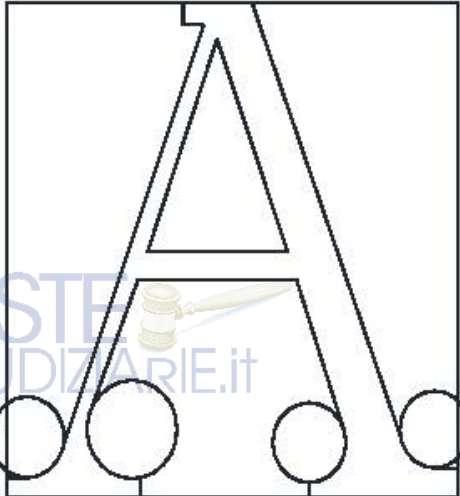
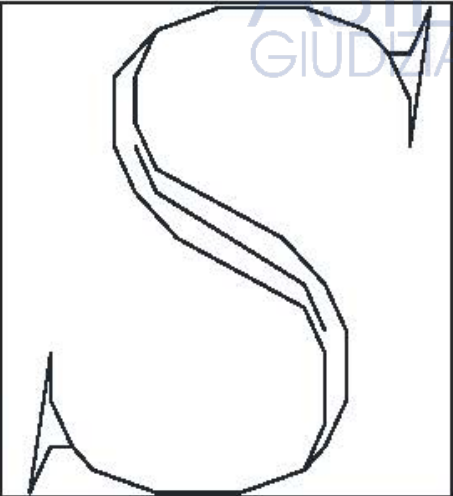



<h1>STUDIO DI ARCHITETTURA</h1>	
	
<b>COMMITTENTE:</b>  Tribunale di Salerno Terza Sezione Civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari	<b>OGGETTO:</b>  Procedura nr. 139/2018
<b>GIUDICE ESECUZIONE:</b>  dott.ssa Maria Elena Del Forno	<b>TAV.</b>  Unica
<b>ALLEGATI:</b>  Relazione Tecnica; Allegati.	  Il Tecnico Incaricato: arch. Salvatore Aliberti

Aliberti Salvatore Studio di Architettura cell.3402585278

Aliberti Salvatore studio di architettura Via Giuseppe Mazzini n°46 -84088- Siano (SA)



In data **18/Giugno/2018**, il sottoscritto, arch. Aliberti Salvatore, nato a Salerno il 26/02/1968, con studio professionale in Siano (SA) alla Via G. Mazzini n. 46 e residente in Siano (SA) alla via G. Mazzini civ. 46, iscritta regolarmente all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori di Salerno al n. 1645, veniva nominata dal Giudice, **Dott.ssa DEL FORNO MARIA ELENA**, CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO nella procedura fallimentare n. 139/2018 R.G., (cfr. **All. n. 1 verbale di nomina**), con l'incarico di redigere una dettagliata perizia estimativa relativa a terreni agricoli.

### **1) Premessa**

Successivamente alla convocazione, in data **20/Giugno/2018**, comparivo davanti al Cancelliere e dopo di aver dichiarato di accettare l'incarico, prestava giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, mi venivano formulati i seguenti quesiti di seguito riportati:

- 1) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'ex art. 567 cod. proc. civ.<sup>1</sup> è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
- 3) se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea.

- 4) identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;
- 5) precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 6) valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
- 7) dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi





- sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3. cod. civ.;
  - 9) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
  - 10) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
  - 11) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
  - 12) acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
  - 13) riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. ....0, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. ....0. e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di



condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. ....0. specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

15) quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;

16) corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

17) estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.





## Scopo

Le finalità della presente stima, sono quelle di individuare il più probabile valore di mercato all'attualità dei beni immobili riconducibili al fallimento di cui trattasi, al fine di procedere alle operazioni che si renderanno necessarie a seguito della procedura fallimentare in ottemperanza della sentenza del Tribunale di Salerno n. 139/2018 R.G. Di seguito, si relaziona sui punti fondamentali per procedere alla stima dei beni oggetto della procedura fallimentare.

## Svolgimento delle operazioni di consulenza

Nei giorni seguenti all'affidamento dell'incarico la scrivente si attivava effettuando un sopralluogo in data **07/Novembre/2018** presso i luoghi oggetto di stima, previo **A.R. del 30/Ottobre/2018 N° Raccomandata 15321836330-4**. In tale sede, la sig.ra ..... , parte esecutata, non era presente sullo stato dei luoghi di causa. Lo scrivente ha redatto un verbale di sopralluogo dove era presente **l'arch. di Filippo Luigi** quale collaboratore del sottoscritto, dopo aver aspettato la sig.ra ..... per oltre un ora lo scrivente ha chiuso il verbale (*cf. Allegato n° 2*). Di seguito infatti, ha proceduto all'esame degli atti ipocatastali della proprietà, oggetto di causa, e del Certificato Urbanistico, richiesto al Comune di Roccadaspide (SA) tramite PEC, il sottoscritto espone la presente stima dei beni oggetto della procedura fallimentare.

### Tanto premesso per opportuno e necessario dovere di informazione si precede a dare risposte ai vari quesiti formulati allo scrivente CTU

1. **Quesito** - *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista ex art. 567 cod. proc. civ.<sup>1</sup> è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni.*

A seguito della verifica effettuata degli atti, è risultata l'idoneità della documentazione ex art. 567 cod. proc. civ.

2. **Quesito** - *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12.*

A fronte della documentazione reperita, si è proceduto con lo svolgimento delle operazioni peritali.

3. **Quesito** - *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

La documentazione presente agli atti e/o reperita dal sottoscritto, è sufficiente per il prosieguo delle operazioni peritali.

4. **Quesito** - *identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di*



pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;

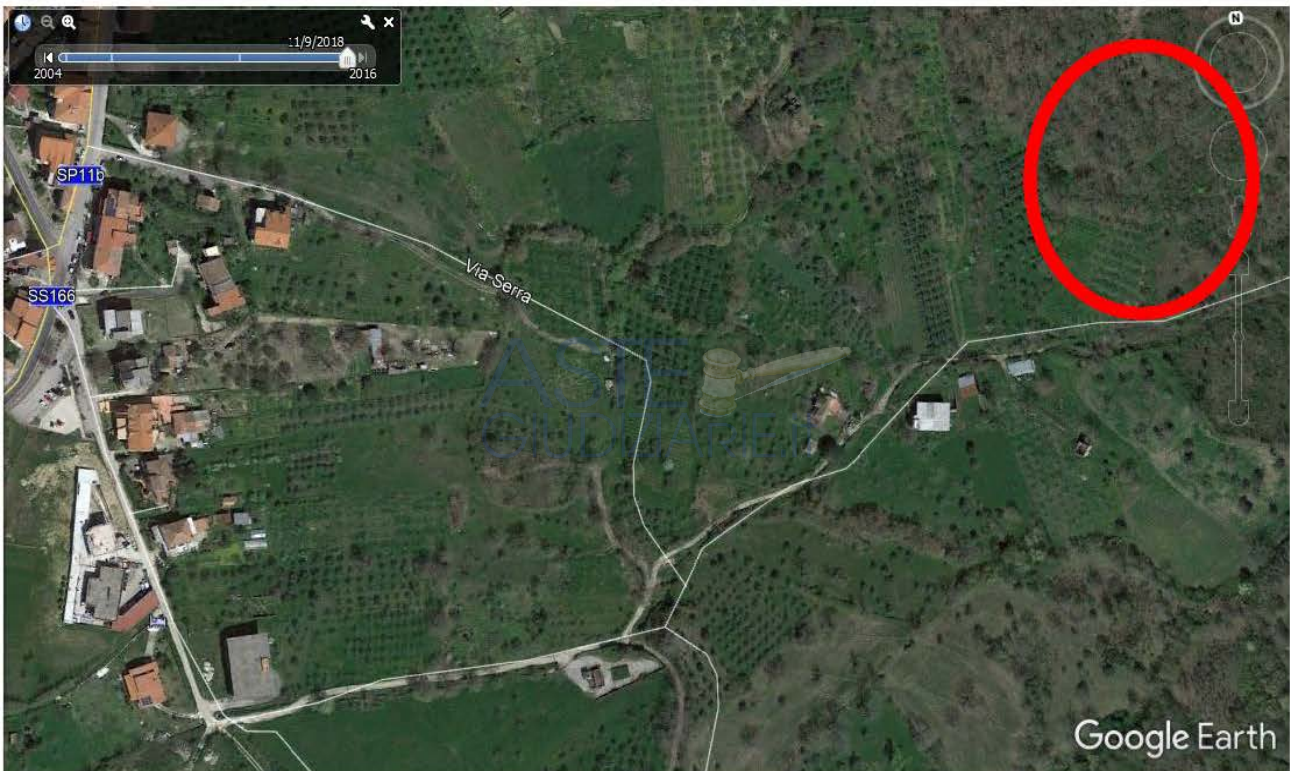
Dalla certificazione notarile già presenti agli atti e dall'aggiornamento ipocatastale (cfr Allegato n° 3), non emersa altra trascrizione di pignoramento, pertanto, si è ritenuto procedere con le operazioni.

a) Descrizione catastale beni pignorati

I beni pignorati sono riportati nel N.C.T. del Comune di Roccadaspide (SA) (cfr Allegato n° 4 Visure e Planimetrie Catastali del Bene) al foglio n. .... p.lle ..... e foglio n. .... p.lle .....

Ubicazione dei terreni

I beni descritti nell'atto di pignoramento ed oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Roccadaspide (SA) e riportati in Catasto al Foglio .... particelle ..... e al Foglio ..... particelle ....., a circa 6,30/7,00 Km dal Municipio di Roccadaspide, a 300 metri sul livello del mare, urbanisticamente inquadrata nella Zona omogenea E –Agricola-



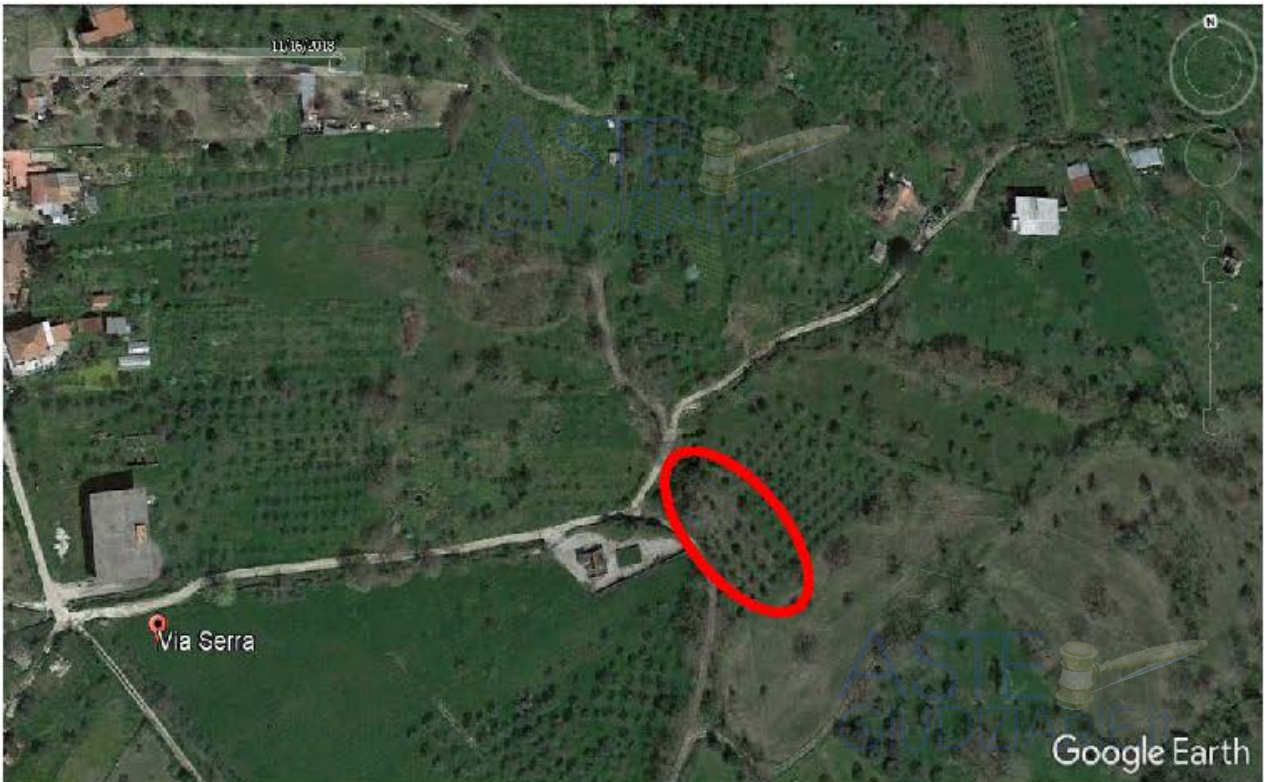
Foglio .... particelle .....







Foglio ..... particelle .....



Foglio .... particella .....

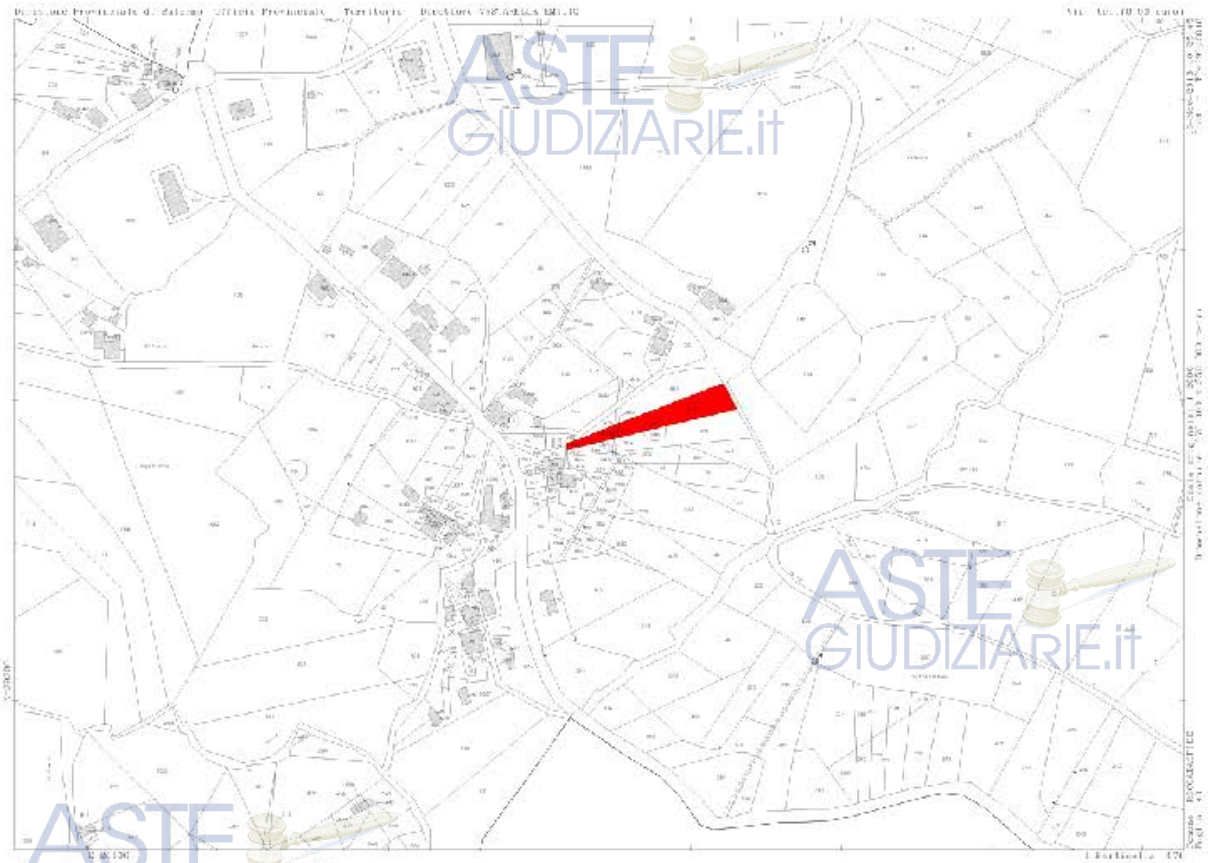




**Confini Catastali**



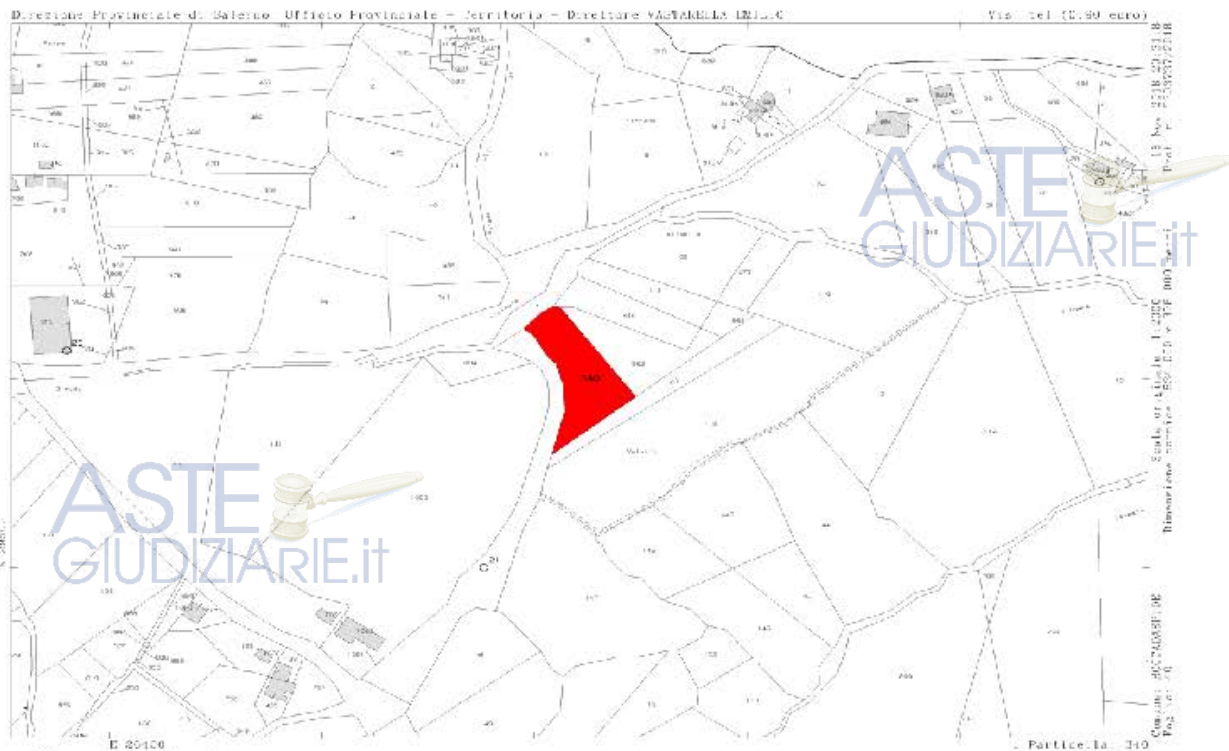
Foglio .... particelle .....



Foglio .... particelle .....







Foglio ..... particelle .....

**Foglio .... particella .....**

Il bene confina catastalmente con le seguenti particelle .....

Il bene risulta catastalmente in testa :

- ..... nata a ..... il ....., **proprietà 1/2;**
- ..... nata a ..... il ..... **proprietà 1/2.**

**Foglio .... particella .....**

Il bene confina catastalmente con strada sterrata e con le seguenti particelle .....

Il bene risulta catastalmente in testa :

- ..... nata a ..... il ....., **proprietà 1/2;**
- ..... nata a ..... il ..... **proprietà 1/2.**

**Foglio .... particella .....**

Il bene confina catastalmente con strada sterrata e con le seguenti particelle **341-85-420.**

Il bene risulta catastalmente in testa :

- ..... nato a Roccadaspide il 27/10/1944 in qualità di **LIVELLARIO;**
- **Comune di Roccadaspide** in qualità di **concedente del diritto.**

**Foglio 40 particella .....**

Il bene confina catastalmente con strada Vicinale Valsella, con strada sterrata e con le seguenti particelle .....

Il bene risulta catastalmente in testa :

- ..... nata a ..... il ....., **proprietà 1/2;**



- .....nata a ..... il ..... proprietà 1/2.

**Foglio .... particella .....**

Il bene confina catastalmente con strada sterrata e con le seguenti particelle .....

Il bene risulta catastalmente in testa :

- ..... nata a ..... il ....., proprietà 1/2;
- .....nata a ..... il ..... proprietà 1/2.



**Foglio ..... particella .....**

Il bene confina catastalmente con le seguenti particelle .....

Il bene risulta catastalmente in testa :

- ..... nata a ..... il ....., proprietà 1/2;
- .....nata a ..... il ..... proprietà 1/2.



**Foglio ..... particella .....**

Il bene confina catastalmente con le seguenti particelle .....

Il bene risulta catastalmente in testa :

- ..... nata a ..... il ....., proprietà 1/2;
- .....nata a ..... il ..... proprietà 1/2.

**Foglio ..... particella .....**

Il bene confina catastalmente con le seguenti particelle .....

Il bene risulta catastalmente in testa :

- ..... nata a ..... il ....., proprietà 1/2;
- .....nata a ..... il ..... proprietà 1/2.



**Foglio ..... particella .....**

Il bene confina catastalmente con le seguenti particelle .....

Il bene risulta catastalmente in testa :

- ..... nata a ..... il ....., proprietà 1/2;
- .....nata a ..... il ..... proprietà 1/2.

In relazione all'attualità del bene che come è richiesta dal quesito, **gli atti certificano la metà (1/2) del beni al debitore.**





5. **Quesito** - *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

Descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

- Censiti nel Catasto Terreni del Comune di Roccadaspide intestati:   
nata a  proprietà per 1/2, Morena Rosa nata a San Pietro al Tanagro il 4/7/1952 proprietà per 1/2, foglio 40 particelle  
 (già particella 592 di are 12.50, ex particella 191 di are 49.31), seminativo, classe 2, superficie are 0.20, Redditi Dominicale euro 0,09 e Agrario euro 0,10;  
 (già particella 592 di are 12.50, ex particella 191 di are 49.31), seminativo, classe 2, superficie are 1.19, Redditi Dominicale euro 0,52 ed Agrario euro 0,61;  
 , semin arbor, classe 3, superficie are 16.80, Redditi Dominicale euro 9,11c Agrario euro 7,38;  
 (già particella 362 di are 9.52), vigneto, classe 2, superficie are 0.65, Redditi Dominicale euro 0,91 e Agrario euro 0,44;  
 (già particella 592 di are 12.50, ex particella 191 di are 49.31), seminativo, classe 2, superficie are 11.11 Redditi Dominicale euro 4,88 e Agrario euro 5,74;  
al foglio 38 particella  
 (della originaria consistenza di are 39.27), semin arbor, classe 5, superficie are 20.27, Redditi Dominicale euro 3,14 e Agrario euro 6,80;  
al foglio 40 particella  
 (della originaria consistenza di are 1.70), fabb rurale, superficie are 0.75.  
- Censito nel Catasto Terreni del Comune di Roccadaspide intestati:   
 nato a  livellario, Comune di Roccadaspide diritto del concedente, foglio 38 particella 125 (della originaria consistenza di are 27.46), seminativo, classe 3, di are 16.56, , Redditi Dominicale euro 4,70 e Agrario euro 6,84.  
- Censito nel Catasto Terreni del Comune di Roccadaspide intestati:   
nata a  proprietà per 1/2,  nata a   
il  proprietà per 1/2, al foglio  particella  
 (già particella 178 di are 17.30), querceto, classe 2, superficie are 6.10, Redditi Dominicale euro 0,79 e Agrario euro 0,22;

immobili oggetto dell'esecuzione, di proprietà per la quota pari ad 1/2 dell'intero, della signora  nata a , come da atto di pignoramento immobiliare:



Storia ipotecaria:

Gli immobili siti in Comune di Roccadaspide e precisamente il fondo alla Contrada Ferrone, distinto al Catasto Terreni al foglio [ ] particella [ ] (ex 178/B) di arc 6.10, particella [ ] (ex 85/A) di arc 20.27 e particella [ ] (ex 125/A) di arc 16.50, il fondo alla Contrada Volpaio, distinto in Catasto al foglio [ ] particella [ ] (ex 362/D) di arc 0.65, particella [ ] (ex [ ]) di arc 12.50, particella [ ] (ex [ ]) di arc 0.75 e particella [ ] di arc 1.20 ed il fondo alla Contrada Tempitiello - Volpaio, distinto in Catasto al foglio [ ] particella [ ] di arc 16.80, sono pervenuti tra gli altri immobili omissis, alle signore [ ] e [ ], dal signor [ ] nato a [ ], deceduto in data [ ] (denuncia di successione [ ]), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il [ ] ai numeri [ ] registro generale e [ ] registro particolare). Eredità devoluta in virtù di legge a favore delle signore [ ] per i diritti pari ad un mezzo di proprietà ciascuna.

Al signor [ ] nato a Roccadaspide il [ ], il terreno in Roccadaspide alla Contrada Ferrone, distinto in Catasto al foglio [ ] particella [ ] (ex [ ]) di arc 6.10, particella [ ] (ex 85/a) di arc 20.27 e particella [ ] (ex 125/a) di arc 16.50, il terreno ivi alla Contrada Volpaio, distinto in Catasto al foglio [ ] particella [ ] di arc 0.65, particella 592 (ex 191/d) di arc 12.50 e particella 192 (ex 192/a) di arc 0.75 ed il terreno ivi alla Contrada Volpaio, distinto in Catasto al foglio [ ] particella [ ] di arc 16.80, sono stati attribuiti, insieme ad altri beni omissis, con l'atto di donazione-divisione per notar Agostino Stromillo del [ ], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il [ ] ai numeri [ ] registro generale e [ ] registro particolare; con lo stesso atto i signori [ ] e [ ] nata a [ ] hanno donato ai propri figli [ ] Maria-Cunzio nata a Roccadaspide il [ ], [ ] nato a Roccadaspide il [ ], [ ] nato a Roccadaspide il [ ], [ ] nato a Roccadaspide il [ ] e [ ] nata a Roccadaspide il [ ], le unità immobiliari sopra descritte.

**6. Quesito** - *valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*

I beni sono in una situazione di comproprietà e precisamente:

- ..... nata a ..... il ....., **proprietà 1/2;**
- ..... nata a ..... il ..... **proprietà 1/2.**

per cui lo scrivente non ritiene necessario effettuare una divisione.





7. **Quesito** - dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni, allo stato, sono liberi da contratti di locazione registrati. Dalle verifiche effettuate, dalla documentazione agli atti e da quella reperita, i beni derivano da atto e non gravano da altri titoli, tranne la particella n° ..... del foglio .... per la quale dalla visura catastale si evince che ..... (coniuge defunto della sig.ra ..... ) risulta essere "livellario" mentre il concedente risulta essere il Comune di ..... (SA). In virtù dell'art. 1 della legge 16/74 o dell'art. 60 della Legge 222/1985 i livelli, riscossi dalle amministrazioni statali quali concedenti, sono stati dichiarati estinti "Ope Legis" e il diritto di livellario è stato convertito in quello di pieno proprietario.

8. **Quesito** - determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.

I terreni compresi nel compendio pignorato sono liberi da contratto di locazione.

9. **Quesito** - indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.;

Dagli atti già presentati si evince che il debitore era coniugato con il sig. .... deceduto in data ..... (cfr Allegato n° 5)

10. **Quesito** - riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di



assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).

- Spese Condominiali: NO
- Vincoli Edificatori: (vedi Certificato Destinazione Urbanistica)<sup>nota 1</sup> (cfr Allegato n° 6)

**Nota 1 - dal Certificato Destinazione Urbanistica si evince che i beni ricadono in Zona E (Agricola) e precisamente:**

Il P.R.G. del Comune di Roccadaspide (SA), adottato dal Commissario ad Acta con delibera n. 1 del 14/07/1983 e divenuto esecutivo con la pubblicazione sul BURC n. 44 del 23/09/1985 si sensi e per gli effetti del Titolo II Punto 5 della legge Regionale n. 14/82 e n. 19 del 28/11/2001, ATTESTA che gli immobili riportati in Catasto foglio n. .... p.lle .....; foglio n. .... p.lle .....; ricadono nella Zona E (Agricola) del vigente Piano Regolatore Generale.

Gli standard urbanistici della suddetta zona sono:

- 1) Indice Fondiario aree boschive, pascolive ed incolte mc/mq 0.003
- 2) Indice fondiario aree seminativo ed a frutteto mc/mq 0.03
- 3) Indice fondiario aree irrigue ed a colture intensive mc/mq 0.05
- 4) Indice fondiario per stalle, silos, locali agricoli mc/mq 0.10
- 5) Indice di copertura allevamenti zootecnici mq/mq 0.05
- 6) Distanza dai confini allevamenti zootecnici mt. 20.00
- 7) Distanza dalle strade:  
comunali mt. 10.00  
provinciali mt. 20.00  
statali mt. 30.00
- 8) altezza massima mt. 8.00
- 9) distanza dai confini mt. 5.00
- 10) distanza dai fabbricati mt. 10.00
- 11) esistenza vincolo legale di destinazione L. n. 428/93 No;
- 12) Inoltre ai sensi dell'art. 10 del Vigente P.R.G. nelle zone agricole, nei lotti non inferiori a mq 2.000, è possibile realizzare l'insediamento di attività produttive, di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, piccole industrie e laboratori artigianali, modesti e con limitato numero di addetti e di tipo esclusivamente manifatturiero, nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 16, con indice di fabbricazione fondiario mc/mq 2,00, copertura del lotto 1/3, altezza massima mt. 8,00.

- Convenzioni matrimoniali: NO

11. Quesito - *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.*

Dalla certificazione notarile e dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate che si allegano alla presente relazione come parte integrante.

**Ipotecatale aggiornate:**



**Ispezione ipotecaria**

Ufficio Provinciale di SALERNO - Territorio Data 19/11/2018 Ora 16:53:30

Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione telematica**

n. T 279080 del 19/11/2018

Inizio ispezione 19/11/2018 16:48:45

Richiedente VNOCMN Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 19637

Registro particolare n. 3088 Presentazione n. 131 del 18/05/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 15/03/2011 Numero di repertorio 1304/2010

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 80010470401

Sede FORLI' (FO)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 39.849,66 Tasso interesse annuo 5,8% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 45.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente AVV. FLAVIA MORETTI C/O

CARIROMAGNA SPA

Indirizzo CORSO DELLA REPUBBLICA N. 14 - FORLI'

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H394 - ROCCADASPIDE (SA)

Catasto TERRENI

**Foglio 40 Particella 877 Subalterno -**

Natura T - TERRENO Consistenza 20 centiare

Immobile n. 2

Comune H394 - ROCCADASPIDE (SA)

Catasto TERRENI

**Foglio 40 Particella 876 Subalterno -**

Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 19 centiare

Immobile n. 3

Comune H394 - ROCCADASPIDE (SA)

**Foglio 40 Particella 340 Subalterno -**

Natura T - TERRENO Consistenza 16 are 80 centiare

Immobile n. 4

Comune H394 - ROCCADASPIDE (SA)

Catasto TERRENI

**Foglio 40 Particella 600 Subalterno -**

Natura T - TERRENO Consistenza 65 centiare

Immobile n. 5

Comune H394 - ROCCADASPIDE (SA)

Catasto TERRENI

**Foglio 40 Particella 878 Subalterno -**



TRIBUNALE DI SALERNO – PROC. n° 139/2018

Natura T - TERRENO Consistenza 11 are 11 centiare  
Immobile n. 6

Comune H394 - ROCCADASPIDE (SA)

Catasto TERRENI

Foglio .... Particella 85 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 20 are 27 centiare  
Immobile n. 7

Comune H394 - ROCCADASPIDE (SA)

Catasto TERRENI

Foglio 40 Particella 192 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 75 centiare  
Immobile n. 8

Comune H394 - ROCCADASPIDE (SA)

Catasto TERRENI

Foglio .... Particella 125 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 16 are 56 centiare  
Immobile n. 9

Comune H394 - ROCCADASPIDE (SA)

Catasto TERRENI

Foglio .... Particella 3.... Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 6 are 10 centiare  
Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune H394 - ROCCADASPIDE (SA)

Catasto TERRENI

Foglio 45 Particella 881 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 3 centiare  
Immobile n. 2

Comune H394 - ROCCADASPIDE (SA)

Catasto TERRENI

Foglio 45 Particella 880 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 25 centiare  
Immobile n. 3

Comune H394 - ROCCADASPIDE (SA)

Catasto TERRENI

Foglio 45 Particella 879 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 12 centiare  
Immobile n. 4

Comune H394 - ROCCADASPIDE (SA)

Catasto TERRENI

Foglio 45 Particella 641 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 2 centiare  
Immobile n. 5

Comune H394 - ROCCADASPIDE (SA)

Catasto TERRENI

Foglio 45 Particella 324 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 15 are 48 centiare  
Immobile n. 6

Comune H394 - ROCCADASPIDE (SA)

Catasto TERRENI

Foglio 46 Particella 2 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 18 are 20 centiare  
Unità negoziale n. 3

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





TRIBUNALE DI SALERNO – PROC. n° 139/2018

Immobile n. 1

Comune H394 - ROCCADASPIDE (SA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 31 Particella 460 Subalterno 4

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 5 vani

Indirizzo LOCALITA' SERRAVENTOLA N. civico -Immobile n. 2

Comune H394 - ROCCADASPIDE (SA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 31 Particella 460 Subalterno 3

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Consistenza -

Indirizzo LOCALITA' SERRAVENTOLA N. civico -Immobile n. 3

Comune H394 - ROCCADASPIDE (SA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 31 Particella 460 Subalterno 2

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Consistenza -

Indirizzo LOCALITA' SERRAVENTOLA N. civico -

Immobile n. 4

Comune H394 - ROCCADASPIDE (SA)

Catasto TERRENI

Foglio 31 Particella 459 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 60 centiare

Indirizzo LOCALITA' SERRAVENTOLA N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -Denominazione o ragione sociale CASSA DEI RISPARMI DI FORLI E DELLA ROMAGNA SPA Sede FORLI' (FO)

Codice fiscale 00182270405 Domicilio ipotecario eletto INTESA SANPAOLO VIA TRENTO 141/B SALERNO

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 2/12

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome E

Nata il ..... a ..... (TO)

Sesso F Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 2/12

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome I

Nata il ..... a ..... (SA)

Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

CON ESTENSIONE AGLI INTERESSI, SPESE ED AGLI IMPORTI ACCESSORI EX ART. 2855 C.C. SI PRECISA CHE LA CASSA DEI RISPARMI DI FORLI SPA HA MODIFICATO LA PROPRIA DENOMINAZIONE SOCIALE IN CASSA DEI RISPARMI DI FORLI' E DELLA ROMAGNA SPA (IN BREVE CARIROMAGNA SPA) MANTENENDO LA MEDESIMA PARTITA IVA. SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' IN ORDINE AI DATI ANAGRAFICI DEL DEBITORE, ANCHE QUELLI NON PRESENTI, E/O EVENTUALMENTE ERRATI.

### Costi di Cancellazione

La formalità gravanti sui beni, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

- 1) n° 1 annotazione alla trascrizione del pignoramento per cancellazione totale;
- 2) n° 1 annotazione all'iscrizione di ipoteca giudiziale per cancellazione totale.

### CANCELLAZIONE/RESTRIZIONE DI BENI DI PIGNORAMENTO

Tassa Ipotecaria	€ 40,00 +
Imposta di Bollo	€ 59,00 +
Imposta Ipotecaria	€ 200,00 =
<b>TOTALE</b>	<b>€ 299,00</b>

### CANCELLAZIONE/RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA GIUDIZIALE

Tassa Ipotecaria	€ 40,00 +
Imposta di Bollo	€ 59,00 +
Imposta Ipotecaria (0,50% di € 45.000,00)	€ 225,00 =
<b>TOTALE</b>	<b>€ 324,00</b>

Spese Tecnica (NOTAIO) = 1.600,00 €

**Quesito - acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;**

L'allegato n° 4, contiene tutte le visure catastali aggiornate con relative planimetrie aggiornate.

L'allegato n° 3, contiene tutte le visure ipotecarie aggiornate.

**12. Quesito - riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione**





*urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. ....0, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. ....0, e gli eventuali costi della stessa: altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. ....0, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Sulle Particelle riportati in Catasto foglio n. .... nn. ....; e al foglio n. .... nn. .... Non sono stati realizzati FABBRICATI.

13. Quesito - *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*

Ai fini della determinazione del valore dei beni immobili è necessario considerare diversi criteri estimativi attinenti l'oggetto della valutazione, e successivamente, ai fini prudenziali, effettuare una ponderazione tra i valori per attenuare il differenziale esistente che si genera se venissero adottati singoli criteri di stima. Nell'esaminare i criteri per la stima dei beni appartenenti alla categoria terreni si è scelto di



utilizzare due metodi di valutazione su cui effettuare la ponderazione, il primo è quello di mercato. Considerando che tali cespiti saranno oggetto di una futura compravendita, o di un conferimento, è necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche tra domanda ed offerta in un determinato arco di temporale. Al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati raccolti dati sulle compravendite tra privati realizzate negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili. Tale informazione sono state reperite mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite immobiliari e dagli archivi di alcuni studi notarili. Considerata la tipologia dei beni oggetto di stima, ogni elemento comparativo sul prezzo non troverà mai piena corrispondenza con i valori determinati e considerate le caratteristiche intrinseche dei terreni e la loro estensione. La valutazione comparativa dovrà essere sempre considerata come un parametro di riferimento. Il secondo criterio adottato è quello del V.A.M. (Valore Agricolo Medio) espresso per ettaro, riferito alle colture presenti. Tale criterio viene enunciato unicamente per l'applicazione di una ponderazione con i valori di mercato. La Tabella del V.A.M. validi per l'anno 2018 contiene l'elenco articolato, a cui si farà riferimento, delle varie tipologie di colture suddivise per regione agraria. Il Comune di Roccadaspide (SA) rientra nella regione agraria Zona n° 5, pertanto verranno presi i valori corrispondenti alla Zona n° 5. Si è ritenuto di non considerare altri metodi di valutazione, nonostante vi siano numerosi altri riferimenti, ma che non soddisfano i criteri generali da adottare. La ponderazione del Valore di Mercato, come sopra definito, con il V.A.M. sono rispondenti alla necessità di ottenere quotazioni attendibili e realistiche. Sono stati esclusi i valori che scaturiscono dal reddito agrario e dominicale ed il criterio dei valori fondiari medi.

**VALORI FONDIARI MEDI UNITARI RIFERITI AD UNITA' DI SUPERFICIE ED A TIPI DI COLTURA.**

**aggiornamento annuale dei valori fondiari medi unitari per l'anno 2018**

**Provincia di SALERNO**

**Zona n°5 – Valle del Calore e Alto Cilento - Comprende i Comuni di Alfano, Aquara, Bellosguardo, Campora, Cannalunga, Casaletto Spartano, Caselle in Pittari, Castelcivita, Castel San Lorenzo, Celle di Bulgheria, Ceraso, Cicerale, Controne, Corleto Monforte, Cuccaro Vetere, Felitto, Futani, Gioi, Laurino, Laurito, Magliano Vetere, Moio della Civitella, Montano Antilia, Monteforte Cilento, Novi Velia, Orria, Ottati, Perito, Piaggine, Postiglione, **Roccadaspide**, Rofrano, Roscigno, Sacco, Salento, Sant'Angelo a Fasanella, Sanza, Stio, Trentinara e Valle dell'Angelo.**

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo irriguo	4.195,00
Seminativo arborato irriguo	15.722,00
Seminativo asciutto	8.146,00
Seminativo arborato asciutto	9.254,00
Uliveto	20.514,00
Vigneto	22.565,40





Ficheto	18.000,00
Uliveto-ficheto	11.590,00
Bosco ceduo m.	2.366,00
Bosco ceduo ca.	3.474,00
Castagneto da frutto	9.194,00

**Stima con il Valore Agricolo Medio tabellare**

Con riferimento ai valori agricoli medi per il tipo di coltura dei terreni nella tabella di riferimento **anno 2018**, , visto lo stato dei luoghi e delle condizioni della coltura sul terreno all’atto della presente, si ritiene appropriato attestarsi al valore medio sopra indicato, di **2,57 €/mq.**

Pertanto ne consegue che:

- Il valore delle particelle n. .... riportate al foglio .... la cui superficie corrisponde a ..... **mq** ammonterebbe a ..... **€**;
- Il valore delle particelle n. .... riportate al foglio .... la cui superficie corrisponde a ..... **mq** ammonterebbe a ..... **€**.

***In definitiva il valore totale stimato dei terreni Agricoli è di 18.922,91 €.***

**Valore di Mercato**

Il valore di mercato di un **Terreno AGRICOLO** dipende quindi dalla qualità, dalla quantità e dalla zona della produzione, oltre che dalla domanda e dall’offerta. Il valore risulta perciò molto variabile a seconda del tipo e dalla zona in cui questo è impiantato.





Terreno agricolo in Vendita a Roccadaspide

€ 20.000 | 7.000 m<sup>2</sup> superficie

In zona spinosa a Roccadaspide (SA) Vendo terreno agricolo, pianeggiante, raggiungibile con comoda strada comunale che affianca il terreno. Il terreno è dotato di grande pozzo. Le Zone limitrofe sono abitate.

CONTATTA X



Terreno agricolo in Vendita a Roccadaspide

€ 75.000 | 32.000 m<sup>2</sup> superficie  
 € 95.000 (-21.1%)

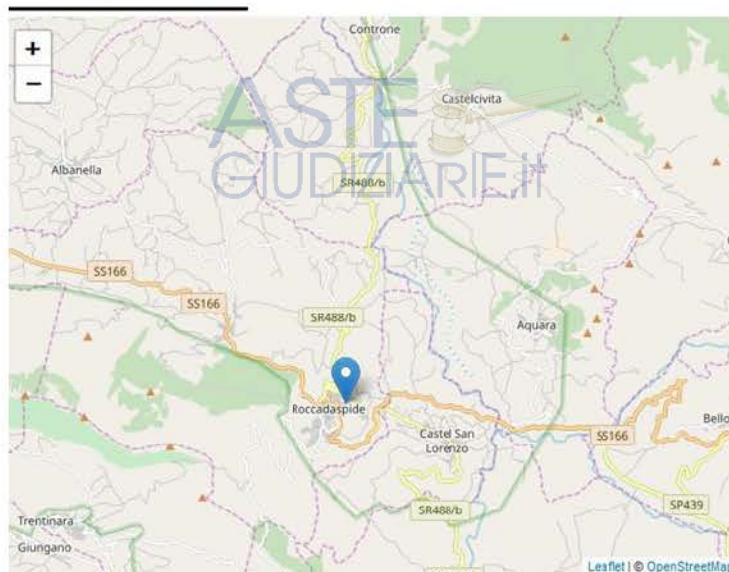
Terreno agricolo

Roccadaspide Loc. Carpine nelle vicinanze del centro, vendesi lotto di terreno di 32.000 Mq parte agricola e parte edificabile per un' abitazione. Il lotto di terreno con varie tipologie di piante: Querce,



CONTATTA X

MAPPA



6/05/2018

Consiste nell'effettuare indagini in zona, presso agenzie immobiliari ed operatori accreditati , riguardanti la valutazione media di mercato di Terreni simili. Da tali analisi, si è appurato il valore unitario a metro quadrato attuale di mercato, per Terreni Agricoli aventi la caratteristiche di quelli in esame. Alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente passa alla determinazione del più probabile valore di mercato finalizzato





alla determinazione del valore di compravendita all'attualità. Il metodo utilizzato, per fissare il valore di superficie, è il sintetico comparativo, cioè quello che tiene conto del giusto prezzo che si otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita di Terreni Agricoli simili.

Pertanto ne consegue che:

- Visto il certificato di destinazione urbanista, lo stato dei luoghi, l'accesso ai fondi, e delle condizioni della coltura sul terreno, il valore unitario all'atto della presente a metro quadrato per superficie viene stabilito in ..... €/mq per le particelle nn. .... riportate al foglio .... la cui superficie corrisponde a ..... mq ammonterebbe a **26.187,30 €**;
- Visto il certificato di destinazione urbanista, lo stato dei luoghi, l'accesso ai fondi, e delle condizioni della coltura sul terreno, il valore unitario a metro quadrato per superficie viene stabilito in ..... €/mq delle particelle nn. .... riportate al foglio ..... la cui superficie corrisponde a ..... mq ammonterebbe a **29.779,00 €**.

Il Valore di Mercato Complessivo dei Beni è = **26.187,30 € + 29.779,00 €**

**Il Valore di Mercato complessivo Dei Beni stimati è di 55.966,30 €**

**Applicando la media aritmetica tra il Valore di Mercato e quello ottenuto dal valore Agricolo Medio si ha:**

**Valore del bene = (55.966,30€ + 18.922,91€)/2**

**Valore del bene = 37.444,60 Euro**

14. **Quesito** - *quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato*

Nessuna spesa da sostenere.

15. **Quesito** - *corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato*



**Riepilogo finale lotti:**

I terreni oggetti di stima ubicati nel Comune di Roccadaspide (SA) e identificati al Catasto foglio n. .... p.lle ..... hanno un **Valore di Euro 18.610,15;**

I terreni oggetti di stima ubicati nel Comune di Roccadaspide (SA) e identificati al Catasto foglio n. .... p.lle ..... hanno un **Valore di Euro 18.834,45.**

Il Valore complessivi di tutti i terreni riportati al Catasto foglio n. .... p.lle ..... e al foglio n. .... p.lle ..... è di **EURO 37.444,60**

**16. Quesito - estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.**



Foglio .... particella .....

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





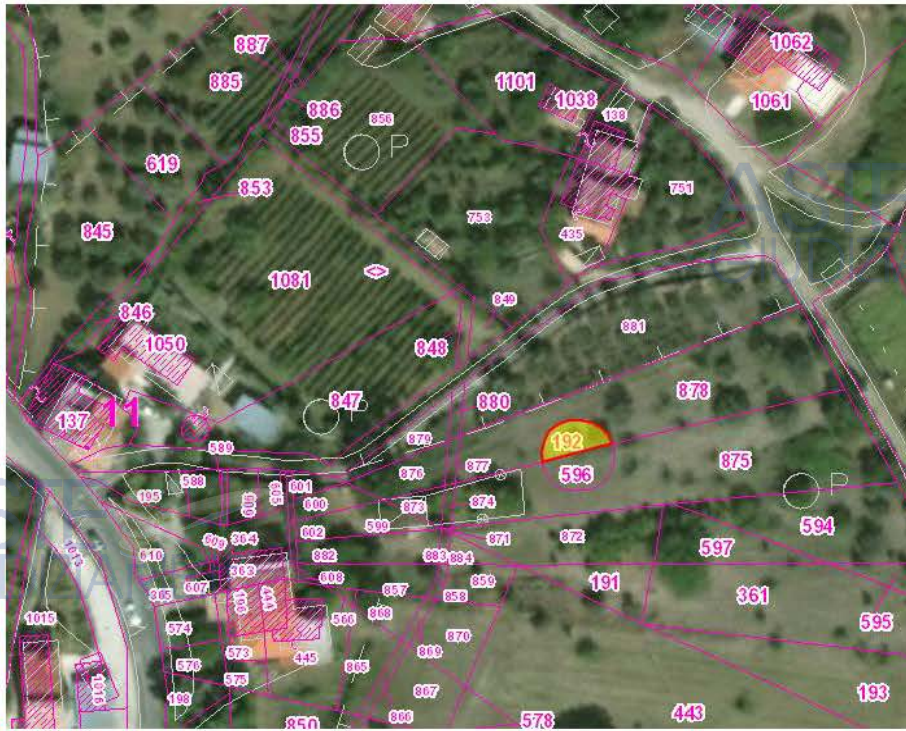


Foglio .... particella .....



Foglio .... particella .....





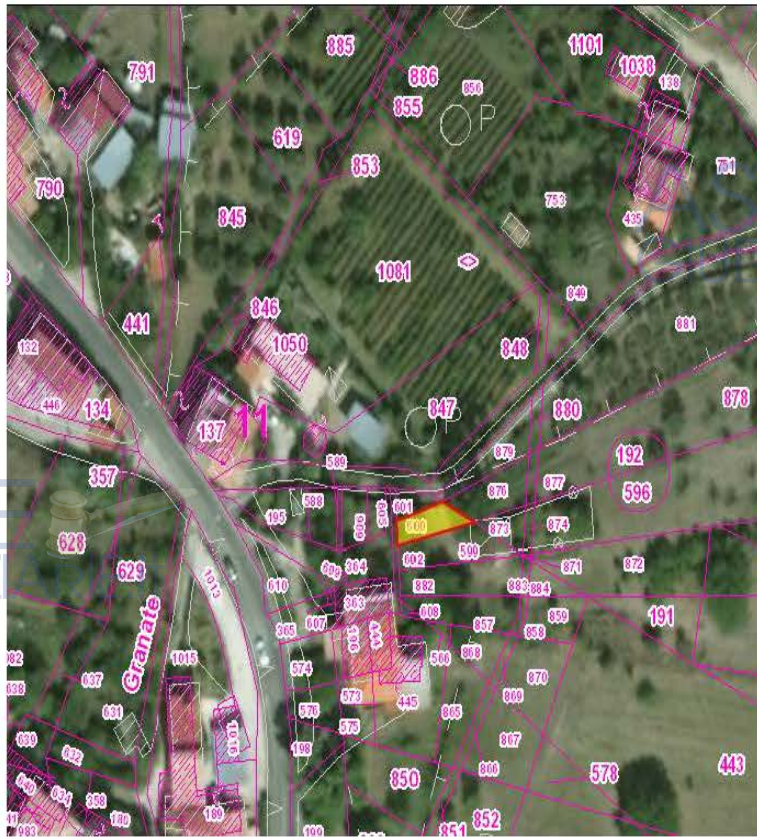
Foglio ..... particella .....



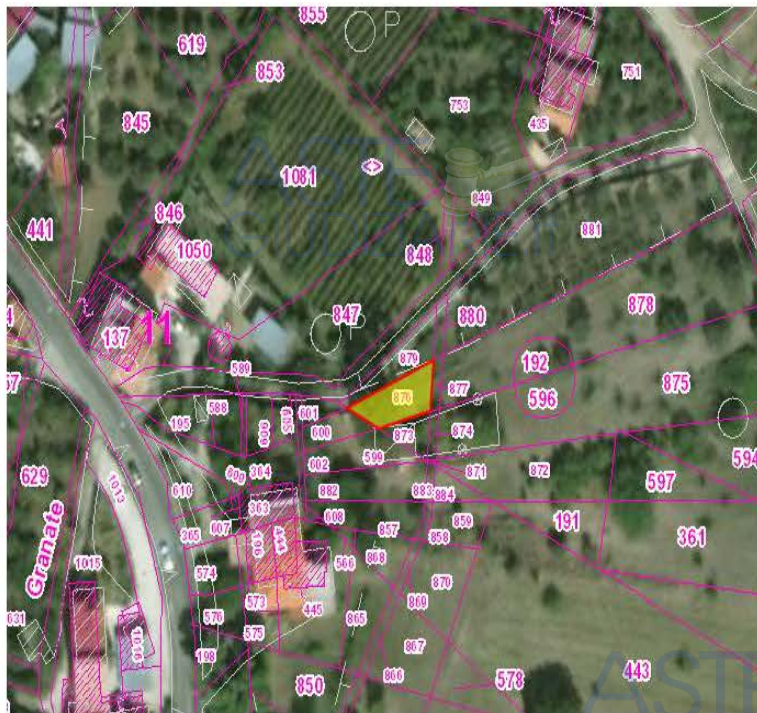
Foglio ..... particella .....







Foglio ..... particella .....



Foglio ..... particella .....







Foglio ..... particella .....



Foglio ..... particella .....

### Conclusioni

I terreni oggetti di stima ubicati nel Comune di Roccadaspide (SA) e identificati al Catasto foglio n. .... p.lle ..... hanno un **Valore di Euro 18.610,15;**

I terreni oggetti di stima ubicati nel Comune di Roccadaspide (SA) e identificati al Catasto foglio n. .... p.lle ..... hanno un **Valore di Euro 18.834,45.**

Esperto Stimatore: arch. Salvatore **ALBERTI**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Il Valore complessi di tutti i terreni riportati al Catasto foglio n. .... p.lle ..... e al foglio n. ....p.lle ..... è di **EURO 37.444,60**

Ritenuto di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatomi, rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Siano 11/Novembre/2018



Il C.T.U.

Arch. Salvatore **ALIBERTI**

