



PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

R.G.E. n°15/2025

Giudice Delegato: dott.ssa Giuseppina Valiante
 Liquidatore: avv. Stefania Iannicelli



PERIZIA DI STIMA (Dati Protetti)
 PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI



Pellezzano li 30/07/2025

il consulente esperto

arch. Gennaro RIVA



arch. Gennaro Riva
 tel. 089/2597794 cell. 3669728044



via V. e R. Rago, 4 - 84080 Coperchia di Pellezzano (Sa)
 e mail riva.gennaro@pec.it gennaro.riva@inwind.it

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





Tribunale di Salerno



Sezione Procedure Concorsuali, Liquidazione Giudiziale R.G.E. n°15/2025

Giudice Delegato: dott.ssa Giuseppina Valiante

Liquidatore: avv. Stefania Iannicelli

ASTE GIUDIZIARIE® PERIZIA DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI



1. Premessa – conferimento dell’incarico

Il sottoscritto arch. Gennaro Riva, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n°477, con studio professionale in Coperchia di Pellezzano (Sa) alla via V. e R. Rago 4, in data 15 /05/2025 è stato nominato dal Liquidatore avv. Stefania Iannicelli quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura di Liquidazione Giudiziale R.G.E. n°15/2025. Il sottoscritto, accettava l’incarico di stima dei beni pignorati conferito dal Liquidatore e ratificato dal G.D. in data 16/05/2025; contestualmente alla accettazione di incarico, prendeva visione dei quesiti formulati dal G. D.

2. Descrizione dei fatti

L’Impresa individuale P... dott. P... con sede in C.... (Sa) in via L...., ... c.f. ---- e P.I. --- ha fatto ricorso alla misura della liquidazione giudiziale attesa la sua situazione personale. La stessa Impresa risulta essere proprietaria e comproprietaria di diversi beni immobiliari alcuni (Proprietario per 1/1 ed altri Proprietario per 1/3); in particolare la presente stima su richiesta del liquidatore analizzerà i beni identificati nel Comune di Fisciano (Sa), Catasto Terreni, **foglio 12, particelle 400** qualità bosco ceduo classe 2 consistenza mq 485, reddito dominicale €1,00, reddito agrario € 0,18 beni siti in Fisciano (Sa) in via Corte contrada S. Lorenzo, (terreno) e **401**, qualità seminativo arborato classe 4 consistenza mq 2.910, reddito dominicale € 38,32, reddito agrario € 24,80 beni siti nel Comune di Fisciano (Sa) in via Corte contrada S. Lorenzo, (terreno) ed ancora altri immobili identificati nel Comune di Capaccio-Paestum (Sa), riportati in Catasto al **foglio 30, particelle 294**, e precisamente Catasto Fabbricati, **foglio 30, particelle 294 sub.2** categoria A/2 classe 8 consistenza 5 vani, sup catastale 105 mq, rendita € 284,05 beni siti in Capaccio-Paestum (Sa) in via Delle Meduse, snc piano T (abitazione con annesso terrazzo praticabile in piano primo e corte privata); **foglio 30, particelle 294 sub.3** categoria C/2 classe 12 consistenza mq 9, sup catastale 12 mq, rendita € 23,24 beni siti in Capaccio-Paestum (Sa) in via Delle Meduse, snc piano T (deposito con annessa corte); **foglio 30, particelle 294 sub.4** categoria C/2 classe 12 consistenza 16 mq, sup catastale 21 mq, rendita € 41,32 beni siti in Capaccio-Paestum (Sa) in via Delle Meduse, snc piano T (deposito-garage con annessa corte).

3. Svolgimento delle Operazioni Peritali

Nel procedimento di cui alla causa il G.D. ha nominato il Liquidatore nella persona dell’avv. Stefania Iannicelli, la quale chiedeva per le vie brevi al CT in via prioritaria l’inizio delle operazioni peritali con la stima dei terreni siti nel comune di Fisciano (Sa). Vista la urgenza il C.T. accompagnato dall’aiuto geom. Citro, la mattina del 5/6/2025 effettuava un sopralluogo per visionare e verificare lo stato di uso dei terreni siti in agro del Comune di Fisciano (Sa) in

ASTE
GIUDIZIARIE®

via Conte contrada S. Lorenzo, giunto sul posto prendeva visione dello stato dei luoghi ed eseguiva il rilievo fotografico degli stessi. Successivamente in adempimento a quanto richiesto dal Liquidatore, in data 24/06/2025 alle ore 9,00, il sottoscritto accompagnato dall'aiuto geom. Citro, effettuava un sopralluogo per visionare e verificare lo stato di uso dei beni costituiti da una abitazione singola con annessa corte, un garage e un deposito siti nel territorio Comunale di Capaccio-Paestum (Sa), in via Delle Meduse; giunto sul posto prendeva visione dello stato dei luoghi ed eseguiva il rilievo grafico e fotografico degli stessi.

Il sottoscritto, procedeva alle richieste di documenti tramite collaboratori di fiducia delegati e personalmente ai vari enti (catasto, ispezione ipotecaria, certificati di residenza, stato di famiglia e quanto altro necessario per la redazione della stima).

4. Ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Fisciano (Sa) e Capaccio (Sa)

Il sottoscritto in data 12/06/2025 ha chiesto direttamente all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Fisciano (Sa) di conoscere la residenza e lo stato civile del debitore esecutato P---P--- nato a ---- (--) il --/---/--- e residente a ---- (--) in via ----, --, (c.f. -----). L'Ufficiale dell'anagrafe visti gli Atti certificava che la famiglia di P--- P--- con abitazione in via ---, -- di ----- risulta essere solo (separato) e che per conoscere la situazione matrimoniale bisognava rivolgersi al comune di ----- (--). A tale scopo il CT in data 12/06/2025 invia una pec. all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di ----- (--) per conoscere lo stato civile e patrimoniale del debitore esecutato, non avendo ricevuto alcuna risposta in data 08/07/2025 il C T si portava direttamente presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di ----- (--) per richiedere i certificati di cui alla domanda fatta via pec. quel pomeriggio l'ufficio risultava chiuso, il giorno successivo telefonava l'ufficio anagrafe ed in data 10/07/2025 reinviava via pec la richiesta dei certificati; il giorno 10/07/2025 tramite pec del Comune riceveva dall'ufficio l'estratto (Atto di Matrimonio) senza lo stato di famiglia in quanto l'esecutato risiedeva nel comune di ----- (--). Dalla consultazione dei dati anagrafici, è risultato che: P--- P--- nato a --- (--) il --/---/--- e residente a ---- (--) in via ---, -- (c.f. -----); dall'atto di matrimonio risulta sposato. Nel contrarre il matrimonio gli sposi avevano scelto il regime di separazione dei beni (vedi certificati prodotti in allegato estratto atto di matrimonio del comune di ---- (--)). Dal certificato di famiglia richiesto nel comune di residenza (----) risulta unica persona con residenza nel comune di ---- alla via ---, -- (vedi certificato stato di famiglia in allegato).

Stima dei beni Terreni Agricoli siti nel Comune di Fisciano (Sa)

4. Ricerche effettuate presso l'agenzia del territorio beni siti nel Comune di Fisciano (Sa)

Il sottoscritto ha effettuato tramite suo delegato di fiducia le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Salerno. Sono state richieste ed acquisite in data 26/05/2025, dai Servizi Catastali dell'Agenzia del Territorio di Salerno, le visure catastali storiche per immobile, e relative planimetrie catastali riguardanti i terreni oggetto del presente procedimento di liquidazione controllata, identificati nel Comune di Fisciano (Sa) che si riportano nelle tabelle a seguire:

Catasto Terreni del Comune di Fisciano (Sa)

N	Dati Identificativi	Dati Classamento	Dati derivati da

ASTE
GIUDIZIARIE®

N.	foglio	particella	Sub	categoria	classe	superficie	Rendito agrar.	Rendito domin.	
1	12	400		Bosco ceduo	2	Mq 485	€ 0,18	€ 1,00	
	12	401		Semin arborato	4	Mq 2.910	€ 24,80	€ 38,32	

Intestati a:

Sig. P-- M-- nato a --- (--) il --/--- (c.f. ----) in qualità di comproprietario (Proprietario per 1/3)

Sig. P—P-- nato a --- (--) il --/--- (c.f.----) in qualità di comproprietario (Proprietario per 1/3)

Sig. P--M-- nato a -- (--) il --/--- (c.f.---) in qualità di comproprietario (Proprietario per 1/6 in regime di separazione dei beni)

Sig. P-- P-- nato a --- (--) il --/--- (c.f.----) in qualità di comproprietario (Proprietario per 1/6 in regime di separazione dei beni)

Le quote singole innanzi descritte sono divise in due momenti differenti in quanto oggetto di due atti redatti in tempi diversi e non aggiornati per cui le singole quote di proprietà per ogni singolo ad oggi corrispondono ad ½ cadauno e precisamente:

Sig. P--- M--- nato a --- (--) il --/--- (c.f. ----) in qualità di comproprietario (Proprietario per 1/2)

Sig. P--- P--- nato a --- (--) il --/--- (c.f. ----) in qualità di comproprietario (Proprietario per 1/2)

5. Ispezione presso l'agenzia del Territorio Servizi Pubblicità Immobiliare di Salerno

Successivamente il CT effettuava le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Salerno Servizio di Pubblicità Immobiliare, visure ipotecarie, per immobile e per soggetto, (a favore e contro), in forma sintetica ed integrale, a nome di P--- P---, riferite al periodo che parte dal 13/11/1990 al 15/07/2025 per i beni identificati nel Comune di Fisciano (Sa), Catasto terreni, **foglio 12, particelle 400** qualità bosco ceduo classe 2 consistenza mq 485, reddito dominicale €1,00, reddito agrario € 0,18 beni siti in Fisciano (Sa) in via Corte contrada S. Lorenzo, (terreno) e **401**, qualità seminativo arborato classe 4 consistenza mq 2.910, reddito dominicale € 38,32, reddito agrario € 24,80 beni siti in Fisciano (Sa) in via Corte contrada S. Lorenzo, (terreno); e in forma sintetica ed integrale, a nome di Pugliese Pasquale, riferite al periodo che parte dal 13/11/1990 al 15/07/2025. Dalla ispezione ipotecaria effettuata per immobile nel Comune di Fisciano riferita al

Catasto Terreni del Comune di Fisciano (Sa)

N.	Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
	foglio	particella	Sub	categoria	classe	superficie	Rendito agrar.	Rendito domin.	
1	12	400		Bosco ceduo	2	Mq 485	€ 0,18	€ 1,00	
	12	401		Semin arborato	4	Mq 2.910	€ 24,80	€ 38,32	



Si sono riscontrate le seguenti formalità:

- 1- Trascrizione del 10/01/2002 Registro particolare 611 Registro generale 765, pubblico ufficiale notaio Ansalone Filippo Rep.35014 del 12/12/2001 Atto tra Vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso;
- 2- Trascrizione del 19/03/2002 Registro particolare 7007 Registro generale 9318, pubblico ufficiale notaio Ansalone Filippo Rep.36422 del 18/02/2002 Atto tra Vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;
- 3- Iscrizione del 11/06/2021 Registro particolare 2605 Registro generale 23653, pubblico ufficiale Tribunale di Salerno Rep.8515/2011 del 13/03/2012 Ipoteca giudiziale derivante da Omologa di Separazione Consensuale;
- 4- Iscrizione del 11/04/2022 Registro particolare 1732 Registro generale 15459, pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione Rep.5177/10022 del 07/04/2022 Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo;
- 5- Trascrizione del 16/05/2025 Registro particolare 16953 Registro generale 21191, pubblico ufficiale Tribunale di Salerno Rep.28/2025 del 05/05/2025 Atto Giudiziario-Sentenza di Apertura Liquidazione Giudiziale;

6. Ricerche presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fisciano (Sa).

Il sottoscritto ha effettuato poi le ricerche presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fisciano (Sa), per acquisire i Certificati di destinazione Urbanistica dei terreni oggetto della stima. L'istanza di accesso agli atti è stata presentata direttamente al protocollo generale del Comune di Fisciano il giorno 09/06/2025 prot.16280; in data 23/06/2025, il tecnico responsabile rilasciava la documentazione richiesta, di cui si allegano le relative copie. I terreni in argomento ricadono per la maggiore consistenza in zona omogenea definita “E-Zone Agricole – sottozona E2 Aree agricole – seminativi e frutteti” e parte in zona G a vincolo – sottozona G1a strade”; le suddette particelle non risultano sottoposte a vincoli particolari. In dette aree sono previste solo attività agricole la edificazione e consentita in forma limitata a vantaggio dei conduttori agricoli per la cura del fondo (depositi per attrezzi e molto limitato per abitazione)

7. Ricerche effettuate per accertare la provenienza del bene oggetto di esecuzione Comune di Fisciano (Sa)

Il sottoscritto, per accertare la provenienza del bene oggetto di esecuzione, nel Comune di Fisciano (Sa) ha estratto copia della nota di trascrizione dell'atto ricevuto il 15/12/1983 (terreno), rogante notaio Fulvio Ansalone di Baronissi; si riportano i dati catastali ed i nominativi dei comproprietari con distinta delle quote di ogni singola proprietà aggiornati ad oggi:

Catasto Terreni del Comune di Fisciano (Sa)

N	Dati Identificativi	Dati Classamento	Dati derivati da

foglio	particella	Sub	categoria	classe	superficie	Rendito agrar	Rendito domin	
1	12	400	Bosco ceduo	2	Mq 485	€ 0,18	€ 1,00	
	12	401	Semin arborato	4	Mq 2.910	€ 24,80	€ 38,32	

Intestati a:

Sig. P--- M--- nato a --- (--) il --/--/--- (c.f. ---) in qualità di comproprietario (Proprietario per 1/3)

Sig. P--- P--- nato a --- (--) il --/--/--- (c.f. ----) in qualità di comproprietario (Proprietario per 1/3)

Sig. P--- M--- nato a --- (--) il --/--/--- (c.f. ----) in qualità di comproprietario (Proprietario per 1/6 in regime di separazione dei beni)

Sig. P--- P--- nato a --- (--) il --/--/--- (c.f. ---) in qualità di comproprietario (Proprietario per 1/6 in regime di separazione dei beni).

8. Ricerche effettuate per accertare lo stato di possesso del bene oggetto di esecuzione nel Comune di Fisciano (Sa)

Il sottoscritto in fase di sopralluogo ha accertato che i terreni siti nel Comune di Fisciano (Sa) al momento del sopralluogo erano in completo abbandono ed erano in uso ai comproprietari stessi.

9. Sopralluogo Effettuato

Il Liquidatore nella persona dell'avv. Stefania Iannicelli, chiedeva per le vie brevi al CT in via prioritaria l'inizio delle operazioni peritali con la stima dei terreni siti nel comune di Fisciano (Sa). Vista la urgenza il C.T. accompagnato dall'aiuto geom Citro, la mattina del 5/6/2025 effettuava un sopralluogo per visionare e verificare lo stato di uso dei terreni siti in agro del Comune di Fisciano (Sa) in via Conte contrada S. Lorenzo, giunto sul posto il CTU coadiuvato dall'aiuto geom. Citro ha effettuato una ispezione generale dei luoghi ed un esame accurato degli immobili sottoposti al procedimento di esecuzione; ha poi eseguito il rilievo fotografico dei terreni. Queste le operazioni svolte dalle ore 10,00 per chiudersi alle ore 11,00.

10. Consistenza degli immobili

Gli immobili (terreni), oggetto di stima sono presenti nel territorio del Comune di Fisciano (Sa), riportati in Catasto Terreni, **foglio 12, particelle 400** qualità bosco ceduo di circa mq 485, e particella **401**, qualità seminativo arborato di circa mq 2.910, in via Corte contrada S. Lorenzo, (terreno agricolo). Trattasi di due terreni agricoli attigui, la particella n°400 confina per un lato lungo con strada comunale interna per il lato opposto con la particella n°401 della stessa proprietà, per il lato ovest con terreno di altra proprietà e per il lato est con strada comunale. Il terreno in argomento ha un andamento orografico nella sommità in parte semi-pianeggiante mentre i lati confinanti con le strade sono a scarpata che termina sul ciglio stradale. Descrizione particella n°400, il fondo delle dimensioni di mq 485,00 si presenta in completo abbandono con pochissima alberatura di nessun pregio cresciuta sulle scarpate, i confini sulle strade sono delimitati da muretti in cls che in parte sono sormontati da pannelli di recinzione in alluminio e parte da paletti in ferro ai quali è ancorata una rete metallica alta

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®

circa m 1,50 anche il confine con altra ditta è delimitato e protetto nello stesso modo. Sul lato strada vi è un cancello di accesso carrabile.

In aderenza alla particella n 400 innanzi descritta è la particella n **401** del foglio **12** qualità seminativo arborato di circa mq 2.910, in via Corte contrada S. Lorenzo, (terreni agricoli). Trattasi di un terreno agricolo vocato alla produzione di derrate attiguo, alla particella n°400 con la quale confina per tutto un lato lungo, per il lato opposto confina con beni della stessa ditta, per un altro lato confina con strada comunale e per il lato opposto alla strada comunale con terreno di altra ditta. Il terreno in argomento per l'intera superficie ha un andamento orografico semi-pianeggiante. Il fondo delle dimensioni di mq 2.910 si presenta in completo abbandono senza alberatura ne coltivazioni in atto, il confine sulla strada è delimitato da muretti in cls sormontati da pannelli di recinzione in alluminio, anche il confine con altra ditta è delimitato e protetto nello stesso modo. Sul lato strada vi è un cancello di accesso carrabile.

11. Determinazione del valore di mercato

Da quanto innanzi relazionato il C.T. determina il valore di mercato di entrambe i terreni considerandoli per la posizione e l'orografia come lotto unico così definito:

Lotto unico – Terreni agricoli, identificati nel Comune di Fisciano (Sa), Catasto terreni, **foglio 12, particella 400** qualità bosco ceduo classe 2 consistenza mq 485, reddito dominicale €1,00, reddito agrario € 0,18 beni siti in Fisciano (Sa) in via Corte contrada S. Lorenzo, (terreno) e **foglio 12 particella 401**, qualità seminativo arborato classe 4 consistenza mq 2.910, reddito dominicale € 38,32, reddito agrario € 24,80 beni siti in Fisciano (Sa) in via Corte contrada S. Lorenzo, (terreno).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati (terreni agricoli) il sottoscritto ha applicato il metodo sintetico-comparativo basato sul valore unitario di superficie. In seguito ad approfondite analisi dei parametri che concorrono alla formazione del valore dei beni in oggetto, degli immobili in particolare si sono esaminati: qualità, tipo di coltivazione, ubicazione, dimensioni, ubicazione geografica orientamento, stato d'uso e manutenzione; grazie ad un numero sufficiente di compravendite simili, è stato quindi possibile definire il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto. Confrontando i dati ottenuti con quelli elaborati dall'Osservatorio dei valori Immobiliari pubblicati, in condizioni di ordinaria fruibilità e applicando poi le riduzioni dovute allo stato e qualità degli immobili sono scaturite le relative conclusioni. Valutazione dell'immobile con metodo di stima sintetico-comparativo. Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sono state calcolate:

- la superficie reale, del singolo terreno;
- la facile accessibilità al lotto ed il collegamento diretto alla viabilità ordinaria;
- il tipo di coltura e lo stato di uso al momento del sopralluogo.

Si riporta di seguito la tabella metrica delle superfici:

Catasto Terreni del Comune di Fisciano (Sa)

N.	Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
	foglio	particella	Sub	categoria	classe	superficie	Rendimento agrar.	Rendimento domin.	

1	12	400		Bosco ceduo	2	Mq 485	€ 0,18	€ 1,00	
---	----	-----	--	-------------	---	--------	--------	--------	--

Il sottoscritto, considerata la superficie commerciale dell'immobile (terreno), che è pari a circa 485 mq, ha poi proceduto a determinare il costo unitario di vendita (€/mq) di immobili aventi analoghe caratteristiche ed ubicati nella stessa zona. Tale costo unitario di vendita è stato ricavato mediante la consultazione di banche dati immobiliari ed effettuando ricerche di mercato su recenti offerte o compravendite di immobili di tipologia ed ubicazione omogenee. Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari (anche attraverso la consultazione di pubblicazioni e di portali sulla rete internet) è risultato che, per gli immobili ubicati nella stessa zona, il valore di mercato varia tra un minimo di 2,00 €/mq ed un max di 10,00 €/mq con una media ponderale di 5,00 €/mq per terreni simili a quelli in oggetto. Per il ricavo corretto del valore degli immobili presi a confronto, il più probabile valore di mercato degli immobili di cui si sta effettuando la stima, si sono introdotti coefficienti riduttivi che tengono conto delle differenti caratteristiche degli immobili di riferimento rispetto agli immobili da stimare e rendano quanto più omogenei i dati da confrontare. Il sottoscritto, sulla base di tutte le analisi e considerazioni fatte, ritiene in definitiva che il valore medio ricavato di 5,00 €/mq sia il più probabile valore di mercato del terreno da stimare nel procedimento di cui si tratta. La congruità di tale valore è avvalorata dalle ricerche effettuate per individuare parametri di comparazione onde pervenire a dati utili alla stima del bene in oggetto e dunque ai "prezzi noti" tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare, si è giunti a determinare per l'immobile oggetto di causa per le condizioni in cui si trova il valore di mercato in €/mq 5,00. Tale valore di mercato (€ 5,00/mq) moltiplicato per la superficie del terreno pari a mq 485 si determina il più probabile valore di mercato che è pari ad € 485,00 x mq 5,00 = € 2.425,00. Dalle indagini di mercato il Borsino Immobiliare (agenzie) nel Comune di Fisciano per immobili simili per condizioni normali valore per forbice Min. €/mq 2,00 - Max €/mq 10,00 per un valore medio ponderale di € 5,00 che riferito alla superficie di mq 485,00 si ottiene un valore di mercato pari a € 5,00 x mq 485,00 = € 2.425,00. Confrontando i valori di mercato dell'immobile ottenuti con i due metodi e facendo la media dei valori tra i due metodi si ottiene il valore di mercato più probabile. Il più probabile valore di mercato dell'immobile è: € 2.425,00 + € 2.425,00 = € 4.850,00/2=€ 2.425,00 che rappresenta la media del valore di mercato. L'immobile in argomento attualmente è occupato dai comproprietari stessi; pertanto il valore del prezzo base di vendita dell'immobile è quantificato in cifra tonda **€ 2.425,00 (euro duemilaquattrocentoventicinque/00)** questo il valore di vendita del primo terreno.

Si passa alla valutazione del secondo terreno di seguito identificato:

Catasto Terreni del Comune di Fisciano (Sa)

N	Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
	foglio	particella	Sub	categoria	classe	superficie	Rendimento agrar	Rendimento domin	
	12	401		Semin arborato	4	Mq 2.910	€ 24,80	€ 38,32	

Il sottoscritto, considerata la superficie commerciale dell'immobile (terreno), che è pari a circa 2.910,00 mq, ha poi proceduto a determinare il costo unitario di vendita (€/mq) di immobili aventi analoghe caratteristiche ed ubicati nella stessa zona. Tale costo unitario di vendita è stato ricavato mediante la consultazione di banche dati immobiliari ed effettuando ricerche di mercato su recenti offerte o compravendite di immobili di tipologia ed ubicazione omogenee. Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari (anche attraverso la

consultazione di pubblicazioni e di portali sulla rete internet) è risultato che, per gli immobili ubicati nella stessa zona, il valore di mercato varia tra un minimo di 2,00 €/mq ed un max di 10,00 €/mq con una media ponderale di 5,00 €/mq per terreni simili a quelli in oggetto. Per il ricavo corretto del valore degli immobili presi a confronto, il più probabile valore di mercato degli immobili di cui si sta effettuando la stima, si sono introdotti coefficienti riduttivi che tengono conto delle differenti caratteristiche degli immobili di riferimento rispetto agli immobili da stimare e rendano quanto più omogenei i dati da confrontare. Il sottoscritto, sulla base di tutte le analisi e considerazioni fatte, ritiene in definitiva che il valore medio ricavato di 5,00 €/mq sia il più probabile valore di mercato del terreno da stimare nel procedimento di cui si tratta. La congruità di tale valore è avvalorata dalle ricerche effettuate per individuare parametri di comparazione onde pervenire a dati utili alla stima del bene in oggetto e dunque ai "prezzi noti" tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare, si è giunti a determinare per l'immobile oggetto di causa per le condizioni in cui si trova il valore di mercato in €/mq 5,00. Tale valore di mercato (€ 5,00/mq) moltiplicato per la superficie del terreno pari a mq 2.910,00 si determina il più probabile valore di mercato che è pari ad € 2.910,00 x mq 5,00 = € 14.550,00. Dalle indagini di mercato il Borsino Immobiliare (agenzie) nel Comune di Fisciano per immobili simili per condizioni normali valore per forbice Min. €/mq 2,00 - Max €/mq 10,00 per un valore medio ponderale di € 5,00 che riferito alla superficie di mq 2.910,00 si ottiene un valore di mercato pari a € 5,00 x mq 2.910,00 = € 14.550,00. Confrontando i valori di mercato dell'immobile ottenuti con i due metodi e facendo la media dei valori tra i due metodi si ottiene il valore di mercato più probabile. Il più probabile valore di mercato dell'immobile è: € 14.550,00 + € 14.550,00 = € 29.100,00/2 = € 14.550,00 che rappresenta la media del valore di mercato. L'immobile in argomento attualmente è occupato dai comproprietari stessi; pertanto il valore del prezzo base di vendita dell'immobile è quantificato in cifra tonda € 14.550,00 (euro quattordicimilacinquecentocinquanta/00) questo il valore di vendita del secondo terreno.

Questi i valori dei singoli terreni:

- 1- il valore del primo terreno, bosco ceduo è di € 2.425,00
(euro duemilaquattrocentoventicinque/00).
- 2- il valore del secondo terreno, seminativo è di € 14.550,00
(euro quattordicimilacinquecentocinquanta/00)

VALORE COMPLESSIVO del Lotto Unico è.....€ 16.975,00

(euro sedicimilanovecentosettantacinque/00)

Questa la quota di vendita complessiva dell'immobile € 16.975,00 che rapportata alla quota spettante all'esecutato pari ad 1/2 risulta essere € 16.975,00 x 1/2 = € 8.487,50 (ottomilaquattrocentottantasette/50)

1 Riepilogo Finale

Quadro riepilogativo del valore di stima dei beni:

LOTTO Uno

Lotto unico Terreni agricoli siti nel territorio Comunale di Fisciano (Sa), riportati

in Catasto Terreni del Comune di Fisciano (Sa), foglio 12, particelle 400 qualità bosco ceduo classe 2 consistenza mq 485, reddito dominicale €1,00, reddito agrario € 0,18 beni siti in Fisciano (Sa) in via Corte contrada S. Lorenzo, (terreno agricolo) e foglio



12 particella 401, qualità seminativo arborato classe 4 consistenza mq 2.910, reddito dominicale € 38,32, reddito agrario € 24,80 beni siti nel Comune di Fisciano (Sa) in via Corte contrada S. Lorenzo (terreno agricolo),

intestati a:

- Sig. P--- M-- nato a --- (--) il --/--- (c.f. ----) in qualità di comproprietario (Proprietario per 1/2)
- Sig. P--- P---- nato a --- (--) il --/--- (c.f. ----) in qualità di comproprietario (Proprietario per 1/2)

Valore Stimato lotto unico - Terreni Agricoli valore complessivo **€ 16.975,00** la quota spettante all' esecutato è di **€ 8.487,50** (dico euro ottomilaquattrocentottantasette/50).



Si passa alla Stima dei beni siti nel Comune di Capaccio-Paestum (Sa)

4. Ricerche effettuate presso l'agenzia del territorio beni siti nel Comune di Capaccio-Paestum (Sa)

Il sottoscritto ha effettuato tramite suo delegato di fiducia le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Salerno. Sono state richieste ed acquisite in data 26/05/2025, dai Servizi Catastali dell'Agenzia del Territorio di Salerno, le visure catastali storiche per immobile, e relative planimetrie catastali riguardanti i fabbricati in argomento oggetto del presente procedimento di liquidazione controllata, identificati nel Comune di Capaccio-Paestum (Sa) che si riportano nelle tabelle a seguire:

Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio-Paestum (Sa)

N	Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
	foglio	particella	Sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita	
1	30	294	2	A/2	8	5 vani	totale 105 mq totale escluse aree scoperte mq 93	€ 284,05	
2	30	294	3	C/2	12	mq 9	mq 12	€ 23,24	
3	30	294	4	C/2	12	mq 16,00	mq 21,00	€ 41,32	

Intestati a:

Sig. P--- M-- nato a --- (--) il --/--- (c.f. ----) in qualità di comproprietario (Proprietario per 2/9)

Sig. P--- P--- nato a --- (--) il --/--- (c.f. [REDACTED]) in qualità di comproprietario (Proprietario per 2/9)

Sig. [REDACTED] (c.f. ----) in qualità di comproprietario (Proprietario per 3/9)

Sig. P--- D-- nato a --- (--) il --/--- (c.f. ----) in qualità di comproprietario (Proprietario per 2/9).

Si evidenzia che dal confronto dei dati catastali con quelli della ispezione ipotecaria vi è una differenza dei nominativi e delle singole assegnazioni di quote in quanto a seguito della morte del Sig. P--- G--- nato a --- (--) il --/--- (c.f. ----) in qualità di comproprietario (Proprietario