 34.

Terreno coltivato ad Uliveto della estensione complessiva di **Ha 0.49.70**, di ottima fertilità, a giacitura quasi pianeggiante, raggiungibile dalla strada comunale "Lo Spagnuolo" prima e da tratturo interno poi:

Catasto

L'unità immobiliare (uliveto) è censita in catasto al **foglio 52 part.lla 34**

- fg. **52 p.lla n. 34,** Porz **AA**, Qualità Vigneto-Uliveto, Classe 3, Superficie ha 0.14.33, Reddito

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Domenicale € 3,33, Reddito Agrario € 4,07;

- fg. **52 p.lla n. 34,** Porz **AB**, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie ha 0.35.37, Reddito Domenicale € 6,39, Reddito Agrario € 6,39, in ditta intestato a:

[redacted]

Confini

L'intero Lotto confina, a Nord con tratturo e particella n. 114, ad Est con la part. n. 12, a Sud con Fiumara-bosco, ad Ovest con le particella n. 13 (uliveto).

Stima

Il valore di mercato della quota, pari ad 1/2 dell'intero, da porre in vendita, è di seguito Stimato:

Quota di 1/2 dell'intero Fondo Agricolo ha 0.49.70, è pari ad **€ 3.200,00.**

Da ciò ne deriva che il complessivo valore commerciale della quota **di 1/2 dell'intero** immobile (ex n. 13) da porre in vendita ed appartenente alla massa fallimentare, è pari **ad €3.200,00** (€uro tremiladuecento/00).

(E) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Foglio 52 part.lla 12 (uliveto-canneto)

Fondo agricolo (seminativo-uliveto-canneto)

Il fondo agricolo oggetto di stima, posto in agro venosino, alla Contrada "Spagnuolo", si estende su di una superficie di ha 0.32.07, coltivato per la maggior parte ad Uliveto per una superficie di ha 0.23.97, mentre una parte residuale è coltivata a Canneto con vegetazione spontanea, della superficie catastale di ha 0.08.10.

Il fondo agricolo ha una forma quadrilatera regolare, adibito principalmente ad Uliveto, ha una giacitura molto scoscesa nella parte sottostante il tratturo di accesso ai fondi; mentre è quasi pianeggiante nella zona a valle ove esiste una buona coltivazione/vegetazione di alberi di ulivi.

Al fondo agricolo si accede nella prima parte dalla strada comunale asfaltata, denominata "Lo Spagnuolo", dalla quale si accede ad un tratturo interno in terra battuta, delimitato da una sbarra orizzontale in ferro, ancorata su pilastrini anch'essi in ferro, azionata manualmente, a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

servizio dei vari immobili, tutti appartenenti, in parte, al[redacted]

L'intero immobile confina: a Nord con tratturo (strada in terra battuta) a servizio di vari fondi e la particella n. 114, di proprietà d[redacted] Est con la particella n. 109, a Sud con Fiumara-rigagnolo (area boschiva), ad Ovest con le particella n. 34 (uliveto)[redacted]

STIMA DELL'IMMOBILE DA PORRE IN VENDITA

Considerato lo stato di coltivazione del fondo agricolo, adibito principalmente ad Uliveto, con numerosi alberi di ulivi, tenuti in buono stato di coltivazione (potatura-aratura) e con un buon grado di produzione e fertilità, e considerato che esiste una minima parte residuale adibito a canneto (nella parte scoscesa), chi scrive ritiene di determinare il valore agricolo medio per Ettaro, pari ad € 12.000/ha.

Il valore dell'intero fondo agricolo è dato dal seguente calcolo:

- Fondo Agricolo di ha 0.32.07 x € 12.000/ha = € 3.848,40 arrotondato ad **€ 3.800,00.**

Considerato che il fondo agricolo è in comproprietà con il coniu[redacted]ne deriva che la quota spettante al fallimento da porre in vendita, è pari ad **€ 1.900,00** (3.800,00/2).

ASTALEGALE.NET

Descrizione dell'immobile

Terreno coltivato ad Uliveto della estensione complessiva di **Ha 0.32.07**, di ottima fertilità, a giacitura in parte scoscesa ed in parte quasi pianeggiante, raggiungibile dalla strada comunale "Lo Spagnuolo" prima, e da tratturo interno in terra battuta, poi.

Catasto

L'unità immobiliare (uliveto) è censita in catasto al **foglio 52 part.lla 12**

- fg. **52 p.lla n. 12,** Porz **AA**, Qualità Canneto, Classe 2, Superficie ha 0.08.10, Reddito Domenicale € 3,35, Reddito Agrario € 1,46;
- fg. **52 p.lla n. 12,** Porz **AB**, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie ha 0.23.97, Reddito Domenicale € 4,33, Reddito Agrario € 4,33, in ditta intestato a:

[redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Confini

L'intero immobile confina, a Nord con tratturo e la particella n. 114, ad Est con la particella n. 109, a Sud con Fiumara, ad Ovest con le particella n. 34.

Stima

Il valore di mercato della quota, pari ad 1/2 dell'intero, da porre in vendita, è di seguito Stimato:

Quota di 1/2 dell'intero Fondo Agricolo ha 0.32.07, è pari ad **€ 1.900,00.**

Da ciò ne deriva che il complessivo valore commerciale della quota **di 1/2 dell'intero immobile** (ex. n. 14) da porre in vendita ed appartenente alla massa fallimentare, è pari **ad € 1.900,00** (€uro tremiladuecento/00).

(F) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
Foglio 52, particella 15

Fondo agricolo (Bosco Alto Fusto)

Il fondo agricolo oggetto di stima, posto in agro venosino, alla Contrada "Spagnuolo", si estende su di una superficie di ha 0.71.19 coltivato a "Bosco di Alto Fusto".

Il fondo agricolo ha una forma irregolare, adibito esclusivamente a Bosco di Alto fusto, ha una giacitura variabile ed in parte molto scoscesa.

Al fondo agricolo si accede nella prima parte dalla strada comunale asfaltata, denominata "Lo Spagnuolo", dalla quale si accede ad un tratturo interno in terra battuta, delimitato da una sbarra orizzontale in ferro, ancorata su pilastrini anch'essi in ferro, azionata manualmente, a servizio dei vari immobili, tutti appartenenti, in parte, al [redacted] nonché di ulteriore accesso dalla strada denominata "Il Contista", la quale risulta asfaltata per un lungo tratto, mentre presenta a tratturo, in terra battuta, per un restante transito residuale.

L'intero immobile confina: a Nord con vallone-particella n. 34, ad Est con la particella n. 21 adibita a bosco, e con la particella n. 35, adibita a Bosco, ad Ovest con Vallone e particella n. 36, adibita a bosco.

STIMA DELL'IMMOBILE DA PORRE IN VENDITA

Considerato lo stato di coltivazione del fondo agricolo, adibito a bosco, con numerosi alberi di querce, il cui taglio non avviene da oltre un ventennio, è in buono stato di coltivazione ed è maturo

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

per il taglio boschivo; per cui, chi scrive, ritiene di determinare il valore agricolo medio per Ettaro, pari ad € 4.300,00/ha.

Il valore dell'intero fondo boschivo è dato dal seguente calcolo:

- Bosco Alto Fusto di ha 0.71.19 x € 4.300/ha = € 3.061,17 arrotondato ad **€ 3.000,00.**

Considerato che il fondo boschivo è in comproprietà con [redacted] ne deriva che la quota spettante al fallimento da porre in vendita, è pari ad **€ 1.500,00** (3.000,00/2).

Fondo Agricolo (bosco alto fusto) in catasto, al foglio 52 par. 15.

Bosco Alto Fusto della estensione superficiaria di **Ha 0.71.19**, di ottima fertilità ed maturo per il taglio, avente giacitura in parte scoscesa ed in parte quasi pianeggiante, raggiungibile dalla strada comunale "Lo Spagnuolo" prima e da tratturo interno poi, oltre ad ulteriore accesso dalla Strada asfaltata denominata "Il Contista" per un lungo tratto, mentre l'ultimo tratto stradale è percorribile su strada-tratturo in terra battuta.

Catasto

L'unità immobiliare (Bosco) è censita in catasto al **foglio 52 part.lla 15**

- fg. **52 p.lla n. 15,** Qualità Bosco Alto, Classe 2, Superficie ha 0.71.19, Reddito Domenicale € 5,15, Reddito Agrario € 1,10, in ditta intestato a:

[redacted]

Confini

L'intero Lotto confina, a Nord con vallone-particella n.34, ad Est con la particella n. 21 adibita a bosco, e con la particella n. 35, adibita a Bosco, ad Ovest con Vallone e particella n. 36, adibita a bosco.

Stima

Il valore di mercato della quota, pari ad 1/2 dell'intero, da porre in vendita, è di seguito Stimato:

Quota di 1/2 dell'intero Fondo Agricolo (Bosco) di ha 0.71.19, è pari ad **€ 1.500,00.**

Da ciò ne deriva che il complessivo valore commerciale della quota **di 1/2 dell'intero immobile** (ex. n. 15) da porre in vendita ed appartenente alla massa fallimentare, è pari **ad €**

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1.500,00 (€uro millecinquecento/00).

RIEPILOGO

(LOTTO Numero 16)

(A) Immobile ex. Lotto 10 (Foglio 52, particelle 111-112) Quota di 1/2	=	€ 9.000,00
(B) Immobile ex. Lotto 11 (Foglio 52, particelle 114-113) Quota di 1/2	=	€ 7.500,00
(C) Immobile ex. Lotto 12 (Foglio 52, particella 10) Quota di 1/2	=	€ 4.600,00
(D) Immobile ex. Lotto 13 (Foglio 52, particella 34) Quota di 1/2	=	€ 3.200,00
(E) Immobile ex. Lotto 14 (Foglio 52, particella 12) Quota di 1/2	=	€ 1.900,00
(F) Immobile ex. Lotto 15 (Foglio 52, particella 15) Quota di 1/2	=	€ 1.500,00
Valore Complessivo del Lotto n.16 è pari ad		**€ 27.700,00**

(diconsi €uro ventisettemilasettecento/00).

Il valore dell'intero Fondo agricolo, per la **quota di 1/2** di proprietà personale del sig. [redacted] porre in vendita è pari ad **€ 27.700,00 (**€uro ventisettemilasettecento/00).

ASTALEGALE.NET

LOTTO N. 17 (ex. 8/A)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In abitato di Venosa tra la vie Veneto con civico n.14 e la via Lombardia con civico n.15, esiste un complesso edilizio composto da più piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a locali garage-depositi-centrale termiche e locali condominiali. Al piano seminterrato ove sono ubicati i locali garage, appartenente alla massa fallimentare [redacted] si accede sia dal vano scala condominiale interno del complesso edilizio che, dal passaggio carrabile esterno e laterale al palazzo prospiciente la via Lombardia, per poi scendere nei locali garage del condominio tramite una rampa carrabile in cls debitamente coperta da una tettoia a terrazza. La pavimentazione condominiale è costituita da piastrelle a scaglie di cemento da cm. 25 x 25, mentre i locali garage in esame si presentano al rustico, con intonaco del tipo rustico, pitturati a calce e la porta di chiusura è del tipo in ferro a doppio battente. Nell'iniziale relazione il lotto in questione era unitario con altro contiguo, nell'attualità distinti di modo che l'ex 6/A nella presente come

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

richiesto lotto N. 17 distinto dall'altro.

Descrizione

Trattasi di locale garage, debitamente intonacato a calce, pavimentato in battuto di cemento, con un solo punto luce ed una presa di corrente, delimitato da porta in ferro.

Catasto

L'unità immobiliare è censita in catasto urbano del Comune di Venosa al fg. 59 p.lla n. **685/12**, Cat. C/6, Cl.5, mq. 15, Rendita €uro 27,11, ubicata in Via (ex. Emilia n. A, piano S-1), ora via Lombardia n. 15;

Confini

Il locale garage confina con atrio condominiale, ptc n. 685/11 di [redacted] detenuto [redacted]

Calcolo superficie

ml. (2,40 x 3,75) = mq. 9,00.

ASTALEGALE.NET

Stima

Il valore di mercato del locale sopra descritto viene così stimato:

mq. 9,00 x €uro 500,00/mq. = **€ 4.500,00**

Valore di vendita del Locale Garage

Si può così concludere che il complessivo valore commerciale dell'intero attuale **Lotto n. 17**, è pari ad **€. 4.500,00** (€uro quattromilacinquecento/00), confermando (per quanto sopra detto) l'inziale.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

RIEPILOGO COMPLESSIVO DEI NUOVI LOTTI

COSTITUITI ED AGGIORNATI

Lotto n. 1:

appartamento- (foglio 58, p.lla 329/9) - garage (fg. 58, p.lla 323/3) valore pari ad **€. 64.350,00**

Lotto n. 8:

Garage (foglio 59, p.lla 685/11) valore pari ad **€ 4.300,00**

Lotto n. 9:

[A] Terraneo fg. 59 ptc 694/2, per la quota di 1/2, = € 48.600,00

[B] Appartamento fg. 59 ptc 694/3, per la quota di ½ = € 42.000,00

[C] Mansarda fg. 59 ptc 694/4, per la quota di ½ = € 28.200,00

Valore Complessivo pari ad **€ 118.800,00**

Lotto n. 16:

(A) Immobile (Fg. 52, p.lle 111-112) Quota di 1/2 = € 9.000,00
(B) Immobile (Fg. 52, p.lle 114-113) Quota di 1/2 = € 7.500,00
(C) Immobile (Fg. 52, p.lla 10) Quota di 1/2 = € 4.600,00
(D) Immobile (Fg. 52, p.lla 34) Quota di 1/2 = € 3.200,00
(E) Immobile (Fg. 52, p.lla 12) Quota di 1/2 = € 1.900,00
(F) Immobile (Fg. 52, p.lla 15) Quota di 1/2 = € 1.500,00

Valore Complessivo del Lotto n.16 pari ad **€ 27.700,00**

Lotto n. 17:

Garage (foglio 59, p.lla 685/12) valore pari ad **€ 4.500,00**

Tanto, in adempimento del mandato ricevuto.

Venosa, lì 26/05/2025

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009