



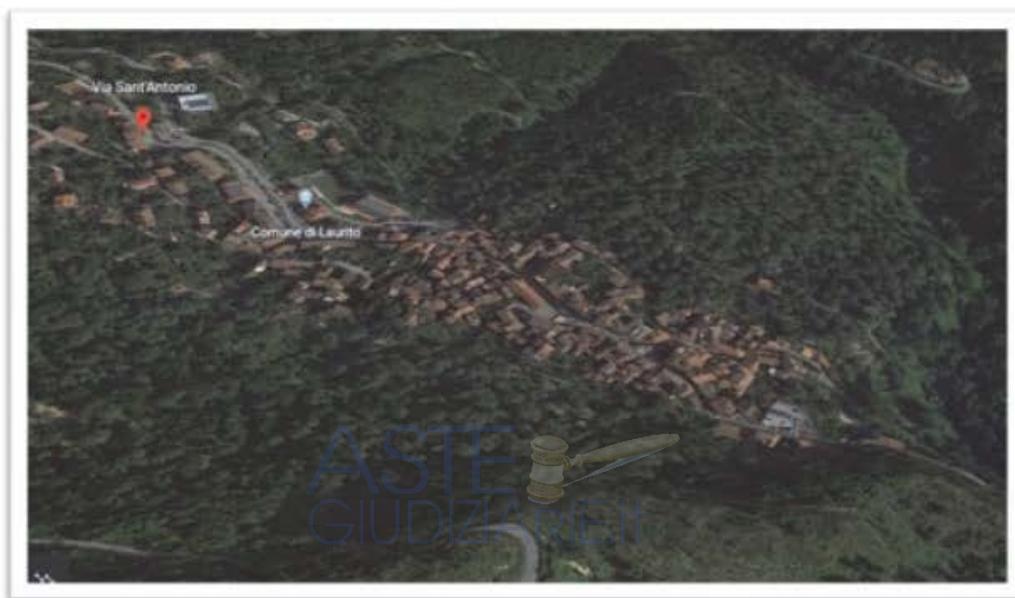
**TRIBUNALE ORDINARIO  
di  
VALLO DELLA LUCANIA**



**RELAZIONE DI CONSULENZA**



**TECNICA ESTIMATIVA**



*Procedura Esecutiva n. 4/2019 R.G. Es. Imm.*

**Promossa da**

**BANCA DEL CILENTO DI SASSANO E VALLO DI DIANO E DELLA LUCANIA  
CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**

**contro**

**RAMBALDI GIUSEPPE**



**C.T.U.**

**G.E.**

**Ing. Giovanni NICOLIELLO**

**DOTT. Gaetano DE LUCA**



RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA ESTIMATIVA



1.0 INCARICO

Il sottoscritto ing. Giovanni Nicolielo, libero professionista con studio in Vallo della Lucania (SA) alla via Nicasio D'Ambrosio n. 4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania, in data 9 del mese di luglio dell'anno duemila venti, veniva nominato dal G.E. dott. Gaetano De Luca in qualità di esperto nella procedura esecutiva n. 4/2019 R.E. promossa da

Pagina | 2

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

al fine di stimare i seguenti beni immobili di piena esclusiva proprietà del debitore:

**Comune di Laurito (lotto A):**

- **A/1 TERRENO della superficie catastale complessiva di ettari quattro, are cinquantasette e centiare diciassette (ha 4.57.17), confinante con strada vicinale Sant'Antonio, fosso della Guardia, [REDACTED] e terreno di cui al punto successivo A/3 salvo altri, riportato nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 10, particella - n. 360 pascolo arborato Classe 2, superficie di ha 4. 57. 17, R.D. Euro 30,02 e R.A. 37,03;**
- **A/2 TERRENO della superficie catastale complessiva di ettari due, are cinquantatré e centiare sette (ha 2. 53. 07), confinante con strada vicinale Sant'Antonio, Terreno di cui infra al punto A/3 e [REDACTED] salvo altri, riportato nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 10, particella n.ri:**
  - **352, seminativo, Classe 3, superficie di are 42.81, R.D. € 9,95 e R.A. € 15,48 pascolo, Classe 2, superficie di are 12.83, R.D. € 0,27 e R.A. € 0,40;**
  - **354, seminativo, classe 3, superficie di are 26.80, R.D. € 6,23 e R.A. € 9,69 Pascolo Arborato classe 1 superficie di are 55.89, R.D. € 10,10 e R.A. € 8,66;**
  - **356, seminativo, classe 3, superficie di are 51. 74 R.D. € 12,02 e R.A. € 18,71**



Pascolo cespugliato superficie di are 63.00 R.D. € 0,65 e R.A. € 0,65;

- **A/3 TERRENO della superficie catastale complessiva di ettari ventitre, are trentuno e centiare sessantanove (ha 23. 31. 69), confinante con fosso della Guardia, strada comunale Sant'Andrea, [REDACTED] e terreno di cui sopra al punto A/2, salvo altri. Riportato nel Nuovo Catasto Terreni **al foglio 10, particella n.ri:****

- **2**, pascolo cespugliato, Classe U, superficie di ha 14.99.91, R.D. € 15,49 e R.A.

€ 15,49;

- **172**, seminativo Classe 3, superficie di are 04.16, R.D. € 0,97 e R.A. € 1,5 incolto Produttivo, superficie di a 25,81, R.D. € 0,40 e R.A. € 0,13;

- **257**, pascolo arborato, Classe 2, superficie di ha 3.50.40, R.D. € 23,53 e R.A. € 28,95;

- **358**, pascolo arborato, Classe 1, superficie di ha 4.51.41, R.D. € 81,60 e R.A. € 69,94;

#### **Comune di Cuccaro Vetere (lotto B):**

- **B) TERRENO alla Contrada Martini della superficie catastale complessiva di ettari uno, are novantotto centiare trentatre (ha 1. 98. 33), confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] vallone, via vicinale [REDACTED] e proprietà [REDACTED] [REDACTED] salvo altri. Riportato nel Nuovo Catasto Terreni **al foglio 2, particella n.****
- **49**, castagneto da Frutto, classe 3 superficie ha 1.98.33 R.D. € 6,15 e R.A. € 17,41

Inoltre, il G.E. autorizzava il sottoscritto a servirsi del mezzo proprio per gli accessi presso i PP.UU. onde visionare e/o acquisire documentazione necessaria ed utile all'espletamento dell'incarico, nonché a servirsi di proprio ausiliario per l'espletamento dei rilievi tecnici.

Dopo aver prestato il giuramento di rito, il sottoscritto Ing. Giovanni Nicolielo accoglieva i quesiti di seguito riportati,

- 1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001,

- n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti);
- 2) Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombro, portineria, riscaldamento ecc.);
  - 3) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
  - 4) Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
  - 5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
  - 6) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
  - 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
  - 8) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
  - 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di



locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) l'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c.: nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed eventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.
- 13) (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

Lo scrivente a seguito dell'incarico ricevuto, ha proceduto a dare risposta ai quesiti attinenti all'esecuzione in epigrafe sopra elencati e riportati nel verbale di conferimento d'incarico, rassegnando la seguente consulenza tecnica.



## 2.0 PREMESSA

### Operazioni peritali svolte

Le ricerche e gli accertamenti sono stati effettuati presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali ed Ispezioni Ipotecarie di Salerno richiedendo certificati, visure e mappe catastali, presso gli uffici competenti e presso gli uffici preposti del Comune di Laurito (SA) e Cuccaro Vetere (SA) per l'acquisizione degli atti necessari, nonché sui luoghi di causa per effettuare rilievo fotografico dello stato dei luoghi. In particolare, sono state effettuate le seguenti fondamentali operazioni di ricerca con relativo studio della documentazione:

- presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vallo Della Lucania, per l'assunzione dell'incarico, l'esame degli atti e l'inizio delle operazioni peritali;
- presso Notaio Francesco Gibboni per rilascio copia dell'Atto di Proprietà del debitore (Allegato n. 2)
- accesso Ufficio Tecnico del Comune di Laurito e Cuccaro Vetere per richiesta certificato di destinazione Urbanistica (Allegati 1)
- accesso online presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Salerno per effettuare visure catastali. (Allegato n. 3);
- accesso online presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno per effettuare ispezioni ipotecarie (Allegato n. 4);
- Sopralluogo presso i luoghi oggetto di pignoramento (Allegato n. 5);

## 3.0 RISPOSTA AI QUESITI

### 3.1 QUESITO N. 1

*“Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione*



competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti)”

La documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. acquisita e consultata tramite accesso online risulta completa, idonea e consiste in ( Documentazione Processuale):

Atto di precetto del 19.11.2018 notificato il 21.11.2018 [REDACTED] Pagina | 7

Atto di pignoramento immobiliare datato 13/12/2018 dello Studio Legale avv. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili:

Comune Lauriro:

- A/1 TERRENO riportato in Catasto al foglio 10, particella n. 360;
- A/2 TERRENO riportato in Catasto al foglio 10, particelle n.ri.: 352, 354, 356;
- A/3 TERRENO riportato in Catasto al foglio 10, particelle n.ri: 2, 172, 257, 358.

Comune Cuccaro Vetere:

- B) TERRENO Riportato in Catasto al foglio 2, particella n. 49.

Certificazione Notarile ex art. 567c.p.c. del 20.02.2019 redatta dal dott. Lucio Mazzarella Notaio in Eboli (SA) dalla quale si evidenziano le seguenti attestazioni in atti:

*Sulla base dei documenti in atti e della verifica incrociata con documentazione reperita presso Agenzia del Territorio si è accertato il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:*

- **Ipoteca Volontaria** iscritta presso l’Agenzia delle Entrate – territorio di Salerno in data 12 aprile 2012 ai nn. 14084/1158 a favore [REDACTED]  
[REDACTED] per € 375.000,00 a garanzia di un mutuo di € 75.000,00 nascente da atto del notaio Gibboni in data 5 aprile 2012 su tutti i cespiti in oggetto;

-Tassa ipotecaria € 35,00

Costo di cancellazione totale: € 35,00 (euro trentacinque/00)

- **Ipoteca Volontaria** iscritta presso l’Agenzia delle Entrate – territorio di Salerno in data 12 aprile 2012 ai nn. 14084/1159 a favore [REDACTED]

contro [redacted] sopra generalizzato, per € 375.000,00 a garanzia di un mutuo di € 75.000,00 nascente da atto del notaio Gibboni in data 5 aprile 2012 su tutti i cespiti i oggetto;

- Tassa ipotecaria € 35,00

Costo di cancellazione totale: € 35,00 (euro trentacinque/00)

- **Pignoramento** trascritto presso l'ufficio provinciale-territorio Salerno in data 04/01/2019 rep. 329/266, a favore [redacted] contro [redacted] nascente da verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo Della Lucania in data 14 dicembre 2018 per Euro 197.757,22 (centonovantasettemilasettecentocinquantasette/22) su tutti i cespiti in oggetto. Pagina | 8

- Tassa ipotecaria € 35,00

- Imposta di bollo € 59,00

- Imposta ipotecaria € 200,00

Costo di cancellazione totale: € 294,00 (duecentonovantaquattro/00)

- **Decreto Ingiuntivo** n.45/2019 a favore [redacted] contro [redacted] per la somma complessiva di Euro 38.870,58 (trentottomilaottocentosestanta/58). Il suddetto decreto non risulta trascritto cfr allegato 4 Ispezione Ipotecaria.

Si stima costo totale per le cancellazioni in Euro 364,00 (euro trecentosessantaquattro/00)

*Sulla base dell'accertamento dei documenti in atti e della Relazione Notarile redatta dal Notaio in Eboli dott. Lucio Mazarella, circa la provenienza ultraventennale dei beni oggetto di pignoramento è stato accertato quanto segue:*

La proprietà immobiliare nel Comune di Cuccaro Vetere è pervenuta in virtù di:

- *Successione* [redacted] regolata da Testamento Olografo il 29 novembre 1930, depositato per la pubblicazione dal Notaio Vigorito l'8 giugno 1932 (Reg.to a Laurino il 23/06/1932 al n. 240 e tr. A Salerno il 18/08/1932 ai nn. 11917/9537 con il quale lascia eredi di tutti i beni i due figli maschi e la legittima tutti i figli.

- *Atto di Notaio Vigorito* il 17/09/1940 reg.to a Vallo Della Lucania il 04/10/1940 al n. 130 e tr. A Salerno il 10/12/1940 ai nn. 17251/13724 - 17252/13725 contenente divisione con assegnazione [redacted] della particella 49 per 1/2 ciascuno;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- Successione [redacted] (Den. 5302 vol. 78 Uff. Reg. Milano e tr. A Salerno il 28/04/1980 ai nn. 10966/9623) apertasi per legge e per la quota di  $\frac{1}{2}$  (mezzo)  $\frac{4}{8}$  a favore [redacted] per  $\frac{1}{8}$  Ciascuno
- Successione di [redacted] (Den. 90 Vol. 245 Uff. Reg. Vallo Della Lucania e tr. A Salerno il 9/04/1979 ai nn. 8789/7790 apertasi per legge a favore [redacted] tra l'altro della particella 49 non si specifica la quota dovrebbe essere  $\frac{1}{8}$ ;
- Atto del notaio Di Fluri in data 7 aprile 1981 (tr. a Salerno l'11/04/1981 ai nn. 8279/7168) contenente divisione con assegnazione, tra l'altro [redacted] dei diritti di  $\frac{1}{8}$  (un ottavo) sulla particella 49;
- Successione [redacted] (Den. n. 73 Vol. 391 Ugg. Reg. Vallo Della Lucania e tr. a Salerno il 21/01/2003 ai nn. 2730/2302 apertasi per legge e per la quota da  $\frac{5}{8}$  (cinque ottavi) a favore [redacted] (per  $\frac{5}{64}$  ciascuno) per rinuncia all'eredità [redacted] giusta Verbale del Tribunale di Vallo Della Lucania reg.to il 30/01/2001 al n. 71;
- Integrazione della Successione [redacted] (Den. n. 54 Vol. 411 Uff. Reg. Vallo Della Lucania e tr. a Salerno il 26/10/2005 ai nn. 50951/33448) con la quale si dichiarano il diritto di  $\frac{7}{8}$  (sette ottavi) sulla indicata particella in quanto i diritti di [redacted] sono anche per Usucapione maturato in danno [redacted] per tale successione è stata trascritta successione tacita di eredità in data 2 dicembre 2010 ai nn. 48119/33767;
- Atto del notaio I. Giuliani in data 25 febbraio 2006 ai nn. 17930/10179 contenente divisione tra [redacted] con assegnazione a questi ultimi della piena proprietà sulla particella 49;
- Atto del notaio I. Giuliani in data 25 febbraio 2006 (tr. a Salerno il 10/07/2006 ai nn. 38033/22927) contenente divisione [redacted] con assegnazione a [redacted] della particella 49;



- **Atto del notaio Biase in data 29 febbraio 2008 (tr. a Salerno l'11/03/2008 ai nn. 10467/7245) contenente vendita da [REDACTED] della particella 49**

Gli immobili siti nel Comune di Laurito (SA) sono pervenuti al debitore in virtù di:

- **Atto del Notaio I. Giuliani in data 19 maggio 1990 (reg.to a Vallo Della Lucania il** Pagina | 10

**07/06/1990 al n. 708 e tr. a Salerno il 13/06/1990 ai nn. 16440/13012) contenente donazione della nuda proprietà a favore di [REDACTED]**

**riservando l'usufrutto vitalizio, delle particelle 3,172, 257, e 2 e [REDACTED] [REDACTED] riservandol'usufrutto vitalizio delle particelle 1,4,5 e 256;**

- **Atto del notaio Antonio Caccia in data 23 gennaio 2010 (tr. a Salerno il 19/02/2010 ai nn. 6890/5281) contenente divisione con assegnazione [REDACTED] [REDACTED] della nuda proprietà sulle particelle 323, 352, 354, 356 e 360;**

- **Atto del Notaio Antonio Caccia in data 23 gennaio 2010 (tr. a Salerno il 19/02/2010 ai nn. 6891/5282) contenente divisione con assegnazione a [REDACTED] [REDACTED] della nuda proprietà sulle particelle 2, 172,257 e 358;**

- **Successione [REDACTED] (Den. n. 1125 Vol. 9990 Uff. Reg. Salerno e tr. a Salerno il 12/04/2012 ai nn. 22253/16658) accettazione tacita trascritta il 12/04/2012 ai nn. 14081/11829 apertasi per legge a favore [REDACTED] [REDACTED] con riferimento ai diritti di  $\frac{1}{4}$  di nuda proprietà sulle 2, 172,257 e 358 ed ai diritti di  $\frac{1}{7}$  sulle particelle 323, 352,354, 356 e 360;**

- **Atto del Notaio Gibboni in data 5 aprile 2012 (tr. a Salerno il 12/04/2012 ai nn. 14082/11830) contenente vendita [REDACTED] [REDACTED] a favore di [REDACTED] della piena proprietà sul terreno particelle 360, 352, 354 e 356;**

- **Atto del notaio Gibboni in data 5 aprile 2012 (tr. a Salerno il 12/04/2012 ai nn. 14083/11831) contenente vendita da [REDACTED]**



██████████ a favore di ██████████ della piena proprietà sul terreno particelle 2, 172, 257 e 358



### Regime patrimoniale del debitore

Al fine di accertare il regime patrimoniale del debitore è stato prodotto il giorno 17/01/2020 dall'ufficio servizi demografici del Comune di Montano Antilla, Estratto di matrimonio del debitore ██████████ dal quale si evince che ha contratto matrimonio, ██████████ ██████████ con annotazione a margine che gli sposi hanno scelto il Regime di Separazione dei Beni (art. 162 secondo comma codice civile).

Pagina | 11

### **3.2 RISPOSTA AI SEGUENTI QUESITI n. 2, n. 3, n. 4:**

- 2) Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombro, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

### **BENI SITI NEL COMUNE DI LAURITO:**

#### DESCRIZIONE

Il compendio di cui trattasi è costituito da un unico appezzamento di terreno, composto da n. 8 particelle catastali di superficie totale di ha 30.41.93 (304.193 mq) di terreno agricolo di diverse natura catastale: seminativo, seminativo arboreo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.



Allo stato i terreni sono detenuti [redacted] e si presentano coperti quasi prevalentemente da macchia mediterranea, incolti, utilizzabili a pascolo.

I terreni sono ubicati in un'area collinare, con piccole zone pianeggianti, distano circa 1,5 Km dal centro abitato di Laurito e sono raggiungibile dalla strada comunale San Antonio. Inoltre ricadono all'esterno della perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano. (Allegato n. 7 - Documentazione Fotografica).

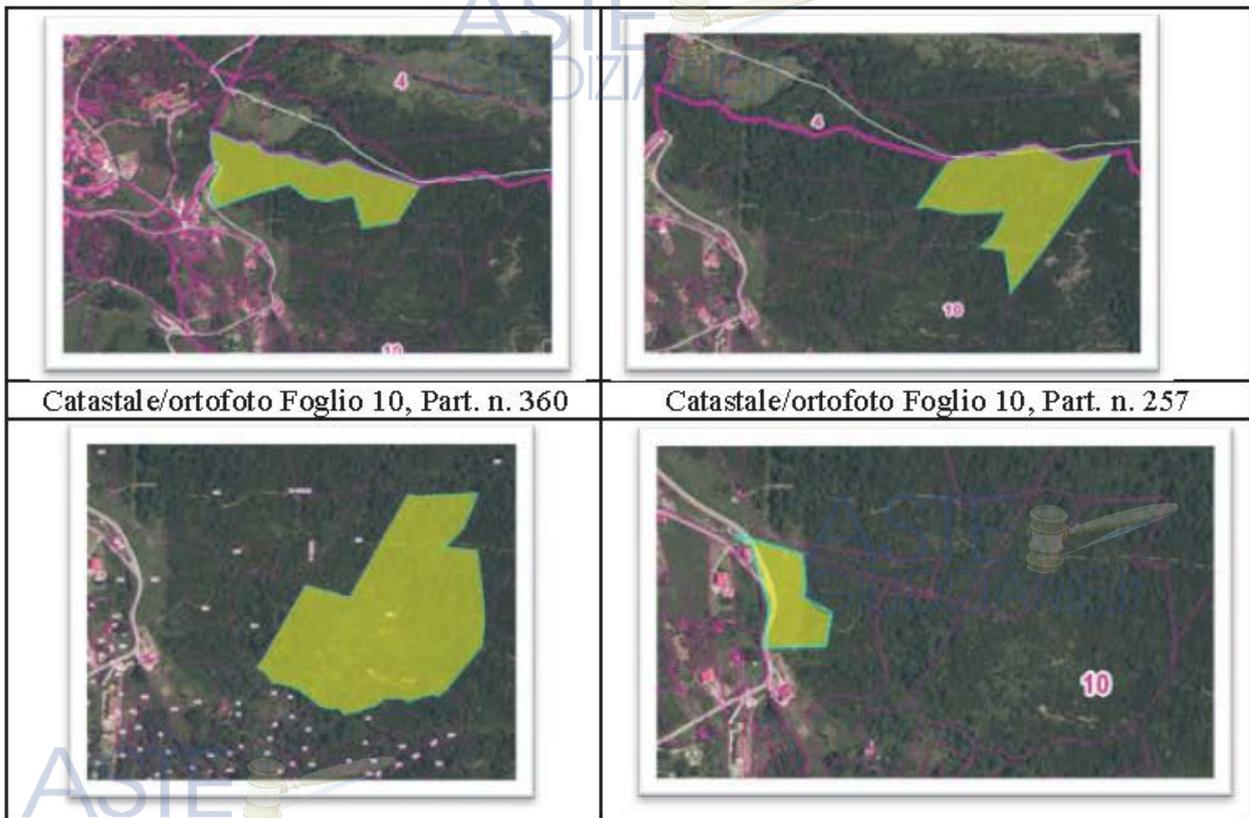
Pagina | 12

Nello specifico:

A/1) F. 10 part. 360 (ha 4.57.17) - Confini: con strada vicinale Sant'Antonio, fosso della Guardia, [redacted] e Terreno di cui al punto successivo A/3 salvo altri.

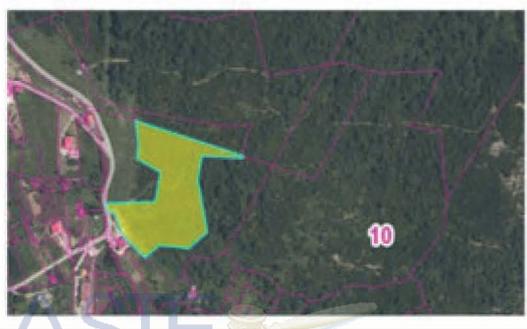
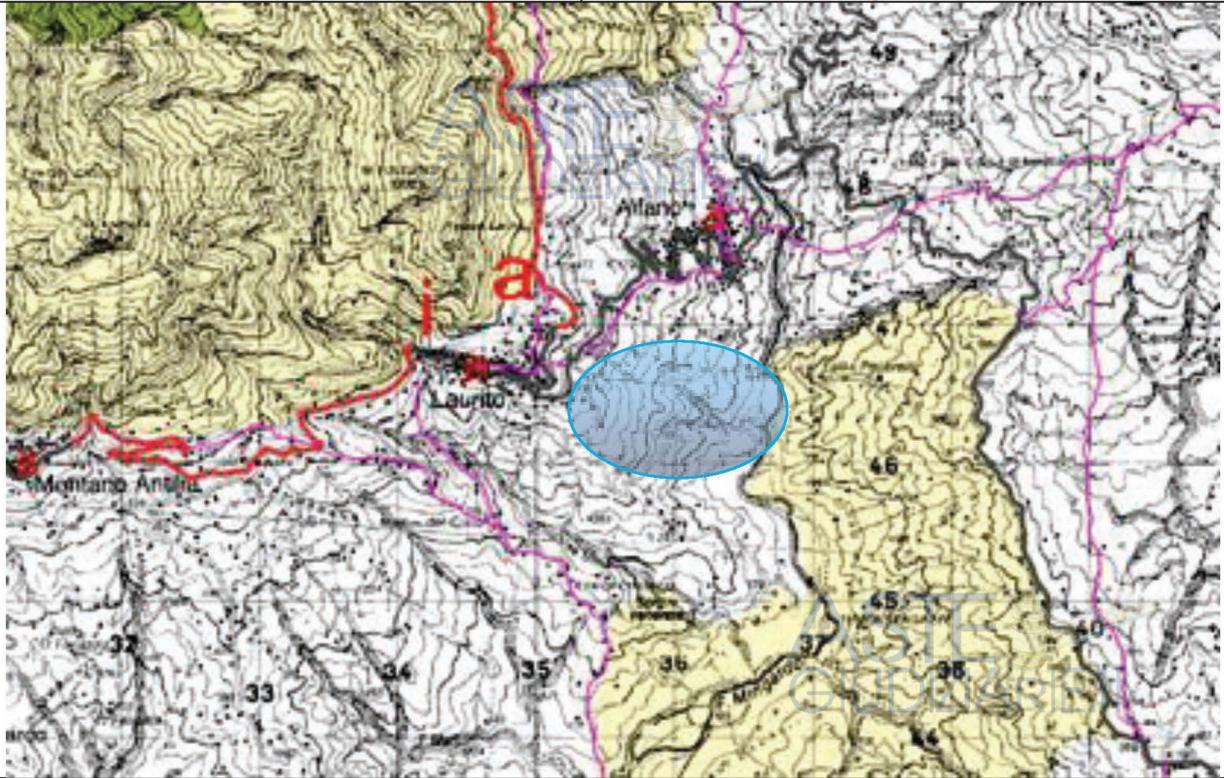
A/2) F. 10 part. lle 352 - 354 - 356 (ha 2.53.07) - Confini: con strada vicinale Sant'Antonio, Terreno di cui infra al punto A/3 e [redacted] e salvo altri.

A/3) F. 10 part. lle 2 - 172 - 257 - 358 (ha 23. 31. 69) - Confini: con fosso della Guardia, strada comunale Sant'Andrea, [redacted] [redacted] [redacted] e terreno di cui sopra al punto A/2, salvo altri.



ASTIE  
GIUDIZIARIE.IT



|  |  |
|--|--|
| <p>Catastale/ortofoto Foglio 10, Part. n. 358</p>   | <p>Catastale/ortofoto Foglio 10, Part. n. 352</p>    |
| <p>Catastale/ortofoto Foglio 10, Part.. n. 356</p>   | <p>Catastale/ortofoto Foglio 10, Part.. n. 354</p>  |
| <p>Catastale/ortofoto Foglio 10, Part.. n. 2</p>   | <p>Catastale/ortofoto Foglio 10, Part.. n. 172</p>   |
|    |  |
| <p>DELIMITAZIONE PARCO NAZIONALE DEL CILENTO E VALLO DI DIANO</p> <p> Ubicazione Beni</p> |  |



## BENE SITO NEL COMUNE DI CUCCARO VETERE

### DESCRIZIONE

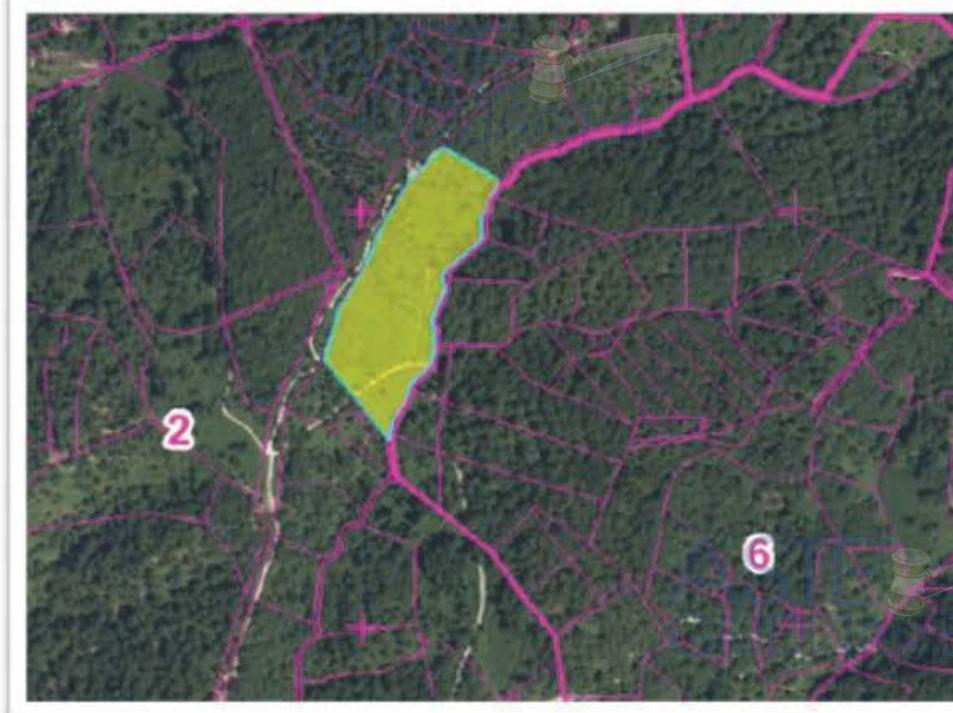
Il terreno di cui trattasi è costituito da un'unica particella catastale di superficie totale di ha 1.98.33 (19.833 mq) a destinazione agricola di natura catastale: castagneto da frutto.

**Il terreno, coperto in parte da macchia mediterranea ed in parte da piante di castagno, allo stato, risulta incolto e detenuto dal debitore in stato di abbandono.**

Esso è ubicato in un'area montana con giacitura acclive da nord verso sud; dista circa 2,5 Km dal centro abitato di Cuccaro Vetere, ed è raggiungibile dalla strada comunale Martino che corre lungo tutto il lato ovest. Detto terreno ricade in zona C2 della perimetrazione del parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano. (Allegato n. 7 - Documentazione Fotografica).

Nello specifico:

B) F. 2 part. 49 (ha 1.98.33) - Confini: con proprietà [REDACTED] vallone, via vicinale Martini e proprietà [REDACTED] [REDACTED] salvo altri



Catastale/ortofoto Foglio 2, Part.. n. 49





### **CORRI SPONDEZA DEI DATI**

Dagli accertamenti effettuati e verifica della documentazione in atti si è ritenuto di riscontrare la rispondenza dei dati.

### **ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE**

Non sono state rilevate altre procedure esecutive gravanti sul [REDACTED] e sui beni oggetto di esecuzione. (Cfr. Allegato 4)

### **3.3 RISPOSTA AI QUESITI n. 5 e n. 6**

**N. 5** *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

**N.6** ..... *(Non attinente)*

### **BENI SITI NEL COMUNE DI LAURITO**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Laurito e dal Certificato di destinazione Urbanistica si deduce che tutti i terreni riportati nel foglio 10 alle particelle n.ri 2 - 172 - 257 - 352 - 354 -356 - 358 -360 ricadono in Zona E (Zona agricole boschive – pascolive – incolte “E2”); inoltre, la particella n. 2 è sottoposta alla Zona di rispetto fluviale.



## Parametri urbanistici

Comprende le aree prevalentemente utilizzate a bosco a pascolo e quelle incolte.

In esse sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività silvo – pastorali e residenze ad esse connesse;
- Costruzione destinate al ricovero degli animali;
- Locali per il ricovero degli attrezzi agricoli e per silos magazzini e trasformazione dei prodotti lattieri – caseari.
- Gli interventi consentiti sono:
  - Manutenzione ordinaria;
  - Manutenzione straordinaria;
  - Ristrutturazione edilizia;
  - Nuova edificazione.

Pagina | 16

In tali zone il P.R.G. si attua mediante l'intervento edilizio diretto e la concessione ad edificare è soggetta alle norme di cui al successivo articolo 36 della presente normativa e nel rispetto degli indici che seguono:

- |                                       |       |       |  |
|---------------------------------------|-------|-------|--|
| - Indice Di Fabbricabilita' Fondiaria |       |       |  |
| • Per impianti e pertinenze           | 0,07  | mc/mq |  |
| • Per residenze                       | 0,003 | mc/mq |  |
| - Indice di copertura                 | 0,05  | mq/mq |  |
| - Altezza max                         | 5,00  | mt    |  |
| - Volume max complessivo              | 1000  | mc    |  |
| - Numero dei piani                    | 1     |       |  |
| - distacco minimo dagli edifici       |       |       |  |
| • In rapporto all'altezza             | 3/1   | mt/mt |  |
| • Assoluto                            | 15,00 | mt    |  |
| - distacco minimo dai confini         |       |       |  |
| • In rapporto all'altezza             | 4/1   | mt/mt |  |
| • Assoluto                            | 20,00 | mt    |  |

## ZONE DI RIPETTO FLUVIALE

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, individuate nelle planimetrie del P.R.G., è vietata qualsiasi nuova costruzione.

E' vietata altresì qualsiasi opera di urbanizzazione non prevista espressamente nel P.R.G.

E' consentita, tuttavia, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione di edifici esistenti nonché l'ampliamento di essi, nel limite del 10% del volume esistente, per la realizzazione degli spazi necessari al miglioramento delle condizioni igieniche e tecniche delle residenze. Gli ampliamenti di cui sopra potranno essere effettuati soltanto sul lato opposto a quello del corso d'acqua da salvaguardare.

Onde poter procedere agli ampliamenti di cui al comma precedente è necessario corredare la documentazione tecnica relativa alla richiesta di concessione con una specifica relazione geologica sulla stabilità del versante interessato dall'intervento. Anche laddove non espressamente indicato nelle planimetrie del P.R.G. e per qualsiasi tipo di corso d'acqua naturale e obbligatorio rispettare un distacco minimo, per le nuove costruzioni, di metri 10,00.

## BENI SITI NEL COMUNE DI CUCCARO VETERE

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Cuccaro Vetere e dal Certificato di destinazione Urbanistica si deduce che il terreno riportato nel foglio 2 alla particella n. 49 ricade:

Nel Programma di Fabbicazione adottato con Delibera del C.C. n°11 del 24/10/1976

Pagina | 17

- in Zona E2 agricola semplice,
- ricade in Area Parco,
- ricade nel Vicolo Idrogeologico L.R. 11/96
- ricade parzialmente in fascia di rispetto fluviale
- risulta iscritta nel registro di legittimazione anno 1935 di pubblico demanio gravato da uso civico al nr. 51/1935.

### Norme di attuazione:

- Destinazioni d'uso: residenziale, impianti per conduzioni fondi agricoli
- Indice di Fabbricabilità Fondiario: 0,03 mc/mq
- Superficie minima lotto: 2.000 mq
- Indice di copertura: 2/100 mq/mq
- Altezza massima consentita: 7,50 mt
- Volume massimo consentito: 1.000 mc
- Numero di piani: 2
- Distacco minimo dagli edifici
  - In rapporto all'altezza 3/1 mt/mt
  - Assoluto 15,00 mt
- Distacco minimo dai confini
  - In rapporto all'altezza 1,50/1 mt/mt
  - Assoluto 7,50 mt
- Destinazione spazi interni: patio

Nel Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 50 del 23/06/2001 e n. 79 del 06/10/2021 in:

- in Zona E3 Ambiti a tutela naturale (ecologica e rurale -E3)
- in Zona V5 Aree a vincolo ambientale per la tutela del patrimonio idrografico,
- ricade in Area Parco,
- ricade nel Vicolo Idrogeologico L.R. 11/96
- ricade parzialmente in fascia di rispetto fluviale
- risulta iscritta nel registro di legittimazione anno 1935 di pubblico demanio gravato da uso civico al nr. 51/1935.

### Norme di attuazione:

- Indice di Fabbricabilità Fondiario: 0,015 mq/mq
- Superficie minima Intervento: 5.000 mq
- Rapporto di copertura: 10 %
- Altezza massima fabbricato: 5,00 ml
- Numero di piani fuori terra: 2

- Distacco minimo dagli edifici
  - Depositi e fienili
  - Stalle
- Distacco minimo dai confini
  - Depositi e fienili
  - Stalle

|       |    |
|-------|----|
| 12    | ml |
| 40,00 | ml |
| 6     | ml |
| 20,00 | ml |

### 3.4 RISPOSTA AI QUESITI n. 7 e n. 8

***N.7 dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;***

Gli immobili oggetto di pignoramento presentano determinate caratteristiche di ubicazione, in quanto sono siti in Comuni diversi. Pertanto lo scrivente ha ritenuto suddividere i beni in due lotti in funzione della loro ubicazione.

Nello specifico:

#### LOTTO A

Terreni nel Comune di Laurito, riportati in catasto al

|           |      |   |     |
|-----------|------|---|-----|
| foglio 10 | part | → | 2   |
|           |      | → | 172 |
|           |      | → | 257 |
|           |      | → | 352 |
|           |      | → | 354 |
|           |      | → | 356 |
|           |      | → | 358 |
|           |      | → | 360 |

#### LOTTO B

Terreni nel Comune di Cuccaro Vetere, riportati in catasto al

|          |      |   |    |
|----------|------|---|----|
| foglio 2 | part | → | 49 |
|----------|------|---|----|

***N.8 dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;***



Gli immobili sono pignorati per l'intera proprietà del beni. La consistenza immobiliare pignorata è sita in Comuni diversi, pertanto si ritiene possibile procedere all'individuazione di N. 2 LOTTI (lotto A e B come sopra descritti).

### 3.5 RISPOSTA AI QUESITI n. 9 e n. 10

Pagina | 19

***N.9 accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;***

***N.10 ove l'immobile sia occupato dal [REDACTED] acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;***

I beni pignorati consistenti in TERRENI risultano liberi da contratti di locazione e nella disponibilità piena del Debitore (cfr. *Verbale di sopralluogo*).

### 3.6 RISPOSTA AI QUESITI n. 11

***N.11 indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;***

#### BENI SITI NEL COMUNE DI LAURITO

Dalle ricerche effettuate presso Ufficio Tecnico del Comune di Laurito, non è stata riscontrata l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità ecc...; ad eccezione della part. n. 2 sottoposta a "zona di rispetto fluviale" (cfr. certificato di destinazione urbanistica).

#### BENI SITI NEL COMUNE DI CUCCARO VETERE

Dalle ricerche effettuate presso Ufficio Tecnico del Comune di Cuccaro Vetere, non è stata riscontrata l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità ecc...; ad eccezione di una porzione che ricade in "zona di rispetto fluviale". (cfr. certificato di destinazione urbanistica).

Inoltre la particella è iscritta nel "registro di legittimazione anno 1935 del pubblico demanio gravato da uso civico al n. 51/1935"; pertanto il canone di affrancazione ci è dato da:

$$C_{\text{aff}} = RD \times Ag \times K \times 20$$

RD = Reddito Dominicale = 6,15 €  
Ag = Aggiornamento canone = 25%  
K = Coefficiente stabilito dal comune = 7,5

Pagina | 20

$$C_{\text{aff}} = 6,15 \times 1,25 \times 7,5 \times 20 \rightarrow 1.153,12 \text{ €}$$

### 3.7 RISPOSTA AL QUESITO N. 12

**N.12** *L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.: nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

*A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed eventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.*

### PROCEDIMENTO DI STIMA

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'area in tutta la sua potenzialità ai fini della vendita, attribuendo quel valore che avrebbe la maggiore possibilità tra i valori possibili, di segnare un punto di incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato. Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato dei beni analoghi o similari, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del più probabile valore di mercato:

**1) Valori di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori (Tecnici, agenzie immobiliari)**

2) **Valori agricoli medi stabiliti dalla Commissione Provinciale espropri per le aree agricole, seminativo, bosco ceduo, pascolo, arboreo etc.**

3) **I valori dichiarati negli atti di compravendita delle aree oggetto di stima.**

Dall'analisi dei su indicati valori dei terreni, lo scrivente ha utilizzato il predetto criterio sintetico di stima comparativa, applicando le opportune ponderazioni in aggiunta e/o detrazione in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle aree da valutare.

Pagina | 21

Nello specifico si è tenuto conto nella ponderazione dei seguenti fattori:

- la salubrità dell'aria ;
- la topografia (zona di pianura, depressa, montana...);
- il clima (caratteristiche di piovosità, ventosità, frequenza di gelate o grandinate, siccità...);
- natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (importante per il trattenimento delle acque);
- presenza di corsi d'acqua vicini (come fiumi, canali, invasi, falde freatiche) per valutare la capacità di irrigazione del terreno;
- vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione
- disponibilità e numero di fondi agricoli nella zona.

Per caratteristiche intrinseche si intendono, invece, tutti quegli elementi specifici del terreno sottoposto a valutazione e che lo differenziano dai fondi contigui e prossimi, quali:

- la giacitura, l'esposizione al sole o ai venti;
- la superficie totale e la forma geometrica (più o meno regolare) del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli;
- la suddivisione del terreno (se il fondo è accorpato o diviso in più fondi)
- la fertilità, data dallo spessore dello strato coltivabile, la capacità di trattenere le acque, dal contenuto di sostanze organiche...
- presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree e il relativo ciclo produttivo
- presenza o meno di un fabbricato rurale
- presenza di vincoli, ad esempio, di servitù,
- ubicazione nell'ambito della perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

### **Valori di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori (Tecnici, agenzie immobiliari)**

L'agenzia Studio Vallo nella proposta di vendita "casa indipendente in loc. Fasano di Laurito" (a poca distanza dei terreni oggetto della presente E.I.): Lotto 1) Terreno di 40.000 mq e lotto 2 fabbricato con 8.000 mq di terreno; l'intermediario ha valutato il costo unitario

del terreno del lotto 1 pari ad € 1,00 al mq (allegato n. 6)

|         |   |                         |
|---------|---|-------------------------|
| Laurito | → | € 1,00 / m <sup>2</sup> |
|---------|---|-------------------------|



Le varie agenzie interpellate, allo stato non risultano nei loro database proposte di vendite o vendite recenti nel comune di Cuccaro Vetere.

Pagina | 22

**Valori agricoli medi stabiliti dalla Commissione Provinciale**

LAURITO: Valore per Ha € 2.186,00 → valore unitario € 0,22 / m<sup>2</sup>  
Valore riferito alla qualità prevalente di coltura a pascolo in condizioni ordinarie.

CUCCARO VETERE: Valore per Ha € 9.194,00 → valore unitario € 0,92 / m<sup>2</sup>  
Valore riferito alla qualità prevalente di coltura castagneto in condizioni ordinarie.

**I valori dichiarati negli atti di compravendita delle aree agricole boschive**

LAURITO:

Prezzo dichiarato nell'atto di acquisto del terreno da parte del ██████████ in data 05/04/2012 pari ad (cfr allegato 2):

- € 29.000,00 terreni A1 + A2 (71.024 m<sup>2</sup>) → valore unitario € 0,41 al m<sup>2</sup>
- € 86.596,00 terreni A3 (233.169 m<sup>2</sup>) → valore unitario € 0,37 al m<sup>2</sup>

|                            |   |                         |
|----------------------------|---|-------------------------|
| Valore Medio (0.41+0.37)/2 | → | € 0,39 / m <sup>2</sup> |
|----------------------------|---|-------------------------|



CUCCARO VETERE:

Prezzo dichiarato nell'atto di acquisto del terreno da parte del ██████████ di in data 29/11/2008 pari ad:

- € 6.000,00 terreno B) (19.833 m<sup>2</sup>) → valore unitario € 0,30 / m<sup>2</sup>

✓ **DETERMINAZIONE DEL VALORE BENI SITI IN LAURITO (SA)**

**LOTTO A** di **304.193 m<sup>2</sup>** così suddiviso:

- A/1 TERRENO - Riportato nel Catasto Terreni di Laurito (SA) al foglio 10, particella n. **360**, pascolo arb. Classe 2, superficie di ha 4. 57. 17, **45.717 m<sup>2</sup>**



- A/2 TERRENI riportati in catasto a foglio 10 particelle n.ri.: 352, seminativo, Classe 3, superficie di a 55,64; 354 pascolo arboreo, classe 1, superficie di a 82,69; 356 pascolo cesp, classe U, superficie di ha 1. 14. 74,

- Totale 25.307 m<sup>2</sup>

Pagina | 23

- A/3 TERRENO TERRENI riportati in catasto a foglio 10 particelle nn.:2, pascolo cesp, Classe U, superficie di ha 14.99.91; 172 incolt. Prod., Classe U, superficie di a 29.97; 257, pascolo arb, Classe 2, superficie di ha 3.50.40, 358, pascolo arb, Classe 1, superficie di ha 4.51.41,

- Totale 233.169 m<sup>2</sup>

Il terreno in esame allo stato si trova in uno stato di abbandono e pertanto non produttivo, anche se idoneo al pascolo. Il medesimo, inoltre è ubicato all'esterno della perimetrazione del Parco nazionale del Cilento.

VALORE DI STIMA = V<sub>MM</sub> x SUP. x K

V<sub>MM</sub> = Valore Medio di Mercato (€ / m<sup>2</sup>)

Sup. = Superficie Lotto in mq

K = Coefficiente di deprezzamento / rivalutazione

V<sub>MM</sub> = (1,00+0,22+0,39)/3 → 0,54 € / m<sup>2</sup>

K = K<sub>1</sub> x K<sub>2</sub> x K<sub>3</sub> x K<sub>4</sub> = (0,95 x 0,98 x 0,98 x 0,95) → 0,87

K<sub>1</sub> = Giacitura: Acclive → 0,95

K<sub>2</sub> = Accesso: Insufficiente → 0,98

K<sub>3</sub> = Ampiezza: superiore media → 0,98

K<sub>4</sub> = Coltura: Stato di abbandono → 0,95

VALORE DI STIMA = (0,54 x 304.193 x 0,87) = 142.909,87 €

LOTTO A - II VALORE DI STIMA (cifra tonda)

€ 142.910,00

(Euro centoquarantaduemilanovecentodi/00)

Decrementi:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dal precedente valore bisogna detrarre:

- Costi per le cancellazioni delle ipoteche iscritte



ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
364,00 €

Pertanto il valore decrementato della stima diventa:

€ 142.909,87 - € 364,00 = € 142.545,87

Pagina | 24

**LOTTO A - IL VALORE DI STIMA DEL BENE CON DECREMENTO (cifra tonda)**

**€ 142.550,00**

(Euro centoquarantaduemilacinquecentocinquanta/00)

✓ **DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE SITO IN CUCCARO VETERE)**

**LOTTO B**

TERRENO in Catasto Terreni al foglio 2, particella n. 49, castagneto da Frutto, classe 3 superficie ha 1.98.33:

**19.833,00 m<sup>2</sup>**

Il terreno in esame allo stato si trova in uno stato di abbandono e pertanto non produttivo. Inoltre la produzione di castagne nel comprensorio di Cuccaro Vetere si è ridotta del 50% per la presenza del cinipide galligeno del castagno.

Il fondo inoltre:

- ricade in zona C2 del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, dove qualsiasi edificazione è riservata solo agli imprenditori agricoli professionali.
- È riportato "registro di legittimazione anno 1935 dui pubblico demanio gravato da uso civico al n. 51/1935".

Alla luce di quanto fin ora esposto si determina in appresso il valore di mercato del bene in parola.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**VALORE DI STIMA = V<sub>MM</sub> x SUP. x K**



$V_{MM}$  = Valore Medio di Mercato (€ / m<sup>2</sup>)  
Sup. = Superficie Lotto in m<sup>2</sup>  
K = Coefficiente di deprezzamento / rivalutazione

$V_{MM}$  = (0,90+0,30)/2 (mancanza di dati agenzie immobiliari) → 0,60 € / m<sup>2</sup>

K =  $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 = (0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98)$  → 0,93

$K_1$  = Giacitura: Acclive → 0,95

$K_2$  = Accesso: Sufficiente → 1,00

$K_3$  = Ampiezza: Media → 1,00

$K_4$  = Coltura: Stato di abbandono → 0,98

VALORE DI STIMA = (0,60 x 19.833 x 0,93) = 11.066,81 €

**LOTTO B - II VALORE DI STIMA (cifra tonda)**

**€11.070,00**

(Euro undicimilasettanta/00)

**Decrementi:**

Dal precedente valore bisogna detrarre:

- Costi per le cancellazioni delle ipoteche iscritte → 364,00 €  
- Costi per affrancazione → 1.153,88 €

Pertanto il valore decrementato della stima diventa:

€ 11.066,81 - € 364,00 - 1.153,12 = € 9.549,69

**LOTTO A - II VALORE DI STIMA DEL BENE CON DECREMENTO (cifra tonda)**

**€ 9.550,00**

(Euro novemilacinquecentocinquanta/00)

**3.8 RISPOSTA AL QUESITO**

*Estragga reperto fotografico, anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni*

Vedi allegato n. 7

## 4.0 RISPOSTA ALLE NOTE DELLA PARTE

### 4.1 Premessa

Il sottoscritto, il 08/03/2022 trasmetteva mediante:

- PEC la bozza della Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio al difensore del creditore procedente [REDACTED] pagina | 26  
[REDACTED] avv. [REDACTED]
- RACCOMANDATA a mano al debitore [REDACTED]

Successivamente, in data 10/03/2022, l'avv. [REDACTED] faceva pervenire allo scrivente tramite PEC le proprie osservazioni.

### 4.2 Risposta alle osservazioni dell'avv. [REDACTED]

“ .... va evidenziato ancorché che nella bozza non viene menzionato l'atto di intervento depositato telematicamente in data 19/04/2019, con il quale [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] si insinuava nella predetta procedura esecutiva immobiliare n.4/2019 R.G.E. azionando un ulteriore credito eveniente dal Decreto Ingiuntivo n.45/2019 reso provvisoriamente esecutivo (procedimento monitorio iscritto al N.10/2019 R.G.), emesso il 01/02/2019 e depositato il 04/02/2019 il Tribunale di Vallo della Lucania (SA) e regolarmente notificato”.

Nella bozza effettivamente non è stato menzionato l'ulteriore credito di € 38.870,58 contro [REDACTED] giusto decreto ingiuntivo n. 45/2019 a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Il suddetto credito è stato inserito nella risposta al quesito cap. 3.1; inoltre tale dimenticanza non incide minimamente sul valore del bene stimato che rimane invariato.

L'esperto ritiene con la presente relazione, composta da n. 27 pagine ed allegati, di aver svolto compiutamente, con la massima professionalità e perfetta buona fede l'incarico affidatogli, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

**Elenco allegati:**

Ing. Giovanni NicolIELLO  
Studio - via Nicasio D'Ambrosio n. 4  
84078 - Vallo Della Lucania (SA) - cell. 3396687761  
e-mail: giovanninicoliello@libero.it pec: giovanni.nicoliello@ordingsa.it

- Allegato n. 1: Certificati Destinazione Urbanistica;
- Allegato n. 2: Atti di Proprietà del Debitore
- Allegato n. 3: Visure e mappa catastale aggiornate
- Allegato n. 4: Visura ipotecaria;
- Allegato n. 5: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 6: Quotazioni immobiliari OMI e listini immobiliari;
- Allegato n. 7: Documentazione Fotografica;
- Allegato n. 8: Trasmissione della Consulenza alle parti;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina | 27

Vallo della Lucania 23/03/2022  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.  
(Ing. Giovanni NicolIELLO)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. ing. Giovanni NicolIELLO  
GE dott. Gaetano De Luca  
Tribunale di Vallo Della Lucania  
Sezioni Immobiliari  
Circ. 21/07/2009

