Tribunale di Napoli

VII Sezione Fallimentare

Ill.mo G.D. dott. Francesco Paolo FEO

*

Liquidazione Giudiziale n. 60/2023

Curatore: dott.ssa Anna CIVETTA

*

RELAZIONE DI STIMA

Il CTU

dott. ing. Davide Portolano

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

TRIBUNALE DI NAPOLI – VII SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo G.D. dott. Francesco Paolo FEO

****

Liquidazione Giudiziale n. 60/2023

Curatore: dott.ssa Anna CIVETTA

****

RELAZIONE DI STIMA

****

0. Premessa e indice

Il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n. 15614, ha ricevuto dalla dott.ssa Anna CIVETTA, curatore nella procedura concorsuale in epigrafe, l'incarico di procedere alla stima dei terreni di proprietà della società in liquidazione xxx siti nel Comune di Tufo (AV).

Ai fini dell'espletamento del mandato il sottoscritto ha svolto le seguenti attività:

1. *acquisizione e studio preliminare della documentazione in possesso del curatore;*
2. *acquisizione dell'estratto di mappa e delle visure catastali aggiornate;*
3. *accesso materiale in data 10.06.2025 con effettuazione del rilievo fotografico;*
4. *accertamento della provenienza dei beni previa consultazione della relazione notarile trasmessa dal curatore, acquisizione dei titoli di provenienza presso l'Archivio Notarile di Avellino ed estrazione presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Avellino delle note di iscrizione e trascrizione;*
5. *esame della destinazione urbanistica dei terreni nonché della sussistenza di eventuali vincoli di carattere territoriale previa formulazione di specifiche istanze agli uffici competenti del Comune di Tufo (settore urbanistica) e della Regione Campania (usi civici);*
6. *indagini sul territorio e presso le banche dati esistenti per la definizione della più appropriata metodologia di stima;*
7. *determinazione del più probabile valore dei beni.*

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

Le risultanze delle indagini compiute dal sottoscritto sono riportate nella presente relazione che per comodità espositiva è stata articolata nei seguenti capitoli:

1. Individuazione dei beni 4
1.1. Individuazione catastale 4
1.2. Confini 6
2. Descrizione 9
3. Provenienza 13
4. Destinazione urbanistica 21
5. Accertamento dello stato di possesso 23
6. Vincoli ed oneri giuridici 24
6.1. Vincoli 24
6.2. Formalità pregiudizievoli 24
7. Determinazione del più probabile valore di mercato 26
7.1. Criterio di stima adottato 26
7.2. Determinazione del valore venale 27
7.3. Correzioni e adeguamenti della stima 29
7.4. Valore finale 29
ELENCO ALLEGATI 30
A. Estratto di mappa 30
B. Visure catastali storiche 30
C. Rilievi fotografici 30
D. Certificato di Destinazione Urbanistica e Usi Civici 30
E. Titoli di provenienza 30
F. Ispezione ipotecaria 30

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

1. Individuazione dei beni

1.1. Individuazione catastale

Il compendio oggetto di valutazione, stando a quanto riportato nella relazione notarile trasmessa dal curatore (prodotta nell'ambito della procedura esecutiva del Tribunale di Avellino originata dal pignoramento trascritto in data 14.03.2022 ai nn. 4167/3585, dichiarata improcedibile con l'apertura dell'odierna procedura di liquidazione giudiziale) nonché a quanto desunto dallo scrivente dall'esame dei titoli di provenienza e dell'ispezione ipotecaria all'uopo acquisiti, consta della piena ed intera proprietà dei seguenti terreni, assurgenti ad una superficie catastale complessiva pari a 52.212 mq, tutti censiti nel Catasto Terreni del Comune di Tufo (AV):

Prog.	Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie [mq]	Reddito Dominicale [€]	Reddito Agrario [€]
1	5	**15**	SEMINATIVO	5	710	R.D. Euro: 0,55	R.A. Euro: 1,83
2	5	**16**	SEMINATIVO	5	2.830	R.D. Euro: 2,19	R.A. Euro: 7,31
3	5	**17**	BOSCO CEDUO	2	575	R.D. Euro: 0,74	R.A. Euro: 0,18
4	5	**18**	SEMINATIVO	4	5.680	R.D. Euro: 8,80	R.A. Euro: 22,00
5	5	**29**	SEMINATIVO	4	2.564	R.D. Euro: 3,97	R.A. Euro: 9,93
6	5	**30**	BOSCO CEDUO	2	267	R.D. Euro: 0,34	R.A. Euro: 0,08
7	5	**40**	SEMINATIVO	5	1.906	R.D. Euro: 1,48	R.A. Euro: 4,92
8	5	**41**	BOSCO CEDUO	2	276	R.D. Euro: 0,36	R.A. Euro: 0,09
9	5	**65**	SEMIN ARBOR	4	1.368	R.D. Euro: 4,24	R.A. Euro: 2,83
10	5	**66**	SEMIN ARBOR	4	8.370	R.D. Euro: 25,94	R.A. Euro: 17,29
11	5	**68**	SEMINATIVO	4	2.788	R.D. Euro: 4,32	R.A. Euro: 10,80
12	5	**69**	BOSCO CEDUO	2	598	R.D. Euro: 0,77	R.A. Euro: 0,19
13	5	**78**	SEMIN ARBOR	4	3.595	R.D. Euro: 11,14	R.A. Euro: 7,43
14	5	**79**	INCOLT PROD	2	1.316	R.D. Euro: 0,14	R.A. Euro: 0,07
15	5	**86**	SEMIN ARBOR	4	1.810	R.D. Euro: 5,61	R.A. Euro: 3,74
16	5	**101**	SEMINATIVO	5	562	R.D. Euro: 0,44	R.A. Euro: 1,45
17	5	**102**	SEMINATIVO	5	562	R.D. Euro: 0,44	R.A. Euro: 1,45
18	5	**103**	SEMINATIVO	5	665	R.D. Euro: 0,52	R.A. Euro: 1,72
19	5	**104**	SEMINATIVO	5	678	R.D. Euro: 0,53	R.A. Euro: 1,75
20	5	**105**	SEMINATIVO	5	668	R.D. Euro: 0,52	R.A. Euro: 1,72
21	5	**106**	SEMINATIVO	5	582	R.D. Euro: 0,45	R.A. Euro: 1,50
22	5	**107**	AREA FAB DM		90	R.D. Euro:	R.A. Euro:
23	5	**108**	SEMIN ARBOR	4	1.710	R.D. Euro: 5,30	R.A. Euro: 3,53
24	5	**109**	SEMINATIVO	4	1.776	R.D. Euro: 2,75	R.A. Euro: 6,88
25	5	**110**	SEMINATIVO	4	1.980	R.D. Euro: 3,07	R.A. Euro: 7,67
26	5	**111**	BOSCO CEDUO	2	232	R.D. Euro: 0,30	R.A. Euro: 0,07
27	5	**112**	BOSCO CEDUO	2	195	R.D. Euro: 0,25	R.A. Euro: 0,06
28	5	**126**	BOSCO CEDUO	2	3.995	R.D. Euro: 5,16	R.A. Euro: 1,24
29	5	**31**	SEMINATIVO	4	2.855	R.D. Euro: 4,42	R.A. Euro: 11,06
30	5	**33**	SEMIN ARBOR	5	1.009	R.D. Euro: 1,56	R.A. Euro: 1,04

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

Le particelle indicate con i numeri progressivi da 1 a 28 (numerazione analoga a quella seguita nella relazione notarile) risultano tutte catastalmente intestate alla xxx con sede in NAPOLI (NA), codice fiscale xxx, proprietà per 1/1 (vi è, quindi, conformità catastale soggettiva dal momento che la ditta catastale corrisponde alle risultanze dei Registri immobiliari).

Le particelle indicate con i numeri progressivi 29 e 30 e, nello specifico le particelle 31 e 33 del foglio 5, a motivo di ineseguita voltura catastale, risultano, invece, catastalmente intestate, fin dall'impianto meccanografico (risalente al 29.01.1977), a soggetti terzi, di cui non è indicata nemmeno data di nascita o codice fiscale.

Al riguardo si ritiene opportuno precisare che la relazione notarile innanzi citata, essendo meramente basata sulle risultanze dei registri catastali, individua soltanto le 28 particelle di terreno catastalmente intestate alla società in liquidazione, in luogo delle 30 particelle effettivamente nella titolarità della stessa quali risultanti dai titoli di provenienza e dalle relative note di trascrizione (ciò a ragione della suddetta ineseguita voltura catastale delle particelle 31 e 33 all'esito dell'ultimo trasferimento, determinata dall'originaria impropria e non aggiornata intestazione tutt'oggi in essere).

Quanto alla cronistoria catastale dei beni, dall'esame delle visure catastali storiche si ricava che tutte le particelle in oggetto derivano dall'impianto meccanografico (come detto risalente al 29.01.1977) e non risultano aver subito alcuna variazione dei dati identificativi essenziali (comune, foglio, particella, qualità e consistenza), ma soltanto rettifiche del reddito nonché, chiaramente, delle intestazioni.

Stante la configurazione dei terreni di cui si dirà nel seguito, si ritiene opportuno procedere alla **formazione di un lotto unico per la vendita**, soluzione che, se da un lato evita l'ingenerarsi di notevoli problematiche di tipo funzionale ed urbanistico (legate soprattutto agli accessi), dall'altro garantisce una più robusta valorizzazione e maggiore appetibilità nell'ambito dello specifico segmento di mercato.

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

1.2. Confini

I terreni in oggetto, ai fini di una più semplice individuazione dei confini, possono essere raggruppati in due blocchi, tra essi contigui e separati soltanto da una strada vicinale (riportata sull'estratto di mappa catastale ma non individuabile in sito a motivo della fitta vegetazione presente), pervenuti alla società in oggetto con due diversi atti di trasferimento.

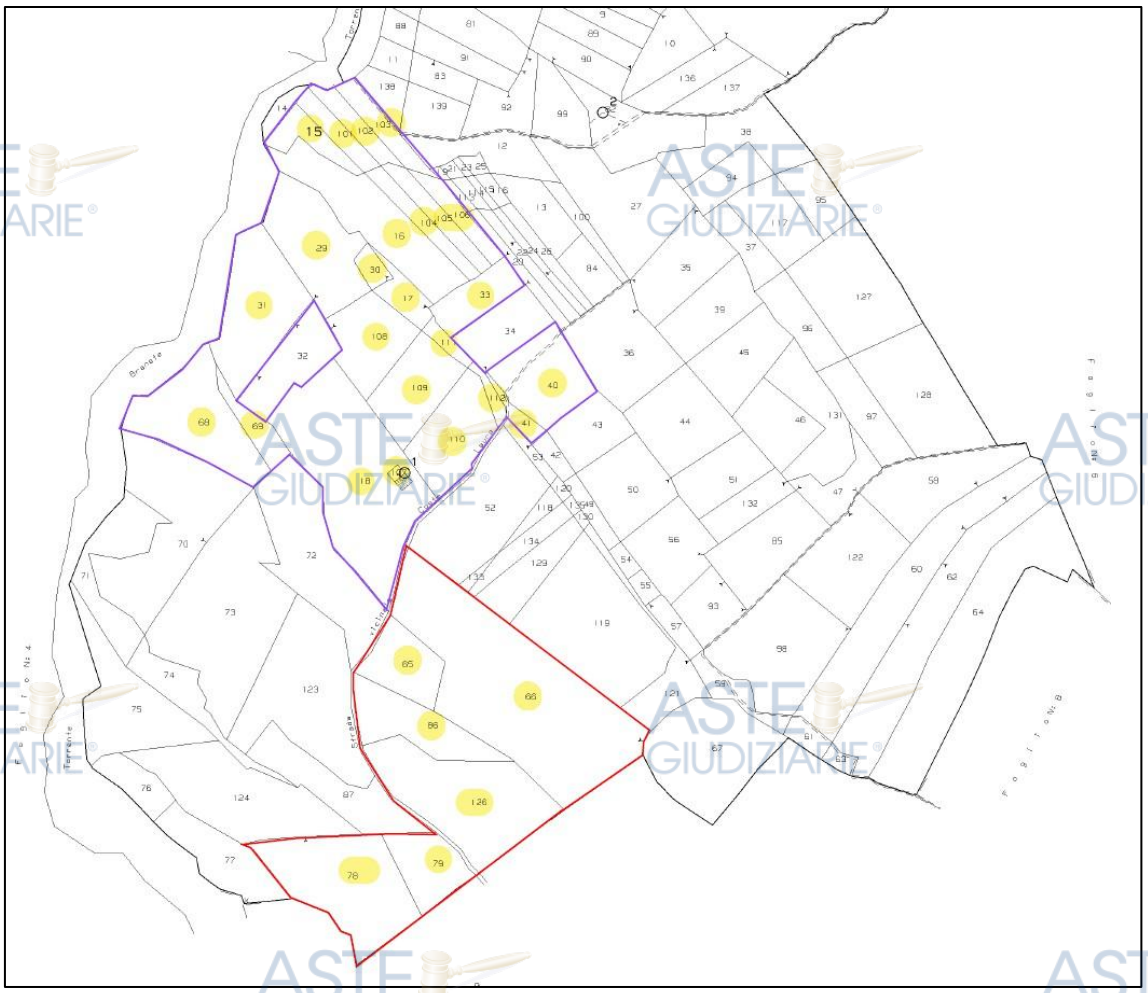


Figura 1. Estratto di mappa catastale (Comune di Tufo, foglio 5) con individuazione dei terreni oggetto di valutazione (evidenziati in giallo).

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

Il **primo** blocco, di superficie catastale pari a 31.758 mq e indicato con contorno viola nell'estratto di mappa innanzi riportato, risulta pervenuto alla società in oggetto in forza di atto di compravendita per notaio Vincenzo GIORDANO del 27.12.2007, rep. n. 84473, racc. 30184, e consta delle seguenti particelle:

Progressivo	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie [mq]
1	5	**15**	SEMINATIVO	5	710
2	5	**16**	SEMINATIVO	5	2.830
3	5	**17**	BOSCO CEDUO	2	575
4	5	**18**	SEMINATIVO	4	5.680
5	5	**29**	SEMINATIVO	4	2.564
6	5	**30**	BOSCO CEDUO	2	267
7	5	**40**	SEMINATIVO	5	1.906
8	5	**41**	BOSCO CEDUO	2	276
11	5	**68**	SEMINATIVO	4	2.788
12	5	**69**	BOSCO CEDUO	2	598
16	5	**101**	SEMINATIVO	5	562
17	5	**102**	SEMINATIVO	5	562
18	5	**103**	SEMINATIVO	5	665
19	5	**104**	SEMINATIVO	5	678
20	5	**105**	SEMINATIVO	5	668
21	5	**106**	SEMINATIVO	5	582
22	5	**107**	AREA FAB DM		90
23	5	**108**	SEMIN ARBOR	4	1.710
24	5	**109**	SEMINATIVO	4	1.776
25	5	**110**	SEMINATIVO	4	1.980
26	5	**111**	BOSCO CEDUO	2	232
27	5	**112**	BOSCO CEDUO	2	195
29	5	**31**	SEMINATIVO	4	2.855
30	5	**33**	SEMIN ARBOR	5	1.009

Tale blocco confina, nell'insieme, con i terreni di proprietà aliena distinti al foglio 5 con le particelle 32, 34, 20, 113, 19, 12, 138, torrente Branete (che segna il confine con il Comune di Torrioni), 14, 70, 72, 66 (di proprietà della stessa società), 52, 53, 42, 43, 36.
Si evidenzia che le particelle 32 e 34 sono ubicate all'interno del compendio (la particella 32 risulta, in particolare, del tutto interclusa) e gravate, insieme ad altre particelle (afferenti a diversi fogli catastali), da vincolo di indivisibilità trascritto a favore della Regione Campania in data 16.07.2010 avente efficacia decennale.
Si evidenzia altresì la presenza di una stradina interpoderale (strada vicinale Costa Laura) posta lungo il confine sud-est.

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

Il **secondo** blocco, di superficie catastale pari a 20.454 mq e indicato con contorno rosso nell'estratto di mappa innanzi riportato, risulta pervenuto alla società in oggetto in forza di atto di compravendita per notaio Vincenzo GIORDANO del 27.03.2009, rep. n. 86286, racc. 31234, e consta delle seguenti particelle:

Progressivo	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie [mq]
9	5	**65**	SEMIN ARBOR	4	1.368
10	5	**66**	SEMIN ARBOR	4	8.370
13	5	**78**	SEMIN ARBOR	4	3.595
14	5	**79**	INCOLT PROD	2	1.316
15	5	**86**	SEMIN ARBOR	4	1.810
28	5	**126**	BOSCO CEDUO	2	3.995

Tale blocco confina, nell'insieme, con i terreni di proprietà aliena distinti al foglio 5 con le particelle 67, 121, 119, 129, 134, 135, 52, 18 (di proprietà della stessa società), 72, 123, 87, 124, 77, ed altre particelle del foglio 9.

Si evidenzia altresì la presenza di una stradina interpoderale (strada vicinale Costa Laura) posta lungo il confine nord-ovest.

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

2. Descrizione

Il compendio immobiliare consta di 30 particelle di terreno site nel Comune di Tufo, in provincia di Avellino.

Trattasi di un piccolo comune di circa 800 abitanti ubicato a circa 11 chilometri dal capoluogo di provincia, confinante con i comuni dui Altavilla Irpina, Petruro Irpino, Prata di Principato Ultra, Santa Paolina e Torrioni.

Abitanti (n°)	821
Superficie (kmq)	5.96
Ripartizione geografica	Sud
Unità territoriale sovracomunale	Avellino
Capoluogo/città metropolitana	No
Altitudine media (mlm)	323.26
Ecoregione	1C3a
Classificazione climatica	ZonaE-1452 GG
Grado di urbanizzazione	3



L'economia è basata principalmente sulla produzione agricola e, in particolare, sulla produzione del Greco di Tufo, rinomato vino bianco conosciuto in tutto il mondo che deve la peculiarità del suo gusto proprio ai terreni ricchi di zolfo che caratterizzano tale Il territorio comunale è attraversato dalla Strada Provinciale ex Strada Statale 371 della Valle del Sabato, dalla Strada Provinciale 233 che collega l'abitato di Tufo alla frazione San Paolo, nonché della Ferrovia Benevento-Avellino (stazione di Tufo).

L'appezzamento in oggetto, di superficie catastale complessiva pari a 52.212 mq e **costituito per lo più da terreni boschivi non coltivati**, è ubicato a nord-ovest del centro storico cittadino.

Esso non è dotato di alcuna recinzione né terminale lapideo. Soltanto lungo taluni confini, è possibile individuare sentieri o altri elementi naturali, quali il torrente lungo il confine nord-ovest.

Al riguardo occorre evidenziare che nel corso del sopralluogo, a ragione della presenza di una fitta vegetazione arborea e arbustiva nonché della non trascurabile acclività, non è risultato possibile né percorrere il perimetro del compendio (se non per un breve

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

tratto in prossimità della strada di accesso di cui si dirà innanzi) né addentrarsi verso l'interno dello stesso.

Dall'estratto di mappa si ricava che lungo il confine tra i due blocchi individuati nel precedente capitolo per il rilievo dei confini dovrebbe essere presente una strada vicinale denominata Costa Laura, la quale, però, sempre a motivo della vegetazione presente, non risulta né rinvenibile in sito né rilevabile attraverso le foto satellitari.

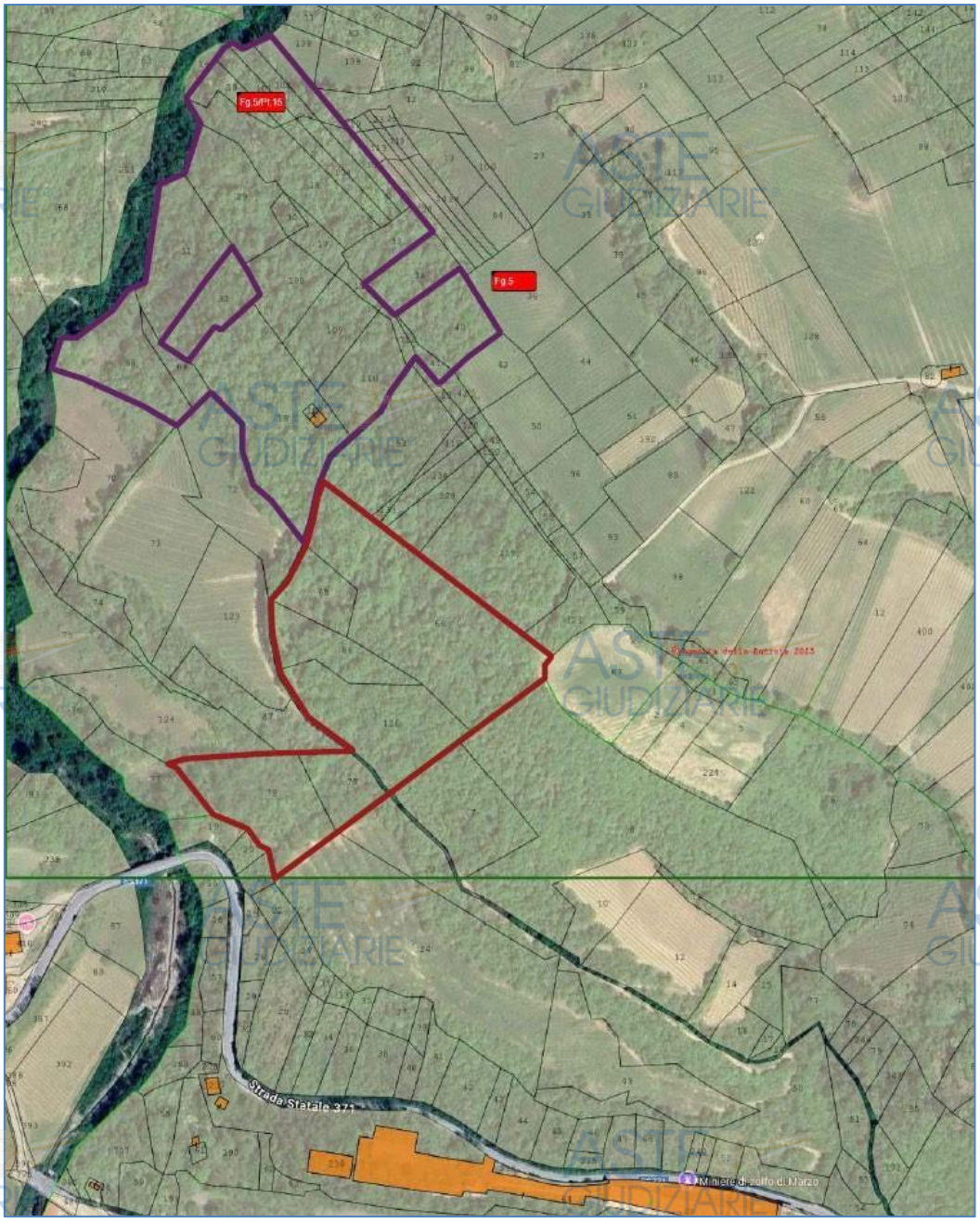


Figura 2. Estratto di mappa su foto satellitare (fonte: elaborazione *formaps.it*).

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

Quanto agli accessi al fondo (di cui nulla è precisato nei titoli di provenienza, nemmeno con riferimento alla formale costituzione di servitù di passaggio), l'unico individuato nel corso del sopralluogo consta di una strada battuta posta a nord-est.

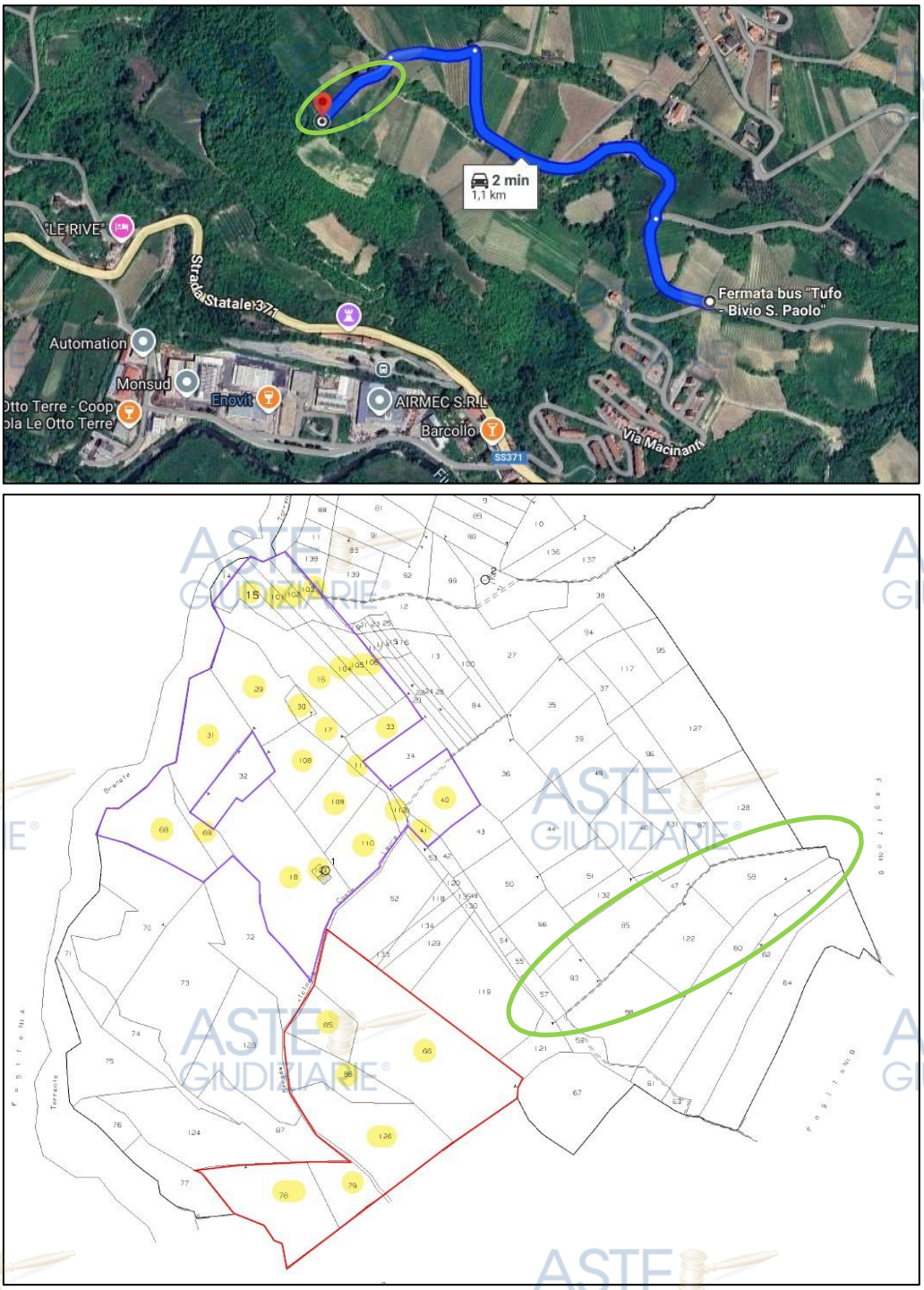


Figura 3. Individuazione della strada di accesso (individuata con l'ovale verde).

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

Tale strada, in parte segnata nell'estratto di mappa con doppio tratteggio (simbologia che nella prassi individua una strada privata che divide due particelle, appartenente ai possessori dei terreni confinanti), si dirama da via Macinanti (tratto della SP 233) in corrispondenza dell'incrocio ove è ubicata la fermata bus Tufo - Bivio S. Paolo, e, attraversando molteplici fondi e snodandosi in diversi sentieri insistenti su proprietà aliene, permette di raggiungere il perimetro nord-est del fondo.

Il fondo (cfr. rilievi fotografici in allegato C) si presenta mediamente acclive, non coltivato e perlopiù ricoperto da una fitta vegetazione boschiva con presenza di specie arboree e arbustive.



Figura 4. In alto: strada di accesso dai fondi limitrofi. In basso: vegetazione boschiva e sentiero.

Quale unico manufatto presente va segnalato un piccolo rudere (distinto con la particella 107 e catastalmente censito come "area di fabbricato demolito" di superficie pari a 90 mq) entrostante la particella 18, pure non rilevabile nel corso del sopralluogo.

Non risultano presenti pozzi per l'approvvigionamento idrico.

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

3. Provenienza

Per la ricostruzione della provenienza ventennale lo scrivente si è attenuto a quanto riportato nella relazione redatta dal notaio Caterina GAMBALE in data 10.06.2022 (prodotta nell'ambito della procedura esecutiva del Tribunale di Avellino originata dal pignoramento trascritto in data 14.03.2022 ai nn. 4167/3585, dichiarata improcedibile con l'apertura dell'odierna procedura di liquidazione giudiziale) nonchè a quanto desumibile dai più recenti atti di acquisto e dalle relative note di trascrizione:

A) in relazione alla provenienza dei beni di cui ai numeri progressivi 16, 19, 24, 26 e della quota di ½ dei beni di cui ai numeri 29 e 30 (corrispondenti ai beni di cui alla PRIMA VENDITA dell'atto per notaio Vincenzo Giordano del 27.12.2007, rep. n. 84473):

- con atto di compravendita del notaio Vincenzo GIORDANO di Avellino del 27 dicembre 2007, repertorio n. 84473, registrato ad Avellino il 24 gennaio 2008 al n. 758, trascritto ad Avellino il 25 gennaio 2008 ai nn. 1709/1253, 1710/1254, 1711/1255, 1712/1256, 1713/1257, 1714/1258, 1715/1259, xxx con sede in Napoli, codice fiscale xxx, ha comprato dai xxx la piena ed esclusiva proprietà dei terreni di cui ai nn. 16, 19, 24 e 26 nonché la piena proprietà per ½ dei terreni di cui ai nn. 29 e 30;
- ai xxx i terreni in oggetto erano pervenuti in piena ed esclusiva proprietà per acquisto effettuato da esso xxx, operante in regime della comunione legale, dai xxx anch'essi coniugati in regime di comunione legale, xxx per atto di compravendita del notaio Pellegrino D'AMORE di Avellino del 23 marzo 2007, repertorio n. 202474/29092, registrato ad Avellino il 30 marzo 2007 al n. 1234, trascritto ad Avellino il 2 aprile 2007 ai numeri 7143/5405; si precisa che, nella nota di trascrizione, le quote vendute da xxx

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

sono state indicate nella misura di un mezzo ciascuno, mentre xxx ha venduto la quota di 1/4, quale bene personale, ed esso xxx hanno venduto la quota di 3/4 in comunione legale, come da titolo di provenienza BARRICELLI, di cui infra;

- a xxx 1/4 quale bene personale, e ai coniugi xxx, in regime di comunione legale, per la quota di 3/4, i terreni in oggetto erano pervenuti in piena proprietà per atto di donazione e compravendita del notaio BARRICELLI del 3 aprile 1980, repertorio
  n. 119312/15917, registrato in Benevento il 22 aprile 1980 al n. 2663, trascritto ad Avellino il 3 maggio 1980 ai nn. 5350/4930;

B) in relazione alla provenienza dei beni di cui ai numeri progressivi 17, 20, 25 e 27 (corrispondenti ai beni di cui alla SECONDA VENDITA dell'atto per notaio Vincenzo Giordano del 27.12.2007, rep. n. 84473):

- con atto di compravendita del notaio Vincenzo GIORDANO di Avellino del 27 dicembre 2007, repertorio n. 84473, registrato ad Avellino il 24 gennaio 2008 al n. 758, trascritto ad Avellino il 25 gennaio 2008 ai nn. 1709/1253, 1710/1254, 1711/1255, 1712/1256, 1713/1257, 1714/1258, 1715/1259, xxx con sede in Napoli, codice fiscale xxx, ha comprato da xxx il 5 gennaio 1961, la piena ed esclusiva proprietà dei terreni di cui ai nn. 17, 20, 25, 27;
- a xxx i beni in oggetto erano pervenuti per la quota indivisa di 9/40 per donazione da xxx, con atto del notaio Giovannina TEDESCHI di Avellino del 19 febbraio 1981, repertorio n. 11763, registrato ad Avellino il 10 marzo 1981 al n. 661, trascritto ad Avellino il 19 marzo 1981 ai nn. 2082/1830; per la quota di 31/40 per atto di donazione e divisione del notaio Massimo DES LOGES di Avellino del 15 novembre 2004, repertorio n. 136334, registrato ad Avellino il 25 detti al n. 1255, trascritto ad Avellino il 30 novembre 2004 ai nn. 22625/17245 e 22626/17246; si precisa che nell'atto DES LOGES in parola la donante viene identificata come

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

xxx (chiamata in alcuni atti anche xxx), nata xxx, mentre nell'atto di provenienza CAPASSO, di cui infra, è stata identificata come xxx;

- alla donante xxx la quota di 1/4 era pervenuta per atto del notaio Alfonso CAPASSO di Altavilla Irpina del 26 novembre 1972, repertorio n. 17176, registrato ad Avellino il 9 dicembre 1972 al n. 2777, trascritto da Avellino il 13 dicembre 1972 ai nn. 16746/15425; la restante quota in virtù di titoli non reperiti a seguito dell'ispezione telematica dei registri immobiliari della conservatoria di Avellino, consultabili dal 1980;

C) in relazione alla provenienza dei beni di cui ai numeri progressivi 3, 5, 6, 23, 11, 12, 18, 21 (corrispondenti ai beni di cui alla TERZA VENDITA dell'atto per notaio Vincenzo Giordano del 27.12.2007, rep. n. 84473):

- con atto di compravendita del notaio Vincenzo GIORDANO di Avellino del 27 dicembre 2007, repertorio n. 84473, registrato ad Avellino il 24 gennaio 2008 al n. 758, trascritto ad Avellino il 25 gennaio 2008 ai nn. 1709/1253, 1710/1254, 1711/1255, 1712/1256, 1713/1257, 1714/1258, 1715/1259, xxx AGRICOLE S.P.A. con sede in Napoli, codice fiscale 05753741213, ha comprato la piena ed esclusiva proprietà dei terreni di cui ai numeri 3, 5, 6, 23, 11, 12, 18, 21: -- da xxx , per la quota indivisa di 14/70; -- da xxx, per la quota indivisa di 8/70 ciascuno;
  -- da xxx , per la quota indivisa di 8/210; -- da xxx, congiuntamente per la quota di 16/210; -- da xxx

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

per la quota indivisa di 8/210 ciascuno;

- a xxx i beni in oggetto erano pervenuti, per la quota indivisa di 14/70, con atto di donazione e divisione del notaio Massimo DES LOGES di Avellino del 15 novembre 2004, repertorio n. 136334, registrato ad Avellino il 25 detti al n. 1255, trascritto ad Avellino il 30 novembre 2004 ai nn. 22625/17245 e 22626/17246; si precisa che nell'atto in parola la donante viene identificata come xxx , mentre nell'atto di provenienza CAPASSO, di cui infra, è stata identificata come xxx; alla donante OLIVIERI Maria la quota di 2/10 era pervenuta in virtù di titoli non reperiti a seguito della ispezione telematica dei registri immobiliari della conservatoria di Avellino consultabile dal 1980;
- a xxx, i beni erano pervenuti, in parte, in qualità di eredi di xxx, ed in parte, in virtù di possesso pacifico, pubblico, ininterrotto, animo domini per oltre vent'anni;
- a xxx i beni erano pervenuti, in parte, in qualità di eredi di xxx (nata a Tufo il 28 ottobre 1931 e deceduta il 28.09.1987), e, in parte, in virtù di possesso pacifico, pubblico, ininterrotto, animo domini per oltre vent'anni;
- a xxx i beni erano pervenuti, in parte, in qualità di eredi di xxx xxx , e, in parte, in virtù di possesso pacifico, pubblico, ininterrotto, animo domini per oltre vent'anni;

D) in relazione alla provenienza dei beni di cui ai numeri progressivi 4, 22, 1, 2, 7, 8 (corrispondenti ai beni di cui alla QUARTA VENDITA dell'atto per notaio Vincenzo Giordano del 27.12.2007, rep. n. 84473):

- con atto di compravendita del notaio Vincenzo GIORDANO di Avellino del 27 dicembre 2007, repertorio n. 84473, registrato ad Avellino il 24 gennaio 2008 al

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

n. 758, trascritto ad Avellino il 25 gennaio 2008 ai nn. 1709/1253, 1710/1254, 1711/1255, 1712/1256, 1713/1257, 1714/1258, 1715/1259, xxx , ha comprato la piena ed esclusiva proprietà dei terreni di cui ai numeri 4, 22, 1, 2, 7, 8: -- da xxx , per la quota indivisa di 80/120; --da xxx per la quota indivisa di 40/840 ciascuno; -- da xxx, per la quota indivisa di 40/2520; -- da xxx congiuntamente per la quota di 80/2520; -- da xxx, rispettivamente per la quota indivisa di 35/2520, 43/2520, 42/2520;

- a xxx i beni in oggetto erano pervenuti, per la quota indivisa di 80/120, con atto di donazione e divisione del notaio Massimo DES LOGES di Avellino del 15 novembre 2004, repertorio n. 136334, registrato ad Avellino il 25 detti al n. 1255, trascritto ad Avellino il 30 novembre 2004 ai nn. 22625/17245 e 22626/17246; si precisa che nell'atto in parola la donante viene identificata e xxx mentre nell'atto di provenienza CAPASSO, di cui infra, è stata identificata come xxx; alla donante xxx la quota di 1/4 era pervenuta per atto del notaio Alfonso CAPASSO di Altavilla Irpina del 26 novembre 1972, repertorio n. 17176, registrato ad Avellino il 9 dicembre 1972 al n. 2777, trascritto ad Avellino il 13 dicembre 1972 ai nn. 16746/15425, la restante quota in virtù di titoli non reperiti a seguito della

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

ispezione telematica dei registri immobiliari della conservatoria di Avellino, consultabili dal 1980;

- a xxx, i beni erano pervenuti in parte in qualità di eredi di xxx, e, in parte, in virtù di possesso pacifico, pubblico, ininterrotto, animo domini per oltre vent'anni;
- a xxx e, in parte, in virtù di possesso pacifico, pubblico, ininterrotto, animo domini per oltre venti anni;
- a xxx i beni erano pervenuti in parte in qualità di eredi di xxx e, in parte, in virtù di possesso pacifico, pubblico, ininterrotto, animo domini per oltre venti anni;

E) in relazione alla provenienza della quota di ½ dei beni di cui ai numeri progressivi 29 e 30 (corrispondenti ai beni di cui alla QUINTA VENDITA dell'atto per notaio Vincenzo Giordano del 27.12.2007, rep. n. 84473):

- con atto di compravendita del notaio Vincenzo GIORDANO di Avellino del 27 dicembre 2007, repertorio n. 84473, registrato ad Avellino il 24 gennaio 2008 al n. 758, trascritto ad Avellino il 25 gennaio 2008 ai nn. 1709/1253, 1710/1254, 1711/1255, 1712/1256, 1713/1257, 1714/1258, 1715/1259, xxx , ha comprato la piena proprietà per la quota di ½ dei terreni di cui ai numeri 29 e 30: -- da xxx, per la quota indivisa di 1/14 ciascuno; -- da xxx, per la quota indivisa di 1/42; -- da xxx

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

xxx congiuntamente per la quota di 2/42; -- a xxx i beni erano pervenuti in parte in qualità di eredi di xxx e, in parte, in virtù di possesso pacifico, pubblico, ininterrotto, animo domini per oltre vent'anni;

- a xxx beni erano pervenuti, in parte, in qualità di eredi di xxx e, in parte, in virtù di possesso pacifico, pubblico, ininterrotto, animo domini per oltre venti anni;
- a xxx, i beni erano pervenuti in parte in qualità di eredi di xxx e, in parte, in virtù di possesso pacifico, pubblico, ininterrotto, animo domini per oltre venti anni;

F) in relazione alla provenienza dei beni di cui ai numeri progressivi 9, 10, 13, 14, 15, 28 (corrispondenti ai beni di cui all'atto per notaio Vincenzo Giordano del 27.03.2009, rep. n. 86286):

- con atto di compravendita del notaio Vincenzo GIORDANO di Avellino del 27 marzo 2009, repertorio n. 86286, registrato ad Avellino l'11 aprile 2009 al n. 2578, trascritto ad Avellino il 20 aprile 2009 ai nn. 8583/6963, xxx ha comprato da xxx, i beni di cui ai numeri 9, 10, 13, 14, 15, 28;
- ai venditori quanto in oggetto era pervenuto per successione di xxx (denuncia di successione n. 92, volume n. 394, registrata da Avellino l'8 settembre 1977), cui ha fatto seguito atto di rinunzia all'eredità da parte degli

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

altri eredi ricevuto dal notaio Peppino NOSARI di Bergamo del 26 marzo 1984, repertorio n. 34007, ivi registrato il 3 aprile detto al n. 2811, trascritto ad Avellino il 17 aprile 1984 ai nn. 5221/4658;

- al de cuius i beni in oggetto erano pervenuti in virtù di titoli non reperiti a seguito della ispezione telematica dei registri immobiliari della conservatoria di Avellino consultabili dal 1980;

SI OSSERVA:

- l'odierna società in xxx deriva dalla trasformazione della società xxx in virtù di atto del notaio Paolo MORELLI di Napoli del 21 dicembre 2012, repertorio n. 127489, registrato a Napoli il 10 gennaio 2013 al n. 736, già xxx in virtù di atto del suddetto notaio del 2 settembre 2010, repertorio n. 122223, registrato a Napoli il 6 settembre 2010 al n. 5729.
- risultano trascritte nei registri immobiliari le accettazioni tacite di eredità di xxx (trascrizione del 25.01.2008 ai nn. 1712/1256) e di xxx, (trascrizione del 25.01.2008 ai nn. 1711/1255).

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

4. Destinazione urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 9 rilasciato dal Comune di Tufo (AV) in data 12.05.2025 (cfr. allegato D), si evince quanto segue:

- rispetto al vigente **Piano Regolatore Generale (PRG)**, approvato con D.P.A.P. n. 19 del 03.09.1987, il terreno risulta ricadere in "**ZONA E6 – Agricola semplice**" con le seguenti prescrizioni:

  ****
  Destinazione d'uso: residenze agricole e pertinenze;
  Indice di fabbricabilità (If): 0,03 mc/mq (residenze), 0,10 mc/mq (pertinenze);
  Volumetria massima: 500 mc per residenza;
  Altezza massima: 7,50 m;
  Numero massimo di piani: 2;
  Distanze: dagli edifici 10,00 m, dai confini 5,00 m, da strade 20,0 m;
  Norme generali: Legge Regionale n. 14/1982 e s.m.i.
  ****

- rispetto al **Piano Urbanistico Comunale (PUC)**, adottato con delibera di G.M. n. 53 del 29.06.2002 con "rende noto" pubblicato sul BURC n. 65 del 25.07.2022, il terreno risulta ricadere in "**Art. 33 – ZONA E – agricola e a verde naturale – SOTTOZONA Ea – agricola di valore strategico e paesaggistico con produzioni tipiche di qualità**" la quale include "(…) *i vigneti delle produzioni DOCG, i rilievi collinari caratterizzati dalla presenza di colture tradizionali di elevato valore produttivo e paesaggistico quali gli uliveti e i frutteti. Nella Sottozona Ea, la multifunzionalità agricola deve essere orientata al mantenimento ed al rafforzamento delle produzioni di qualità e della coerenza fra la qualità dei prodotti e l'elevata qualità del paesaggio rurale, al sostegno delle produzioni tipiche, alla valorizzazione delle filiere corte, al potenziamento dell'accoglienza rurale. Vanno altresì conservati le tessiture (filari e sesti di impianto), i mosaici agricoli e agroforestali e gli arboreti tradizionali e rafforzati gli elementi diffusi di diversità biologica (siepi, filari arborei, alberi isolati, boschetti aziendali, vegetazione ripariale) e le sistemazioni tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muretti divisori in pietra) (…)*" (per tutte le previsioni e prescrizioni si rimanda alla lettura integrale dell'estratto delle norme del PUC prodotto in uno al CDU in allegato D);

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

- dette aree non sono state attraversate da incendi (art. 1 bis della L. n. 428/1993) e per esse non è stata emessa ordinanza di sospensione di cui all'art. 30, comma 7, del DPR n. 380/2001;
- le particelle ricadono in area soggetta a vincolo idrogeologico;
- alcune particelle ricadono in area fiume (fascia di rispetto di 150 m) ai sensi del D.Lgs. n. 490/1999 e D.Lgs. n. 42/2004.

Si segnala che al momento della vendita dei beni ovvero dell'emissione del decreto di trasferimento **dovrà procedersi con l'acquisizione di un Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato** (quello acquisto dallo scrivente conserva, per norma, validità di un anno), che dovrà ricomprendere anche le particelle 31 e 33 impropriamente omesse nel CDU acquisito per le motivazioni già riportate nella premessa del capitolo 1.

*

Dalla comunicazione rilasciata in data 05.03.2025 dall'Unità Operativa Dirigenziale Ambiente, Foreste e Clima della Regione Campania, si evince che tutti i terreni del foglio 5 del Comune di Tufo (AV) non risultano gravati da usi civici (cfr. allegato D).

*

Come già rilevato nel capitolo descrittivo, stando alle risultanze catastali sul terreno in parola dovrebbe insistere un piccolo rudere (distinto con la particella 107, di qualità "area di fabbricato demolito", di superficie pari a 90 mq, entrostante la particella 18), presumibilmente del tutto crollato o demolito non essendo più visibile nemmeno dalle foto da satellite. Trattasi, in ogni caso, di manufatto di remota realizzazione, antecedente il 01.09.1967 (come già annotato anche nel più recente titolo di provenienza).

****

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

5. Accertamento dello stato di possesso

All'atto del sopralluogo effettuato nel mese di giugno 2025, l'appezzamento di terreno risultava libero, non coltivato, con una fitta presenza di vegetazione spontanea di specie sia arboree che arbustive (si vedano rilievi fotografici in allegato C).

A tal riguardo va riferito che siffatta vegetazione ha di fatto reso non possibile l'accertamento della eventuale presenza di materiali e/o rifiuti depositati sul fondo in oggetto (è stata soltanto rinvenuta, lungo uno dei sentieri perimetrali, la presenza di un vecchio serbatoio cilindrico in stato di abbandono).



Figura 5. Serbatoio abbandonato.

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

6. Vincoli ed oneri giuridici

6.1. Vincoli

Per quanto concerne **i vincoli** insistenti sugli immobili oggetto di stima, oltre a quelli di carattere territoriale e paesaggistico già menzionati nel capitolo 4, dall'esame della documentazione acquisita è possibile riferire quanto segue:

- non risultano sussistere vincoli artistici e storici;
- non risulta sussistere vincolo di inalienabilità;
- non risultano sussistere oneri di natura condominiale o consortile;
- non risultano sussistere diritti demaniali di superficie o usi civici;
- non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non risultano sussistere convenzioni matrimoniali.

6.2. Formalità pregiudizievoli

Per quanto riguarda gli **oneri giuridici** gravanti sui terreni oggetto di stima, dalla relazione redatta dal notaio Caterina GAMBALE in data 10.06.2022 (prodotta nell'ambito della procedura esecutiva del Tribunale di Avellino originata dal pignoramento trascritto in data 14.03.2022 ai nn. 4167/3585, dichiarata improcedibile con l'apertura dell'odierna procedura di liquidazione giudiziale) nonchè dall'ispezione ipotecaria per nominativo (vale a dire effettuata sul codice fiscale della società) effettuata presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Avellino dell'Agenzia delle Entrate, è possibile desumere la sussistenza delle seguenti formalità (ad eccezione di quelle cancellate e/o non rinnovate nel ventennio):

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto ad Avellino in data 14.03.2022 ai nn. 4167/3585, nascente da atto esecutivo del Tribunale di Avellino notificato in data 03/03/2022, rep. n. 613/2022, a favore di xxx
  contro xxx, gravante sulla piena ed intera proprietà di tutte le particelle di terreno ubicate nel Comune di Tufo (AV) e oggetto della presente relazione fatta eccezione per le particelle 31 e 33 del foglio 5; si osserva: trattasi del pignoramento che ha originato la procedura esecutiva dichiarata improcedibile con l'apertura dell'odierna procedura di liquidazione giudiziale;

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

- **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** trascritta ad Avellino in data 19.02.2024 ai nn. 3016/2572, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Napoli del 08/06/2003, rep. n. 84/2003, a favore della MASSA DEI CREDITORI DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI …. contro … LIQUIDAZIONE con sede in Napoli, C.F. 05753741213, gravante sulla piena ed intera proprietà di tutte le particelle di terreno ubicate nel Comune di Tufo (AV) e oggetto della presente relazione fatta eccezione per le particelle 31 e 33 del foglio 5; si osserva: trattasi della trascrizione della sentenza di apertura della odierna procedura di liquidazione giudiziale.

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

7. Determinazione del più probabile valore di mercato

7.1. Criterio di stima adottato

Per la determinazione del più probabile valore dell'appezzamento di terreno in oggetto si procederà mediante procedimento diretto sintetico comparativo.

Il fondo verrà, quindi, comparato ad altri immobili di analoga tipologia (terreni agricoli non edificabili, si veda quanto specificato nel capitolo 4 in ordine alla destinazione d'uso del suolo), ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato, opportunamente adeguati al fine di tenere conto delle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche del terreno in esame.

Lo scrivente ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro acquisendo dati ed informazioni presso:

- le banca dati della EXEO, casa editrice specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche nell'ambito del governo del territorio che, dal 2011, ha costituito l'Osservatorio dei Valori Agricoli, il cui progetto è stato presentato in occasione della dichiarazione di incostituzionalità dei valori agricoli medi ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio (in quanto considerati slegati dal valore di mercato, come sancito con sentenza della Corte costituzionale n. 181/2011);
- le agenzie immobiliari di zona nonché il sito www.immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

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

7.2. Determinazione del valore venale

Di seguito si riportano le quotazioni estratte dalle banche dati consultate.

- Banca dati EXEO (pubblicazione 2025 riferita al periodo di rilevazione 2024): sono stati considerati i Valori Agricoli Medi riferiti ai terreni ricompresi nel territorio della provincia di Avellino, nel Comune di Tufo.

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	9.000	18.000
Seminativo irriguo	24.000	49.000
Vigneto	24.000	36.000
Vigneto in zona a D.O.C.G.	36.000	57.000
Uliveto	15.000	24.000
Pascolo	1.500	3.100
Bosco alto fusto	4.600	10.000
Bosco ceduo	1.700	6.000
Castagneto da frutto	12.000	26.000
Noccioleto	25.000	57.000
Incolto sterile	900	1.800
Orto irriguo	36.000	72.000
Vigneto D.O.C. IGP	27.000	41.000
Colture florovivaistiche	41.000	82.000

- Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati a settembre 2025): tali portali raggruppano alcuni "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell'area urbana di interesse (provincia di Avellino, sottozona Colline di Avellino) nel periodo di riferimento. I prezzi relativi ai terreni agricoli attualmente sul mercato, prossimi a quello in esame, variano da un minimo di 2,00 €/mq (terreno incolto) ad un massimo di 6,00 €/mq (vigneto).

*

Ciò posto, quale valore unitario di partenza si ritiene ragionevole assumere il valore medio desumibile dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, pari a circa 4,00 €/mq, che risulta congruo con le quotazioni riportate dall'EXEO tenuto conto che la qualità colturale prevalente con la quale sono censite le particelle in oggetto è il seminativo quandanche trattasi di fondo perlopiù boschivo con presenza di arboreti e diffusi elementi di diversità biologica.

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

A tale valore va nondimeno applicato un opportuno adeguamento al fine di tenere conto delle principali caratteristiche intrinseche dei terreni agricoli in esame.

A tal riguardo deve riferirsi che, nella pratica estimativa, per i terreni agricoli non edificabili, indipendentemente dall'attuale utilizzo, la determinazione del valore medio di mercato viene basata sulla potenzialità produttiva assimilabile a quella di altri terreni limitrofi. Tale possibilità deve però essere verificata mediante l'analisi dei principali fattori incidenti sull'attività agricola.

Per il suolo in oggetto tali fattori possono essere esplicitati nel modo seguente:

- *possibilità di accesso*: l'appezzamento risulta accessibile transitando su sentieri di media pendenza, perlopiù battuti e di dimensioni adeguate al passaggio di macchine agricole di media dimensione;
- *pendenza media del sito*: il terreno si presenta mediamente acclive;
- *esposizione solare*: i terreni godono di una buona esposizione mancando coni d'ombra causati da strutture o manufatti posti in adiacenza;
- *capacità di irrigazione*: il terreno non è provvisto di propria fonte di approvvigionamento idrico;
- *recinzione*: il terreno non è provvisto di recinzione perimetrale ed è solo in parte delimitato da confini naturali.

In definitiva, tenuto conto dei fattori sopra riportati (per i quali, diversamente dai fabbricati, mancano riferimenti di letteratura tecnica da cui poter desumere adeguati coefficienti di incidenza, dovendosi piuttosto far riferimento al trend proprio del mercato immobiliare caratteristico dell'area geografica in esame), si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato applicabile ai terreni in esame sia pari a quello di partenza sopra determinato decurtato di un'aliquota del 10% (i fattori negativamente incidenti sull'appetibilità commerciale del fondo prevalgono su quelli sfavorevoli):

valore unitario terreni → 4,00 €/mq x (1 - 0,10) = **3,60 €/mq**

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

Tenuto conto della superficie complessiva del fondo può, quindi, concludersi che il più probabile valore di mercato del fondo in oggetto alla data della presente relazione ammonta a:

3,60 €/mq x 52.212 mq = **187.963,20 €**

7.3. Correzioni e adeguamenti della stima

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento	**Modalità di determinazione**	**Valore [€]**
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	9.398,16
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Non sussistono oneri di regolarizzazione urbanistica.	0,00
Stato di possesso	Il terreno risulta libero sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna decurtazione atteso che l'aggiudicatario potrà immediatamente disporre del bene.	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali insolute	Trattandosi di un compendio immobiliare indipendente, non risultano sussistere oneri condominiali.	0,00
Totale adeguamenti	**-**	**9.398,16**

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a **9.398,16 €.**

7.4. Valore finale

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

=179.000,00 €=
(centosettantanovemila/00EURO)

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

****
****

Con quanto sopra, io sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO ho adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitomi e mi dichiaro sin da ora a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 5 ottobre 2025

Il CTU

dott. ing. Davide Portolano

ELENCO ALLEGATI

A. Estratto di mappa

B. Visure catastali storiche

C. Rilievi fotografici

D. Certificato di Destinazione Urbanistica e Usi Civici

E. Titoli di provenienza

F. Ispezione ipotecaria

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