

ORIGINALE

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 380/98

BANCO DI NAPOLI S.P.A. – FILIALE DI BATTIPAGLIA

IN DANNO DI

All'Illmo dott. Alessandro Brancaccio, G.E. della procedura in epigrafe.

RELAZIONE INTEGRATIVA DI STIMA DEI BENI

IMMOBILI SITI IN ROCCADASPIDE

A CURA DI

PROF. ING. VALENTINO PAOLO BERARDI



INDICE

1. PREMESSA	3
2. EXCURSUS DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
3. RISPOSTE AI QUESITI	4
3.1 QUESITO 1	4
3.2 QUESITO 2	4
3.2.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CESPITE	5
3.2.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE	6
3.2.3 FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	6
3.2.4 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	6
3.2.5 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE	6
3.2.6 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	6
3.3 QUESITO 3	9
3.3.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO N.1	11

ALLEGATI

1. PREMESSA

Il sottoscritto prof. ing. Valentino Paolo Berardi, residente in Fisciano alla II Traversa di Parco Donica n.2, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 3636 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, nella sua qualità di esperto per la stima dei beni pignorati, come da provvedimento di nomina emesso in data 21.05.2008, ha proceduto ai dovuti accertamenti onde rispondere esaurientemente ai quesiti integrativi formulati dalla S.V. Ill.ma con provvedimento depositato in Cancelleria il 03.02.2012.

La soluzione ai singoli interrogativi consegue ad un *iter* logico-argomentativo, strutturato nei sotto descritti punti.

2. EXCURSUS DELLE OPERAZIONI PERITALI

In considerazione dell'incarico conferitogli, lo scrivente ha preliminarmente estratto ed analizzato le visure e le planimetrie catastali dell'intero stabile ove è ubicato l'attico indicato nell'atto di pignoramento, onde risalire all'identificativo catastale di quest'ultimo.

Avendo tuttavia constatato il mancato accatastamento dell'immobile *de quo*, ha dovuto predisporre, pertanto, i necessari accertamenti per ottemperare a simile onere, in adempimento alla prescrizione della S.V. Ill.ma di cui al summenzionato provvedimento.

A tal fine, ha quindi contatto la sig.ra _____ vedova del sig. _____ per dare inizio alle operazioni peritali, fissate nella fattispecie per il giorno 16 marzo 2012 presso la ridetta unità immobiliare.

Nella data prestabilita, si è pertanto ivi presentato alle ore 9.45 con il collaboratore di fiducia, geom. _____ ed ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dello *status quo* odierno [cfr elaborato fotografico in Allegato n.1].

All'esito della predisposizione degli elaborati tecnici, ha dunque proceduto all'accatastamento del ridotto bene immobile [cfr visura e planimetria in Allegato n.2], previa fissazione, mediante la procedura di prenotazione *on line*, di un appuntamento presso la sede di Salerno dell'Agenzia del Territorio per la prima data utile.

Nell'ambito dell'esperimento delle operazioni peritali, ha altresì richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Roccadaspide, nella medesima data in cui ha eseguito i predetti rilievi tecnici *in situ*, l'accesso agli atti per la consultazione dei titoli autorizzativi concessi dall'Ente per la realizzazione del suddetto cespite.

Avendo accertato in tale sede l'assenza di permessi o concessioni edilizie rilasciate per il cespite *de quo*, ha dunque avanzato l'istanza di estrazione della pratica di condono eventualmente presentata dagli esecutati.

Solo in tempi successivi, ha tuttavia potuto prendere visione della richiesta documentazione [cfr pratica di condono in Allegato n.3], atteso il ritardo con cui l'Ufficio Tecnico ha rinvenuto quest'ultima nei propri archivi.

3. RISPOSTE AI QUESITI

La finalità degli accertamenti esperiti è stata quella di consentire allo scrivente, in adempimento dell'incarico ricevuto, di rispondere esaurientemente ai quesiti formulati dalla S.V. Ill.ma, quali precisamente:

- 1) di specificare l'identificativo catastale dell'appartamento posto al primo piano del fabbricato rurale sito nel comune di Roccadaspide (descritto come "attico" nell'atto di pignoramento) e, in mancanza, di procedere alle necessarie attività di frazionamento ed accatastamento, affinché possa essere autonomamente individuato ai fini della vendita;
- 2) di valutare tale cespite;
- 3) di accorpare la particella 624 alla 625 del foglio 20, con conseguente riformulazione dell'intero lotto n. 1.

La risposta ai quesiti è consegnata nei successivi paragrafi.

3.1 QUESITO 1

L'appartamento descritto come "attico" nell'atto di pignoramento, per quanto premesso al §2, è censito, a fronte dell'accatastamento eseguito dallo scrivente, al N.C.E.U. del Comune di Roccadaspide al f.llo 20, p.lla 473, sub 11, Cat. A/3, Cl. 2, Rendita €867,65.

3.2 QUESITO 2

La risposta al quesito è stata articolata nei successivi paragrafi onde esporre, *inter alia*, in via più chiara ed esaustiva gli aspetti amministrativi e tecnici competenti il cespite stimato.

3.2.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CESPITE

L'attico oggetto di stima, identificato con la sigla "R.13", è sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte, ha accesso dall'ingresso comune (prospiciente la S.S. 166) con l'unità contraddistinta dalla sigla R.3, nonché si sviluppa sui piani primo e sottotetto di un fabbricato rurale caratterizzato da:

- struttura portante mista di conglomerato cementizio armato e di muratura di pietrame e tufo giallo;
- solai sia lignei che del tipo a putrelle e tavelloni per i piani seminterrato e rialzato;
- solai latero-cementizi gettati in opera per i piani primo e sottotetto;
- copertura a falde realizzata con travi di legno massiccio e tegole portoghesi;
- facciate non intonacate.

Con riferimento all'inquadramento territoriale, l'immobile *de quo* confina a nord con la S.S. 166, a sud e ad ovest con la pertinenza del fabbricato promiscuo censito al N.C.T. al f.lio 20 p.lla 473 e con la p.lla 624 del f.lio 20 e ad est con l'immobile di proprietà del sig. di cui alla p.lla 473 sub. 10.

Esso esibisce altresì una superficie calpestabile di circa 341 mq (165 mq per il piano primo, 176 mq per il piano sottotetto) ed è suddiviso, relativamente alla porzione del piano primo, in: n.4 camere, living, bagno padronale, servizio, n.4 balconi al livello, ingresso e corridoi di disimpegno [cfr planimetrie in Allegato n.4].

Gli ambienti del piano primo presentano, inoltre, un'altezza utile di 2.92 m e rifiniture interne, in buono stato di manutenzione e di normale pregio, costituite da: a) pavimenti con piastrelle sia in gresceramico sia in ceramica; b) pareti interne intonacate ed attintate; c) bussole in legno tamburato naturale; d) infissi interni in pvc; e) persiane alla romana in pvc (per le aperture prospicienti la S.S. 166); f) avvolgibili in PVC (per le aperture insistenti sul prospetto sud-ovest).

Il sottotetto è invece a rustico e presenta un'altezza utile variabile tra 1,45 e 3,54 m.

I servizi sono rivestiti con piastrelle in ceramica e sono dotati di igienici in ceramica smaltata bianca.

L'abitazione è inoltre dotata di impianto idrico di scarico e di adduzione per acqua fredda e calda, impianto elettrico, impianto citofonico e riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, tutti autonomi e non certificati.

3.2.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il cespite in esame è nel possesso della sig.ra vedova dell'esecutato, e dei suoi discendenti.

3.2.3 FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'appartamento oggetto di stima non è gravato da vincoli o oneri opponibili all'acquirente, a meno del solo ingresso dalla S.S. 166 che risulta in comunione con l'unità contraddistinta con la lettera R.3.

3.2.4 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla documentazione in atti risulta il solo pignoramento dell'unità immobiliare *de qua*.

3.2.5 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Il cespite in esame risulta ultimato nel 1982 ed è stato oggetto di richiesta di condono edilizio ex Legge 47/1985, attesa la sua realizzazione in assenza di titoli autorizzativi [cfr pratica di condono in Allegato n.3].

La sanatoria non è stata tuttavia concessa dal Comune di Roccadaspide in ragione della mancata integrazione, da parte dell'esecutato, della documentazione richiesta dagli uffici comunali ai fini della verifica dell'importo dell'oblazione e degli oneri concessori.

Dall'esame di quanto dichiarato nella pratica di condono e riscontrato *in situ*, lo scrivente ritiene tuttavia che l'immobile sia presumibilmente in possesso dei requisiti per potersi avvalere della sanatoria ex art. 40 ultimo comma della Legge n. 47/85 e s.m.i.

Per le motivazioni innanzi esposte l'abitazione è priva ad oggi della dichiarazione di agibilità.

3.2.6 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La ricerca del più probabile valore di mercato del sopradescritto cespite è stata condotta attraverso il procedimento di stima diretta sintetico-comparativa.

Nel dettaglio, la sua determinazione ha richiesto un approfondito studio del mercato edilizio locale in relazione alle tecniche costruttive dei fabbricati.

In una prima fase, è stato quindi determinato il valore "ordinario" o "normale" degli immobili urbani dello stesso tipo siti nelle medesime zone, e cioè il più probabile valore di mercato di immobili supposti in condizioni "normali" ossia aventi caratteristiche "medie".

In una successiva fase sono state invece confrontate le caratteristiche intrinseche degli immobili oggetto di stima con le quelle di immobili "normali", al fine di determinare le aggiunte e le detrazioni al valore "ordinario" dei beni.

Più precisamente, lo scrivente ha eseguito numerose e dettagliate analisi, avvalendosi, *inter alia*, per i fabbricati rurali e urbani sia dei dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.) a cura dell'Agenzia del Territorio, sia di mirata indagine di mercato.

Dalla consultazione della banca dati dell'O.M.I. è dunque risalito per la tipologia dell'immobile urbano pignorato alle quotazioni per unità di superficie lorda aggiornate al secondo semestre 2011 [Tabella 1].

Tabella 1 - Quotazioni O.M.I. (zona E2/Suburbana del Comune di Roccadaspide).

Tipologia	Stato	Valore Minimo	Valore Massimo
	conservativo	[€/mq]	[€/mq]
Abitazioni civili	Normale	690.00	1000.00

Dalle indagini di mercato condotte presso le agenzie immobiliari della zona e mediante la consultazione via internet dei borsini immobiliari, ha poi individuato gli intervalli di variabilità delle quotazioni degli appartamenti per unità di superficie lorda, come riportato nella Tabella 2.

Tabella 2 - Quotazioni Agenzie Immobiliari per cespiti siti in località Fonte di Roccadaspide.

Tipologia	Stato	Valore Minimo	Valore Massimo
	conservativo	[€/mq]	[€/mq]
Abitazioni civili	Normale	600.00	1100.00

Sulla base dei dati rilevati ha quindi definito il valore ordinario per unità di superficie lorda di simile tipologia di bene in condizioni normali, che, attesa la flessione del mercato immobiliare riconducibile all'attuale periodo di recessione economica in cui versa il Paese, è risultato il medesimo di quello valutato nella perizia del 2008 [Tabella 3].

Tabella 3 - Valori ordinari dei cespiti siti in località Fonte di Roccadaspide.

Tipologia	Stato	Valore Ordinario
	conservativo	[€/mq]
Abitazioni civili	Normale	750.00

A partire dalle caratteristiche intrinseche del ridotto immobile, è stato inoltre attribuito il competente coefficiente correttivo, riportato nella Tabella 4.

Tabella 4 - Coefficienti correttivi.

Fattori intrinseci	Unità R.13
Orientamento	1.00
Esposizione	1.00
Consistenza complessiva	1.00
Vincoli di fatto	1.00
Servizi igienici e comodità	1.00
Stato di conservazione e manutenzione	1.00
Impianti e attrezzature	0.98
Stato di efficienza e manutenzione delle strutture	0.90
Disponibilità attuale	1.00
Altezza del piano rispetto al suolo	1.00
Altezza utile interna	1.00
Dimensione dei vani	1.00
Coefficiente correttivo complessivo	0.88

La superficie lorda convenzionale dell'immobile *de quo*, riportata in Tabella 5, è stata calcolata, successivamente, a partire da quella lorda, corretta con un opportuno coefficiente moltiplicativo, assunto unitario per i vani interni, pari a 0.60 per le pertinenze (sottotetto) e pari a 0.25 per i balconi, in accordo con la seguente espressione:

$$\text{Superficie lorda convenzionale} = \text{Superficie lorda vani} + 0.60 \times \text{Superficie lorda pertinenze} + 0.25 \times \text{Superficie lorda balconi}$$

Tabella 5 - Superficie lorda convenzionale.

Identificativo del Cespite	Superficie lorda vani [mq]	Superficie lorda pertinenze [mq]	Superficie lorda balconi [mq]	Superficie lorda convenzionale [mq]
----------------------------	----------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------------

R.13	215	204	33	345
------	-----	-----	----	-----

Alla luce di quanto illustrato e tenuto conto:

- dei dati pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari;
- delle indagini di mercato effettuate;
- delle detrazioni adottate in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche della ridetta unità immobiliare;

il più probabile valore di mercato del sopradescritto attico, determinato dall'espressione:

$$\text{Valore di mercato del cespite} = \text{Coefficiente correttivo complessivo} \times \text{Valore ordinario} \times \text{Superficie lorda convenzionale}$$

risulta così complessivamente definito:

Tabella 6 – Più probabile valore di mercato degli immobili rurali ed urbani.

Identificativo del Cespite	Più probabile valore di mercato degli immobili [C]
R.13	228647,48

3.3 QUESITO 3

Attesa la precipua natura del quesito, lo scrivente ha preliminarmente comparato il foglio di mappa catastale prelevato nel 2008 con quello odierno, riscontrando taluni refusi di stampa nel primo documento catastale relativamente all'ubicazione della p.lla 624 e alla numerazione di diverse particelle.

Rebus sic stantibus, ha riportato di seguito la descrizione corretta dell'ubicazione e dei confini dei cespiti interessati da simili refusi, la quale pertanto sostituisce integralmente quella resa nella relazione di stima depositata l'08.09.2008.

UNITÀ IMMOBILIARE R.2

Porzione di fabbricato rurale identificata con la sigla "R.2", sita in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e costituita da n.5 locali terranei con antistante pertinenza

scoperta del fabbricato ed avente accesso dalla S.S. 166, della superficie netta complessiva di 99.62 mq, nonché riportata al N.C.T. al **f.lio 20, p.lla 473, sub.1.**

La consistenza confina a nord con il terrapieno sottostante alla S.S. 166, ad est con le particelle 473 sub. 9/10 del f.lio 20, a sud con le particelle 625 e 624 del f.lio 20 e ad ovest con la pertinenza esterna scoperta del fabbricato.

UNITÀ IMMOBILIARE R.3

Porzione di fabbricato rurale identificata con la sigla "R.3", sita in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e costituita da un'abitazione ubicata al piano rialzato comprendente n. 2 camere ed ingresso, della superficie netta complessiva di 67.13 mq, censita al N.C.T. al **f.lio 20, p.lla 473, sub.4.**

La consistenza confina a nord con la S.S. 166 da cui ha accesso, ad est con l'unità di cui alla p.lla 473 sub. 9 del f.lio 20, a sud con la particella 624 del f.lio 20 e ad ovest con l'immobile riportato al N.C.E.U. alla partita 1000392 scheda UTE del 16.01.1973 prot. N.1 e con la pertinenza scoperta del fabbricato.

UNITÀ IMMOBILIARE R.5

Piccolo appezzamento di terreno identificato con la sigla "R.5", sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e riportato al N.C.T. al **f.lio 20 p.lla 625**, seminativo arborato, classe 2[^], are 1.59, R.D. €1.23, R.A. €0.74, avente accesso diretto dalla S.S. 166 attraverso stradina interpoderale esistente tra le p.lle 499 e 981, nonché tra le p.lle 499 e 1224.

Il cespite confina a nord con la p.lla 674 del f.lio 20 e con la pertinenza del fabbricato promiscuo censito al N.C.T. al f.lio 20 p.lla 473, ad est con la p.lla 624 del f.lio 20, a sud e ad ovest con la predetta stradina interpoderale.

UNITÀ IMMOBILIARE R.7

Fondo rustico identificato con la sigla "R.7", sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte, riportato al N.C.T. al **f.lio 20, p.lla 677**, Vigneto, classe 2[^], are 08.84, R.D. €12.33, R.A. € 5.94, avente accesso dalla p.lla 191 del f.lio 20.

Il cespite confina a sud con la p.lla 191 del f.lio 20 e, procedendo in senso orario, con le p.lle 684, 983 e 683 del f.lio 20.

12

UNITÀ IMMOBILIARE R.8

Fondo rustico identificato con la sigla "R.8", sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte, riportato al N.C.T. al f.lio 20, p.lla 624, Seminativo arborato, classe 2^a, are 1.20, R.D. €0.93, R.A. € 0.56, avente accesso diretto dalla S.S. 166.

Il cespite confina a nord con il fabbricato promiscuo censito al N.C.T. al f.lio 20 p.lla 473 e la relativa pertinenza esterna e, procedendo in senso orario, con le p.lla 1192, 1193 del f.lio 20, con la predetta stradina interpoderale e con la p.lla 625 del f.lio 20.

UNITÀ IMMOBILIARE R.9

Fondo rustico identificato con la sigla "R.9", sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte, riportato al N.C.T. al f.lio 20, p.lla 679, Uliveto, classe 2^a, are 1.70, R.D. €0.88, R.A. € 0.53, avente accesso diretto dalla S.S. 166.

Il cespite confina a nord con la S.S. 116, ad est con la p.lla 680 del f.lio 20, a sud con il vallone della cosa e ad ovest con la p.lla 623 del f.lio 20.

Alla luce delle correzioni apportate e dell'accorpamento dell'attico, il lotto n.1 si modifica come appresso riportato.

LOTTO N.1

Il lotto n.1 è costituito dai beni rurali e urbani siti nel Comune di Roccadaspide identificati con le sigle **R.1, R.2, R.3, R.4, R.5, R.6, R.7, R.8, R.9, R.11, R.12, R.13.**

Il prezzo base di vendita del lotto n.1 ammonta, pertanto, ad **€ 375954,58** (euro trecentosettantacinquemilanovecentocinquantaquattro e cinquantotto centesimi).

3.3.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO N.1

Il lotto n.1 si compone dei beni rurali e urbani siti nel Comune di Roccadaspide di seguito descritti.

- a) **Abitazione** su tre livelli: piani rialzato, primo e sottotetto, facente parte del fabbricato rurale censito al f.lio 20 p.lla 473, sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e della superficie netta complessiva di 441 mq [cfr Allegato n. 5], censita in parte al N.C.T. ed in parte al N.C.E.U., come segue:

a1) f.lio 20 p.lla 473 sub.4 del N.C.T.;

a2) partita 1000392 scheda UTE del 16.01.1973 prot. N.1 del N.C.E.U.;

a3) f.llo 20 p.lla 473 sub. 11 del N.C.E.U.

La consistenza immobiliare confina per il piano rialzato: a nord con la S.S. 166 da cui ha accesso, ad est con l'unità di cui alla p.lla 473 sub. 9 del f.llo 20, a sud con le p.lle 624 del f.llo 20 e con la pertinenza del fabbricato promiscuo censito al N.C.T. al f.llo 20 p.lla 473 e ad ovest con il locale di proprietà di cui alla p.lla 473 sub. 7; per i piani primo e sottotetto: a nord con la S.S. 166, a sud e ovest con la pertinenza del fabbricato promiscuo censito al N.C.T. al f.llo 20 p.lla 473 e con la p.lla 624 del f.llo 20, ad est con l'immobile di proprietà del sig. di cui alla p.lla 473 sub. 10.

Il bene è realizzato con struttura portante mista di conglomerato cementizio armato e di muratura di pietrame e tufo giallo, solai sia lignei che latero-cementizi gettati in opera, copertura a falde realizzata con travi di legno massiccio e tegole portoghesi, facciate non intonacate.

- b) Autorimessa** al piano terra facente parte del fabbricato rurale censito al f.llo 20 p.lla 473, sita in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e costituita da n.5 locali terranei con antistante pertinenza scoperta del fabbricato ed avente accesso dalla S.S. 166, della superficie netta complessiva di 99.91 mq [cfr Allegato n.5], riportata al N.C.T. al **f.llo 20 p.lla 473 sub.1**, confinante a nord con terrapieno sottostante alla S.S. 166, ad est con le particelle 473 subb. 9/10 del f.llo 20, a sud con le particelle 625 e 624 del f.llo 20 e ad ovest con l'area di sedime di cui al punto a).

I locali, attualmente adibiti a deposito, presentano struttura portante di muratura di pietrame con solai di copertura, alcuni realizzati con travi e tavolato in legno, altri con putrelle e tavelloni.

- c) Area di sedime** dell'unità immobiliare urbana demolita, sita in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e riportata al N.C.E.U. alla **partita 1000392 scheda UTE del 16.01.1973 prot. N.2, Via Fonte, piani T/R, cat. A/4, vani 2**, di superficie pari ad are 0.15 [cfr Allegato n.5], confinante a nord con la S.S. 166, ad est con ditta a sud e ad ovest con la pertinenza esterna scoperta del fabbricato promiscuo di cui al f.llo 20 p.lla 473.

- d) Fondo rustico** con accesso dalla S.S. 116 e con entrostante fabbricato rurale, sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e della superficie

complessiva di are 30.56 [cfr Allegato n.5], riportato al N.C.T. con i seguenti identificativi:

- **f.llo 20, p.lla 624**, Seminativo arborato, classe 2[^], are 1.20, R.D. €0.93, R.A. € 0.56;
- **f.llo 20, p.lla 625**, seminativo arborato, classe 2[^], are 1.59, R.D. €1.23, R.A. €0.74;
- **f.llo 20, p.lla 1224**, Uliveto, classe 2[^], are 24.97, R.D. €12.90, R.A. €7.74;
- **f.llo 20, p.lla 1225**, Fabbr. Rurale, are 2,80.

La consistenza confina a nord con le p.lle 674, 499, 981, 1138, 1140 del f.llo 20 e con la pertinenza del fabbricato rurale censito al f.llo 20 p.lla 473, ad est con le p.lle 1192,1193 del f.llo 20 del f.llo 20, a sud e ad ovest con il Vallone della Cosa.

Il fabbricato rurale è costituito da una struttura ad un solo piano incompleta, realizzata per le fondazioni con travi rovesce di c.a. e per le murature perimetrali in elevazione con blocchi di lapillo e cemento.

e) Fondo rustico con accesso diretto dalla S.S. 166, della superficie complessiva di are 27.04 [cfr Allegato n.5], costituito dai terreni siti in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e riportati al N.C.T. con i seguenti identificativi:

- **f.llo 20, p.lla 191**, Pascolo Arborato, classe U, are 18.20, R.D. €2.82, R.A. € 2.35;
- **f.llo 20, p.lla 677**, Vigneto, classe 2[^], are 08.84, R.D. €12.33, R.A. € 5.94;

La consistenza confina a sud con la S.S. 116 e, procedendo in senso orario, con le p.lle 1387,894, 684, 983, 683 e 1392 del f.llo 20.

f) Terreno con accesso diretto dalla S.S. 166, della superficie complessiva di are 1.70 [cfr Allegato n. 5], sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e riportato al N.C.T. al **f.llo 20, p.lla 679**, Uliveto, classe 2[^], are 1.70, R.D. €0.88, R.A. € 0.53, confinante a nord con la S.S. 166, ad est con la p.lla 680 del f.llo 20, a sud con il Vallone della Cosa e ad ovest con la p.lla 623 del f.llo 20.

g) Terreno sito in Roccadaspide alla località Verna e riportato al N.C.T. al **f.llo 36, p.lla 231**, castagneto da frutto, classe 3[^], are 7.51, R.D. €0.97, R.A. € 1.75, con accesso non diretto dalla sede stradale [cfr Allegato n.5],

confinante a nord con la p.lla 442 del f.llo 36 e procedendo in senso orario con le p.lle n.447, n.229, n.375, n.374 e n. 127 del medesimo foglio.

Il prezzo base di vendita del lotto n.1 ammonta, pertanto, ad **€ 375954,58** (euro trecentosettantacinquemilanovecentocinquantaquattro e cinquantotto centesimi).

In ottemperanza all'incarico di stima conferito, il sottoscritto, prof. ing. Valentino Paolo Berardi, ha provveduto a redigere la relazione in esame e ad inviare copia, nei termini, alle parti interessate.

Per qualsivoglia chiarimento e/o integrazione, resta comunque a disposizione della S.V. Ill.ma.

Fisciano, li 8 giugno 2012.

Il Consulente Tecnico

Prof. Ing. Valentino Paolo Berardi



Allegati