

## **STUDIO TECNICO**

geom. Nicola Verrone Via Roma n.66 \_ NOCERA INFERIORE (SA)

[geo.associati@libero.it](mailto:geo.associati@libero.it) \_ [nicola.verrone@geopec.it](mailto:nicola.verrone@geopec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# **RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA E DI STIMA**

**DELL'IMMOBILE SITO IN ANGRI ALLA VIA FONTANA**



**SEZ. FALLIMENTARE \_ TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)**

**PROCEDURA \_ R.G. 5/2022 \_ GIUDICE DELEGATO DOTT. PASQUALE VELLECA**

**DEBITORE \_ XXXXX**

**LIQUIDATORE \_ DOTT. VINCENZO DI PAOLO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Data e luogo: 04 maggio 2023 \_ ANGRI (SA)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Il tecnico**

# RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA E DI STIMA

## PREMESSA

Lo scrivente geom. **NICOLA VERRONE**, regolarmente iscritto al Collegio Dei Geometri di Salerno (SA) con studio tecnico in Nocera Inferiore (SA) alla via Roma n.66, in seguito ad incarico ricevuto dal dott. **VINCENZO DI PAOLO** liquidatore nella Procedura sopra indicata, ha redatto la presente relazione tecnico descrittiva relativa alla descrizione dello stato dei luoghi e alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Anгри (SA) alla via Fontana.

Operazioni di sopralluogo: in data 21/04/2023 lo scrivente si è recato sui luoghi di causa per effettuare un accurato rilievo metrico e fotografico del fondo oggetto di esecuzione.

## 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile in esame è ubicato in zona periferica/agricola del comune di **ANGRI (SA)** alla via Fontana ed è catastalmente così censito:

- **NCT \_ fg. 8 part.IIa 555 seminativo irriguo classe 1, are 5.81 R.D. euro 27,01 e R.A. euro 7,50;**

Confinante a nord con beni **XXXXXXXXXXXXX (part.IIa 843)**, a est con beni **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (part.IIa 229)**, a sud con carrara di accesso che si diparte da via Fontana, a ovest con beni **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (part.IIa 859)**, salvo altri.

Per l'esatta ubicazione, si rimanda agli stralci planimetrici allegati.

Per la titolarità, si segnala atto del 16/10/2003 \_ notaio dott.ssa **XXXXX XXXXXX Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 20.517 \_ COMPRAVENDITA.**

**L'intestazione attuale aggiornata è la seguente:**

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX\_ Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;**



## **2. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un lotto di terreno agricolo di natura seminativo irriguo della superficie catastale di are cinque e centiare ottantuno, sito in Angri (SA) alla via Fontana.**

**L'accesso avviene con stradina carrabile che si diparte da via Fontana.**



**Per l'immobile oggetto di accertamento, si riporta di seguito una breve descrizione, eseguita sulla scorta di informazioni acquisite, indagini catastali ed urbanistiche eseguite e accertamenti/rilievi effettuati sui luoghi.**



### **TERRENO DI NATURA SEMINATIVO IRRIGUO**

**Trattasi di una zona di terreno di natura seminativo irriguo della superficie catastale di are cinque e centiare ottantuno, sita in Angri (SA) alla via Fontana, a cui si accede tramite carrara che si diparte da via Fontana, e che da sullo slargo di proprietà dove è presente un cancello metallico di recinzione della restante parte del fondo.**

**La superficie complessiva catastale è di 581 mq.**

**Per caratteristiche e stato d'uso, si rimanda alle foto allegate; in particolare si segnala che sul fondo sono presenti dei manufatti in ferro a servizio dell'attività agricola non legittime (baracche/tettoie). Pertanto, nella valutazione del valore dell'immobile saranno considerate le spese occorrenti per la rimozione e lo smaltimento dei suddetti manufatti.**



**Nel complesso le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile, sono sufficienti/mediocri (vedi foto di seguito allegate).**



**Carrara di accesso al fondo in oggetto da via Fontana**



**Stargo di proprietà di accesso alla restante parte del fondo recintata**



**Punto di scatto direzione sud-nord: presenza di manufatti abusivi**



**Punto di scatto direzione sud-nord: presenza di manufatti abusivi**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Punto di scatto direzione nord-sud: presenza di manufatti abusivi**

### **3. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

**L'immobile si trova nella piena disponibilità dell'esecutata.**

### **4. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**In merito alla risposta a tale quesito, lo scrivente non ha rilevato l'esistenza di pesi od o oneri per la natura dell'immobile oggetto di pignoramento.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

In seguito all'indagine effettuata presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Salerno (SA), la scrivente ha rilevato le seguenti che sul bene gravano le seguenti formalità:

**1. TRASCRIZIONE del 28/10/2003 - Registro Particolare 27269 Registro Generale 37152**

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 20517 del 16/10/2003

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

**2. ISCRIZIONE del 14/03/2013 - Registro Particolare 845 Registro Generale 9935**

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI PESCARA Repertorio 1083 del 15/10/2012

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

**3. TRASCRIZIONE del 27/01/2023 - Registro Particolare 3018 Registro Generale 3735**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 5/2022 del 05/04/2022

**ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

**6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE**

L'immobile in oggetto risulta essere un terreno agricolo di natura seminativo irriguo, come da certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato dal competente ufficio del Comune di ANGRÌ (SA) allegato agli atti di causa.

Inoltre, all'atto del sopralluogo l'immobile risultava essere utilizzato come da sua destinazione. Si segnala la presenza sul fondo di manufatti non legittimi, (baracche e tettoie metalliche), destinati a depositi.

**7. EVENTUALE SANATORIA DI OPERE ABUSIVE E COSTI DELLA STESSA**

In sede di sopralluogo dell'immobile lo scrivente ha rilevato che sul fondo sono presenti dei manufatti in ferro a servizio dell'attività agricola ma che non sono autorizzati.



## **10. VALUTAZIONE**

### **10.1 criteri generali**

La valutazione di un bene, consiste nel cercare di determinare, in modo attendibile, il più probabile valore di mercato, tenendo come riferimento valori di base ricavati da indagini effettuate, per immobili aventi caratteristiche simili. In particolare per la determinazione del valore di mercato, i fattori considerati sono i seguenti: conformità urbanistica, destinazione d'uso attuale, ubicazione, caratteristiche costruttive, finiture, utilizzabilità/fruibilità, consistenza (superficie utilizzabile), vetustà e appetibilità. Con riguardo a tali parametri, il sottoscritto ha effettuato delle indagini di mercato per la determinazione del valore commerciale di mercato " V " (a mq).

Per la valutazione degli immobili in esame, si è proceduto a determinare il valore con il seguente metodo di stima: sintetico - comparativo. In particolare la valutazione viene fornita con l'applicazione della seguente formula:

$V = V_{un.} \times A$     ove:

$V$  \_ valore venale dell'immobile;

$V_{un.}$  \_ costo unitario a mq. dell'immobile (ottenuto da indagini immobiliari eseguite per immobili simili);

$A$  \_ superficie dell'immobile (ottenuto dalla misurazione e raffronto con i dati catastali).

La valutazione eseguita, tiene conto delle superfici reali per la parte residenziale, e superfici ragguagliate per i locali accessori e/o pertinenze e aree scoperte se presenti.

## **10.2 calcolo delle superfici**

La superficie per il calcolo del valore commerciale del bene è pari alla consistenza dell'interno fondo ed è di 581 mq.



## **10.3 Sondaggi immobiliari effettuati**

Come già indicato, al fine di ricercare valori unitari attendibili per la valutazione dell'immobile in esame, lo scrivente ha effettuato varie indagini di mercato relative a consistenze immobiliari simili. Sono stati inoltre considerati la posizione, la consistenza, la vetustà, la destinazione d'uso e l'attuale grado di utilizzabilità / fruibilità.

Nel caso in esame, sono state considerate le seguenti fonti di comparazione:

- 1. Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/5/1965 n. 590 con riferimento alla zona ove il bene è ubicato;**
- 2. inserzioni immobiliari riguardanti la vendita di immobili simili;**

Tra i valori selezionati è stata poi eseguita una media, al fine di ottenere valori di partenza maggiormente attendibili.

I valori ricercati per la categoria in esame, sono i seguenti:

**VAM. (VALORE AGRICOLO MEDIO) 2022 BURC REGIONE CAMPANIA**

**TERRENI IN ANGRI (zona 1)**

• **Seminativo irriguo: 123.300,00 €/Ha.-->12,33 €/mq**



**INSERZIONI IMMOBILIARI – immobiliare.it**

In particolare tra le varie inserzioni esaminate, quelle maggiormente paragonabili ai terreni in esame sono le seguenti:

- 1. Asta terreno ad Angri (SA) Località Casa Pagano, Terreno sito ad Angri di qualità seminativo irriguo, sul quale è stato posto un prefabbricato abusivo. Il tutto di circa 15.000 mq: €. 15.000,00/sup. 761 mq = €. 19,70/ mq;**
- 2. Via Orta Longa ad Angri Lotto di terreno agricolo di 900 mq poco distante dalla strada principale e con strada di accesso. Il tutto di circa 22.000 mq: €. 22.000,00/sup. 900 mq = €. 24,45/ mq;**

**Effettuando una media tra i valori di Mercato e i VAM, si ottiene un valore unitario pari ad €.18,80/mq per Seminativo irriguo.**

**Pertanto, il valore di partenza da applicare ai terreni in esame è pari ad €.19,00/mq (valore arrotondato).**

**Detto valore è stato successivamente moltiplicato per alcuni coefficienti riduttivi per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene; per il caso in esame si è tenuto conto dell'accessibilità, dimensioni, forma/sagoma e andamento planimetrico del bene.**

#### **10.4 Prospetto di valutazione**

**Per la valutazione del bene in questione, in riferimento a tutte le considerazioni esposte nei paragrafi precedenti, si rimanda al prospetto di stima riportato di seguito:**

**TABELLA DI STIMA**

PART.LLA	CATEGORIA CATASTALE	CONSISTENZA	CONSISTENZA (mq)	Valore unitario (€/mq)	accessibilità	dimensione	forma	Valore unitario corretto (€/MQ)	Valore di vendita del bene (€)
555	SEMINATIVO IRRIGUO	5 are 81 ca	581	19.00	0.95	0.90	0.90	14,62	8.494,50

**In conclusione, il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a €.8.500,00 in cifra tonda.**

**A tale valore vanno detratte le spese occorrenti per la rimozione e lo smaltimento dei manufatti abusivi presenti sul fondo nonché le spese tecniche per presentazione pratiche; il tutto quantificabile a corpo in € 2.500,00 circa.**

**Pertanto, il valore di mercato corretto dell'immobile oggetto di pignoramento da porre a base d'asta è pari ad € 6.000, 00 in cifra tonda.**

**Tanto si doveva in merito all'incarico conferito e si rimane a disposizione per ogni chiarimento; per quanto non espressamente relazionato, si rimanda agli allegati che sono parte integrante della presente.**

**Data e luogo: 04 maggio 2023 \_ ANGRI (SA)**

**Il tecnico**

**Si allega la seguente documentazione:**

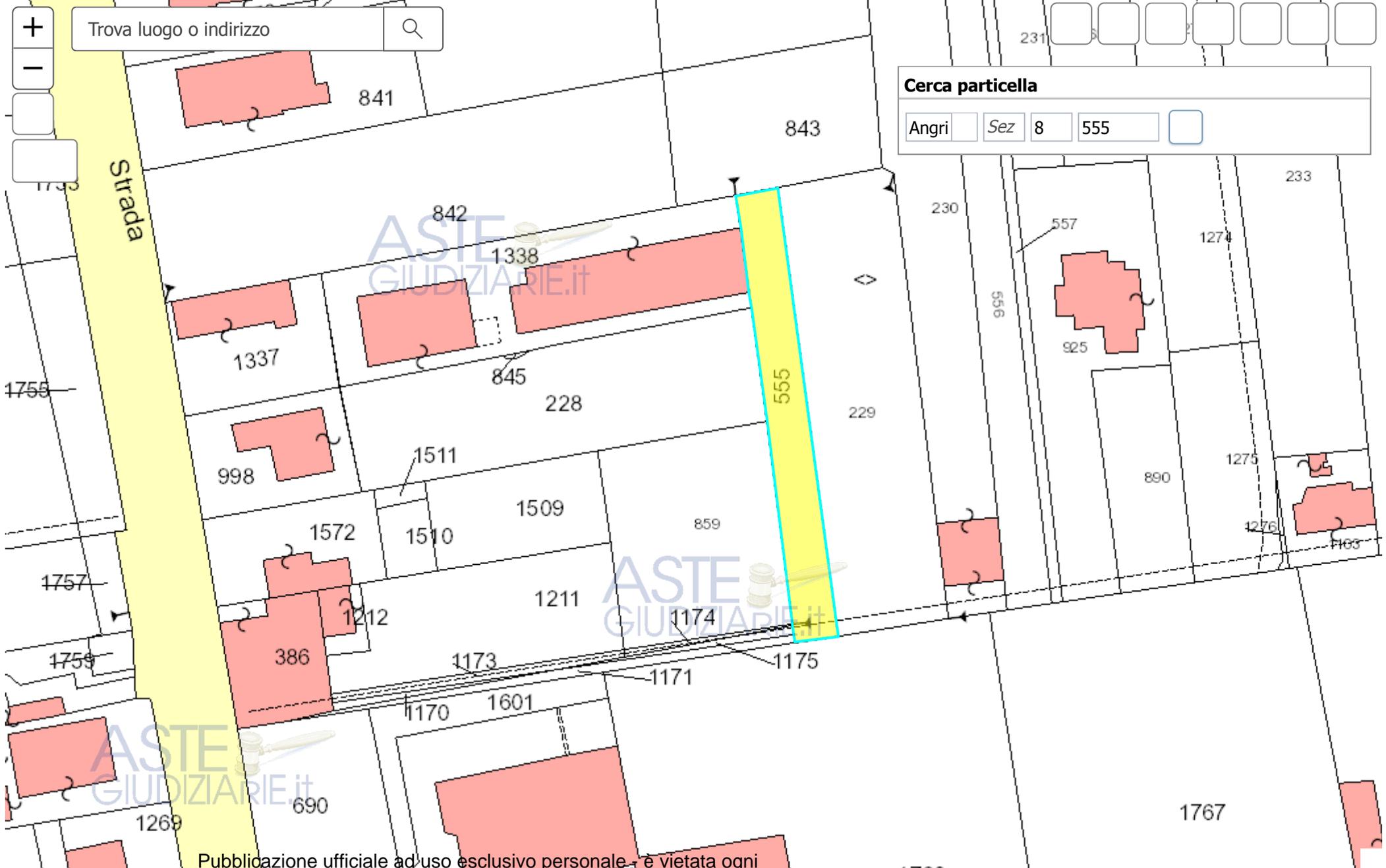
- 1. Stralci di mappa;**
- 2. Documentazione catastale;**
- 3. Certificazioni;**
- 4. Atti di provenienza;**
- 5. Ispezioni ipotecarie.**







# Catasto



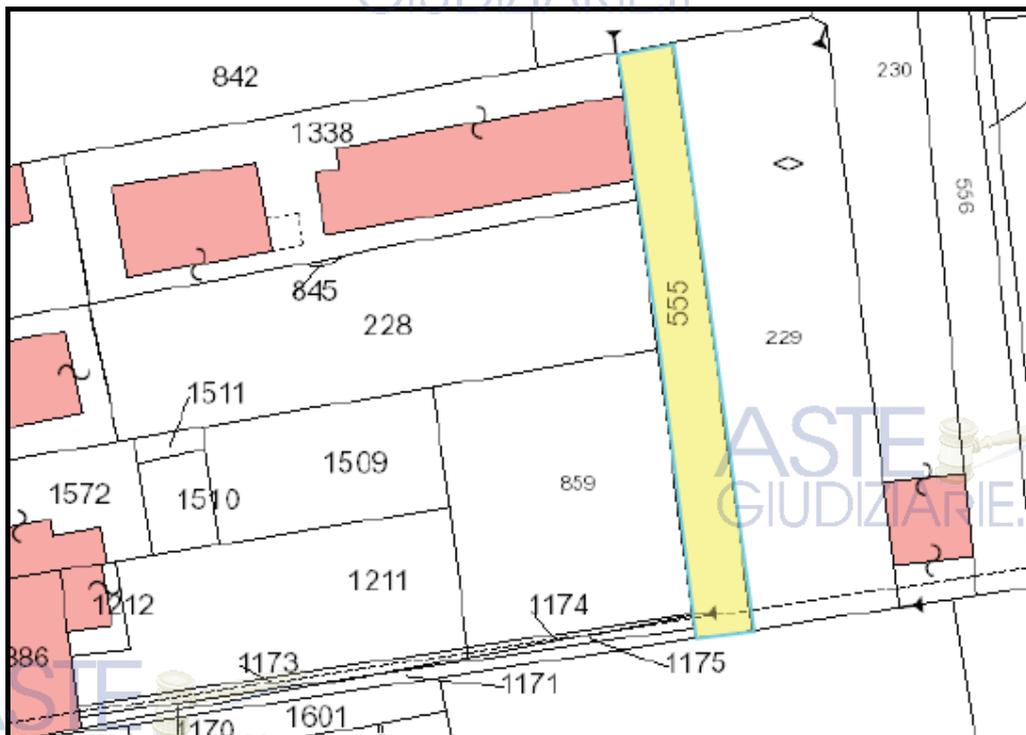
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

# STRALCI DI MAPPA

## DELL'IMMOBILE SITO IN ANGRÌ ALLA VIA FONTANA



Sovrapposizione catasto-ortofoto



Stralcio di mappa catastale