

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1 - PREMESSA

In data 07 gennaio 2020, il Curatore del fallimento [] -procedura n.12/2019-, Avv. Giuseppe Mauriello, ha depositato istanza alla Cancelleria fallimentare presso il Tribunale di Nocera Inferiore, Sezione Fallimentare, per la nomina del sottoscritto ing. Massimo Trotta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 4467, quale perito-estimatore del compendio immobiliare facente capo al richiamato fallimento (*allegato 1 – conferimento incarico*). Il Giudice delegato al fallimento, Dott. Pasquale Velleca, letta l'istanza, con provvedimento del 21 gennaio 2020 ha autorizzato la nomina del sottoscritto consulente.

In data 04 febbraio 2020 il sottoscritto C.T.U. ha firmato la lettera di conferimento per l'incarico relativo alla redazione della perizia di stima dell'immobile sito in Mercato San Severino alla via Badessa ed identificato al foglio 23, part. 390, la cui consistenza catastale è di 24 are e 90 centiare.

In particolare il sottoscritto consulente, nel redigere la perizia di stima, dovrà:

- a) individuare e descrivere la consistenza anzidetta e verificare la presenza di eventuali manufatti; in caso di esistenza di opere abusive, dovrà indicare l'eventuale sanabilità e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- b) identificare catastalmente il bene, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti;
- c) segnalare le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia la Catasto, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi.
- d) procedere ad una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici del bene, con indicazioni del terreno, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità della bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni

prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

Le risultanze dei sopralluoghi, gli accertamenti compiuti e le rilevazioni effettuate, in uno alle valutazioni, opportunamente elaborate, vengono rendicontate nella presente relazione di consulenza tecnica.

2 - INTRODUZIONE ALLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver verificato la documentazione presente agli atti ha provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Mercato San Severino, ed ha estratto, presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, le ispezioni ipotecarie per immobile relative all'ultimo ventennio nonché le visure e le planimetrie catastali

Infine, previo accordo con la curatela fallimentare, il giorno 16.02.2021, alle ore 11:30, il sottoscritto ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento.

2 - RISPOSTE AI QUESITI

a) individuare e descrivere la consistenza anzidetta e verificare la presenza di eventuali manufatti; in caso di esistenza di opere abusive, dovrà indicare l'eventuale sanabilità e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

La consistenza immobiliare oggetto della presente stima è costituita da un lotto di terreno ubicato in località Carratù del comune di Mercato San Severino e precisamente alla via Badessa. Lo stesso è identificato al foglio 23, part. 390 del N.C.T. del comune di Mercato San Severino. (*allegato 3 – documentazione catastale*)

Il lotto, di forma trapezoidale e con andamento irregolare da un punto di vista plano-altimetrico, è ubicato, rispetto al tessuto urbano del comune di Mercato San Severino, in un'area periferica e collinare della città distante circa 2,5 km dagli uffici comunali, 750 m dall'ospedale Gaetano Fucito e 1,5 km dall'uscita della barriera autostradale A30. Il contesto urbano, ove ricade il bene, è caratterizzato da terreni ed edifici rurali destinati alle attività agricole. (*allegato 2 – documentazione grafica*)

Al bene oggetto di fallimento si accede da una traversa di via Carratù, e attraverso una strada interpoderale sterrata, si giunge al lotto di terreno, il cui accesso non è impedito da alcun cancello. Inoltre in prossimità dell'ingresso del lotto è presente un pozzetto utilizzato per l'approvvigionamento idrico. (*allegato 5 – foto da n. 1 a n.5*)

Il lotto di terreno, privo di fabbricati e relativi annessi, risulta attualmente incolto con sterpaglie e alcuni alberi di medio/alto fusto, e sullo stesso sono stati rinvenuti dei rifiuti provenienti da lavorazioni di tipo edile, quali blocchi di pavimentazioni per civili abitazioni, rivestimenti, sanitari, strati di guaina bituminosa, secchi in pvc e pneumatici. Inoltre è stata accertata la presenza di ulteriori rifiuti, la cui natura è indeterminata, in quanto gli stessi erano contenuti in sacchi chiusi plastificati. (allegato 5 – foto n. 6, 7, 11, 13, 14, 15)

Inoltre sul terreno oggetto di stima, sono depositati materiali e macchinari utilizzati nelle lavorazioni edili, quali elementi per ponteggi da cantiere edile - nello specifico tubi e giunti in metallo, telai prefabbricati e passerelle in ferro - una forcella per gru, pozzetti in cav di varie dimensioni, serbatoi e baracche in lamiera. (allegato 5 – foto n. 8, 9, 10, 12, 16, 17, 18, 19)

Urbanisticamente il lotto ricade, negli elaborati progettuali del P.U.C. vigente, in parte in aree destinate prevalentemente a sedi per attività produttive, all'interno degli ambiti di trasformazione produttiva (ATP – 2 CARRATU') ed in parte negli ambiti agricoli pedecollinari e di pianura, insistendo su tutta la particella la rete viaria e relative fasce di rispetto. (allegato 2 – Documentazione grafica e allegato 6 – certificato di destinazione urbanistica)

In particolare, secondo l'art.28 delle norme del P.U.C. del comune di Mercato San Severino, le aree che ricadono nelle fasce di rispetto stradale sono aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità.

In tali fasce non sono consentite nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole. Inoltre è ammessa la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e l'organizzazione di aree per il lavaggio degli autoveicoli.

Infine la particella di terreno in oggetto, non ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ed idrogeologico.

b) identificare catastalmente il bene, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti.

Il bene oggetto della presente procedura è identificato al N.C.T. del comune di Mercato San Severino al foglio 23, particella 390, qualità seminativo arborato, classe 2, la cui consistenza catastale è di 24 are e 90 centiare. Il lotto confina a Nord, Est ed Ovest con altri appezzamenti di terreno identificati rispettivamente con le particelle 40, 389 e 525. Il confine sud del lotto, invece, è costituito dalla sede stradale dell'autostrada A30 Caserta-Salerno. La particella è attualmente intestata alla società - C.F. con sede in Mercato San Severino. (allegato 3 – documentazione catastale)

Dalle ispezioni ipotecarie, (*allegato 4 – ispezioni ipotecarie*) relative al periodo che va dal 13/11/1990 ad oggi, estratte presso l'ufficio provinciale di Salerno dell'Agenzia delle Entrate, si evince che:

- con successione ereditaria del 30-12-2004, in seguito alla morte del sig. [] , il bene oggetto di pignoramento pervenne ai sigg.ri [] e [] ognuno con la medesima quota di proprietà pari a 333/999;
- in virtù di atto di compravendita del 30.04.2010 stipulato dal notaio Filippo Ansalone in Fisciano, repertorio 77528/13778 il bene pervenne alla società [] ;
- con nota presentata in data 23.07.2018 si procedeva alla trascrizione della richiesta di pignoramento del bene;
- in data 04.12.2019 veniva presentata nota di trascrizione relativa alla sentenza di dichiarazione di fallimento della società [] emessa dal Tribunale di Nocera Inferiore in data 28.03.2019.

Infine, dall'esame delle stesse ispezioni ipotecarie, sono stati ricavati i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati, e precisamente:

➤ **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Domande Giudiziali o altre Trascrizioni: nessuna;
- Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

➤ **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

Comune di MERCATO SAN SEVERINO (SA) Catasto Terreni

Sezione urbana - Foglio 0023 Particella 00390 Subalterno -

- Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 29/03/2005 - Registro Particolare 11007 Registro Generale 15286

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 77/33 del 30/12/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 28/05/2010 - Registro Particolare 16215 Registro Generale 22241

Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Repertorio 77528/13778 del 30/04/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 23/07/2018 - Registro Particolare 22855 Registro Generale 29549

Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INF. Repertorio 2194 del 28/06/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 04/12/2019 - Registro Particolare 36508 Registro Generale 47604

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 263 del 28/03/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

➤ Attuale stato di possesso dell'immobile pignorato.

Attualmente il bene è in possesso della curatela fallimentare, nella persona dell'avv. Giuseppe Mauriello.

c) segnalare le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia la Catasto, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi.

Per il bene oggetto di pignoramento, trattandosi di un lotto di terreno, è stata estratta la mappa catastale con l'indicazione della particella e non sono state rilevate difformità o incongruenze di tipo catastale.

d) procedere ad una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici del bene, con indicazioni del terreno, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità della bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO

Il procedimento che sarà utilizzato nella presente relazione estimativa, per determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte, prendendo in esame immobili paragonabili e considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile in questione.

Consistenza (dati metrici)

La consistenza del terreno oggetto di pignoramento desunta dalle visure catastali è pari a 24 are e 90 centiare.

Scelta del criterio di stima

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

Indagini e ricerche di mercato

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti nel comune di Mercato San Severino i valori mediamente oscillano tra

V_{min} €/mq 5,50; V_{max} €/mq 23,53.

Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno di destinazione agricola, non edificabili, distanti dal centro urbano ed estesi mediamente da 1 a 10 Ettari.

Determinazione del valore unitario di mercato del terreno

In relazione alle indagini di mercato effettuate si ritiene, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento a:

- vicinanza al centro urbano del Comune di Mercato San Severino;
- potenzialità edificatoria del lotto;
- accessibilità al lotto;

si ritiene di attribuire il valore di €/mq 15,00.

Valutazione

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

V terreno = €/mq 15,00 x 2490 mq = € 37.350,00 che in c.t. = € 37.350,00
(euro trentasettemilatrecentocinquanta/00).

Smaltimento dei rifiuti

Come riferito in risposta al quesito a), sul lotto di terreno oggetto di stima sono stati rinvenuti dei rifiuti provenienti da lavorazioni di tipo edile, quali blocchi di pavimentazioni per civili abitazioni, rivestimenti, sanitari, strati di guaina bituminosa, secchi in pvc e pneumatici, oltre a rifiuti contenuti in sacchi chiusi plastificati, le cui operazioni di smaltimento dovranno essere eseguite secondo quanto previsto dall'art. 184 del DLgs 152/06, che recita testualmente:

- 1. Ai fini dell'attuazione della parte quarta del presente decreto i rifiuti sono classificati, secondo l'origine, in rifiuti urbani e rifiuti speciali e, secondo le caratteristiche di pericolosità, in rifiuti pericolosi e rifiuti non pericolosi.*
- 2. Sono rifiuti urbani i rifiuti di cui all'articolo 183, comma 1, lettera b-ter).*
- 3. Sono rifiuti speciali:*
 - a) i rifiuti prodotti nell'ambito delle attività agricole, agro-industriali e della silvicoltura, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2135 del Codice Civile, e della pesca;*
 - b) i rifiuti prodotti dalle attività di costruzione e demolizione, nonché i rifiuti che derivano dalle attività di scavo, fermo restando quanto disposto dall'articolo 184 bis;*
 - c) i rifiuti prodotti nell'ambito delle lavorazioni industriali se diversi da quelli di cui al comma 2;*
 - d) i rifiuti prodotti nell'ambito delle lavorazioni artigianali se diversi da quelli di cui al comma 2;*
 - e) i rifiuti prodotti nell'ambito delle attività commerciali se diversi da quelli di cui al comma 2;*
 - f) i rifiuti prodotti nell'ambito delle attività di servizio se diversi da quelli di cui al comma 2;*
 - g) i rifiuti derivanti dall'attività di recupero e smaltimento di rifiuti, i fanghi prodotti dalla potabilizzazione e da altri trattamenti delle acque e dalla depurazione delle acque reflue, nonché i rifiuti da abbattimento di fumi, dalle fosse settiche e dalle reti fognarie;*
 - h) i rifiuti derivanti da attività sanitarie se diversi da quelli all'articolo 183, comma 1, lettera b-ter);*

i) i veicoli fuori uso.

4. Sono rifiuti pericolosi quelli che recano le caratteristiche di cui all'allegato I della parte quarta del presente decreto.

Pertanto è obbligatorio seguire un iter di caratterizzazione del rifiuto stesso, che comprenda la sua Classificazione giuridica e l'Analisi di caratterizzazione

La Classificazione di un rifiuto viene fatta tramite codice CER che indica la pericolosità o meno dello stesso e permette di decidere se è il caso di compiere una analisi chimica oppure no.

La caratterizzazione dei rifiuti, eseguita al fine di determinare l'ammissibilità in uno specifico impianto di smaltimento o recupero, ha lo scopo di fornire informazioni fondamentali in merito ai rifiuti (tipo e origine, composizione, consistenza, tendenza a produrre percolato, possibilità di trattamento, parametri critici, ecc.).

Il costo relativo alla caratterizzazione dei rifiuti è presumibilmente pari a circa 1.000,00 €, e solo all'esito dei risultati delle analisi, sarà possibile stimare il costo relativo allo smaltimento dei rifiuti presenti sul lotto di terreno in oggetto.

Inoltre, successivamente alla rimozione, qualora si riscontrassero evidenze oggettive di una potenziale contaminazione di matrici ambientali, si procederà a:

- asportare almeno i primi 10 cm di suolo di sedime, che verranno gestiti come rifiuti
- campionamento e analisi del top soil sottostante, secondo le seguenti modalità:

a. in corrispondenza di evidenti contaminazioni, prelievo di uno o più campioni di suolo (il numero di campionamento dipenderà dall'estensione dell'area di intervento)

b. nelle rimanenti aree di sedime, prelievo di un campione di suolo che possa essere considerato come "bianco".

Le analisi sul terreno effettuate dopo la rimozione dei rifiuti (oppure le analisi a fondo scavo, se è stata asportata anche parte del terreno), vanno confrontate con i limiti di C.S.C. della tabella 1 allegato 5 alla parte quarta del D.lgs 152/2006, colonna A per siti residenziali colonna B per siti commerciali/industriali, a seconda della DESTINAZIONE URBANISTICA della zona, prevista da P.U.C. vigente.

Nel caso le indagini analitiche evidenzino il superamento delle C.S.C., dovranno essere avviate le procedure per la caratterizzazione dell'area di cui all'art 242 del D.lgs 152/2006.

Materiale da cantiere edile

Sul terreno oggetto di stima, sono depositati materiali e macchinari utilizzati nelle lavorazioni edili, quali elementi per ponteggi da cantiere edile - nello specifico tubi e giunti in metallo, telai prefabbricati e passerelle in ferro - una forcella per gru, pozzetti in cav di varie dimensioni, serbatoi e baracche in lamiera.

Le attrezzature sopracitate sono mantenute in un discreto stato di conservazione e pertanto le stesse possono essere utilizzate o commercializzate.

SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE

Il bene oggetto della presente procedura è un lotto di terreno ubicato in località Carratù del comune di Mercato San Severino e precisamente alla via Badessa ed è identificato al N.C.T. del comune di Mercato San Severino al foglio 23, particella 390, qualità seminativo arborato, classe 2, la cui consistenza catastale è di 24 are e 90 centiare. Il lotto confina a Nord, Est ed Ovest con altri appezzamenti di terreno identificati rispettivamente con le particelle 40, 389 e 525. Il confine sud del lotto, invece, è costituito dalla sede stradale dell'autostrada A30 Caserta-Salerno. La particella è attualmente intestata alla società [] - C.F. [] - con sede in Mercato San Severino.

Urbanisticamente il lotto ricade, negli elaborati progettuali del P.U.C. vigente, in parte in aree destinate prevalentemente a sedi per attività produttive, all'interno degli ambiti di trasformazione produttiva (ATP - 2 CARRATU') ed in parte negli ambiti agricoli pedecollinari e di pianura, insistendo su tutta la particella la rete viaria e relative fasce di rispetto. (vedi grafico e CDU).

In particolare, secondo l'art.28 delle norme del P.U.C. del comune di Mercato San Severino, le aree che ricadono nelle fasce di rispetto stradale sono aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità.

In tali fasce non sono consentite nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole. Inoltre è ammessa la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e l'organizzazione di aree per il lavaggio degli autoveicoli.

Infine la particella di terreno in oggetto, non ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ed idrogeologico.

Il lotto di terreno, privo di fabbricati e relativi annessi, risulta attualmente incolto con sterpaglie e alcuni alberi di medio/alto fusto, e sullo stesso sono stati rinvenuti dei rifiuti provenienti da lavorazioni di tipo edile, quali blocchi di pavimentazioni per civili abitazioni, rivestimenti, sanitari, strati di guaina bituminosa, secchi in pvc e pneumatici. Inoltre è stata accertata la presenza di ulteriori rifiuti, la cui natura è indeterminata, in quanto gli stessi erano contenuti in sacchi chiusi plastificati.

Inoltre sul terreno oggetto di stima, sono depositati materiali e macchinari utilizzati nelle lavorazioni edili, quali elementi per ponteggi da cantiere edile - nello specifico tubi e giunti in metallo, telai prefabbricati e passerelle in ferro - una forcella per gru, pozzetti in cav di varie dimensioni, serbatoi e baracche in lamiera.

Sull'unità immobiliare risultano le seguenti formalità:

➤ **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Domande Giudiziali o altre Trascrizioni: nessuna;
- Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

➤ **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

Comune di MERCATO SAN SEVERINO (SA) Catasto Terreni

Sezione urbana - Foglio 0023 Particella 00390 Subalterno -

- Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 29/03/2005 - Registro Particolare 11007 Registro Generale 15286
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 77/33 del 30/12/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 28/05/2010 - Registro Particolare 16215 Registro Generale 22241
Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Repertorio 77528/13778 del 30/04/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 23/07/2018 - Registro Particolare 22855 Registro Generale 29549
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INF. Repertorio
2194 del 28/06/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 04/12/2019 - Registro Particolare 36508 Registro Generale 47604
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 263 del 28/03/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

➤ **Attuale stato di possesso dell'immobile pignorato.**

Attualmente il bene è in possesso della curatela fallimentare, nella persona dell'avv. Giuseppe Mauriello.

Si procederà, di seguito, alla valutazione del più probabile valore di mercato all'attualità del bene pignorato:

$$V \text{ terreno} = \text{€}/\text{mq } 15,00 \times 2490 \text{ mq} = \text{€ } 37.350,00 \text{ che in c.t.} = \text{€ } 37.350,00$$

(euro trentasettemilatrecentocinquanta/00).

Passaggio conclusivo, sarà quello di detrarre le spese da sostenere per le analisi dei rifiuti e la loro caratterizzazione pari ad € 1.000,00.

Pertanto:

€ 37.350,00 - (€ 1.000,00) = 36.000,00 € (euro trentaseimilatrecentocinquanta/00).

Tanto si rassegna a supporto del vero e senza alcun'altra riflessione, per ottemperare al mandato conferitomi e, grato per l'incarico ricevuto, si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Allegati:

- 1) Conferimento incarico
- 2) Documentazione grafica
- 3) Documentazione catastale
- 4) Ispezioni ipotecarie
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Certificato di destinazione urbanistica
- 7) Estratto di ricerca di mercato

Nocera Inferiore, lì 25.02.2021

Il C.T.U.

ing. Massimo TROTTA

