STUDIO TECNICO

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

geo.associati@libero.it _ nicola.verrone@geopec.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

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

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 Angri (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.lla 555 seminativo irriguo classe 1, are 5.81 R.D. euro 27,01 e R.A. euro 7,50;**

Confinante a nord con beni XXXXXXXXXXX (part.lla 843), a est con beni XXXXXXXXXXXXXXXXXX (part.lla 229), a sud con carrara di accesso che si diparte da via Fontana, a ovest con beni XXXXXXXXXXXXXXXX (part.lla 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 XXXXXXX Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 20.517 _ COMPRAVENDITA.

L'intestazione attuale aggiornata è la seguente:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX_ 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



Slargo 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



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.

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 ANGRI (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.

Tali piccoli manufatti non sono sanabili e pertanto, nella valutazione del valore dell'immobile saranno considerate le spese occorrenti per la rimozione e lo smaltimento degli stessi e le spese tecniche necessarie.

8. **VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI;**

In merito alla risposta a tale quesito lo scrivente non ha rilevato l'esistenza di pesi oneri in quanto l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata, sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, per atto di compravendita del 16/10/2003 notaio dott.ssa XXXXXXXXXXXXX Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 20517 da XXXXXXXXXXXXX, per le sue ragioni di usufrutto e XXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, per la nuda proprietà ed entrambe solidalmente per l'intero in piena proprietà.

9. **INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.**

In merito alla risposta a tale quesito lo scrivente non ha rilevato l'esistenza di spese per la natura dell'immobile oggetto di pignoramento.

Relativamente lo stato di famiglia di XXXXXXXXXXXX, si rileva dal certificato rilasciato dal Comune di Angri (SA) che lo stesso è così composto: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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. x 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)

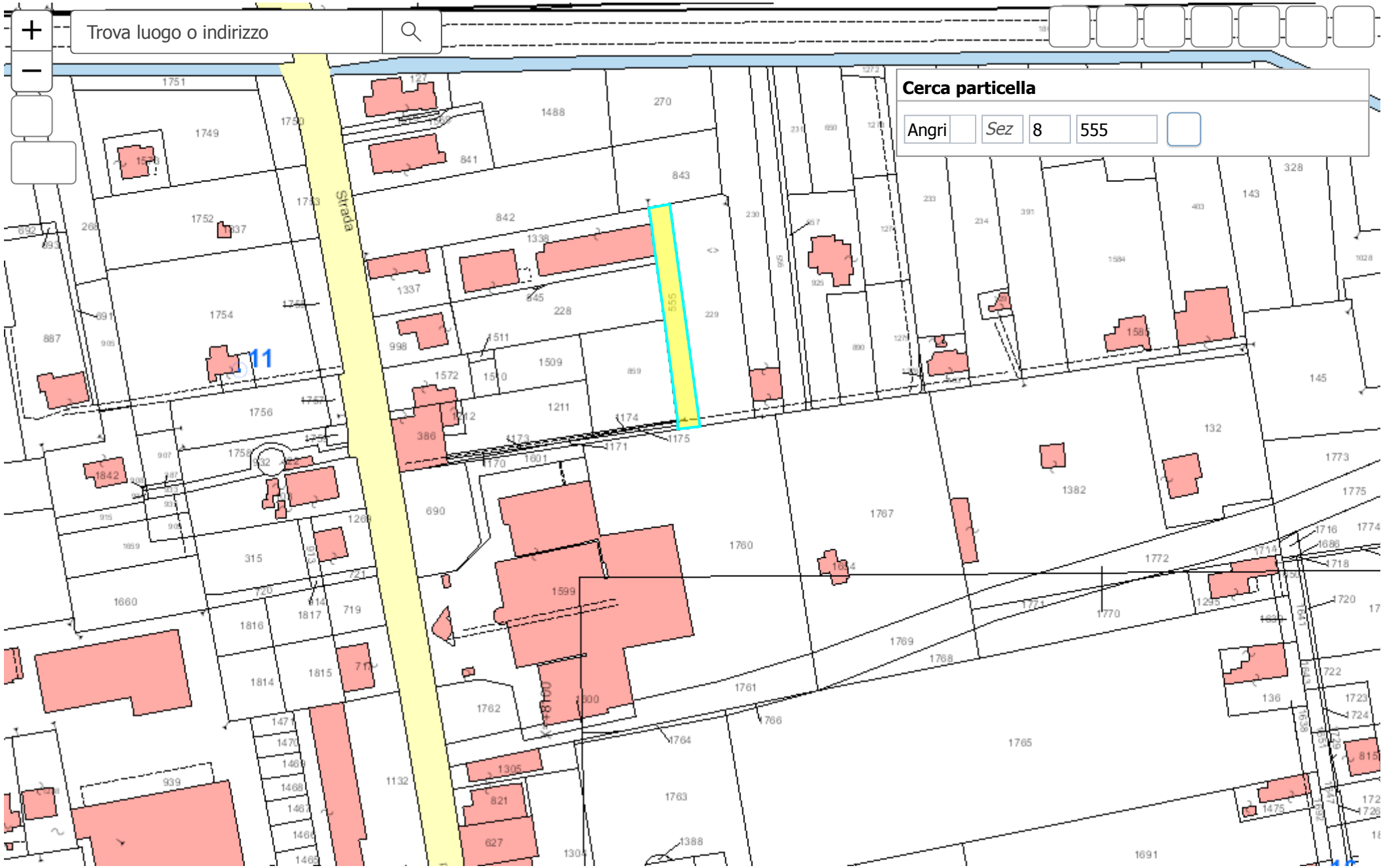
Il tecnico



Si allega la seguente documentazione:

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

Catasto


Trova luogo o indirizzo
Cerca particella
Angri
Sez
8
555
Strada
555
00184

Catasto

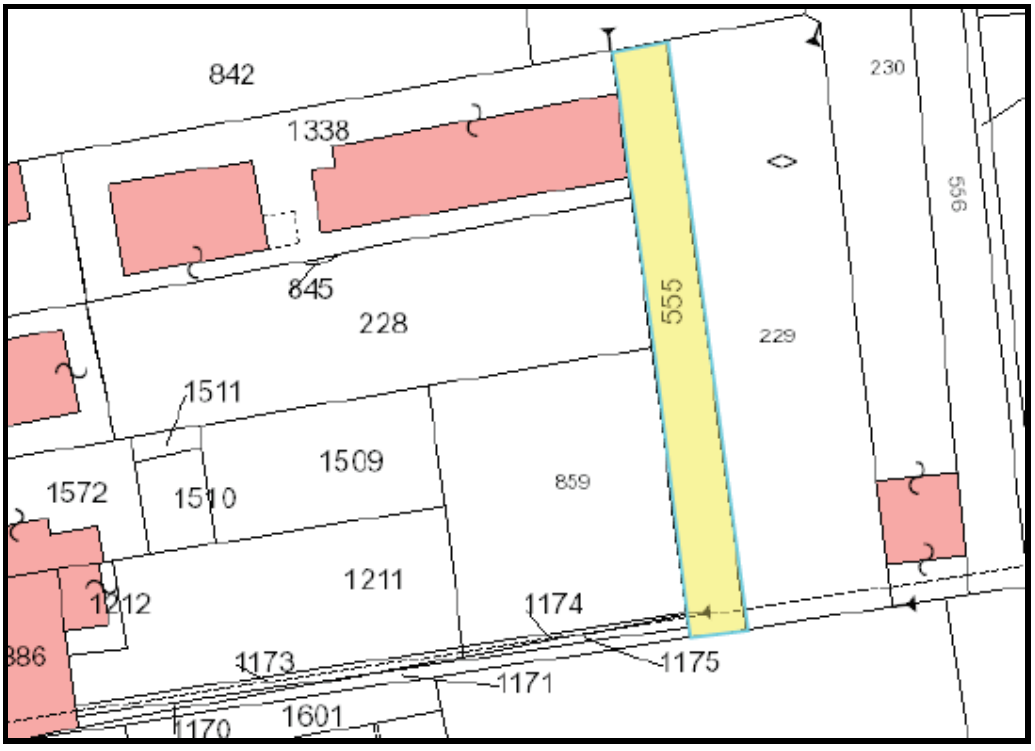

Trova luogo o indirizzo
Cerca particella
Angri
Sez
8
555
Strada
841
843
842
1338
1337
845
228
555
229
998
1511
1509
1572
1510
859
1211
1212
386
1174
1173
1175
1171
1170
1601
690
1269
1767
231
230
557
556
1274
925
233
890
1275
1276
1757
1759
1755

STRALCI DI MAPPA

DELL'IMMOBILE SITO IN ANGRI ALLA VIA FONTANA



Sovrapposizione catasto-ortofoto



Stralcio di mappa catastale