

TRIBUNALE DI SALA CONSILINA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



OGGETTO: Consulenza Tecnica in seguito al fallimento della [REDACTED]

COMMITTENTE: Sig. Giudice Delegato all'Esecuzione Dott. Pasquariello Agostino
del TRIBUNALE DI SALA CONSILINA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

(geom. Lucio APOSTOLICO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo sig. Giudice Delegato all'Esecuzione Dott. Agostino Pasquariello, del TRIBUNALE DI SALA CONSILINA

♦ Premessa

Io sottoscritto geom. Lucio APOSTOLICO residente in Sala Consilina (SA) alla Via Mezzacapo n. 208, ed iscritto all'albo dei geometri della provincia di Salerno al n. 3933, in seguito all'incarico ricevuto dalla S.V.I., in merito al procedimento fallimentare promosso dal tribunale di Sala Consilina (SA) nei confronti della [REDACTED]

[REDACTED] mi proponevo di evadere l'incarico rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) Illustrazione del suolo e dell'immobile (comune, località, destinazione,) con relativa superficie in mq., confini catastali attuali
- 2) intestazione catastale;
- 3) utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 4) se trattasi di fondo agricolo, individuazione del tipo di coltura in atto;
- 5) Descrizione degli immobili;
- 6) valore dell'immobile con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima usato.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, ho redatto la seguente relazione, che ho diviso nei seguenti paragrafi:

- 1) illustrazione dei terreni e dei fabbricati siti in tre Comuni e varie località;
- 2) intestazione catastale;
- 3) utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 4) se trattasi di fondo agricolo, individuazione del tipo di coltura in atto;
- 5) Descrizione degli immobili
- 6) valore dell'immobile con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima usato;
- 7) quadro riepilogativo dei valori dei beni;
- 8) conclusioni.

1) Illustrazione degli immobili (comune, località, Destinazione,) con relativa superficie in mq., confini catastali attuali

Beni proprietà

(fabbricati)

Comune	Località	Destinaz	Foglio	Particella	Superficie	Confini Catastali	Quota di possesso
Polla	Via Giardini	Fabbricato urbano	17	421 sub 5	Mq 224.56	Via Giardini- stessa proprietà	1/1
Polla	Via Giardini	Locale commerciale	17	418 sub1	Mq 12.70	Via Giardini- stessa proprietà	1/1
Polla	Via Giardini	Locale commerciale	17	419 sub1	Mq 26.45	Via Giardini-	1/1
Polla	Via Villapiana	deposito	17	1213 sub1	Mq 33.86		1/1
Polla	Via Villapiana	Fabbricato urbano	17	1213 sub2	Mq 141.74		1/1
Polla	Viale degli abeti	Fabbricato urbano	18	862	Mq 476.69		1/1
Polla	Via XX settembre	Locale commerciale	17	1275 sub 3	Mq 31.50		1/1
Polla	Via XX settembre	Locale commerciale	17	1275 sub 4	Mq 37.96		1/1
Polla	c.da Pantaniello	Fabbricato rurale	23	519	Mq 31.00		1/1
Santa Maria del Cedro (CS)	c.da Pantaniello	Fabbricato urbano	15	807 sub 1	Mq 52.56		1/2
Santa Maria del Cedro (CS)	c.da Pantaniello	Fabbricato urbano	15	807 sub 2	Mq 52.56		1/2

Beni proprietà [REDACTED] (terreni) 100/100

Comune	Località	Destinaz	Foglio	Particella	Superficie	Confini Catastali	Quota di possesso
Polla	Loc. Petrosa	Terreno agricolo	32	15	Mq 1006	[REDACTED]	1/1 livellario
Polla	Loc. Petrosa	Terreno agricolo	32	20	Mq 8515	[REDACTED]	1/1 livellario
Polla	Loc. Petrosa	Terreno agricolo	32	21	Mq 2254	[REDACTED]	1/1 livellario
Polla	Loc. Pozzo	Terreno agricolo	32	191	Mq 674	[REDACTED]	1/1
Polla	Loc. Pozzo	Terreno agricolo	32	192	Mq 658	[REDACTED]	1/1
Polla	Loc. Pozzo	Terreno agricolo	32	202	Mq 1690	[REDACTED]	1/1
Polla	Loc. Cogne	Terreno agricolo	32	257	Mq 790	[REDACTED]	1/1
Polla	Loc. Pozzo	Terreno agricolo	32	258	Mq 763	[REDACTED]	1/1
Polla	Loc. Cesine	Terreno agricolo	33	335	Mq 2012	[REDACTED]	1/1 livellario
Polla	Loc. Cesine	Terreno agricolo	33	336	Mq 899	[REDACTED]	1/1 livellario
Polla	Loc. Cesine	Terreno agricolo	33	337	Mq 918	[REDACTED]	1/1 livellario
Polla	Loc. Cesine	Terreno agricolo	33	338	Mq 890	[REDACTED]	1/1 livellario
Polla	Loc. Malaspina	Terreno agricolo	38	260	Mq 3107	[REDACTED]	1/1
Polla	Loc. Malaspina	Terreno agricolo	38	261	Mq 3308	[REDACTED]	1/1 livellario
Polla	Loc. Malaspina	Terreno agricolo	38	264	Mq 1609	[REDACTED]	1/1 livellario

Polla	Loc. Malaspina	Terreno agricolo	38	352	Mq 260	[REDACTED]	1/1 livellario
Polla	Loc. Malaspina	Terreno agricolo	38	362	Mq 504	[REDACTED]	1/1

Beni proprietà [REDACTED] (terreni) 50/100

Comune	Località	Destinaz	Foglio	Particella	Superficie	Confini Catastali	Quota di possesso
Polla	Loc. Cesine	Terreno agricolo	33	144	Mq 3827	[REDACTED]	1/2 livellario
Polla	Loc. Cesine	Terreno agricolo	33	339	Mq 1442	[REDACTED]	1/2 livellario
Polla	Loc. Cesine	Terreno agricolo	33	351	Mq 1560	[REDACTED]	1/2
Polla	Loc. Malaspina	Terreno agricolo	38	238	Mq 1723	[REDACTED]	1/2
Polla	Loc. Cesine	Terreno agricolo	33	138	Mq 2042	[REDACTED]	1/2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni proprietà [REDACTED] (fabbricati)

Comune	Località	Destinaz	Foglio	Particella	Superficie	Confini Catastali	Quota di possesso
Santa Maria del Cedro (CS)	c.da Pantaniello	Fabbricato urbano	15	807 sub1	Mq 52.56	Stessa proprietà-Corte comune-proprietà [REDACTED]	1/2
Santa Maria del Cedro (CS)	c.da Pantaniello	Fabbricato urbano		807 sub2	Mq 52.56	Stessa proprietà-Corte comune-proprietà [REDACTED]	1/2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni proprietà [REDACTED] (terreni)

Comune	Località	Destinaz	Foglio	Particella	Superficie	Confini Catastali	Quota di possesso
Polla	Loc. Cesine	Terreno agricolo	33	138	Mq 2042	[REDACTED]	1/2
Polla	Loc. Cesine	Terreno agricolo	33	144	Mq 3827		1/2 livellario
Polla	Loc. Cesine	Terreno agricolo	33	339	Mq 1442		1/2 livellario
Polla	Loc. Cesine	Terreno agricolo	33	351	Mq 1560		1/2
Polla	Loc. Malaspina	Terreno agricolo	38	238	Mq 1723		1/2
Roscigno	Loc. Foresta della Chiesa	Terreno agricolo	12	230	Mq 5003		10,31/100
Roscigno	Loc. Foresta della Chiesa	Terreno agricolo	12	231	Mq 4749		10,31/100
Roscigno	Loc. Foresta della Chiesa	Terreno agricolo	12	145	Mq 26		10,31/100

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni proprietà [redacted] (fabbricati)

Comune	Località	Destinaz	Foglio	Particella	Superficie	Confini Catastali	Quota di possesso
Polla	Via Giardini	Fabbricato urbano	17	815 sub1	Mq 60	[redacted]	1/2
Polla	Via Giardini	Fabbricato urbano	17	815 sub2	Mq 147.59	[redacted]	1/2
Polla	Via Giardini	Fabbricato urbano	17	815 sub3	Mq 84.11	[redacted]	1/2

Beni proprietà [redacted] (terreni)

Comune	Località	Destinaz	Foglio	Particella	Superficie	Confini Catastali	Quota di possesso
Polla	Loc. Cesine	Terreno agricolo	33	352	Mq 985	[redacted]	1/1
Polla	Loc. Cesine	Terreno agricolo	33	353	Mq 528	[redacted]	1/1
Polla	Loc. Cesine	Terreno agricolo	33	354	Mq 1160	[redacted]	1/1 livellario

Beni proprietà [redacted] (fabbricati)

Comune	Località	Destinaz	Foglio	Particella	Superficie	Confini Catastali	Quota di possesso
Polla	Via Giardini	Fabbricato urbano	17	815 sub1	Mq 60	[redacted]	1/2
Polla	Via Giardini	Fabbricato urbano	17	815 sub2	Mq 147.59	[redacted]	1/2
Polla	Via Giardini	Fabbricato urbano	17	815 sub3	Mq 84.11	[redacted]	1/2

2) Intestazione catastale (vedere allegato n. 1)

2.a Beni proprietà [redacted] 00/100

(N.C.E.U.) Comune di Polla (SA)

Intestazione [redacted] **(deceduto)**

Foglio di mappa n.17 part.n.421 sub5 Via Giardini Vani 6 A/2 cl. 1 rendita € 192.19
Foglio di mappa n.17 part.n.418 sub1 Via Giardini mq.16 C/1 cl. 6 rendita € 228.89
Foglio di mappa n.17 part.n.419 sub1 Via Giardini mq. 29 C/1 cl. 5 rendita € 356.46
Foglio di mappa n.17 part.n.1213 sub1 Via Villapiana mq. 38 C/3 cl. 2 rendita € 58.88
Foglio di mappa n.17 part.n.1213 sub2 Via Villapiana vani 5.5 A/4 cl. 1 rendita € 207.36
Foglio di mappa n.17 part.n.1275 sub3 Via XX Settem. mq.34 C/1 cl. 5 rendita € 417.92
Foglio di mappa n.17 part.n.1275 sub4 Via XX Settem. mq.37 C/1 cl. 5 rendita € 454.76
Foglio di mappa n.18 part.n. 862 Viale degli Abeti vani 16.5 A/7 cl. 1 rendita € 1959.95
Foglio di mappa n.23 part.n.519 C.da Pantaniello m q. 31 C/2 cl.8 rendita € 105.67

2.b Beni proprietà [redacted] A 50/100

(N.C.E.U.) Comune di Santa Maria del Cedro (CS)

Intestazione [redacted] **Bene Da Censire e**

Volturare al N.C.E.U.)

Foglio di mappa n.15 part. n. 807 sub 1 C.da Pantaniello Vani 6 A/2 cl. 1 manca la rendita
(fabbricato da censire al N.C.E.U.)
Foglio di mappa n. 15 part. n. 807 sub 2 C.da Pantaniello Vani 6 A/2 cl. 1 manca la rendita
(fabbricato da censire al N.C.E.U.)

2.c Beni proprietà [redacted] 100/100

(N.C.T.) Comune di Polla (SA)

Intestazione: [redacted] **(deceduto)**

Foglio di mappa n.32 part.n.15 loc. Petrosa are 10.06 uliveto cl. 3 livellario
Foglio di mappa n.32 part.n.20 loc. Petrosa are 85.15 semin. arborato cl. 5 livellario
Foglio di mappa n.32 part.n.21 loc. Petrosa are 29.60 bosco ceduo cl. 2 livellario
Foglio di mappa n.32 part.n.191 loc. Pozzo are 06.74 uliveto cl. 3

Foglio di mappa n.32	part.n.191	loc. Pozzo	are 06.74	uliveto	cl. 3
Foglio di mappa n.32	part.n.192	loc. Pozzo	are 06.58	uliveto	cl. 3
Foglio di mappa n.32	part.n.202	loc. Pozzo	are 16.90	uliveto	cl. 3
Foglio di mappa n.32	part.n.257	loc. Pozzo	are 07.90	uliveto	cl. 3
Foglio di mappa n.32	part.n.258	loc. Pozzo	are 07.63	uliveto	cl. 3
Foglio di mappa n.33	part.n.335	loc. Cesine	are 20.12	seminativo	cl. 6 livellario
Foglio di mappa n.33	part.n.336	loc. Cesine	are 08.99	seminativo	cl. 4 livellario
Foglio di mappa n.33	part.n.337	loc. Cesine	are 09.18	seminativo	cl. 4 livellario
Foglio di mappa n.33	part.n.338	loc. Cesine	are 08.90	seminativo	cl. 4 livellario
Foglio di mappa n.33	part.n.339	loc. Cesine	are 14.42	seminativo	cl. 4 livellario
Foglio di mappa n.38	part.n.260	loc. Malaspina	are 31.07	seminativo	cl. 4 livellario
Foglio di mappa n.38	part.n.261	loc. Malaspina	are 33.08	seminativo	cl. 4 livellario
Foglio di mappa n.38	part.n.264	loc. Malaspina	are 16.09	seminativo	cl. 4 livellario
Foglio di mappa n.38	part.n.352	loc. Malaspina	are 02.60	seminativo	cl. 4 livellario
Foglio di mappa n.38	part.n.362	loc. Malaspina	are 05.04	seminativo	cl. 4 livellario

2.d Beni proprietà [REDACTED] **50/100**

(N.C.T.) Comune di Polla(SA)

Intestazione: [REDACTED]

(vedi allegato n. 1 visura catastale);

Foglio di mappa n.33	part. n.138	loc. Cesine	are 20.42	seminativo	cl. 4
Foglio di mappa n.33	part. n.144	loc. Cesine	are 38.27	seminativo	cl. 4 livellario
Foglio di mappa n.33	part. n.351	loc. Cesine	are 15.60	seminativo	cl. 4
Foglio di mappa n.38	part. n.238	loc. Malaspina	are 17.23	seminativo	cl. 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.e Beni proprietà [redacted] **10,31/100**

(N.C.T.) Comune di Roscigno (SA)

Intestazione: [redacted]

Foglio di mappa 12 particella n. 230 loc. Foresta della Chiesa are 50.03 pascolo arborato

cl.2 proprietario 10.31/1.00

Foglio di mappa 12 particella n. 231 loc. Foresta della Chiesa are 47.49 pascolo arborato

cl.2 proprietario 10.31/1.00

Foglio di mappa 12 particella n. 145 loc. Foresta della Chiesa are 00.26 vigneto

cl.2 proprietario 10.31/1.00

2.f Beni proprietà [redacted] **00/100**

(N.C.T.) Comune di Polla (SA)

Intestazione: [redacted]

Foglio di mappa n.33 part.n.352 loc. Cesine are 09.85 seminativo cl. 4

Foglio di mappa n.33 part.n.353 loc. Cesine are 05.28 seminativo cl. 4

Foglio di mappa n.33 part.n.354 loc. Cesine are 11.60 seminativo cl. 4 livellario

2.g Beni proprietà [redacted] **50/100**

(N.C.E.U.) Comune di Polla (SA)

Intestazione: [redacted]

Foglio di mappa n.17 part.n.815 sub1 5 Via Giardini mq. 60 C/1 cl. 1 rendita € 1840.65

Foglio di mappa n.17 part.n.815 sub2 Via Giardini vani 11.5 A/2 cl. 4 rendita € 593.93

Foglio di mappa n.17 part.n.815 sub3 Via Giardini mq. 59 C/2 cl. 1 rendita € 63.99

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (vedi allegato n. 2)

Il Piano Regolatore Generale del comune di Polla, individua che le particelle catastali n. 15-20-21-191-192-202-257-258 del Foglio n. 32, ricadono nel P.R.G. nella zona "E" (ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA, assoggettata agli indici e vincoli urbanistici e edilizi riportati nel certificato di destinazione urbanistica (allegato n.); La particella catastale n. 138-144-335-336-337-338-339-351-352-353-354 del Foglio di mappa n. 33 e particelle n. 238-260-261-264-352-362 ricadono in zona E (ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA), assoggettata agli indici e vincoli urbanistici e edilizi riportati nel certificato di destinazione urbanistico.

4) Se trattasi di fondo agricolo, individuazione del tipo di coltura in atto

I terreni vengono utilizzati in parte come seminativi, uliveti, pascoli, mentre quelli ricadenti nella zona un po' più alta del comune di Polla sono a bosco ceduo.

5) Descrizione degli immobili (vedi allegato n. 5)

PROPRIETA' [REDACTED] 00/100

a) Il fabbricato per Civile abitazione e locale commerciale sito in Polla al Corso Vittorio Emanuele (ora Via Giardini), distinto nel Nuovo Catasto urbano al Foglio n. 17 part. 418 sub e part. n. 421 sub 5, e' stato realizzato antecedentemente all'anno 1966, in muratura di pietrame.

L'immobile di cui sopra e' distribuito su tre livelli, con destinazione d'uso commerciale. Il piano terra misura circa mq. 72.41, il primo piano circa mq. 83.65, il secondo circa mq. 87.68. Trattasi di un fabbricato in ottimo stato di conservazione e manutenzione, con ottime qualità di rifiniture sia esterne che interne.

Lo stabile si trova in pieno centro urbano, commerciale, nel corso principale del paese, pertanto risulta avere un grado di appetibilità molto alto.

b) Locale commerciale sito in Polla al Corso Vittorio Emanuele (ora Via Giardini), distinto in Catasto al Foglio n. 17 part. 419 sub1. Il locale e' ubicato al piano terra, di uno stabile di vecchia costruzione in muratura di pietrame, si affaccia sulla Via Giardini, in pieno centro urbano, commerciale, nel corso principale del paese. Allo stato risulta in buono stato di conservazione e manutenzione., misura circa mq. 26.45. Data la posizione risulta essere molto appetibile dal punto di vista commerciale.

c) Locali commerciali siti nel Comune di Polla alla Via Giardini (ex Via Vittorio Emanuele) riportati in Catasto Urbano al Foglio n. 17 particella n. 1275 sub 3e sub 4.

Trattasi di 2 locali ad uso commerciale ubicati nel pieno centro urbano di Polla lungo il corso principale del paese. Detti locali sono posti al piano terra di un edificio realizzato in cemento armato realizzato negli anni '70, e misurano rispettivamente mq. 31.50 e mq. 37.96 circa, si trovano in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Data la posizione e la destinazione d'uso risultano avere un grado di appetibilità molto alto.

d) Fabbricato situato nel Comune di Polla al Viale degli abeti, distinto in Catasto al Foglio n. 18 particella n. 862.

Trattasi di un edificio ad uso residenziale realizzato con struttura portante in cemento armato presumibilmente negli anni 90.

L'edificio si distribuisce su due livelli fuori terra oltre ad uno seminterrato ed alla copertura.

Al piano seminterrato sono ubicati un locale deposito, una cantinetta, una cucina rustica, una cantina, la legnaia, l'autorimessa per una superficie complessiva di mq. 232.99 circa.

Al piano rialzato e' ubicata la cosiddetta zona giorno, e cioe' salone, cucina-soggiorno, studio, wc, per una superficie complessiva di circa mq. 121.98, oltre a balconi e terrazze. Al secondo piano si trovano n. 5 camere da letto ed 1 wc per una superficie di mq. 121.72 circa oltre a balcone e terrazza. Il fabbricato (villa unifamiliare) e' interamente recintato, circondato da giardino, realizzato con ottime finiture, versa in ottimo stato di conservazione e manutenzione, e' situato in un centro residenziale, ben servito da strade, e nelle immediate vicinanze del centro del Comune di Polla, pertanto possiede un ottimo grado di appetibilità immobiliare.

e) Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Polla alla Via Villapiana, distinto in Catasto al Foglio n. 17 Part. n. 1213 sub 1 e sub 2.

Trattasi di un immobile ubicato nel centro storico del Comune di Polla, realizzato da vecchia data in muratura di pietrame.

Lo stabile e' stato costruito su tre livelli, al piano terra si trova un locale adibito ad autorimessa e legnaia di mq. 33.86 circa. Tramite una scala interna si accede al piano primo dove sono ubicati una cucina, un salone, un wc e n. 2 camere da letto, per una superficie di mq. 71.02, dal salone si accede ad un terrazzo-giardino che misura circa mq. 82.77. Al secondo piano si trovano n. 4 camere da letto ed un wc per una superficie di mq. 70.72, con un terrazzo di mq. 31.54.

L'immobile e' in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Data la posizione nel centro storico del Comune di Polla, servito da stradine anguste, carenza di parcheggi, risulta essere di appetibilità medio-bassa.

f) Fabbricato rurale con annessi terreni sito nel Comune di Polla alla Contrada Pantaniello distinto in Catasto al Foglio n. 23 part. n. 519. Trattasi di una piccola struttura realizzata in muratura negli anni 90, con destinazione d'uso a deposito agricolo di circa mq.

31, circondato da circa 2100 mq. di terreno agricolo. Sono ubicati in Zona Agricola nel piano regolatore del Comune di Polla, risultando così avere un grado di appetibilità basso.

PROPRIETA' [REDACTED]

50/100)

g) Appartamenti siti nel Comune di Santa Maria del Cedro (CS), in località Pantaniello, distinti in Catasto al Foglio n. 15 Part. 807 sub 1 e sub 2.

Trattasi di due mini appartamenti realizzati negli anni 80 con strutture portanti in cemento armato rispettivamente di mq. 49.56 (con balcone e terrazza di mq. 42.07) e di mq. 52.56 (con balcone e terrazzo di mq. 31.04) Gli edifici si trovano al piano rialzato di uno stabile a due livelli, facente parte di un parco residenziale, posizionato in zona periferica del Comune di Santa Maria del Cedro.

I suddetti mini appartamenti (tipici marini) si trovano in discrete condizioni di manutenzione, con una rilevante distanza dal mare. Data la posizione il grado di appetibilità immobiliare risulta medio-basso.

PROPRIETA' [REDACTED]

50/100) E [REDACTED]

50/100)

h) Fabbricato situato nel Comune di Polla alla Via XX Settembre, riportato in Catasto Urbano al Foglio n. 17 Part. 815 sub 1-2-3 Trattasi di un fabbricato distribuito su tre livelli oltre al sottotetto, realizzato presumibilmente ai primi anni del '900. L'immobile è ubicato nel Corso principale del paese, in zona centrale, ed è caratterizzato da una facciata di notevole pregio, con portali e decori in pietra tipici dell'epoca e del luogo. La struttura portante è in muratura di pietrame. Al piano terra sono ubicati una serie di locali commerciali, un deposito, ed un ingresso (per una superficie totale di mq. 133.10) che conduce al primo livello, dove si trovano dei locali con destinazione d'uso ad uffici, un deposito ed un wc per una superficie complessiva di mq. 147.59 circa. Al piano secondo sono ubicati n. 3 uffici ed un wc, ai quali si accede tramite un disimpegno, per una superficie complessiva di mq. 84.12. Data la fattura, la destinazione d'uso, la posizione, il fabbricato dovrebbe avere un grado di appetibilità molto alto, ma necessita di una totale fase di restauro e ristrutturazione (ad esclusione del piano terra, che invece risulta in buone condizioni) che ne abbassa notevolmente il grado di appetibilità.

6) Valore dell'immobile con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima usato

6.a Valutazione dei fabbricati per civile abitazione, dei fabbricati rurali e dei terreni

Considerato che i terreni sono siti in varie zone del paese di Polla, in zone agricole del piano regolatore del Comune, il loro grado di appetibilità e' medio, mentre i fabbricati adibiti a civile abitazione- commerciale siti in Via Giardini (ex Via Vittorio Emanuele) in Via XX Settembre e Viale degli Abeti del Comune di Polla, ubicati in una zona centrale e residenziale, vicino a scuole , uffici, Piazza, il loro grado di appetibilità da parte del mercato è alto, per quanto riguarda l'immobile sito in Via Villapiana di Polla, in centro storico, di vecchia costruzione, con assenza di parcheggio, con strade anguste, il grado di appetibilità e' medio-basso, il fabbricato rurale sito anch'esso nel Comune di Polla, si trova in una zona lontana dal centro del paese, pertanto il suo grado di appetibilità e' medio basso, i mini appartamenti siti in Santa Maria del Cedro (CS), ubicati in un parco della periferia del paese, lontani dal mare, il grado di appetibilità risulta medio-basso, pertanto tenuto conto che lo scopo della stima è di determinare il prezzo di mercato al quale gli immobili potranno essere venduti, ritengo, procedere alla stima con metodo di confronto, che si applica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare con riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di terreni ed immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi in zona presentandomi come possibile acquirente. I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza, che per gli appartamenti di civile abitazione è il metro quadro, mentre per i terreni rurali è l'ettaro. Tali valori mi hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi ho collocato i diversi beni che sono compresi nella stima di cui trattasi. Nella costruzione di queste serie ho escluso tutti i valori eccezionali per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

6.b Valutazione del fabbricato commerciale sito in Polla alla Via Giardini. Foglio n. 17 part. n. 418 sub 1 e Foglio n. 17 part. 421 sub 5 PROPRIETA' A [REDACTED] (defunto)

Per il fabbricato adibito a civile abitazione e commerciale riportato in catasto al foglio di mappa n. 17 particelle n. 418 sub1 e n. 421 sub 5, ho potuto riscontrare sul mercato un prezzo unitario medio di €/mq. 1.800.00

Per la valutazione si rimanda alla tabella di seguito allegata:

Foglio n. 17 part. n. 418 sub 1 piano terra

Destinazione		Area
◆ Locale commerciale		Mq. 12.70
◆	Totale	Mq. 12.70
	Valore	
Piano terra	Mq. 12.70 x € 1.800,00/mq	€ 22.860,00
	Il suddetto bene dovrà passare per giusta successione di morte agli eredi di [REDACTED] e potrà essere vendibile per 7/9, in quanto i restanti 2/9 saranno di proprietà di [REDACTED] non rientrante nella massa fallimentare: € 22.860,00 x 7/9=	€ 17.780,00

Foglio n. 17 part. n. 421 sub 5 piano terra

Destinazione		Area
◆ Locale commerciale		Mq. 56.83
◆ Vano scala 60% S.U.	(5.44+2.88)=mq. 8.32x0.60	Mq. 4.99
◆	sommano mq piano terra	Mq. 61.82

Foglio n. 17 part. n. 421 sub 5 piano primo

Destinazione		Area
◆ Locale commerciale	Mq. 7.11+28.70+26.67+5.85)=mq. 68.33	Mq. 68.33
◆ Vano scala 60% S.U.	12.87mq. x0.60	Mq. 7.72
Balcone 60% S.U.	6.48x0.60=	Mq. 3.89
◆		
◆		
◆	sommano mq piano primo	Mq. 79.94

Foglio n. 17 part. n. 421 sub 5 piano secondo

Destinazione		Area
♦ Locale commerciale	Mq. 15.28+23.78+26.67+7.79=mq. 73.52	Mq. 73.52
♦ Vano scala 60% S.U.	10.13mq. x0.60	Mq. 6.08
♦	sommano mq piano secondo	Mq. 79.60
♦		
♦	Mq. 61.82+79.94+79.60= mq. 221.36	
♦		
♦		
	Valore	
totale	Mq. 221.36 x € 1.800,00/mq	€ 398.448,00
	Il suddetto bene dovrà passare per giusta successione di morte agli eredi di [REDACTED] e potrà essere vendibile per 7/9, in quanto i restanti 2/9 saranno di proprietà di [REDACTED] non rientrante nella massa fallimentare: € 398.448,00 x 7/9=	<u>€ 309.904,00</u>

6.c Valutazione del locale commerciale sito in Polla alla Via Giardini. Foglio n. 17 part. n. 419 sub 1 PROPRIETA' [REDACTED]

Per il locale commerciale riportato in catasto al foglio di mappa n. 17 particelle n. 419 sub1, per le sue caratteristiche e grado di manutenzione ho potuto riscontrare sul mercato un prezzo unitario medio di €/mq. 1.500.00

Per la valutazione si rimanda alla tabella di seguito allegata:

Foglio n. 17 part. n. 419 sub 1 piano terra

Destinazione		Area
♦ Locale commerciale		Mq. 26.45
♦	Totale	Mq. 26.45
	Valore	
Piano terra	Mq. 26.45 x € 1.500,00/mq	€ 39.675,00
	Il suddetto bene dovrà passare per giusta successione di morte agli eredi di [REDACTED] e potrà essere vendibile per 7/9, in quanto i restanti 2/9 saranno di proprietà di [REDACTED] non rientrante nella massa fallimentare: € 39.675,00 x 7/9=	<u>€ 30.858,00</u>

6.d Valutazione del locale commerciale sito in Polla alla Via Giardini. Foglio n. 17 part. n. 1275 sub 3 PROPRIETA' [REDACTED]

Per il locale commerciale riportato in catasto al foglio di mappa n. 17 particelle n.1275 sub3, per le sue caratteristiche e grado di manutenzione ho potuto riscontrare sul mercato un prezzo unitario medio di €/mq. 1.500.00

Per la valutazione si rimanda alla tabella di seguito allegata:

Foglio n. 17 part. n. 1275 sub 3

Destinazione		Area
♦ Locale commerciale		Mq. 31.50
♦	Totale	Mq. 31.50
	Valore	
Piano terra	Mq. 31.50 x € 1.500,00/mq	€ 47.250,00
	Il suddetto bene dovrà passare per giusta successione di morte agli eredi di [REDACTED] potrà essere vendibile per 7/9, in quanto i restanti 2/9 saranno di proprietà di [REDACTED] non rientrante nella massa fallimentare: € 47.250,00 x 7/9=	€ 36.750,00

6.e Valutazione del locale commerciale sito in Polla alla Via Giardini. Foglio n. 17 part. n. 1275 sub 4 PROPRIETA' [REDACTED]

Per il locale commerciale riportato in catasto al foglio di mappa n. 17 particelle n.1275 sub3, per le sue caratteristiche e grado di manutenzione ho potuto riscontrare sul mercato un prezzo unitario medio di €/mq. 1.500.00

Per la valutazione si rimanda alla tabella di seguito allegata:

Foglio n. 17 part. n. 1275 sub 4 piano terra

Destinazione		Area
♦ Locale commerciale		Mq. 37.96
♦	Totale	Mq. 37.96
	Valore	
Piano terra	Mq. 37.96 x € 1.500,00/mq	€ 56.940,00
	Il suddetto bene dovrà passare per giusta successione di morte agli eredi di [REDACTED] potrà essere vendibile per 7/9, in quanto i restanti 2/9 saranno di proprietà di [REDACTED] non rientrante nella massa fallimentare: € 56.940,00 x 7/9=	€ 44.287,00

6.f Valutazione del fabbricato per civile abitazione sito in Polla Viale Degli Abeti

Foglio n. 18 part. n. 862 PROPRIETA' [REDACTED]

Per il fabbricato adibito a civile abitazione sito in Polla al Viale degli Abeti riportato in catasto al foglio di mappa n. 18 particella n.862 ho potuto riscontrare sul mercato un prezzo unitario medio di €/mq. 1.000.00

Per la valutazione si rimanda alla tabella di seguito allegata:

Destinazione		Area
PIANO SEMINTERR.		
• deposito		Mq. 80.05
• corridoio		Mq. 4.54
• cantinetta		Mq. 35.27
• cucina rustica		Mq. 20.88
• cantina		Mq. 57.91
• legnaia		Mq. 24.14
• vano scala		Mq. 10.20
	sommano mq piano semint.	232.99
	Intera superficie non residenziale al 6°% $232.99 \times 0.60 =$	MQ 139.79
PIANO RIALZATO		
• soggiorno		Mq. 24.08
• cucina-pranzo		Mq. 23.35
• dietro-cucina		Mq. 6.19
• corridoio		Mq. 12.96
• salone		Mq. 32.56
• studio		Mq. 16.32
• Wc		Mq. 6.52
• Vano scala	Mq. $10.20 \times 0.60 =$ Mq. 6.12	Mq. 6.12
• balcone	Mq. $8.28 \times 0.60 =$ Mq. 4.97	Mq. 4.97
• terrazza	Mq. $47.20 \times 0.60 =$ Mq. 28.32	Mq. 28.32
	sommano mq piano rialzato	MQ 161.39
PIANO RIALZATO		
• letto		Mq. 24.08
• letto		Mq. 15.21
• letto		Mq. 19.02
• letto		Mq. 20.99
• letto		Mq. 16.32
• wc		Mq. 4.43
• Wc		Mq. 6.52
• corridoio		Mq. 15.15
• Vano scala	Mq. $10.20 \times 0.60 =$ Mq. 6.12	Mq. 6.12
• balcone	Mq. $13.07 \times 0.60 =$ Mq. 7.847	Mq. 7.84
• terrazza	Mq. $47.20 \times 0.60 =$ Mq. 28.32	Mq. 28.32
	sommano mq piano primo	MQ 164.00
	Mq. $139.79 + 161.39 + 164 =$ TOTALE	Mq. 465.18
	Valore Mq. $465.18 \times \text{€/mq. } 1.000,00$	€ 465.180,00

6.g Valutazione del fabbricato per civile abitazione sito in Polla alla Via Villapiana Foglio n. 17 part. n. 1213 sub 1 e sub 2 PROPRIETA' [REDACTED]

Per il fabbricato adibito a civile abitazione sito al centro storico di Polla alla Via Villapiana riportato in catasto al foglio di mappa n. 17 particella n.1213 sub 1 e n. 1213 sub 2 ho potuto riscontrare sul mercato un prezzo unitario medio di €/mq. 750,00

Per la valutazione si rimanda alla tabella di seguito allegata:

VALUTAZIONE DEL SOLO PIANO TERRA (GARAGE)

Destinazione		Area
PIANO TERRA	Foglio n. 17 part. n. 1213 sub 1	
• garage		Mq. 33.86
	sommano mq piano terra.	Mq. 33.86
	Mq. 33.86 TOTALE	Mq. 33.86
	Valore Mq. 33.86x€/mq. 750,00	€ 25.395,00
Il suddetto bene dovrà passare per giusta successione di morte agli eredi di [REDACTED] potrà essere vendibile per 7/9, in quanto i restanti 2/9 saranno di proprietà di [REDACTED] non rientrante nella massa fallimentare:		
	valore	€ 25.395,00 x 7/9= € 19.752,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE DEL PRIMO E SECONDO PIANO (ABITAZIONE)

Destinazione	Foglio n. 17 part. n. 1213 sub 2	Area
PIANO PRIMO		
• cucina		Mq. 14.24
• salone		Mq. 17.82
• wc		Mq. 8.59
• letto		Mq. 8.25
• letto		Mq. 17.92
• disimpegno		Mq. 4.20
• Vano scala	Mq. 4.22x0.60= Mq. 2.53	Mq. 2.53
• balcone	Mq. 4.64x0.60= Mq. 2.78	Mq. 2.78
• giardino	Mq. 82.77x0.60= Mq. 49.66	Mq. 49.66
sommano mq piano primo		MQ 125.99
PIANO SECONDO		
• letto		Mq. 14.50
• letto		Mq. 18.25
• letto		Mq. 10.30
• letto		Mq. 17.13
• wc		Mq. 3.08
• disimpegno		Mq. 2.07
• corridoio		Mq. 4.10
• disimpegno		Mq. 1.29
• Vano scala	Mq. 3.53x0.60= Mq. 2.12	Mq. 2.12
• Vano scala	Mq. 2.99x0.60= Mq. 1.79	Mq. 1.79
• balcone	Mq. 3.52x0.60= Mq. 2.11	Mq. 2.11
• terrazza	Mq. 21.50x0.60= Mq. 12.90	Mq. 12.90
sommano mq piano primo		MQ 89.64
Mq. 125.99+89.64= TOTALE		Mq. 215.63
Valore Mq. 215.63x€/mq. 750,00		€ 161.722,50
Il suddetto bene dovrà passare per giusta successione di morte agli eredi di [REDACTED] potrà essere vendibile per 7/9, in quanto i restanti 2/9 saranno di proprietà di [REDACTED] non rientrante nella massa fallimentare:		
valore	€ 161.722,50 x 7/9=	€ 125.784,00

PIANO TERRA (GARAGE)

€ 19.752,00

PRIMO E SECONDO PIANO (ABITAZIONE)

€ 125.784,00

TOT.

€ 145.536,00

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

**6.h Valutazione dei fabbricati per civile abitazione siti in Santa Maria del Cedro (CS)
alla località Pantaniello Foglio n. 15 part. n. 807 sub 1 e sub 2 PROPRIETA' [REDACTED]**

Per i fabbricati adibiti a civile abitazione siti nel Comune di Santa Maria del Cedro (CS) riportati in catasto al foglio di mappa n. particella n. sub 1 e n. sub 2 ho potuto riscontrare sul mercato un prezzo unitario medio di €/mq. 700,00

Per la valutazione si rimanda alla tabella di seguito allegata:

Foglio n. 15 part. n. 807 sub 1

Destinazione		Area
PIANO RIALZATO	Foglio n. part. n. sub 1	
• salone -pranzo		Mq. 22.56
• letto		Mq. 13.83
• letto		Mq. 10.86
• disimpegno		Mq. 1.75
• wc		Mq. 3.56
• balcone-ingr.	Mq 6.60x0.60= Mq. 3.96	Mq. 3.96
• terrazzo	Mq 24.44x0.60= Mq. 14.66	Mq. 14.66
	sommano mq	MQ 71.18
	Valore Mq. 71.18x€/mq. 700,00	€ 49.826,00
Il suddetto bene dovrà passare per giusta successione di morte agli eredi di [REDACTED] per la sua quota di 1/2, e potrà essere vendibile per 8/9, in quanto i restanti 1/9 saranno di proprietà di [REDACTED] non rientrante nella massa fallimentare:		
	valore	€ 49.826,00 x 8/9= € 44.289,00

Foglio n. 15 part. n. 807 sub 2

Destinazione		Area
PIANO RIALZATO	Foglio n. part. n. sub 2	
• salone -pranzo		Mq. 23.97
• letto		Mq. 10.24
• letto		Mq. 11.56
• disimpegno		Mq. 1.33
• wc		Mq. 2.46
• balcone-ingr.	Mq 6.60x0.60= Mq. 3.96	Mq. 3.96
• terrazzo	Mq 42.07x0.60= Mq. 25.24	Mq. 25.24
	sommano mq	MQ 78.76
	Valore Mq. 78.76x€/mq. 700,00	€ 55.132,00
Il suddetto bene dovrà passare per giusta successione di morte agli eredi di [REDACTED], per la sua quota di 1/2, e potrà essere vendibile per 8/9, in quanto i restanti 1/9 saranno di proprietà di [REDACTED] non rientrante nella massa fallimentare:		
	valore	€ 55.132,00 x 8/9= € 49.006,00

6.i Valutazione del fabbricato rurale sito in Polla alla località Pantaniello Foglio n.23 part. n. 519 PROPRIETA' [REDACTED]

Per il fabbricato rurale sito nel Comune di Polla (SA) riportato in catasto al foglio di mappa n. 23 particella n. 519 ed annessi terreni di circa mq. 2100 ho potuto riscontrare sul mercato un prezzo unitario medio di €/mq. 400,00 (per il fabbricato rurale) ed €/mq. 5.00 per i terreni

Per la valutazione si rimanda alla tabella di seguito allegata:

Foglio n. 23 part. n. 519

Destinazione		Area
PIANO RIALZATO		
• deposito		Mq. 31
	sommano mq	MQ 31
	Valore Mq. 31.00x€/mq. 400,00	€ 12.400,00
• terreni	Mq. 2100x€/mq. 5,00	€ 10.500,00
	TOTALE GENERALE	€ 22.500,00
Il suddetto bene dovrà passare per giusta successione di morte agli eredi di [REDACTED] potrà essere vendibile per 7/9, in quanto i restanti 2/9 saranno di proprietà di [REDACTED] non rientrante nella massa fallimentare:		
	valore	€ 22.500,00 x 7/9= € 17.500,00

6.1 Valutazione del fabbricato per civile abitazione e commerciale sito in Polla alla Via Giardini (ex XX settembre) Foglio n. 17 part. n. 815 sub 1-sub2-sub 3 PROPRIETA'

Per il fabbricato adibito a civile abitazione e commerciale sito in Polla alla Via Giardini ex Via XX settembre riportato in catasto al foglio di mappa n. 17 particella n.815 sub 1-2-3 ho potuto riscontrare sul mercato un prezzo unitario medio di €/mq. 1.500.00 per i locali commerciali a piano terra ed € 800/mq. per i locali al primo e secondo piano da ristrutturare
Per la valutazione si rimanda alla tabella di seguito allegata:

Destinazione	Foglio n. 17 part. n. 815 sub 1	Area
PIANO TERRA		
• locale commerciale		Mq. 15.84
• locale commerciale		Mq. 17.18
• locale commerciale		Mq. 7.91
• locale commerciale		Mq. 13.53
• wc		Mq. 3.90
• deposito	Si considera il 60% della S.U. 47.93x0.60= mq. 28.76	Mq. 28.76
	sommano mq piano semint.	Mq. 87.12
	Valore Mq. 87.12x€/mq. 1.500,00	€ 130.680,00

	Foglio n. 17 part. n. 815 sub 2	
PIANO PRIMO		
• ingresso p.terra		Mq. 18.81
• ufficio		Mq. 17.73
• ufficio		Mq. 11.72
• ufficio		Mq. 13.26
• ufficio		Mq. 15.84
• disimpegno		Mq. 8.49
• Wc		Mq. 3.97
• Vano scala	Mq. 8.0x0.60= Mq. 4.80	Mq. 4.80
• Vano scala	Mq. 8.0x0.60= Mq. 4.80	Mq. 4.80
• balcone	Mq. 6.49x0.60= Mq. 3.89	Mq. 3.89
• deposito	Si considera il 60% della S.U. 49.42x0.60= mq. 29.65	Mq. 29.65
	sommano mq piano primo	Mq. 132.96
	Valore Mq 132.96x€/mq. 800,00	€ 106.368,00

Foglio n. 17 part. n. 815 sub 3		
PIANO SECONDO		
• ufficio		Mq. 16.31
• ufficio		Mq. 18.03
• ufficio		Mq. 31.82
• disimpegno		Mq. 11.05
• Vano scala	Mq. 4.63x0.60= Mq. 2.78	Mq. 2.78
• balcone	Mq 3x0.76x0.60= Mq. 1.37	Mq. 1.37
sommano mq piano primo		MQ 81.36
Valore Mq 81.36x€/mq. 800,00		€ 65.088,00

RIEPILOGO

Locali commerciali Piano Terra	Fg. 17 Part. 815 sub 1	€ 130.680,00
Locali Piano Primo	Fg. 17 Part. 815 sub 2	€ 106.368,00
Locali piano secondo	Fg. 17 Part. 815 sub 3	€ 65.088,00

6.m Valutazione dei terreni PROPRIETA' SIG. [REDACTED] (100/100)

I terreni si trovano tutti nel Comune di Polla, sono tutti a destinazione d'uso agricola (vedi certificato di destinazione urbanistica) situati quasi tutti in una zona pianeggiante, nel mezzo tra i Comuni di Polla-Sant'Arsenio ed Atena.

Dall'analisi dei prezzi, (effettuata ricercando compravendite di simili appezzamenti aventi medesime caratteristiche, superfici e colture)) ho potuto stabilire per i terreni di qualità seminativa un valore complessivo tra gli € 6,00-8,00/ mq (in base alla superficie) gli uliveti un valore di €4,00/mq e per quelli destinati a bosco ceduo un valore di € 2,00/mq.come di seguito riportato:

Comune	Diritti in propr.	Fol.	N.	Superficie A CA	Qualità	Reddito Dom. €	Reddito Agr. €	Valore di Mercato c.t. Euro	Valore di mercato 7/9
Polla	1/1	32	15	10.06	uliveto	1.82	2.34	4.024,00	3.129,78
Polla	1/1	32	20	85.15	seminativo	48.37	54.97	68.120,00	52.982,22
Polla	1/1	32	21	25.60	ar.	8.59	4.63	5.120,00	3.982,22
Polla	1/1	32	191	06.74	Bosco	1.22	1.57	2.696,00	2.096,89
Polla	1/1	32	192	06.58	ceduo	1.19	1.53	2.632,00	2.047,11
Polla	1/1	32	202	16.90	uliveto	3.05	3.93	6.760,00	5.257,78
Polla	1/1	32	257	07.90	uliveto	1.43	1.84	3.160,00	2.457,78
Polla	1/1	32	258	07.63	uliveto	1.38	1.77	3.052,00	2.373,78
Polla	livellario 1/1	33	335	20.12	uliveto	7.79	7.79	12.072,00	9.389,33
Polla	livellario 1/1	33	336	08.90	uliveto	3.48	3.48	5.340,00	4.153,33
Polla	livellario 1/1	33	337	09.18	Seminativo	3.56	3.56	5.508,00	4.284,00
Polla	livellario 1/1	33	338	08.90	Seminativo	3.45	3.45	5.340,00	4.153,33
Polla	livellario 1/1	33	339	14.42	Seminativo	5.59	5.59	8.652,00	6.729,33
Polla	livellario 1/1	33	351	15.60	seminativo	6.04	6.04	9.360,00	7.280,00
Polla	livellario 1/1	38	260	31.07	seminativo	12.03	12.03	18.642,00	14.499,33
Polla	livellario 1/1	38	261	33.08	seminativo	12.81	12.81	19.848,00	15.437,33
Polla	livellario 1/1	38	264	16.09	seminativo	6.23	6.23	9.654,00	7.508,67
Polla	livellario 1/1	38	352	02.60	seminativo	1.01	1.01	1.560,00	1.213,33
Polla	livellario 1/1	38	362	05.04	seminativo	1.95	1.95	3.024,00	2.352,00
					TOTALE			€194.564,00	€151.328,00

I suddetti beni dovranno passare per giusta successione di morte agli eredi di [REDACTED]
[REDACTED] non essere vendibili per 7/9, in quanto i restanti 2/9 saranno di proprietà di [REDACTED]
non rientrante nella massa fallimentare:
valore € 194.564,00 x 7/9= € 151.328,00

6.n Valutazione dei terreni PROPRIETA' SIG. [REDACTED] 50/100)
[REDACTED] (50/100)

I terreni si trovano tutti nel Comune di Polla, sono tutti a destinazione d'uso agricola (vedi certificato di destinazione urbanistica) situati quasi tutti in una zona pianeggiante, nel mezzo tra i Comuni di Polla-Sant'Arsenio ed Atena.

Dall'analisi dei prezzi, (effettuata ricercando compravendite di simili appezzamenti aventi medesime caratteristiche, superfici e colture)) ho potuto stabilire per i terreni di qualità seminativa un valore complessivo tra gli € 6,00-8,00/ mq (in base alla superficie) gli uliveti un valore di €4,00/mq e per quelli destinati a bosco ceduo un valore di € 2,00/mq.come di seguito riportato:

Dall'analisi dei prezzi, ho potuto stabilire per i terreni un valore come di seguito riportato

Comune	Diritti in propr.	Fol.	N.	Superficie A CA	Qualità	Reddito Dom. €	Reddito Agr. €	Valore di Mercato c.t. Euro	Valore di mercato 8/9
Polla	1/1	33	138	20.42	seminativo	7.91	7.91	6.126,00	5.445,33
Polla	livellario1/1	33	144	38.27	seminativo	14.82	14.82	11.481,00	10.205,33
Polla	livellario1/1	33	351	15.60	seminativo	6.04	6.04	4.680,00	4.160,00
Polla	1/1	38	238	17.23	seminativo	6.67	6.67	<u>5.169,00</u>	4.594,67
					TOTALE			€ 27.456,00	€ 24.405,00

I suddetti beni dovranno passare per giusta successione di morte agli eredi di [REDACTED] per la sua quota di 1/2 e potranno essere vendibili per 8/9, in quanto i restanti 1/9 saranno di proprietà di [REDACTED] non rientrante nella massa fallimentare:
valore € 27.456,00 x 8/9= € 24.405,00

6.o Valutazione dei terreni PROPRIETA' SIG.RA [REDACTED] (100/100)

I terreni si trovano nel Comune di Roscigno (SA), due hanno destinazione a pascolo ed uno a vigneto.

Dall'analisi dei prezzi, (effettuata ricercando compravendite di simili appezzamenti aventi medesime caratteristiche, superfici e colture)) ho potuto stabilire per i terreni di qualità pascolo arborato seminativa un valore di € 3,00/ mq ,per il vigneto €10/mq .come di seguito riportato:

Comune	Diritti in propr.	Fol.	N.	Superficie A CA	Qualità	Reddito Dom. €	Reddito Agr. €	Valore di Mercato c.t. Euro
Roscigno	10.31/100	12	230	50.03	Pascolo arb.	4.39	3.62	1.547,00
Roscigno	10.31/100	12	231	47.49	Pascolo arb.	4.17	3.43	1.469,00
Roscigno	10.31/100	12	145	00.26	vigneto	6.04	6.04	<u>27.00</u>
			238	17.23		0.51	0.19	
TOTALE								<u>€ 3.043,00</u>

6.p Valutazione dei terreni PROPRIETA' SIG. [REDACTED] (100/100)

I terreni si trovano tutti nel Comune di Polla, sono tutti a destinazione d'uso agricola (vedi certificato di destinazione urbanistica) situati quasi tutti in una zona pianeggiante, nel mezzo tra i Comuni di Polla-Sant'Arzenio ed Atena.

Dall'analisi dei prezzi, (effettuata ricercando compravendite di simili appezzamenti aventi medesime caratteristiche, superfici e colture)) ho potuto stabilire per i terreni di qualità seminativa un valore di € 6,00/mq. come di seguito riportato:

Comune	Diritti in propr.	Fol.	N.	Superficie A CA	Qualità	Reddito Dom. €	Reddito Agr. €	Valore di Mercato c.t. Euro
Polla	1/1	33	352	09.85	seminativo	3.82	3.82	5.910,00
Polla	1/1	33	353	05.28	seminativo	2.05	2.05	3.168,00
Polla	Livellario	33	354	11.60	seminativo	4.49	4.49	6.960,00
TOTALE								€ 16.038,00

9) Quadro riepilogativo del valore di mercato dei beni

FABBRICATI COMUNE DI POLLA

• Fabbricato commerciale sito in Via Giardini Fg. 17 part. 418 sub 1	= €	17.780,00
• Fabbricato commerciale sito in Via Giardini Fg. 17 part. 421 sub 5	= €	309.904,00
• Locale commerciale sito in Via Giardini Fg. 17 part. 419 sub 1	= €	30.858,00
• Locale commerciale sito in Via Giardini Fg. 17 part. 1275 sub 3	= €	36.750,00
• Locale commerciale sito in Via Giardini Fg. 17 part. 1275 sub 4	= €	44.287,00
• Fabbr. per civile abitazione sito in Viale degli Abeti fg. 17 part. 862	= €	361.807,00
• Fabbr. per civile abitazione sito in Via Villapiana fg. 17 part. 1213 sub 1	= €	19.752,00
• Fabbr. per civile abitazione sito in Via Villapiana fg. 17 part. 1213 sub 2	= €	125.784,00
• Fabbr. per civile abitazione sito in Via XX Settembre. 17 part. 815 sub 1	= €	130.680,00
• Fabbr. per civile abitazione sito in Via XX Settembre. 17 part. 815 sub 2	= €	106.368,00
• Fabbr. per civile abitazione sito in Via XX Settembre. 17 part. 815 sub 3	= €	65.088,00
• Fabbricato rurale sito in c.da Pantaniello fg. 23 part. 519	= €	17.500,00

FABBRICATI COMUNE DI SANTA MARIA DEL CEDRO (CS)

• Fabbr. per civile abitazione sito in Località Pantaniello fg.15 part.807 sub1	= €	44.289,00
• Fabbr. per civile abitazione sito in Località Pantaniello fg.15 part. 807 sub2	= €	49.006,00

TOTALE FABBRICATI € **1.359.853,00**

(diconsi euro un milioneduecentoventinovemilacentosettantatre)

TERRENI COMUNE DI POLLA

€ 151.328,00+€ 24.405,00+€16.038,00= € 191.771,00

TERRENI COMUNE DI SANTA MARIA DEL CEDRO € **3.043,00**

TOTALE TERRENI € **194.814,00**

TOTALE GENERALE € 1.359.853,00+€ 194.814= € 1.554.667,00

(un milione cinquecentocinquantaquattromilaseicentosessantasette)

13) Conclusioni

Il valore degli immobili di proprietà dei sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] siti nei Comuni di Polla (SA) Santa Maria del Cedro (CS) e Roscigno (SA), oggetto dell'espropriazione immobiliare promossa dal Tribunale di Sala Consilina, è di € 1.554.667,00 (diconsi euro un milione cinquecentocinquattromilaseicentosessantasette). Avendo espletato il mandato conferitomi, seppure in ritardo per l'attesa di poter effettuare la successione di morte del Sig. [REDACTED] e di effettuare alcuni accatastamenti degli immobili e per la vasta dislocazione degli immobili nei diversi paesi, nonché la difficoltà ad entrare negli immobili stesso, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ed ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente i seguenti elaborati:

- Allegato 1 certificati catastali dei beni;
- Allegato 2 certificati di destinazione urbanistica
- Allegato 3 certificati ipotecari ;
- Allegato 4 planimetrie catastali
- Allegato 5 documentazione fotografica

Sala Consilina, li 08/10/2009

Il C.T.U.
(geom. Lucio APOSTOLICO)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it