
FIorentino PAPA
G E O M E T R A

Corso Umberto I° n. 77 - 84013 Cava de' Tirreni

Tribunale di Nocera Inferiore
Fascicolo 3/2020 N.R. - Liquidazione del patrimonio

GIUDICE – Dott. Pasquale Vellecca

LIQUIDATORE – Dott. Mauro Ventrello

PERIZIA INTEGRATIVA ALLA STIMA IMMOBILIARE DEL 01.03.2021

Verifica della fattibilità ed ipotesi di frazionamento della particella di terreno sita nel comune di Mercato San Severino (SA) e censita in Catasto al Foglio 18 Particella 280 (LOTTO B).

Il Tecnico incaricato



Geom. Fiorentino Papa



Il sottoscritto Geom. Fiorentino Papa, con studio professionale in Cava de' Tirreni (SA) al Corso Umberto I° n.77, regolarmente iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno al n. 3806, (c.f. PPA FNT 68R24 C361 Q),

PREMESSO

Che il giudice del procedimento in oggetto, in data 23.04.2020, disponeva la liquidazione del patrimonio immobiliare del sig. Molinari Aniello nato a Mercato San Severino il 15.12.1963 e della coobbligata, sua consorte, De Filippo Maddalena nata a Salerno il 17.10.1966, nominando quale liquidatore il dott. Mauro Ventrello con studio professionale in Cava de' Tirreni (SA) al Corso Umberto I° n.314;

Che il liquidatore dott. Mauro Ventrello, con autorizzazione del giudice del 06.11.2020, incaricava il sottoscritto alla stima dei beni immobiliari di proprietà Molinari e De Filippo.

Che con perizia di stima immobiliare del 01.03.2021, il sottoscritto stimava il valore del patrimonio immobiliare in oggetto;

Che il giudice del procedimento nell'udienza del 08.07.2022, in riferimento al terreno di cui al "Lotto B" della predetta perizia, disponeva la redazione di relazione integrativa per la *"...verifica circa la possibilità di separare in natura il terreno e di frazionare lo stesso mediante eventuale costituzione di due ingressi autonomi, nonché di indicare a quanto ammontano le spese di frazionamento"* (cfr. Verbale allegato).

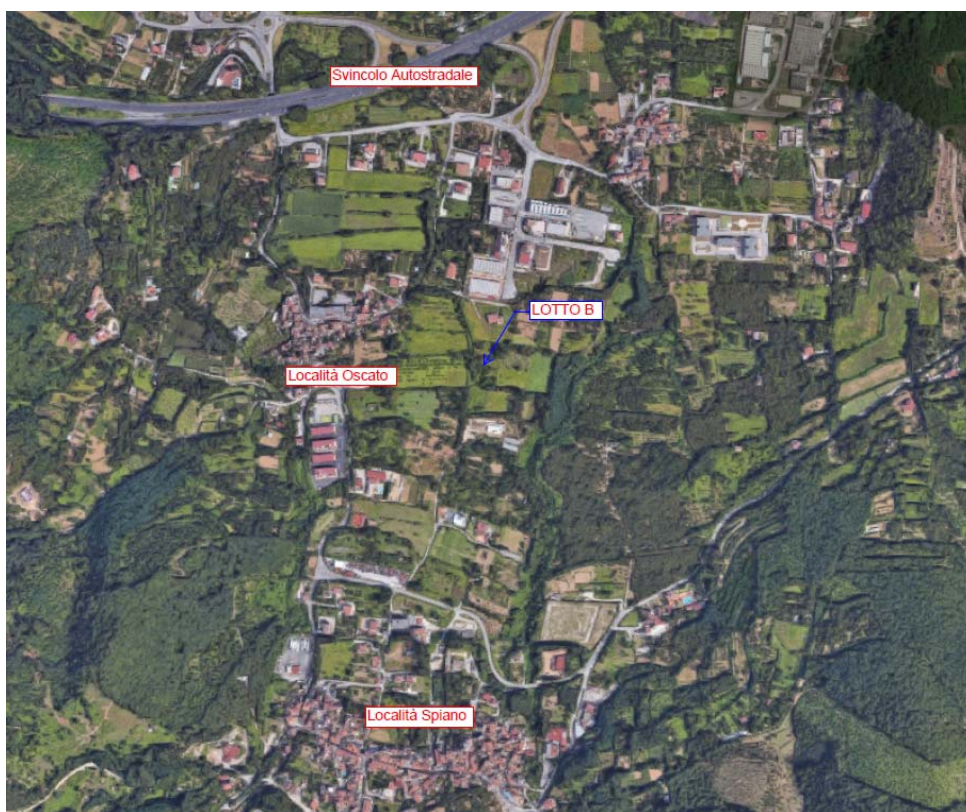
Tanto premesso ed accettato l'incarico, il sottoscritto redige la seguente

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA STIMA IMMOBILIARE DEL 01.03.2021

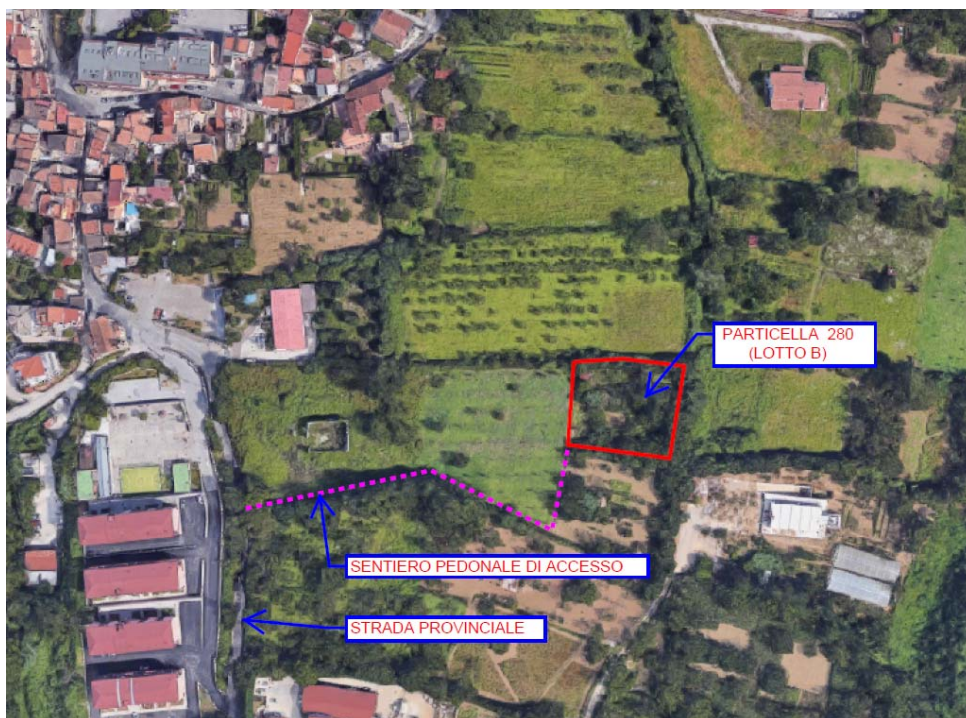
Lo scrivente, previo esame della documentazione disponibile ed ulteriore sopralluogo in sito effettuato in data 02.08.2022, alla presenza del liquidatore dott. Mauro Ventrello e del sig. Giuseppe Romano intestatario per 1/2 del bene immobiliare, ha provveduto alla redazione di ipotesi di frazionamento del terreno in oggetto, anche in considerazione del diverso valore unitario di due porzioni dell'appezzamento, così come già evidenziato nella perizia di stima e che di seguito si riporta in sintesi.

Il terreno, sito alla località Oscato del comune di Mercato San Severino (SA), è disposto su un unico livello per una superficie catastale complessiva di mq 1.939, esso non è servito da un accesso carrabile, ma è raggiungibile solo attraverso un sentiero

pedonale che, partendo dalla Strada Provinciale, raggiunge il lotto attraversando altre proprietà private. Il tutto come riportato negli stralci di mappa satellitare che seguono.



Stralcio generale di mappa satellitare



Particolare di stralcio di mappa satellitare

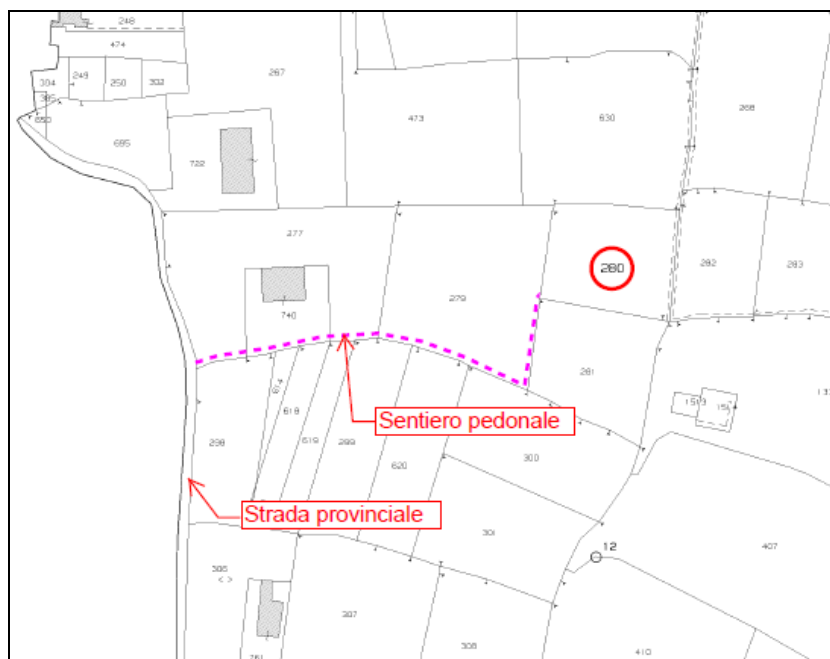


Vista dell'accesso dalla strada provinciale e dall'interno del terreno di altra proprietà



Vista del fondo

Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Salerno, nei registri censuari del comune di Mercato San Severino, al Foglio 18 Particella 280, seminativo arborato di classe 2 (*cf. Visura allegata*), confina a sud con la particella 281, ad est con la 282 a nord con la 630 ed a est con la 279.



Stralcio di mappa catastale

Detto immobile, intestato a Molinari Aniello per 1/4, De Filippo Maddalena per 1/4 e Romano Giuseppe per 1/2 è pervenuto alla attuale proprietà con Atto Pubblico del Notaio Vincenzo Sisto del 08.05.1990 con rep. n. 22227.

Si precisa che il sig. Romano Giuseppe, intestatario di 1/2 del bene, non risulta coinvolto nel procedimento in oggetto.

Come da Certificato di destinazione Urbanistica, allegato in calce, il terreno ricade negli elaborati progettuali del Piano Urbanistico Comunale, negli "Ambiti agricoli pedecollinari e di pianura", in parte nella "Viabilità di progetto" ed in parte nelle "Attrezzature pubbliche edificate" all'interno degli "Ambiti di trasformazione integrata (ATI -7 Oscato)"

Inoltre la particella 280, non ricade in aree sottoposte a Vincolo di Aree Percorse dal fuoco, Vincolo idrogeologico e Vincolo Paesaggistico.

Nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale ricade in zona R1 ed R2 ovvero a rischio frane moderato e medio, e P2 – Pericolosità Moderata.

Lo scrivente, non avendo avuto nozioni dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica, ha provveduto di proprio pugno al calcolo della superficie ritenuta "edificabile" in quanto ricadente nella "ATI 7" del PUC, detta porzione (delimitata dal colore azzurro) risulta essere pari a mq 983. Tale superficie, risulta essere potenzialmente edificabile con destinazione residenziale, in quanto potrebbe concorrere all'attuazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA).



Stralcio di PUC con sovrapposizione della particella catastale

I metodi di stima utilizzati nella perizia di stima immobiliare hanno portato ai seguenti valori:

- Per la porzione edificabile di mq 983 un valore unitari pari a 46.71 €/mq;
- Per la porzione non edificabile di mq 956 un valore unitario pari a 18,05 €/mq;

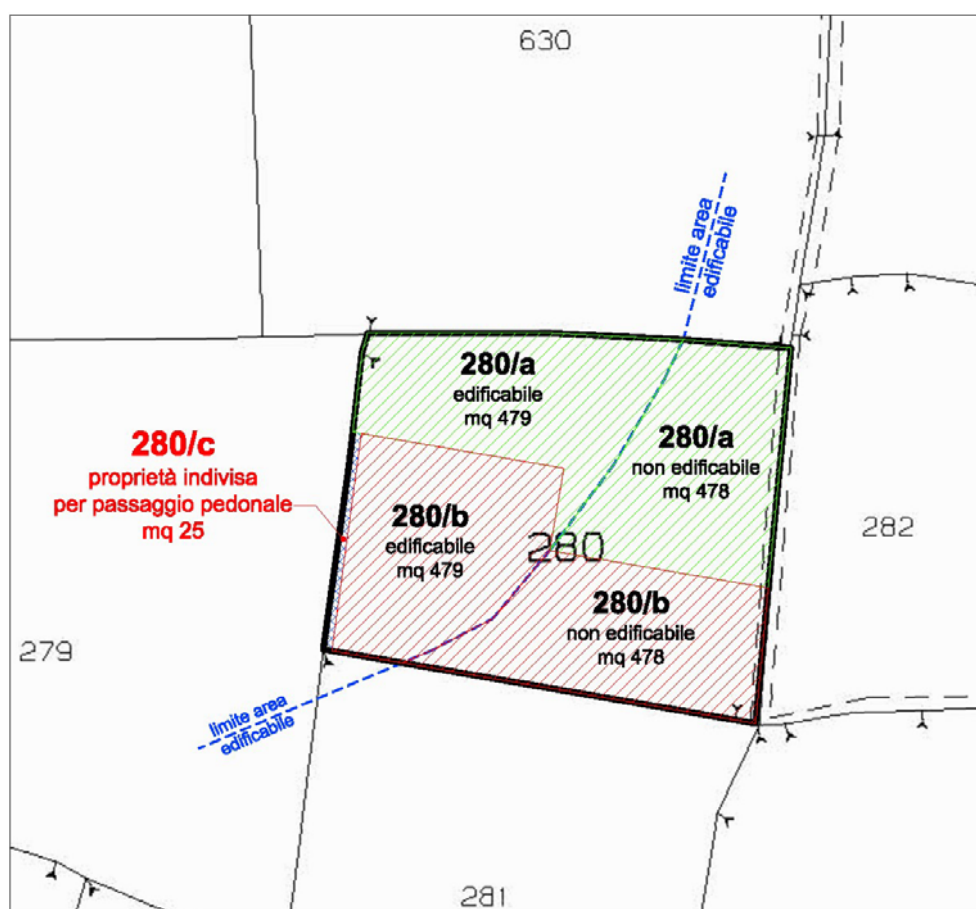


Rappresentazione grafica della destinazione d'uso della particella

Ipotesi di frazionamento

Alla luce di tutto quanto sopra relazionato, con particolare riferimento alla disparità di valore tra la superficie di particella coinvolta dalla zona edificabile e quella non edificabile, lo scrivente, in adempimento del mandato conferitogli, ha provveduto alla redazione di ipotesi di frazionamento, con l'intento di dividere la particella in due porzioni avente lo stesso valore. Per il raggiungimento di tale obiettivo, ha proceduto a dividere in parti uguali sia la porzione di particella ricadente in zona edificabile, sia quella non edificabile, con il risultato di avere una linea dividente irregolare, n. 2 particelle derivate (280/A e 280/B) di superficie pari a mq 957 cadauna, di cui 479 mq edificabili e 478mq non edificabili. Inoltre, al fine di assicurare l'accesso (pedonale) alla particella derivata 280/A, è stato ipotizzato il distacco di una terza particella di 25 mq (280/C) per garantire un passaggio di larghezza pari ad mt 1,00 lungo il confine ovest della particella derivata 280/B, il tutto come da grafici che seguono.

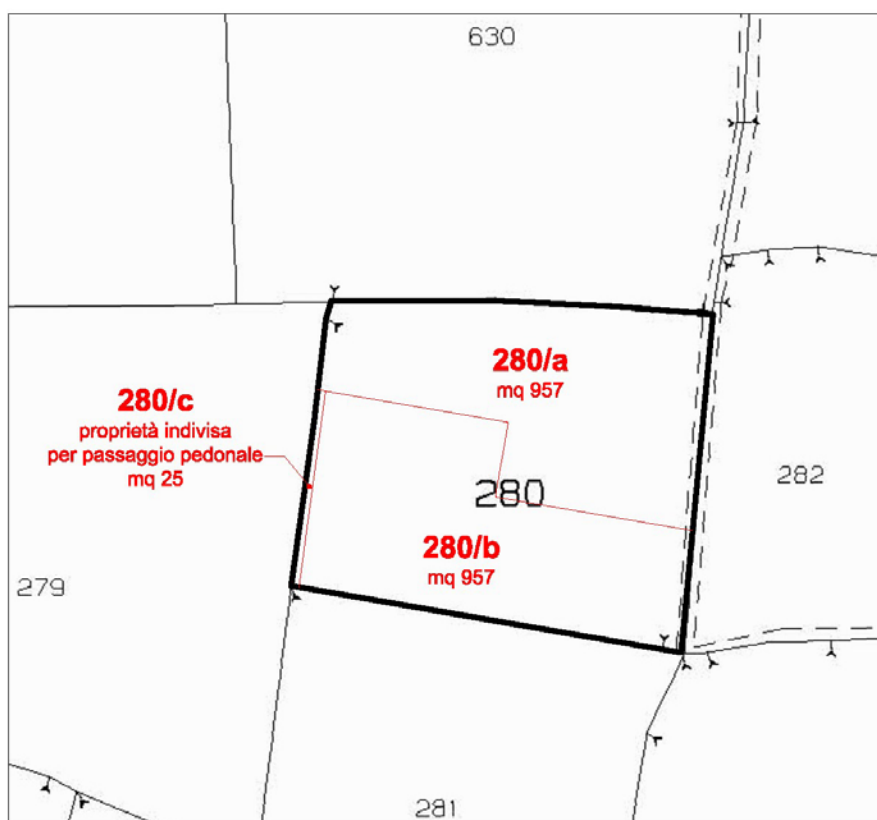
Nella rappresentazione grafica che precede, si evidenziano le superfici interessate dalla "ATI-7" del PUC (edificabili) e quelle non edificabili.



Rappresentazione grafica del frazionamento con indicazione della destinazione d'uso del suolo

In definitiva, il Tipo di Frazionamento della particella 280, così come ipotizzato, porterebbe al seguente risultato:

- Particella 280/a con superficie catastale pari a mq 957;
- Particella 280/b con superficie catastale pari a mq 957;
- Particella 280/c con superficie catastale pari a mq 25 da intestare in proprietà indivisa tra gli intestatari della 280/a e 280/b;



Rappresentazione grafica del Tipo di Frazionamento

Spese di frazionamento

Come richiesto dal giudice del procedimento, il sottoscritto sottopone il preventivo di spesa per la redazione di Tipo di Frazionamento e picchettamento in loco dei vertici delle particelle, il tutto per una spesa complessiva pari ad € 2.600, costituita dalle seguenti prestazioni, oneri e spese:

- Richiesta e successivo ritiro di estratto di mappa;
- Rilievo sul posto, eseguito con adeguata attrezzatura topografica ed inserimento dello stesso nel reticolo catastale.
- Redazione di Tipo di Frazionamento, comprensivo di calcoli, elaborazione grafica e compilazione dei modelli censuari.
- Accesso al comune interessato e successivo ritiro per il deposito in ordine alla Legge 47/85;
- Presentazione all'agenzia delle Entrate – sezione Territorio;
- Ritorno sul posto per il picchettamento dei vertici delle particelle con picchetti in ferro verniciati di colore rosso;
- Tributi catastali, spese per deposito al comune, Cassa Nazionale di Previdenza, IVA e marca da bollo.

Tanto si doveva, in serena coscienza, ad espletamento del mandato ricevuto.

Cava de' Tirreni 08 settembre 2022

Il Tecnico



Geom. Fiorentino Papa



Allegati:

- Verbale dell'udienza del 08.07.2022;
- Visura catastale storica;
- Stralcio di mappa catastale rilasciato dall'Ufficio;



**TRIBUNALE
DI NOCERA INFERIORE**

3/2020 N.R.Liquidaz. del patrim.

Udienza del 08/07/2022

E' presente il liquidatore dott. Mauro Ventrello.

E' inoltre presente personalmente Romano Giuseppe (comproprietario del bene oggetto della procedura ed indicato quale lotto B nella perizia di stima), assistito dall'Avv. Salvatore Iannone.

Il giudice richiama il contenuto del provvedimento del 27.05.2022 e chiede a Romano Giuseppe se intenda acquistare la quota del lotto B oggetto della procedura.

Romano Giuseppe dichiara di non essere interessato a tale acquisto e chiede che il g.d. di onerare l'esperto stimatore di valutare la spearazione in natura del lotto b trattandosi di un terreno ed a tal fine rappresenta che tale separazione potrebbe essere effettuatas comodamente attraverso l'installazione di una rete che separi le due parti di terreno e l'eventuale costituzione di due ingressi autonomi al terreno e mendiate il conseguente frazionamento delle due parti di terreno.

Il dott. Ventrello si rimette alle determinazioni del g.d..

Infine il liquidatore rappresenta che è pervenuta richiesta di pagamento delle spese di pubblicità relative all'ultimo tentativo di vendita da parte di Astegiudiziarie e chiede al g.d. di essere autorizzato al prelievo della relativa somma di euro 146,40,

Il g.d.

preso atto di quanto sopra,

- 1) dispone che l'esperto stimatore Papa Fiorentino provveda – entro giorni sessanta a decorrere dalla comunicazione del presente provvedimento - a redigere una perizia integrativa avente ad oggetto la verifica circa la possibilità di separare in natura il terreno e di frazionare lo stesso mediante eventuale costituzione di due ingressi autonomi, nonché di indicare a quanto ammontano le spese di frazionamento;
- 2) dispone che il liquidatore – entro giorni trenta – provveda a depositare la bozza dell'ordinanza di vendita relativa ai lotti A e C.
- 3) onera il liquidatore di trasmettere il presente provvedimento all'epserto stimatore;

4) autorizza il liquidatore al prelievo di euro 146,40 al fine di effettuare il pagamento in favore di Astegiudiziarie.

Nocera Inferiore, 08/07/2022

**Il giudice del.
dr. Pasquale Velleca**

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/11/2020

Dati della richiesta	Comune di MERCATO SAN SEVERINO (Codice: F138)
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO Foglio: 18 Particella: 280

INTESTATI

1	DE FILIPPO Maddalena nata a SALERNO il 17/10/1966	DFLMDL66R57H703Y*	(1) Proprieta` per 1/4
2	MOLINARI Aniello nato a MERCATO SAN SEVERINO il 15/12/1963	MLNNLL63T15F138U*	(1) Proprieta` per 1/4
3	ROMANO Giuseppe nato a MERCATO SAN SEVERINO il 10/03/1959	RMNGPP59C10F138Q*	(1) Proprieta` per 2/4

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	18	280		-	SEMIN ARBOR 2	19 39		Euro 40,06 L. 77.560	Euro 21,53 L. 41.689	Impianto meccanografico del 30/11/1974
Notifica					Partita	8265				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/05/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DE FILIPPO Maddalena nata a SALERNO il 17/10/1966	DFLMDL66R57H703Y*	(1) Proprieta` per 1/4
2	MOLINARI Aniello nato a MERCATO SAN SEVERINO il 15/12/1963	MLNNLL63T15F138U*	(1) Proprieta` per 1/4
3	ROMANO Giuseppe nato a MERCATO SAN SEVERINO il 10/03/1959	RMNGPP59C10F138Q*	(1) Proprieta` per 2/4
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/1990 protocollo n. 435916 Voltura in atti dal 10/12/2002 Repertorio n.: 22227 Rogante: SISTO Sede: SALERNO Registrazione: UR Sede: SALERNO n: 2624 del 19/05/1990 VENDITA (n. 8006.1/1990)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/04/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROMANO Domenico;FU NICOLA		Comproprietario per 1/2 fino al 08/05/1990
2	ROMANO Domenico Carlo nato in ARGENTINA il 07/04/1913	RMNDNC13D07Z600D*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 08/05/1990
3	ROMANO Luigi;FU NICOLA		Comproprietario per 1/2 fino al 08/05/1990

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/11/2020

4	ROMANO Maddalena;FU NICOLA		Comproprietario per 1/2 fino al 08/05/1990
5	ROMANO Nicola;FU NICOLA		Comproprietario per 1/2 fino al 08/05/1990
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/1974 Voltura in atti dal 08/02/1980 Repertorio n.: 26006 Rogante: ANSALONE F Sede: BARONISSI Registrazione: UR Sede: SALERNO n: 3564 del 26/04/1974 (n. 10880)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROMANO Andrea nato a MERCATO SAN SEVERINO il 21/09/1920		Comproprietario fino al 06/04/1974
2	ROMANO Domenico;FU NICOLA		Comproprietario fino al 06/04/1974
3	ROMANO Domenico Carlo nato in ARGENTINA il 07/04/1913	RMNDNC13D07Z600D*	Comproprietario fino al 06/04/1974
4	ROMANO Luca nato a NAPOLI il 21/11/1923		Comproprietario fino al 06/04/1974
5	ROMANO Luigi;FU NICOLA		Comproprietario fino al 06/04/1974
6	ROMANO Maddalena;FU NCIOLA		Comproprietario fino al 06/04/1974
7	ROMANO Maddalena nata a MERCATO SAN SEVERINO il 16/06/1916		Comproprietario fino al 06/04/1974
8	ROMANO Nicola;FU NICOLA		Comproprietario fino al 06/04/1974
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/11/1974	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=10300

E=-26300

1 Particella: 280

Comune: MERCATO SAN SEVERINO
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
27-Jan-2021 11:22:49
Prot. n. T129829/2021