

Tribunale di Lagonegro (già Sala Consilina)

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Relazione del C.T.U. in ordine alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n.° 14/22**, riunita, in data 25/10/2022, con al procedura n° **79/08**, promossa dal:

Creditore Procedente: [REDACTED]

nei confronti del:

Debitore: signor [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dott.essa [REDACTED]

1_.PREMESSA

Io sott. arch. **Gianfranco PETROCELLI**, nato a Sala Consilina -SA- il 30.09.1961, con studio professionale in Sala Consilina alla via Valle Mauro - P.co. degli Ulivi n.68- (cell.389-4354953-pec. gianfranco.petrocelli@architettisalernopec.it), iscritto all'Ordine degli Architetti Pianif. Paesagg. e Conserv. della Provincia di Salerno col n° 1746, nonché iscritto nell'elenco dei C.T.U. dell'ex Tribunale di Sala Consilina (SA), già nominato con decreto dell' 23/11/2022 (**allegato_1**), Consulente Tecnico d'Ufficio in rapporto al procedimento di **Esecuzione Immobiliare N. Reg. 14/22**, il giorno 29/11/2022 accettava l'incarico assegnatogli e lo comunicava, al Giudice dell'Esecuzione, **attraverso la procedura della trattazione scritta (allegato_2)**.

Come scritto, nella fattispecie, la seguente procedura è la riunione con la precedente **79/08**, per cui il sottoscritto, ne ribadisce l'impostazione e si presta a rispondere, agli stessi requisiti, qui di seguito esposti:



2. QUESITI:

- a) **verificare, preliminarmente la completezza della documentazione depositata**, ex art. 567, c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice i documenti mancanti o inidonei (anche in evasione al quesito sub.e);
- b) **identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento** con indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- c) **elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile e della sua ubicazione, (città, via, numero civico, piano, eventuale interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazioni della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali, (es. posti auto comuni, giardino ecc.) la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro corrispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- d) alla **identificazione catastale** dell'immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- e) alla **ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la**



conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e , a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore il ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti.

- f) alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità, e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40 comma 6 o dall'art. 17 comma 5 della legge n.47/1985 e successive modifiche**, è chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, **indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornamento certificato di destinazione urbanistica.
- g) all'indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, 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.
- h) alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.



In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- 3) Convezioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale.

Saranno invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della**procedura:**

1. Iscrizioni
2. Pignoramenti
3. Difformità urbanistiche-edilizie
4. Difformità catastali

i) Alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

j) Alla verifica 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 o di natura concessionaria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

k) a fornire ogni informazione concernente:

1. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia.

4. eventuali cause in corso.

l) alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, **con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima** ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione della superficie commerciale, del valore al mq. del valore totale; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzioni, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili data procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso) nonché eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

m) nel caso si tratti di **quota indivisa**, alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.



3_INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il sott. CTU in data **09/12/2022** comunicava a mezzo raccomandata A/R al **debitore Sig. [REDACTED]** e a mezzo pec, a tutti gli avvocati della parte esecutrice e delle parti intervenute, l'inizio delle operazioni peritali la data del conseguente sopralluogo, Loc. Macchiarotonda nel Comune di Padula presso la località in cui sono ubicati i beni i beni pignorati, fissate per il giorno **20/12/2022**.

Nella comunicazione si chiedeva all'esecutato l'accesso agli immobili oggetto di stima, per effettuare tutte le procedure necessarie a dare inizio alle Operazioni Peritali, (**allegato_3**).

Il sopralluogo e l'accesso all'immobile avveniva nell'ora e nel giorno prestabilito, **ore 10.00 di Martedì 20 del mese di Dicembre dell'anno 2022**, alla presenza del sottoscritto CTU, della parte esecutata Sig. [REDACTED] e della collaboratrice ed assistente del sottoscritto, architetto [REDACTED] per poter effettuare, in maniera esaustiva, tutti i rilievi necessari all'espletamento dell'incarico.

In tale circostanza, dopo aver dato lettura del mandato conferitomi dal G.E., al sign. [REDACTED] si è proceduto all'inizio delle operazioni peritali vere e proprie.

Il sottoscritto, dopo avere identificato le proprietà oggetto di causa (un piccolo fabbricato adibito a deposito di attrezzi agricoli e alcuni terreni limitrofi che costituiscono e completano il lotto in questione), ne ha verificato la loro consistenza eseguendo i necessari rilievi e quant'altro ritenuto utile al fine di rappresentare con esattezza e completezza la situazione accertata e che di seguito andremo ad illustrare.

Al termine di tali operazioni, veniva compilato il **verbale di sopralluogo (allegato_4)**, il quale letto, confermato e sottoscritto dai presenti, alle ore 12,00 poteva essere chiuso.



Al momento del sopralluogo è stata effettuata una **Documentazione Fotografica** dettagliata composta da **n. 14 foto** in totale, effettuate nell'area interessata, di cui si allegano le copie in allegato (**allegato_5**).




4_RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito a

La documentazione in atti è da ritenersi **completa** così come già ampiamente descritto nella precedente perizia 79/08; la stessa è ovviamente necessaria e utile anche per ciò che riguarda il presente studio.

Nella fattispecie, così come richiesto esplicitamente dalla dottoressa giudice dell'esecuzione,   nella lettera di nomina al sottoscritto, si è provveduto ad una indagine circa la RESIDENZA STORICA relativo a qualsiasi occupante dei beni pignorati.

Data la particolarità dei beni ricaduti nella esecuzione, il Fabbricato in costruzione (F.51_Part.n.634) e non certamente abitabile, del Fabbricato destinato a deposito (F.51_Part.n.102-292) ed i restanti terreni (F.51_Part.n.633-635-637-638), è evidente che nessuno ha mai potuto risiedere in essi.

Il sottoscritto ha ritenuto e provveduto, alla richiesta del **CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA** dell'esecutato, il signor  da cui si evince che ha sempre avuto residenza nel Comune di Buonabitacolo in provincia di Salerno, anche se con indirizzi diversi (**allegato_6**).

Per completezza, per ciò che riguarda i beni entrati nella successiva esecuzione (**la 14/02**) e la loro indagine, il sottoscritto CTU ha provveduto in modo autonomo a verificare la documentazione presso gli uffici competenti, al fine di reperire documenti e/o notizie utili ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatomi; sono state fatte altre indagini che, in particolare, hanno riguardato:

- l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Salerno, presso il quale veniva acquisita la documentazione catastale (in via Telematica);
- la Conservatoria dei R.R.I.I. di Salerno, ove venivano riprodotte le visure, gli elenchi delle formalità necessarie dell'immobile (in via Telematica) (**Allegato_7-Allegato8**).



Quesito b-c-d

I beni che rientrano in questa nuova procedura, la 14/22, così come il fabbricato oggetto della precedente relazione 79/08, sono tutti ubicati all'interno di una proprietà terriera alla Contrada Macchiarotonda, Snc, nel Comune di Padula -SA-, nella parte bassa del paese e ai confini con il Comune di Montesano Sulla Marcellana. La proprietà confina da un lato (**ad Est**) con una piccola stradina interpoderale sterrata, e da cui è delimitata da un muro perimetrale in c.a e da un cancello d'ingresso, ad un lato (**a Sud**) dalla proprietà del signor [REDACTED], da cui è divisa da una alta e fitta siepe che funge da muro di cinta, e su altro lato (**a Nord**) dalla proprietà del signor [REDACTED]

Essa è costituita da più beni, alcuni fabbricati ed alcuni terreni censiti al Catasto al Foglio 51 del Comune di Padula.

Si precisa che l'intera area è sottoposta a vincolo Paesaggistico.

Si riporta nel dettaglio la descrizione dei beni presenti e per completezza di informazione si ricorda anche il bene ricadente nella precedente procedura, la 79/08:

Oggetto della Prima Perizia di Esecuzione 79/08

-FABBRICATI-**1- FABBRICATO IN COSTRUZIONE F.51 Part. n. 634**

Fabbricato in costruzione, oggetto della Prima perizia (79/08). In occasione sopralluogo di inizio operazioni peritali, effettuato in data, il sottoscritto costata che **il suo stato è identico a quello descritto all'epoca della prima perizia, e le sue condizioni di manutenzione generale sono da considerarsi buone e pressoché le stesse**. In definitiva, sono stati ultimati soltanto la struttura al grezzo in c.a., il tetto di copertura in legno ed i canali di gronda in pvc, le chiusure le chiusure esterne in laterizi forati a camera d'aria.



Esso è riportato al N.C.E.U. del Comune di Padula al Foglio 51, Particella n. 634, piano terra, categ. A/2, cl. 5, vani 6, sup.ca. mq. 118, R.C. Euro 387,34.



Tale fabbricato fu edificato con **Concessione Edilizia n.42 del 21.06.1999 (con Parere di Svincolo Paesaggistico dell'area n. 3739 del 23.02.199, dalla Soprintendenza competente)** e successivamente, il fabbricato originario, nel corso della sua costruzione, fu oggetto di lavori di ampliamento approvati e consentiti con **Concessione Edilizia n. 37 del 13.08.2001**, intestata ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (i sign.ri che in seguito hanno venduto l'immobile ed i beni che appartengono all'intero lotto, al sign. [REDACTED]).

Oggetto della Seconda Perizia di Esecuzione 14/22

-FABBRICATI-

2- PICCOLO FABBRICATO IN MURATURA ADIBITO A DEPOSITO AGRICOLO F.51 Partt. nn.102-292

All'interno del lotto è presente un secondo fabbricato rurale.

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un **piccolo fabbricato** di modestissime dimensioni, è di forma pressoché quadrata con una superficie in pianta di circa **4.00x4.50=18.00mq** ed un'altezza di **3.30mt**, per un totale volumetrico di **18.00x3.30=59.40mc**; tale fabbricato è tuttora adibito a **deposito per attrezzi agricoli**, ha un solo piano, è isolato ed è situato proprio all'ingresso del lotto in questione. Ha una struttura in muratura portante in pietrame ed un tetto in legno di castagno e manto di coppi.

La realizzazione di tale fabbricato è antecedente al 1962 (come si evince dalla relazione tecnica a corredo della pratica di ampliamento; non ci sono in definitiva titoli autorizzativi che ne certificano la sua edificazione.

Così come il fabbricato principale in fase di edificazione, anche questo ricade in area vincolata dalla Soprintendenza Paesaggistica, per via del "Torrente Imperatore" che ne delimita un fascia di rispetto di 150mt dai corsi d'acqua (legge 431/85).



In realtà l'indagine catastale effettuata ha evidenziato che l'ufficio territoriale competente ne ha predisposto la variazione e cancellazione il 12/08/2020 (Prat.n.SA0441945), questo perché non si era provveduto ad effettuare il suo passaggio all'urbano dopo l'anno previsto, il 2012.

Pertanto il fabbricato, anche se di fatto ancora presente, **risulta catastalmente demolito e l'area di impronta (20+8=28 mq) del fabbricato diventa area agricola e (pertanto) compare al Catasto Terreni.**

E' riportato al Catasto Terreni del Comune di Padula, con **destinazione AREA FAB DM** (area fabbricato demolito) al Foglio 51, Particelle nn. 102-292

Descrizione degli immobili –TERRENI-

3- TERRENO SU F.51 Part. n.633 **Oggetto della seconda perizia di esecuzione 14/22**

Si tratta di un appezzamento di terreno di **2.313 mq** , sempre all'interno del lotto descritto.

E' riportato al Catasto terreni del Comune di Padula con qualità **Seminativo di classe3**_ Reddito Dominicale Euro 1.27_Reddito Agrario Euro 1.78_al Foglio 51, Particella n. 633.

4- TERRENO SU F.51 Part. n.635 **Oggetto della seconda perizia di esecuzione 14/22**

Si tratta di un appezzamento di terreno di **328 mq** , sempre all'interno del lotto descritto.

E' riportato al Catasto terreni del Comune di Padula con qualità **Seminativo di classe3**_ Reddito Dominicale Euro 1.27_Reddito Agrario Euro 1.78_al Foglio 51, Particella n. 635.

5- TERRENO SU F.51 Part. n.637 **Oggetto della seconda perizia di esecuzione 14/22**

Si tratta di un appezzamento di terreno di **366 mq** , sempre all'interno del lotto descritto.

E' riportato al Catasto terreni del Comune di Padula con qualità **Seminativo di classe3**_ Reddito Dominicale Euro 1.42_Reddito Agrario Euro 1.98_al Foglio 51, Particella n. 637.

6- TERRENO SU F.51 Part. n.638 **Oggetto della seconda perizia di esecuzione 14/22**

Si tratta di un appezzamento di terreno di **231 mq** , sempre all'interno del lotto descritto.

E' riportato al Catasto terreni del Comune di Padula con qualità **Seminativo di classe3**_ Reddito

Dominicale 0.89_Reddito Agrario Euro 1.25_al Foglio 51, Particella n. 638

L'accertamento catastale ha confermato l'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto

Tutti i beni sono alla data del 10.02.2023, intestati al signor ██████████

██████████ unico proprietario, pervenutogli per atto pubblico di acquisto da

██████████, giusto atto per Notaio Antonio Di Lizia del 25/01/2005, rep.

74790, trascritto addi in data 01/02/2005 ai nn. 5568/4308, così come si evince dalla ultima **Indagine Ipotecatale** del 16.02.2023 (**Allegato_8**).

Anche se è corretta l'intestazione, dal punto di vista della regolarità catastale invece, perciò che concerne il piccolo Fabbricato Rurale al F.51_Part. nn.102-292, come accennato esso è stato, d'ufficio, declassato, per cui esso non è da ritenersi catastalmente regolare e conforme.

Come precedentemente detto, l'area di impronta del fabbricato è riportato al **Catasto Terreni** del Comune di Padula, con **destinazione AREA FAB DM (area fabbricato demolito)** al Foglio 51, Particelle nn. 102-292

È necessario pertanto fare procedere con una "**Istanza di Retrocessione**" alla qualità **Fabbricato Rurale in Catasto Terreno e successivamente procedere all'accatastamento al Catasto Fabbricati, per ottenerne la conformità.**

Quesito e-f

Come già descritto nella perizia di stima precedente, il fabbricato in costruzione fu edificato, come detto, alla fine degli anni novanta a seguito di richiesta di concessione edilizia del 21.06.1999_n.42 - su richiesta degli allora proprietari Sig.ri ██████████ rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Padula

Il fabbricato ricade in zona "Agricola E" del vigente P.R.G adottato.

Al progetto originario di fabbricato rurale, la cui realizzazione è stata possibile dall'utilizzo degli indici

dell'intero lotto agricolo, ha fatto seguito un ampliamento da destinare a deposito agricolo regolarmente autorizzato con concessione edilizia n.37 del 13/8/2001.

Il lotto originario su cui è stato edificato l'immobile degli allora proprietari, [REDACTED] è distinto al Foglio 51 del catasto terreni e risultava (all'epoca) composto dalle seguenti particelle:

- Foglio 51 – mappale n.101(ex 101/a) oggi 593;
- Foglio 51 – mappale n.285(ex 101/b) oggi 609 e 597;
- Foglio 51 – mappale n.286(ex 101/c) oggi 611-635-637-638;
- Foglio 51 – mappale n.241) oggi 633;

Come già accennato in precedenza, tutti i beni risultano di proprietà del signor [REDACTED]

[REDACTED] unico proprietario, pervenutogli per atto pubblico di acquisto da [REDACTED] giusto atto per Notaio Antonio Di Lizia del 25/01/2005, rep. 74790, trascritto addi in data 01/02/2005 ai nn. 5568/4308.

Data la particolarità dei beni, il piccolo fabbricato rurale ed i terreni, oggetto del pignoramento possono essi ritenersi **conformi sotto profilo edilizio urbanistico**.

Quesito g

Gli immobili oggetto di pignoramento, non sono occupati da terzi; non si registrano, tra l'altro, contratti di affitto e/o locazione.

Quesito h

In riferimento al quesito di cui sopra si precisa che gli immobili oggetto della procedura risultano gravati dai seguenti vincoli ed oneri giuridici:

-TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2022 - Registro Particolare 8654 Registro Generale 10776 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LEGNANO -UNEP Repertorio 5398 del 15/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PADULA (SA).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sul bene precedentemente descritto ed entrato nella procedura 79/08, si ricorda:

-Trascrizione del 02/01/2009 nn.28/21 contenente verbale di PIGNORAMENTO immobiliare del 30/08/2008

a favore della

-ISCRIZIONE ipotecaria accesa in data 01/02/2005 ai nn. 5569/719, giusto atto per notaio Antonio Di Lizia del 25/01/2005, per euro 140.000,00 a garanzia di mutuo di euro 70.000,00 a favore della

I summenzionati vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura. (Allegat_8).

Quesito i. i. k

I beni non ricadono su suolo demaniale, il diritto sui bene del debitore è di proprietà e non di natura concessoria, inoltre non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione trattandosi interamente di proprietà privata.

Quesito l

Dalla particolarità dei beni oggetto di pignoramento e ritenendo il sottoscritto CTU non applicabili altri criteri di stima ha optato, per la loro, utilizzare la stima secondo il **più-probabile valore di mercato**, sia per il piccolo fabbricato che per i terreni; è stato utilizzando un prezzo a mq sia per il fabbricato rurale che per i terreni. Si è valutata, come prima cosa, la consistenza degli stessi, **18.00 mq. per il fabbricato**, e per i terreni il lotto nella sua completezza (somma di tutti i terreni limitrofi), riferibile ad un totale di **3.238 mq.** Successivamente, in base a beni e a vendite similari, grazie ad informazioni reperite nelle zone limitrofe, in base all'esperienza,

il sottoscritto ha ritenuto congruo stabilire un prezzo di 100,00 €/mq per il fabbricato e 10,00 €/mq per i terreni.



Per cui, il valore da me determinato e sottoscritto è:

1_Valore Unità Immobiliare

1_ *Fabbricato rurale con corte annessa al Fg.51_Part. nn. 102-292 alla Loc. Macchiarotonda del*

Comune di Padula:

€/mq 120,00 x 18.00 mq= 2.160,00 euro

2_Valore Unità Immobiliare

2_ *Terreni distinti al Catasto Terreni al Fg.51_Part. nn. 633-635-637-638, alla Loc. Macchiarotonda del*

Comune di Padula:

€/mq 10,00 x 3.238 mq=32.380,00 euro

STIMA TOTALE DEI BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE

2.160,00+32.380, 00 = 34.540,00 Euro (diconsi trentaquattromila/540 euro)

Quesito m

Considerata la natura dei beni, terreni che circondano il Fabbricato in Costruzione (precedentemente valutato e descritto nella procedura 79/08), in realtà assimilabile ad un futuro giardino di pertinenza per lo stesso, il sottoscritto ritiene che non sia opportuno procedere alla formazione di lotti separati per la vendita.

Il prezzo indicato a mq per i terreni non è un prezzo riferibile a terreni agricoli (nella fattispecie con tipologia seminativi) ma un prezzo volutamente maggiorato e ritenuto congruo, che tiene conto anche di queste considerazioni, tipologia e completezza del lotto.



Conclusioni

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente Relazione, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell' Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Completa la **Relazione di Stima**, che si compone di n°15 pagine, anche i seguenti **n° 10 allegati**:

ALLEGATO 1 : Nomina

ALLEGATO 2 : Giuramento

ALLEGATO 3 : Comunicazioni inizio operazioni peritali.

ALLEGATO 4 : Verbale di sopralluogo del 20 dicembre 2022

ALLEGATO 5 : Documentazione fotografica dello stato di fatto al 20 dicembre 2022

ALLEGATO 6 : Certificato storico di residenza

ALLEGATO 7 : Documentazione Catastale

ALLEGATO 8 : Ispezione Ipotecaria

ALLEGATO 9 : Dichiarazione di valutazione.

ALLEGATO 10 : Dichiarazione invio perizia alle parti.

Sala Consilina, 17/02/2023

Il C. T. U.

Arch. Gianfranco Petrocelli



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

