



NOCERA INFERIORE (SA)

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Esecutore dott. Salvatore DI LONARDO

OGGETTO:

CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA n°177/07
INIZIATA AD ISTANZA Banca Antonveneta S.p.a.
IN DANNO DELLA Sig.ra *** n. 05.05.1956**



DATA: 22/10/2011

IL TECNICO

Agronomo Dott. Giuseppe Gioiella



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**PROCEDURA ESECUTIVA n° 177/07 INIZIATA AD ISTANZA DELLA Banca Antonveneta S.p.a
IN DANNO DELLA Sig.ra ***** n. 05.05.1956 con decreto del 03/03/2011.**

Il sottoscritto Agronomo Dott. Giuseppe Gioiella, residente in Roccapiemonte (SA) alla via Calvanese n°17/A iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Salerno con numero 353 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Nocera Inferiore, riceveva dal G.E. dott. Salvatore DI LONARDO nomina a C.T.U. per la procedura n°177/07 INIZIATA AD ISTANZA DELLA Banca Antonveneta S.p.a IN DANNO DELLA Sig.ra ***** n. 05.05.1956 con decreto del 03/03/2011. Nello stesso giorno, previo giuramento di rito, otteneva il mandato di rispondere ai quesiti di seguito formulati :

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ.¹ è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;
per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

¹Si riporta il testo vigente del co. 2 dell'art. 567 c.p.c.: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica come previsto nella vigente normativa, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."

Si riporta altresì un estratto dell'art. 18 L. 47/85: Co. 1 ... omissis ... Co. 2: gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Co. 3: il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal Sindaco entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
5. verifichi lo stato di possesso del bene oggetto dell'espropriazione; accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca (se il bene è occupato da terzi) il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni all'autorità locale di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi il corrispettivo, la data di registrazione, la prima data di scadenza utile per eventuale disdetta, la data fissata per il rilascio o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
7. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;
11. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di

conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

12. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);
13. 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di rito, come comunicato a mezzo raccomandata AR, hanno avuto inizio il giorno 25 luglio 2011 alle ore 9,00, presso l'abitazione della Sig.ra *****in Mercato San Severino alla via *****, dopo aver esposto le motivazioni del mio sopralluogo. A tale indirizzo ho constatato la presenza della debitrice Sig.ra ***** e l'assenza della parte procedente. Si precisa che in data 07.07.2011 il sottoscritto ha spedito alle parti, a mezzo posta, le raccomandate AR che sono state tutte recapitate tranne quella inviata all'avv. Ivan Filippelli presso avv. Sabato Pisapia via F. Crispi 1/30 84124 Salerno, la stessa mi è stata restituita dalle Poste Italiane perché il destinatario è trasferito, in ogni caso l'avv. Ivan Filippelli è stato avvisato a mezzo fax [vedi allegato a)].

Le operazioni peritali si sono svolte in Castel San Giorgio alla frazione S. Maria a Favore località Piro al fine di valutare l'appezzamento di terreno di are 28,45 censito al N.C.T. dello stesso Comune al foglio 10 particella n 489. Sul posto ho preso appunti su foglio a parte notizie e dati relativi all'immobile da stimare. Sul posto sono state scattate numerose fotografie per la redazione di documentazione fotografica. Le operazioni peritali sono poi proseguite in località Castagneto alla frazione Aiello del Comune di Castel San Giorgio dove è stata individuata la particella 965 censita al foglio 5 del N.C.T. dello stesso Comune, su fogli a parte sono stati presi appunti e dati relativi all'immobile da stimare e sono state scattate diverse foto al fine di produrre adeguata documentazione fotografica.

Alle ore 13,00, completati i rilievi, le operazioni peritali si interrompevano concordandone la ripresa per il giorno 01/08/2011 alle ore 9,00, nello stesso luogo del primo accesso.

Il giorno 01/08/2011 alle ore 9,00 il sottoscritto si recava in Mercato San Severino alla via Ferrovia n° 34 dove constatata l'assenza della Sig.ra ***** procedeva sui luoghi interessati dalla procedura esecutiva dove individuava la particella n° 967 del foglio 5 dello stesso Comune, su fogli a parte sono stati presi appunti e dati relativi all'immobile da stimare e sono state scattate diverse foto al fine di produrre adeguata documentazione fotografica. Vedi verbali di sopralluogo [allegato b)].



RELAZIONE TECNICA CON RISPOSTE AI QUESITI

4. *identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*

Gli immobili oggetto della procedura sono i seguenti:

N°	Foglio	Particella	Classe	R.D. e R.A	Indirizzo	Sup. are
1	10	489	Seminativo irriguo arborato	85,22 € e 30,86 €	Via vicinale S. Maria a Favore	28,45
2	5	965	Vigneto	18,09 € e 6,08 €	Via San Michele	6,04
3	5	967	Bosco ceduo	0,64 € e 0,10 €	Via San Michele	6,16

La particella di terreno n° 489 del foglio 10, di forma trapezoidale, è ubicata nel Comune di Castel San Giorgio alla frazione Santa Maria a Favore, località Piro, e dista circa 800 metri dal centro abitato e confina a nord con beni *****, ad est con strada vicinale *****, a sud con i beni *****, ad ovest con strada vicinale Santa Maria a Favore [vedi allegato c) ed f)]. L'accesso al fondo può avvenire attraverso le due strade vicinali su menzionate. L'appezzamento di terreno è coltivato con colture orticole industriali (pomodoro) (vedi foto n° 1 - 2); sul fondo è presente un vecchio pozzo e una vasca di accumulo dell'acqua entrambi in disuso (vedi foto n° 3 - 5 - 6). Come risulta da nota di trascrizione del 21 02.1961 registro generale n° cinque 3636 e registro particellare 3279 della Conservatoria RR.II di Salerno risulta che il pozzo esistente sul fondo resta comune, in proporzione di 1/3 ciascuno tra *****. Il fondo è irriguo poiché servito dal Consorzio di Bonifica a mezzo di colonnina con tessera prepagata per

l'irrigazione a goccia (manichette forate) (vedi foto n° 4). La Sig.ra *****,
*****, possiede la nuda proprietà mentre l'usufrutto è in testa alla Sig.ra
***** nata a ***** il *****.

La particella di terreno n° 965 del foglio 5, di forma triangolare, è ubicata nel Comune di Castel San Giorgio alla frazione Aiello località Castagneto e dista circa 300 metri dal centro abitato e confina a nord e ad ovest con via San Michele, ad est con beni *****, a sud con i beni ***** [vedi allegato d) e g)]. L'accesso al fondo avviene attraverso la strada S. Michele. L'appezzamento di terreno è coltivato con colture arboree costituite da tre filari di viti da vino con circa 50 piante di 20 anni di età, 3 piante di ciliegio di cui una di 40 anni di età e le altre due di 20 anni, 1 nespolo di 15 anni d'età, 5 olivi di 15 anni di età, 2 peschi di 10 anni d'età. Il fondo ha una giacitura leggermente acclive (vedi foto n° 7 – 8 – 9 – 10). La Sig.ra *****, nata a ***** il *****, possiede, anche per questa particella, la nuda proprietà mentre l'usufrutto è in testa alla Sig.ra ***** nata a ***** il *****.

La particella di terreno n° 967 del foglio 5, di forma trapezoidale, è ubicata nel Comune di Castel San Giorgio alla frazione Aiello località Castagneto e dista in linea d'aria circa 300 metri dal centro abitato ed è situata a circa 220 m. s.l.m. [vedi allegato e) ed h)]. La zona è raggiungibile attraverso una lunga mulattiera non carrabile, l'accesso ai luoghi è avvenuto attraverso una proprietà privata e i confini sono stati individuati da informazioni sul posto; confina con i beni *****. La particella è investita a bosco ceduo, essenza quercia, l'ultimo taglio è avvenuto circa 7 anni fa; il trasporto del legname, dopo il taglio, è avvenuto attraverso la proprietà privata sopra specificata poiché il percorso risulta più breve e accessibile con mezzi meccanici (vedi foto n° 11 – 12 – 13 – 14). Nella foto n° 14 è evidenziata la particella in esame interessata dal taglio vista dal basso e precisamente dalla proprietà privata suddetta. Il fondo ha una giacitura molto acclive con la presenza di roccia affiorante. La Sig.ra *****, nata a ***** il *****, possiede, anche per questa particella, la nuda proprietà mentre l'usufrutto è in testa alla Sig.ra ***** nata ***** il *****.

I dati riportati nell'atto di pignoramento concordano con quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

5. *verifichi lo stato di possesso del bene oggetto dell'espropriazione; accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca (se il bene è occupato da terzi) il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni all'autorità locale di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi il corrispettivo, la*

data di registrazione, la prima data di scadenza utile per eventuale disdetta, la data fissata per il rilascio o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Da ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Salerno in data 01.09.2011 sui tre terreni pignorati della Sig.ra ***** sono iscritte solo ipoteca giudiziale del 27.04.2007 e trascrizione di atto esecutivo cautelare in data 28.09.2007.

Da indagini eseguite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pagani, al nominativo della Sig.ra *****, risulta un contratto di affitto di terreno agricolo; da ulteriori indagini eseguite in loco è emerso che delle tre particelle di terreno pignorate solo la particella n° 489 del foglio 10 è interessata da contratto di fitto stipulato in data 23.03.2004 e registrato in data 23.09.2004; Attualmente tale immobile è occupato, in qualità di affittuario, dal Sig. ***** nato a ***** il *. Il contratto di locazione, opponibile alla procedura esecutiva, ha la durata di anni 10, con un canone annuo di € 50, la scadenza è prevista per il mese di marzo 2014, attualmente non esiste alcuna causa in corso per il rilascio. Il titolo legittimante il possesso è stato stipulato il 23.03.2004, quindi ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 28.09.2007 [vedi allegato m)].

6. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Da indagini eseguite presso il Comune di Castel San Giorgio le tre particelle pignorate ricadono in zona E1 – “Agricola comune” come da certificato di destinazione urbanistico allegato alla procedura esecutiva.

7. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

La Sig.ra ***** era coniugata in regime di comunione legale dei beni con il Sig. ***** nato a ***** il ***** deceduto in data *****.

8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

La particella n° 489 censita nel Comune di Castel San Giorgio al foglio 10 è inserita nel Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino comprensorio Sarno come fascia fluviale B valliva dove lo

stesso Piano nelle fasce fluviali A e B non sono consentite nuove previsioni urbanistiche che comportino aumento del peso insediativo dovuto a nuova edificazione o a cambi di destinazione d'uso, fatto salvo per di interventi pubblici o di pubblica utilità. Come rischio idraulico la zona è censita come rischio moderato R1 il più basso nella scala del rischio idraulico.

La particella n° 965 nel Comune di Castel San Giorgio al foglio 5 è inserita nel Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino comprensorio Sarno come fascia fluviale A montana per le limitazioni vedi quelle previste dalla particella n° 489 foglio 10. Come rischio idraulico la zona è censita come rischio medio R2, dopo R1 risulta il più basso nella scala del rischio idraulico. Lo stesso mappale è inserito nelle aree a pericolosità da dissesti di versante con pericolosità molto elevata (P4). Tale categoria comprende le aree caratterizzate fondamentalmente da:

- presenza di fenomeni di dissesto attivi e quiescenti ma con elevata probabilità di riattivazione.

La particella n° 967 nel Comune di Castel San Giorgio al foglio 5 è inserita nel Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino comprensorio Sarno in nessuna fascia fluviale. Come rischio idraulico la zona non presenta alcun rischio. Lo stesso mappale è inserito nelle aree a pericolosità da dissesti di versante con pericolosità media (P2). Tale categoria comprende le aree caratterizzate fondamentalmente da:

- scarse evidenze di fenomeni di dissesto potenziale;
- presenza di alcuni dei fattori predisponenti al dissesto (acclività, spessori consistenti di depositi sciolti di copertura, caratteristiche strutturali del substrato roccioso, caratteristiche e contrasti di permeabilità, condizioni attuali di uso del suolo);
- prossimità ad aree interessate da dissesto.

9. *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Da ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Salerno in data 01.09.2011 risulta che sulle particella 489 del foglio 10, e particelle 965 e 967 del foglio 5 che costituiscono tre terreni pignorati sono elencate sinteticamente le seguenti formalità:
1) ISCRIZIONE del 27.04.2007- Registro particolare 5859 Registro generale 23181 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO SEZ. DIST. CAVA DE' TIRRENI Repertorio 168/2006 del 16/10/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

2) TRASCRIZIONE del 28/09/2007 Registro particolare 29262 Registro generale 47421 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO SEZ. DIST. CAVA DE' TIRRENI Repertorio 539/2007 del 04/09/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. [vedi allegati i) j) k)].

10. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

Da indagini eseguite presso il Comune di Castel San Giorgio le tre particelle pignorate ricadono in zona E1 – “Agricola comune”. Sui tre appezzamenti pignorati non vi sono manufatti edilizi abusivi.

11. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

Per i terreni pignorati non è stato possibile avere dei valori oggettivi da confrontare, e da indagini eseguite in zona per beni aventi analoghe caratteristiche è stato possibile desumere il valore unitario del terreno, tenendo conto della destinazione urbanistica, delle potenzialità edificatorie nonché dai vincoli paesaggistici.

Poiché i beni oggetto della presente perizia sono di valore e di produzioni diversi tra loro, al fine di meglio conseguire una più vantaggiosa e sicura occasione di vendita vengono formate tre lotti separati.

PRIMO LOTTO

Appezzamento di terreno censito al N.C.T. del Comune di Castel San Giorgio, frazione Santa Maria a Favore, località Piro, al foglio 10 particella n° 489, seminativo irriguo arborato, con R.D. = 85,22 € e R.A. = 30,86 €, e superficie complessiva di are 28,45. Tenendo conto che attualmente non è possibile realizzare sullo stesso alcun manufatto agricolo poiché la superficie minima nello stesso Comune, per il rilascio di concessione, è di 5.000 mq., tenendo altresì conto che presenta vincoli, come la fascia fluviale B valliva, che impediscono un aumento del peso insediativo dovuto a nuova edificazione o a cambi di destinazione d'uso; per la presenza di pozzo con vasca di accumulo in disuso che resta comune, in proporzione di 1/3 ciascuno tra *****, in ogni caso l'area circostante il pozzo e vasca è coltivabile; per la presenza di contratto di fitto a durata decennale con scadenza nel 2014 con un canone annuo di € 50,00, il valore unitario stimato,

per confronto con beni simili in zona, è di € 35,00 al mq. Il valore di mercato del terreno risulta pertanto mq. $2.845 \times € 35,00 = € 99.575,00$

A tale valore deve essere sottratto il diritto di usufrutto gravato sull'immobile a favore della Sig.ra ***** nata a ***** il *****; per un soggetto di 88 anni (età della Sig.ra *****), il valore dell'usufrutto è del 10,50% [vedi allegato 1)] pertanto il valore dell'usufrutto è di $10,50 \times 99.575,00 = 10.455,38$. Il valore della nuda proprietà detenuta dalla Sig.ra ***** risulta essere di $99.575,00 - 10.455,38 = 89.119,62$ arrotondato al valore di € 89.100,00.

Alla luce di quanto detto sopra, il valore dell'immobile, costituito appezzamento di terreno con relative aggiunte e detrazioni, ammonta complessivamente a
€ 89.100,00 (euro Ottantanovemilacento/00).

SECONDO LOTTO

Appezzamento di terreno censito al N.C.T. del Comune di Castel San Giorgio, frazione Aiello, località Castagneto, al foglio 5 particella n° 695, vigneto, con R.D. = 18,09 € e R.A. = 6,08 €, e superficie complessiva di are 6,04. Tenendo conto che il terreno è investito a colture arboree di diversa età ben tenute, considerando che la zona è interessata da dissesto di versante attivi e quiescenti ma con elevata probabilità di riattivazione, tendo altresì conto della giacitura e della via di accesso, il valore unitario stimato, per confronto con beni simili in zona, è di € 20,00 al mq. Il valore di mercato del terreno risulta pertanto mq. $604 \times € 20,00 = € 12.080,00$

A tale valore deve essere sottratto il diritto di usufrutto gravato sull'immobile a favore della Sig.ra ***** nata a ***** il *****; per un soggetto di 88 anni (età della Sig.ra *****), il valore dell'usufrutto è del 10,50% pertanto il valore dell'usufrutto è di $10,50 \times 12.080,00 = 1.268,40$. Il valore della nuda proprietà detenuta dalla Sig.ra ***** risulta essere di $12.080,00 - 1.268,40 = 10.811,60$ arrotondato al valore di € 10.800,00

Alla luce di quanto detto sopra, il valore dell'immobile, costituito appezzamento di terreno con relative aggiunte e detrazioni, ammonta complessivamente a

€ 10.800,00 (euro Diecimilaottocento/00).

TERZO LOTTO

Appezzamento di terreno censito al N.C.T. del Comune di Castel San Giorgio, frazione Aiello, località Castagneto, al foglio 5 particella n° 697, bosco ceduo, con R.D. = 0,64 € e R.A. = 0,10 € e superficie complessiva di are 6,16. Tenendo conto che il terreno è investito a bosco ceduo (querceto) tagliato da circa 7 anni, considerando che la zona è interessata da pericolosità dovuta a dissesti di versante con pericolosità media (P2) per prossimità ad aree interessate da dissesto, tenendo altresì conto che il taglio e il trasporto dell'essenza impiantata è disagiata perché l'unica

via di accesso è costituita da una mulattiera non carrabile, considerando ancora che la giacitura è molto acclive con presenza di roccia affiorante, il valore unitario stimato, per confronto con beni simili in zona, è di € 2,50 al mq. Il valore di mercato del terreno risulta pertanto mq. 616 x € 2,50 = € 1.540,00.

A tale valore deve essere sottratto il diritto di usufrutto gravato sull'immobile a favore della Sig.ra ***** nata a ***** il *****; per un soggetto di 88 anni (età della Sig.ra *****), il valore dell'usufrutto è del 10,50% pertanto il valore dell'usufrutto è di 10,50 x 1.540,00 = 161,70. Il valore della nuda proprietà detenuta dalla Sig.ra ***** risulta essere di 1.540,00 - 161,70 = 1.378,30 arrotondato al valore di € 1.350,00

Alla luce di quanto detto sopra, il valore dell'immobile, costituito appezzamento di terreno con relative aggiunte e detrazioni, ammonta complessivamente a

€ 1.350,00 (euro Milletrecentocinquanta/00).

12. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);

La relazione di stima è riportata in allegato su supporto informatico in formato “WORD” nonché “.pdf. Si riporta di seguito il riepilogo finale.

Riepilogo finale

Consulenza tecnica nella procedura esecutiva n° 177/07 iniziata ad istanza della Banca Antonveneta S.p.a. in danno della Sig.ra ***** n. 05.05.1956.

Il PRIMO LOTTO da porre in vendita, che costituisce l'88% degli immobili pignorati, è così identificato:

Terreno agricolo sito alla frazione Santa Maria a Favore, località Piro, nel Comune di Castel San Giorgio, alla via vicinale Santa Maria a Favore. La particella di terreno ha forma trapezoidale, e dista circa 800 metri dal centro abitato. L'accesso al fondo può avvenire attraverso le due strade

vicinali. L'appezzamento di terreno è coltivato con colture orticole industriali (pomodoro). Sul fondo è presente un vecchio pozzo con vasca di accumulo dell'acqua entrambi in disuso che resta comune, in proporzione di 1/3 ciascuno tra *****. Il fondo è irriguo poiché servito dal Consorzio di Bonifica a mezzo di colonnina con tessera prepagata per l'irrigazione a mezzo di manichette forate. La Sig.ra ***** nata a ***** il ***** possiede la nuda proprietà mentre l'usufrutto è in testa alla Sig.ra ***** nata a ***** il *****.

Il fondo risulta censito al NCT dello stesso Comune classificato come seminativo irriguo arborato, (attualmente seminativo irriguo), confina a nord con beni ***** ad est con strada vicinale Ponte di Piro, a sud con i beni ***** ad ovest con strada vicinale Santa Maria a Favore; l'estensione e dati catastali sono sintetizzati nella tabella seguente:

N°	Foglio	Particella	Classe	R.D. e R.A	Indirizzo	Sup. are	Coltura
1	10	489	Seminativo irriguo arborato	85,22 € e 30,86 €	Via vicinale S. Maria a Favore	28,45	Coltura industriale Pomodoro

Vincoli terreno: La particella è inserita nel Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino comprensorio Sarno come fascia fluviale B valliva dove non sono consentite nuove edificazione o cambi di destinazione d'uso.

Attualmente tale immobile è occupato, in qualità di affittuario, dal Sig. ***** nato a ***** il *****. Il contratto di locazione stipulato in data 23.03.2004 è opponibile alla procedura esecutiva; la durata della locazione è di anni 10, con un canone annuo di € 50, la scadenza è prevista per il mese di marzo 2014, attualmente non esiste alcuna causa in corso per il rilascio. Il titolo legittimante il possesso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 28.09.2007

valore di stima dell'immobile € 89.100,00 (euro Ottantanovemilacento/00).

Il SECONDO LOTTO da porre in vendita, che costituisce il 10,67% degli immobili pignorati, sarà pertanto così identificato:

Terreno agricolo sito alla frazione Aiello nel Comune di Castel San Giorgio, alla località Castagneto in via San Michele. La particella di terreno ha forma triangolare, e dista circa 300 metri dal centro abitato. L'accesso al fondo avviene attraverso via San Michele. L'appezzamento di terreno è coltivato con colture arboree costituite da tre filari di viti da vino, 3 piante di ciliegio disetanee, 1 nespolo, 5 olivi, 2 peschi. Il fondo non è irriguo. La Sig.ra ***** nata a ***** il ***** possiede la nuda proprietà mentre l'usufrutto è in testa alla Sig.ra ***** nata ***** il *****.

Il fondo risulta censito al NCT del Comune di Castel San Giorgio classificato come vigneto, (attualmente vigneto con colture arboree promiscue), confina a nord e ad ovest con via San Michele, ad est con beni *****, a sud con i beni *****, l'estensione e dati catastali sono sintetizzati nella tabella seguente:

N°	Foglio	Particella	Classe	R.D. e R.A	Indirizzo	Sup. are	Coltura
1	5	965	Vigneto	18,09 € e 6.08 €	Via San Michele	6,04	Vigneto e colture arboree promiscue

Vincoli terreno: La particella nel Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino comprensorio Sarno è inserito nelle aree a pericolosità da dissesti di versante con pericolosità molto elevata (P4).

valore di stima dell'immobile € 10.800,00 (euro Diecimilaottocento/00).

Il TERZO LOTTO da porre in vendita, che costituisce il 1,33 % degli immobili pignorati, sarà pertanto così identificato:

Terreno agricolo sito alla frazione Aiello nel Comune di Castel San Giorgio, alla località Castagneto in via San Michele. La particella di terreno ha forma triangolare, e dista circa 300 metri dal centro abitato ed è situata a circa 220 m. s.l.m.. L'accesso al fondo è poco agevole e avviene attraverso una lunga mulattiera non carrabile. La particella è investita a bosco ceduo, essenza quercia, l'ultimo taglio avvenuto circa 7 anni fa. Il fondo ha una giacitura molto acclive con la presenza di roccia affiorante.

La Sig.ra *****, nata a ***** il *****, possiede la nuda proprietà mentre l'usufrutto è in testa alla Sig.ra ***** nata a ***** il *****.

Il fondo risulta censito al NCT del Comune di Castel San Giorgio classificato come bosco ceduo, confina con i beni *****; l'estensione e dati catastali sono sintetizzati nella tabella seguente:

N°	Foglio	Particella	Classe	R.D. e R.A	Indirizzo	Sup. are	Coltura
1	5	967	Bosco ceduo	0,64 € e 0,10 €	Via San Michele	6,16	Querceto tagliato recentemente.

Vincoli terreno: La particella nel Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino comprensorio Sarno è inserito nelle aree a pericolosità da dissesti di versante con pericolosità media (P2)

valore di stima dell'immobile € 1.350,00 (euro Milletrecentocinquanta/00).

12. *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.*

Si allegano alla presente:

- fotocopia di fax inviato all'avv. Ivan Filippelli per inizio delle operazioni peritali.
- n° 2 verbali di accesso;

- c) visura certificato catastale terreni Comune di Castel San Giorgio foglio 10 particella 489 ;
- d) visura certificato catastale terreni Comune di Castel San Giorgio foglio 5 particella 965;
- e) visura certificato catastale terreni Comune di Castel San Giorgio foglio 5 particella 967;
- f) visura estratto di mappa Comune di Castel San Giorgio foglio 10 particella 489;
- g) visura estratto di mappa Comune di Castel San Giorgio foglio 5 particella 965;
- h) visura estratto di mappa Comune di Castel San Giorgio foglio 5 particella 967;
- i) ispezione ipotecaria Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Salerno Comune di Castel San Giorgio foglio 10 particella 489;
- j) ispezione ipotecaria Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Salerno Comune di Castel San Giorgio foglio foglio 5 particella 965;
- k) ispezione ipotecaria Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Salerno Comune di Castel San Giorgio foglio foglio 5 particella 967;
- l) copia della nuova tabella, anno 2011, dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni approvata con decreto interdirigenziale 23 dicembre 2010 (in G.U. n. 305 del 31.12.2010)
- m) contratto unilaterale di affitto di fondo rustico tra ***** e ***** stipulato in data 23.04.2004.
- n) Allegato A che contiene n° 14 fotografie relative agli immobili pignorati;
- o) Attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

L'acconto di € 400,00 previsto dal G.E., non è stato versato dal creditore procedente o surrogante.

Tanto da mandato conferitomi.

Roccapiemonte 14 ottobre 2011

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agronomo Dott. Giuseppe Gioiella

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it