



TRIBUNALE DI SALERNO

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. ENZA FARACCHIO



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

(INTEGRAZIONE)



Esecuzione Immobiliare R.E. 140/2021



Promossa da

JULIET S.P.A. in nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.R.L.



Contro

- OMISSIS -, - OMISSIS - e - OMISSIS -



Salerno, luglio 2023



L'ESPERTO

Ing. Mauro Davascio

Firma apposta digitalmente



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	3
Cronologia delle operazioni peritali	3
Elenco della documentazione acquisita.....	4
Descrizione dei beni – Quesiti n. 1-2-3-4.....	5
Individuazione dei beni staggiati oggetto di integrazione	5
Il suolo oggetto di esproprio per pubblica utilita’	5
Il fondo situato in colliano.....	8
Descrizione del Lotto 6	9
Dati Catastali Lotto 6.....	9
Storia Catastale Lotto 6	9
Titolarità Lotto 6.....	9
Confini lotto 6	9
Corrispondenza tra identificazione catastale e quanto pignorato.....	9
Sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati.....	9
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI del LOTTO 6.....	10
Titolo di proprietà e provenienza ventennale – Quesito N.5.....	11
Divisibilità dei beni – Quesito n. 6.....	11
Stato di possesso del bene – Quesito n. 7.....	11
Più probabile canone di locazione – Quesito n. 8.....	12
Regime patrimoniale debitore – Quesito n. 9.....	12
Vincoli ed oneri – Quesito n. 10.....	13
Formalità pregiudizievoli – Quesito n. 11.....	14
Acquisizione visure ipocatastali – Quesito n. 12	15
Documentazione urbanistica edilizia – Quesito n. 13	15
Strumento urbanistico vigente.....	15
Stima / Formazione lotti – Quesito n. 14.....	16
Il valore degli immobili da porre a base d’asta.....	18
Spese per rimozione beni mobili – Quesito n. 15	19
Descrizione sintetica Lotti di vendita – Quesito n. 16.....	19
Repertorio fotografico - Quesito N. 17	19
CONCLUSIONI.....	20
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	21

INCARICO

All'udienza del 09/05/2023, Il G.E. dott.ssa Enza Faracchio, sentite le parti ed il custode, disponeva che il sottoscritto, già nominato Esperto, **Ing. Davascio Mauro**, completasse le operazioni di stima con riferimento agli ulteriori beni pignorati siti in Colliano e Palomonte.

PREMESSA

- In data 28/09/2022 il presente ingegnere ha sottoscritto il Verbale di accettazione incarico e giuramento della Procedura Esecutiva **n. Reg. Es. 140/2017**;
- In data 30/11/2022 il Custode della presente procedura, Avv. Giovanni Rago, unitamente allo scrivente esperto, depositava istanza di istruzioni sul proseguimento delle operazioni peritali, limitatamente ai cespiti staggiti censiti in CT di Colliano (SA) col Fg. 30, p.lla 36 ed in CT di Palomonte (SA) col Fg. 4, p.lla 740, atteso che la relazione sostitutiva ex art. 567 c.p.c., versata in atti, **è inidonea** a certificarne la provenienza;
- In data 12/12/2022 il G.E. sospendeva le operazioni di stima e di custodia sui cespiti censiti in **Catasto terreni di Colliano col Fg. 30, p.lla 36 ed in Catasto terreni di Palomonte col Fg. 4, p.lla 740** e, al contempo, invitava gli ausiliari a proseguire le attività con riguardo agli altri beni pignorati;
- Con provvedimento del 08/03/2023 il G.E. concedeva la proroga richiesta dall'esperto e differiva l'udienza di fissazione delle modalità di vendita al giorno 09/05/2023;
- In data 27/03/2023 lo scrivente Esperto ha depositato il proprio elaborato peritale composto dalla Relazione di stima e relativi allegati;
- All'udienza del 09/05/2023, il G.E. autorizzava l'esperto a proseguire le operazioni peritali procedendo alla stima dei cespiti pignorati, censiti in **Catasto terreni di Colliano col Fg. 30, p.lla 36 ed in Catasto terreni di Palomonte col Fg. 4, p.lla 740**;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni sono proseguite sia mediante accessi sui luoghi di causa, alla presenza del Custode, Avv. Rago, per i rilievi metrici e fotografici dei beni staggiti (cfr. **Verbale di sopralluogo in Allegato A1**), sia tramite istanze telematiche presso: l'Agenzia delle Entrate per il reperimento di atti pubblici e note di trascrizione atte alla verifica della continuità ultraventennale delle trascrizioni inerenti agli immobili staggiti; gli Uffici Tecnici Comunali di Colliano e Palomonte (SA) per la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica (cfr. **istanze in Allegati A2 e A3**); la Provincia di Salerno – Settore Viabilità – per la verifica di esproprio per pubblica utilità gravante sul cespite sito in Palomonte (cfr. **istanza in Allegato A4**); la Regione Campania – U.O.D. Ambiente Foreste e Clima – per la presenza di eventuali usi civici gravanti sui beni pignorati (cfr. **istanza Allegato A5**).

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le principali operazioni peritali svolte dallo scrivente esperto, al netto delle varie istanze ad Enti Pubblici (Allegati da **A2** ad **A5**), così come rimesse in allegato alla presente, sono altresì sinteticamente elencabili:

- **Sopralluoghi presso gli ulteriori cespiti staggiti**: nel giorno 30/06/2023 è stato effettuato l'accesso ai beni esecutati in Palomonte e Colliano, come meglio descritti nel seguito della presente relazione, per l'esecuzione dei necessari rilievi metrici e fotografici;
- **Accesso presso la Provincia di Salerno**: nel giorno 21/06/2023 è stato effettuato il necessario accesso presso l'Ufficio Tecnico – Settore Viabilità – Servizio Espropri, per l'esame e conseguente ritiro della documentazione espropriativa d'interesse;
- **Ricerche ed acquisizioni di documentazioni catastali**: nel giorno 11/05/2023 è stata reperita telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, la documentazione catastale integrativa di riferimento (visure storiche per immobili);
- **Ricerche ed acquisizioni telematiche di documentazioni ipotecarie**: nei giorni 15/05/2023 e nel giorno 06/07/2022 è stata reperita telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, tutta la documentazione ipotecaria integrativa di riferimento (note di trascrizione ed ispezioni ipotecarie per immobili aggiornate);
- **Ricerche ed acquisizioni di atti di provenienza**: nel giorno 12/05/2023, è stata reperita telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Conservatoria dei Registri Immobiliari, la copia di atto di provenienza riferita ad immobile limitrofo a bene pignorato in Palomonte;

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Nel seguito si elenca la documentazione acquisita, utile allo svolgimento della presente Perizia:

- 1) Planimetrie catastali degli immobili pignorati, visure catastali storiche, per immobili e per soggetti, Stralci dei Fogli di Mappa catastale (WEGIS) (cfr. **Allegato C**);
- 2) **Atto di Compravendita**, redatto dal Notaio in Altavilla Silentina (SA), Dott. Luigi Capobianco, il 21/11/2011, Racc. N. 8124, Rep. N. 22401, trascritto a Salerno il 05/12/2011 ai nn. 46112/35697 (cfr. **Allegato A6**);
- 3) **Nota di Trascrizione** del 24/02/1948, nn. 2689/2587 dell'**Atto di Donazione** redatto dal Notaio in Contursi (SA), Dott. Vito Parisi il 30/01/1948, con il quale la dante causa della debitrice esecutata è divenuta proprietaria dei beni staggiti in Colliano e Palomonte (cfr. **Allegato A7**);
- 4) Visura catastale storica dell'immobile censito in CT di Palomonte col Fg. 4, p.lla 412, da cui è derivata l'odierna p.lla 740 staggita (cfr. **Allegato A8**);
- 5) Nota prot. 268431 del 24/05/2023 dalla GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA, **UNITA' OPERATIVA DIRIGENZIALE AMBIENTE, FORESTE E CLIMA**, circa l'assenza di usi civici sui terreni in esame (cfr. **Allegato A9**);
- 6) **Certificato di Destinazione Urbanistica** del terreno staggito in Colliano (cfr. **Allegato A10**);
- 7) **Certificato di Destinazione Urbanistica** del terreno staggito in Palomonte (cfr. **Allegato A11**);
- 8) Stralcio del **Piano particellare costruzione strada provinciale SP 268** (cfr. **Allegato A12**);
- 9) **Liquidazione indennità di esproprio Prov. di Salerno** terreno in Palomonte (cfr. **Allegato A13**);
- 10) **Quietanza indennità di esproprio Prov. di Salerno** terreno in Palomonte (cfr. **Allegato A14**);
- 11) Ispezioni ipotecarie integrativa degli immobili staggiti (cfr. **Allegato A15**);
- 12) **Atto di Donazione**, rogato dal Notaio Vito Parisi da Contursi il 30/01/1948, Rep. N. 3911, trascritto a Salerno il 24/02/1948, ai nn. 2689/2587 (cfr. **Allegato A16**);

DESCRIZIONE DEI BENI – QUESITI N. 1-2-3-4

..... Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.:

Dall'esame degli atti depositati, il sottoscritto ha potuto accertare che i beni pignorati, oggetto della presente integrazione, consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione di cui all'art. 567 - comma 2 - C.P.C. è presente (certificazione notarile integrativa a firma del **Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano**, depositata il 09/05/2023), **ma ancora inidonea limitatamente a certificare con esattezza la provenienza e la continuità delle trascrizioni ultraventennali** dei cespiti staggiati censiti in CT di Colliano (SA) col Fg. 30, p.lla 36 d in CT di Palomonte (SA) col Fg. 4, p.lla 740.

Ai fini del buon esito della presente Procedura Espropriativa, lo scrivente esperto ha provveduto in autonomia a stabilire l'esatta provenienza dei suddetti cespiti staggiati e verificare la continuità delle trascrizioni ultraventennali (cfr. successivo paragrafo 5 in ordine alla provenienza).

In conformità a quanto sopra enunciato, il sottoscritto ha ritenuto di poter procedere secondo i quesiti da 4 a 12.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI STAGGITI OGGETTO DI INTEGRAZIONE

I beni staggiati oggetto della presente integrazione sono fondamentalmente costituiti da: **1)** appezzamento di terreno agricolo montano sito in Comune di Colliano (SA); **2)** piccolo appezzamento di terreno, a tutt'oggi oramai urbanizzato in quanto parte della sede della Strada Provinciale n. 268/a Ponte Oliveto — Lago di Palomonte, già oggetto di **esproprio per pubblica utilità** da parte della Provincia di Salerno, situato in Località Lago del Comune di Palomonte (SA).

IL SUOLO OGGETTO DI ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

Il fondo espropriato dalla Provincia di Salerno, formalmente in capo alla debitrice esecutata è attualmente identificato al **Catasto Terreni di Palomonte**, con i seguenti intestatari:

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
4	740		-		Seminativo	2	.. 03 74	€ 1,26	€ 1,35
Intestatari									
1	- Omissis - con Proprietà per 1/1								

La **particella n. 740 del Foglio n. 4**, con estensione di 374 mq catastali, deriva dalla **p.lla 412**, dello stesso foglio, in virtù di FRAZIONAMENTO in atti solo dal 19/06/1986 (n. 865983) (dagli atti della Provincia di Salerno risulta che il frazionamento è stato eseguito il 23/04/1964, approvato dall'UTE di Salerno il 14/07/1964), dalla sua originaria consistenza di 3.264 mq, così come risultante dall'impianto meccanografico del 30/06/1975.

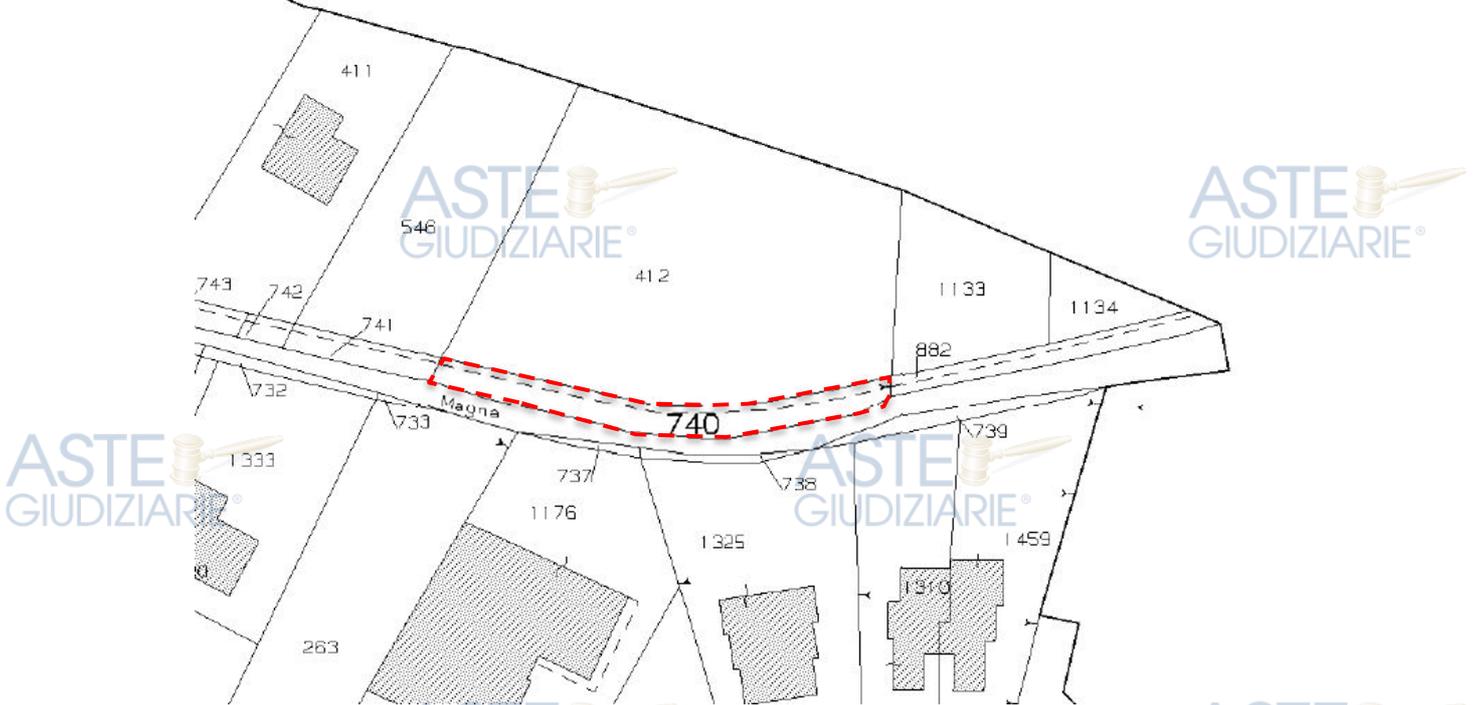


Figura 1: Individuazione del suolo su mappa catastale del Foglio 4 di Palomonte



Figura 2: Individuazione del suolo ortofoto (fonte Geoportale Provincia di Salerno)

Dalle ricerche effettuate presso il *Settore Viabilità – Servizio Espropri* – della Provincia di Salerno, è emerso che la particella in esame è stata oggetto di esproprio per pubblica utilità, intorno alla metà degli anni '60 (il predetto Settore non ha reperito il formale Decreto di Esproprio), per la costruzione del tronco stradale Ponte Oliveto – Lago di Palomonte (oggi S.P. 268/a), progetto n. 488. Di fatto, dalla documentazione acquisita presso il predetto Settore, risulta che, a seguito del frazionamento eseguito il 23/04/1964, approvato dall'UTE di Salerno il 14/07/1964 riguardante, tra altro, la p.lla **412/b** (oggi 740) del Fg. 4 dell'estensione di 374 mq (mai volturata), è stata determinata in favore dell'intestataria dell'epoca (OMISSIS) l'indennità definitiva di esproprio (cfr. Liquidazione indennità in **Allegato A13**). Tale indennità fu liquidata e quietanzata in data 06/03/1969 (cfr. Quietanza indennità in **Allegato A14**).

Graficamente, la particella espropriata dalla Provincia di Salerno, esattamente corrispondente all'attuale p.lla 740, è individuabile dal *Piano particellare definitivo* (cfr. **Allegato A12**) di cui si riporta lo stralcio in figura seguente.

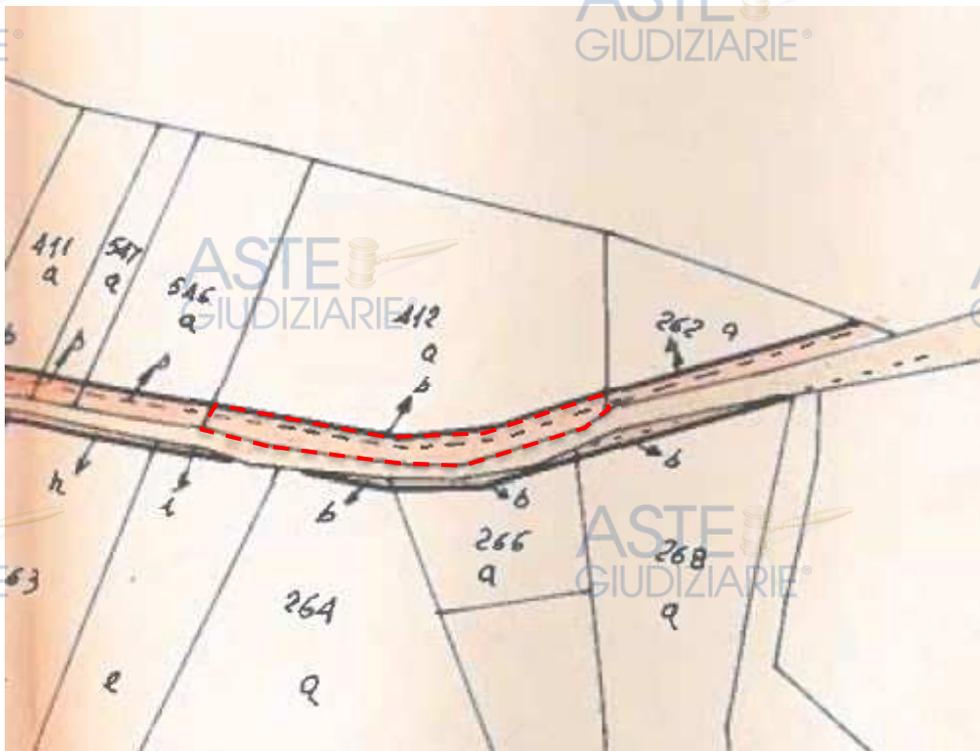


Figura 3: Stralcio Piano particellare di esproprio della Provincia di Salerno del 13/12/1966



Figure 4 e 5: Viste della p.lla staggia già sede della S.P. 268/a

La particella di terreno sopra descritta, attesa la particolare specifica destinazione già impressa e sebbene non risulti un formale atto di trasferimento (decreto di esproprio per pubblica utilità), risulta difficilmente collocabile sul mercato con probabilità molto scarsa di offerta e conseguente bassissima possibilità di realizzo per la Procedura Esecutiva. **Per tali motivi lo scrivente esperto non procederà alla determinazione del prezzo a base d'asta di tale appezzamento.**

IL FONDO SITUATO IN COLLIANO

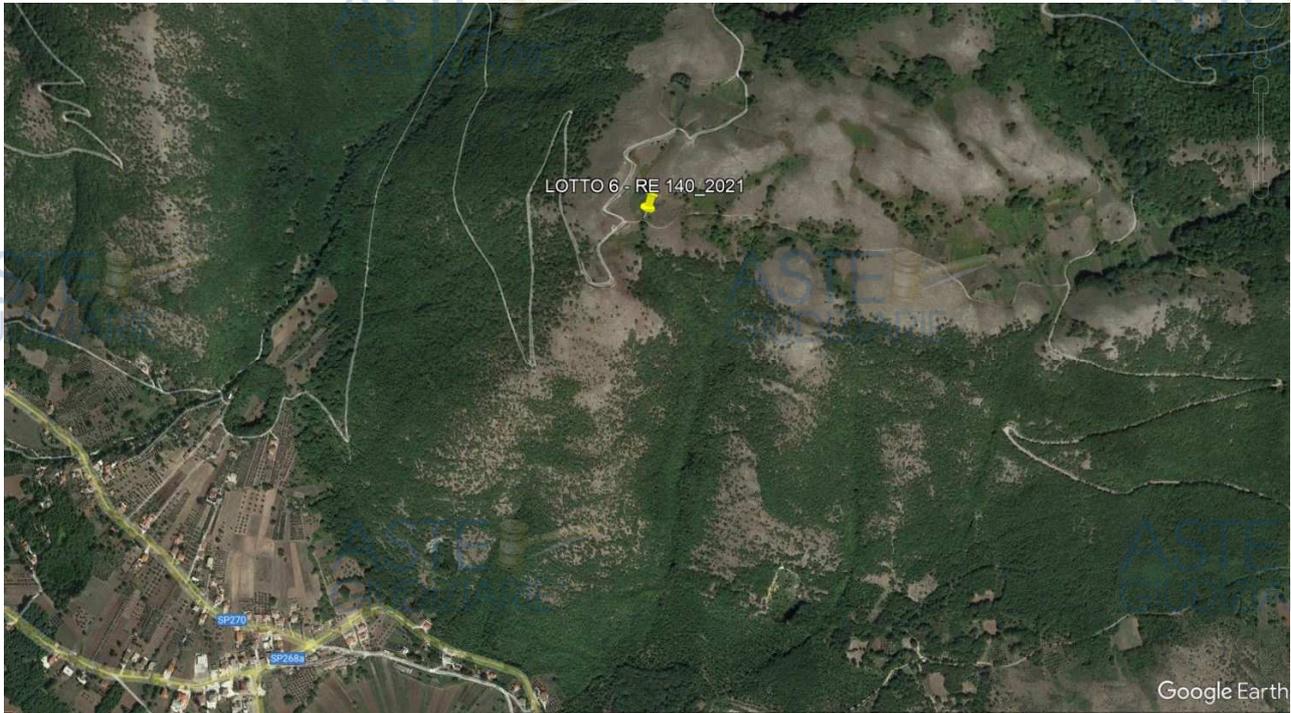


Figura 6: Indicazione del **Lotto pignorato** su ortofoto (Fonte Google Earth)

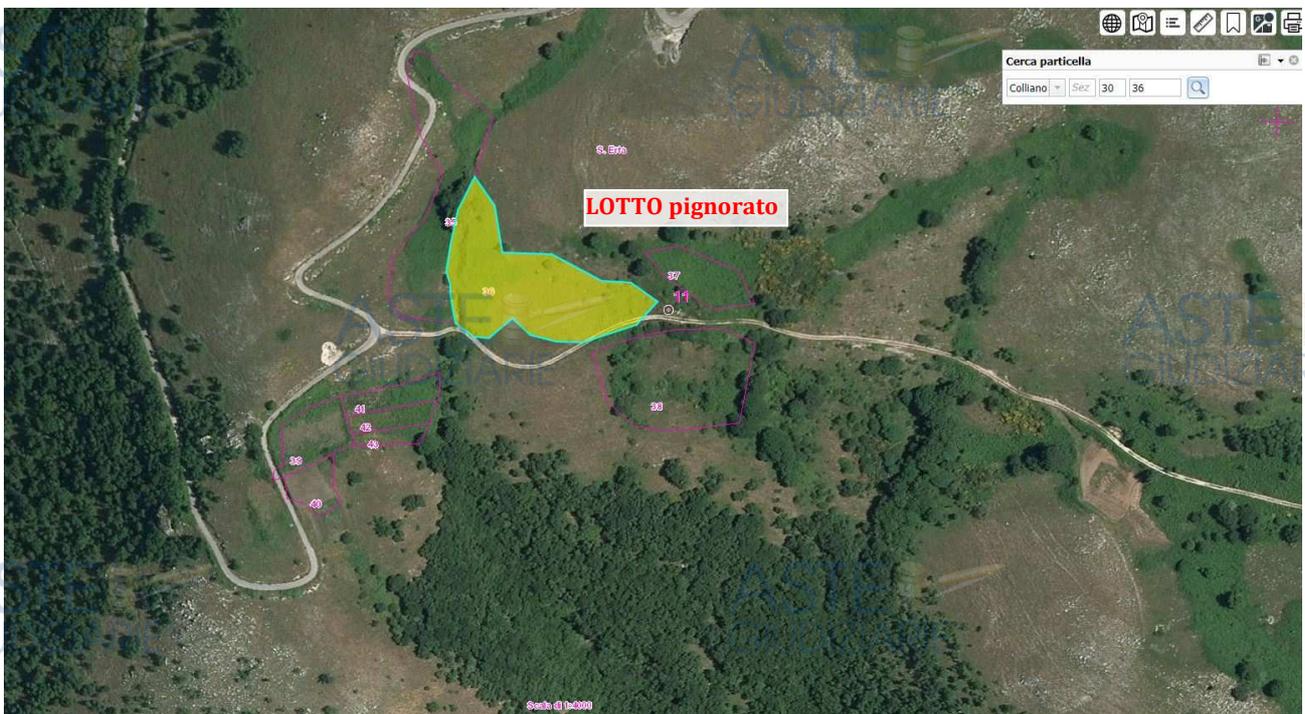


Figura 7: Individuazione del **Lotto pignorato** su ortofoto (Fonte Geoportale Provincia di Salerno)

DESCRIZIONE DEL LOTTO 6

<u>LOTTO 6</u>	<u>COLLIANO (SA) – C.T. – Fg.30, p.lla 36</u>
-----------------------	--

DATI CATASTALI LOTTO 6

Il **LOTTO 6** è identificato al **Catasto Terreni di Colliano**, con i seguenti intestatari:

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
30	36		-		Seminativo	4	46 21	€ 4,30	€ 8,35
Intestatari									
- Omissis - con Proprietà per 1/1									

STORIA CATASTALE LOTTO 6

La particella n. 30 del Fg. 36, risulta così censita fin dall'impianto meccanografico del 06/06/1970.

TITOLARITÀ LOTTO 6

L'immobile oggetto dell'esecuzione, afferente al **Lotto 6**, appartiene a:

- **- OMISSIS - (Piena Proprietà per 1/1)**
Nata a OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS

CONFINI LOTTO 6

Il terreno identificato in CT di Colliano col **Fg 30, p.lla 36**, nel complesso **confina** con: suoli di proprietà demaniale intestati al Comune di Colliano (Fg. 30, p.lla 123), sui lati Nord, Est e Sud; fondo di aliena proprietà (Fg. 30, p.lla 35), sul lato Ovest.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali relativi al bene immobile, così come sopra indicati, fondamentalmente corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della procedura esecutiva N. 140/2021.

SUSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, acquisite presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno, è emerso che sull'immobile staggito non gravano altre procedure esecutive.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 6

Il **Lotto 6** oggetto di pignoramento è la quota complessiva di **1/1 del diritto di piena proprietà** di un fondo agricolo, situato in zona montana del Comune di Colliano (SA), raggiungibile mediante stradina comunale collegata con la Strada Provinciale n. 270.

il suolo, dotato di buona esposizione, è però ubicato in posizione poco agevole rispetto al centro abitato del Comune di Colliano, in quanto distante da quest'ultimo oltre 5 km e l'accesso al fondo, attraverso l'erta comunale, può avvenire a piedi o con idonei mezzi meccanici. Inoltre, attesa l'elevata quota altimetrica (poco oltre i 1.000,00 m s.l.m.), lo sfruttamento colturale è limitato solo ai mesi estivi in quanto, a quella quota, sono presenti nevicate e/o gelate nel restante periodo dell'anno.

Il podere, prevalentemente allo stato incolto, non è recintato, ha forma irregolare e, per quanto concerne la sua giacitura, lungo la direttrice di sviluppo Sud-Est ÷ Nord-Ovest, ha andamento acclive.

L'apezzamento, censito al Foglio 30 con particella n. 36, come da visura catastale, ha consistenza di complessivi 4.621 mq.



Figura 8: Zona ingresso alla p.lla 36



Figura 9: Vista del fondo



Figura 10: Altra vista del fondo



Figura 11: Ulteriore vista del fondo

TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA VENTENNALE – QUESITO N.5

Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti **mortis causa** non trascritti;

Dall'esame degli atti risulta quanto segue, con riferimento ai cespiti di cui al **Lotto 6**:

- Il bene, censito in C.T. di Colliano al **Foglio 30, p.lla 36** è pervenuto, per il diritto di **PIENA PROPRIETÀ' in ragione di 1/1** alla Sig.ra **- OMISSIS -**, nata a OMISSIS il OMISSIS, coniugata in regime di separazione dei beni, in virtù di **dichiarazione di successione** del 25/09/2007, rep. N. 79/1356/7, trascritta a Salerno il 09/01/2008 ai nn. 1222/765, in morte della madre OMISSIS, nata il OMISSIS a OMISSIS, deceduta il OMISSIS. Vi è **accettazione tacita dell'eredità** trascritta a Salerno il 08/05/2023 ai nn. 19230/15378.

Per quanto concerne la provenienza ultraventennale del cespite staggito, si riferisce che sulla base dell'*Atto di Compravendita*, rogato dal Notaio Luigi Capobianco di Altavilla Silentina (SA) il 21/11/2011, Rep. N. 22401, trascritto a Salerno il 05/12/2011 ai nn. 46112/35697 (Atto con il quale la debitrice esecutata ha alienato il cespite in C.T. di Colliano al Fg. 4, p.lla 412 – bene pure oggetto della dichiarazione di successione di cui in precedenza, dal quale è derivata l'altra p.lla staggita – Fg. 4, p.lla 740 – cfr. **Allegato A6**) si è potuto risalire alla provenienza ultraventennale in tesata alla dante causa della debitrice esecutata.

Di fatto, alla Sig.ra OMISSIS, il cespite in parola pervenne in virtù di *Atto di Donazione*, rogato dal Notaio Vito Parisi da Contursi il 30/01/1948, Rep. N. 3911 (cfr. **Allegato A16**), trascritto a Salerno il 24/02/1948, ai nn. 2689/2587 (cfr. **Allegato A7**), dai genitori OMISSIS e OMISSIS.

DIVISIBILITÀ DEI BENI – QUESITO N. 6

Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

I beni di cui al Lotto 6, oggetto della presente Procedura Esecutiva n. 140/2021, è, **nel complesso, pignorato per intero sulla piena proprietà** e, non risultando dagli atti esaminati, nessun altro comproprietario, non sussistono gli estremi per la divisione in natura dei beni.

STATO DI POSSESSO DEL BENE – QUESITO N. 7

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Per quanto possibile accertare si riferisce che il bene staggito è nel pieno possesso della debitrice esecutata.

Non si segnalano altri diritti reali che delimitino la piena fruibilità del bene. In particolare, con riferimento all'eventualità che i beni siano gravati da **censo, livello** od **uso civico**, dalla Nota Prot. N. 268431 del 24/05/2023, ricevuta dall'**UNITA' OPERATIVA DIRIGENZIALE AMBIENTE, FORESTE E CLIMA – Regione Campania** (cfr. **Allegato A9**) non risulta la presenza di tali gravami sui beni pignorati.

PIÙ PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE – QUESITO N. 8

Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, Cod. Civ.:

L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente senza alcun contratto di locazione.

In ogni caso, con riferimento al successivo paragrafo in risposta al Quesito n. 14 inerente alla stima dell'immobile, lo scrivente esperto ha determinato il più probabile canone di locazione per il lotto in parola.

Di fatto, tenendo conto di un saggio di capitalizzazione medio lordo, per i terreni, pari al **2%**, il valore del più probabile canone di locazione annuo è data da:

$$V_{loc.} = V_{mercato} \times \text{saggio di capitalizzazione} = € 2.310,00 \times 2,00 \% = \text{circa € } \mathbf{50,00} \text{ annui}$$

REGIME PATRIMONIALE DEBITORE – QUESITO N. 9

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione:

Si riporta nel seguito quanto già rimesso nella originaria relazione di stima:

La Sig.ra - **OMISSIS** - , nata a OMISSIS il OMISSIS, risulta essere stata coniugata con il Sig. OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS deceduto a OMISSIS il OMISSIS (cfr. Certificato di Morte in **Allegato H1**). In particolare, dall'esame dell'*Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio* della debitrice esecutata Sig.ra - **Omissis** - , rilasciato il 14/11/2022 dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di OMISSIS, rimesso in allegato (cfr. **Allegato H1**), si evince che la Sig.ra - **OMISSIS** - , nata a OMISSIS, **in data OMISSIS, in OMISSIS** ha contratto matrimonio con il Sig. OMISSIS, nato il OMISSIS. Dallo stesso documento risulta che “*Con Atto in data 03/12/1987 a rogito del Notaio Zinzi Angelo del distretto notarile di Cassino i coniugi OMISSIS e - Omissis - hanno scelto il regime della separazione dei beni*”.

VINCOLI ED ONERI – QUESITO N. 10

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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni **propter rem**;

Il bene staggito, sulla base di quanto desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. **Allegato A10**), risulta:

- **Soggetto a vincolo idrogeologico;**
- **Non risulta essere stato percorso da incendi;**

Inoltre, tenuto conto che il territorio del Comune di Colliano è ricompreso nel **PSAI Fiume Sele** (Piano Stralcio dell'ex Autorità di Interregionale del Bacino Idrografico del Fiume Sele, ex Autorità di Bacino Campania Sud e Interregionale del fiume Sele ora Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale), si segnala quanto segue:

Immobile	Foglio	Part.	Sub.	Rischio idraulico	Aree inondabili	Rischio frane	Pericolosità da frane
Terreno	30	36	-	Nullo	Nullo	R_utr5	P_utr5

dove:

P_utr5 = Propensione all'innesco-transito-invasione per frane da approfondire attraverso uno studio geologico di dettaglio;

R_utr5 = Aree per le quali il livello di pericolosità e rischio sarà definito a seguito di uno studio di compatibilità geologica di dettaglio.

Non si segnala alcun altro vincolo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – QUESITO N. 11

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni:

Dalle ispezioni ipotecarie, per immobili e per dati anagrafici, eseguite presso l'**Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno**, e riferite al ventennio antecedente la presente relazione, risultano **le seguenti formalità pregiudizievoli riportate di seguito** in ordine cronologico, in forma sintetica e con indicazione dei creditori iscritti, relative all'immobile staggito del **Lotto 6**, sia ai debitori eseguiti e loro danti causa, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva e non attinenti alla presente procedura (cfr. **Allegato A15**)

ISCRIZIONI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritta a SALERNO il 13/10/2020
Reg. gen. 31918 - Reg. part. 3699
Quote del DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ: **1/1**, tra altro, su immobili staggiti nell'**unità negoziale 2**;
Importo Totale: € 5.283.990,23
A favore di SIENA NPL 2018 SRL con sede in ROMA, per la quota di **1/1** relativamente a tutte le **unità negoziali**;
Contro:
- - OMISSIS - , tra altro, per la quota di **1/1** della piena proprietà relativamente all'**unità negoziale 2**;
Capitale: € 5.271.166,23
Spese: € 12.824,00
Interessi: -
Tasso interesse annuo: -
Durata: -
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO
Data: 23/09/2020
N° repertorio: 2030/2020

Note: L'ipoteca giudiziale è iscritta tra altro: sull'immobile staggito del **LOTTO 6**, censito in C.T. di Colliano col Fg. 30, p.lla 36 (**unità negoziale 2**);

TRASCRIZIONI

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SALERNO il 29/06/2021
Reg. gen. 26459 - Reg. part. 20807
Quote del DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ: **1/1**, tra altro, su immobili staggiti nell'**unità negoziale 1**;
A favore di SIENA NPL 2018 SRL con sede in ROMA, per la quota di **1/1** relativamente a tutte le **unità negoziali**;

Contro:

- - OMISSIS - , tra altro, per la quota di 1/1 della piena proprietà relativamente all'unità negoziale 1;

Note: Il pignoramento è trascritto, tra altro: sull'immobile staggito del **LOTTO 6**, censito in C.T. di Colliano col Fg. 30, p.lla 36 (**unità negoziale 1**);

Indicazione dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli

Il riferimento è a quanto già riportato nella originaria Relazione di stima.

ACQUISIZIONE VISURE IPOCATASTALI – QUESITO N. 12

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Nel corso delle operazioni peritali sono state acquisite sia le visure catastali che le visure ipotecarie in aggiornamento a quanto già effettuato nella originaria Relazione di stima, oltre alla richiesta ed all'esame dei volumi e repertori, nonché ispezioni cartacee in testa alla dante causa della debitrice esecutata.

A seguito di accurato controllo incrociato non si rileva alcuna particolare discrasia tra le risultanze delle stesse visure.

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA EDILIZIA – QUESITO N. 13

Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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, comma 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, comma 5, del citato T. U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica, rimesso in **Allegato A10**, lo strumento urbanistico vigente nel **Comune di Colliano** è il **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** adottato con Delibera di C.C. n. 174 del 01.12.1997 ed approvato con Decreto della Comunità Montana "Alto e Medio Sele" n. 03/2003 del 27.08.2003, con pubblicazione sul B.U.R.C. n. 44 del 29.09.2003. Il PRG inquadra la zona in cui è situato l'immobile staggito come **zona omogenea E1**

(Area a prevalente destinazione agricola - bosco, pascolo e terreni incolti), soggetta ai vincoli di cui al precedente paragrafo in risposta al Quesito n. 10 e disciplinata dagli artt. 30 e 31 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.

Le N.T.A. del P.R.G., sono riscontrabili sul sito internet del Comune di Colliano al seguente indirizzo www.comune.colliano.sa.it.

Infine, trattandosi di suolo agricolo privo di edificazioni, non applicano le disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI – QUESITO N. 14

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di 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. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Criteri e procedimenti della stima

Per determinare il valore degli immobili oggetto di stima si è innanzitutto individuato il criterio di stima corrispondente alla ragion pratica, che è il più probabile valore di mercato del bene,

La determinazione del valore dell'immobile è stata eseguita con il **procedimento di stima diretta** (o *procedimento sintetico - comparativo*) che consiste nel desumere il valore di mercato dalla ricerca di trasferimenti di immobili simili ed in zone viciniori attingendone i prezzi di compravendita in epoca prossima a quella di riferimento della stima. I prezzi sono riferiti al parametro unitario metro quadrato di superficie determinata sulla base delle risultanze catastali.

Per quanto concerne i prezzi dei terreni agricoli, poiché non è stato possibile reperire atti negoziali per unità immobiliari simili della zona, in epoca prossima a quella della presente stima (con riferimento alla ricerca effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate in ordine alla "Consultazione valori immobili dichiarati" - cioè valori dichiarati in atti notarili di compravendita - non sono emersi dati utili - cfr. Figg. seguenti), ci si è riferiti unicamente ai valori di proposte di vendita, ricavati dai siti internet specializzati, sia ai **Valori Fondiari Medi Unitari**, della Regione Campania, suddivisi per Province ed aggiornati all'anno 2022 (ultimo disponibile), pubblicati sul B.U.R.C. n. 28 del 14/03/2022.

OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Area riservata

Utente: DVSMRA71C04H703T

Ricerca Ricerca su mappa

Imposta la ricerca

Cerca un indirizzo
Inserire un Comune, una Località o un Indirizzo: *
Colliano (SA)

Tipologia Atto*

Residenziale Produttivo
 Residenziale misto Non residenziale misto
 Pertinenze Immobili agricoli
 Terziario Commerciale

Periodo (Mese / Anno)*
Da: Gennaio 2019
A: Marzo 2023

Filtro valore (€)
Minimo: 0,00
Massimo: 0,00

Disegna geometria *
La selezione di Cerchio o Poligono disabilita l'eventuale visualizzazione delle Zone OMI. Al termine della ricerca possono essere attivate nuovamente.

Figura 12: Ricerca con raggio di 1000 m dal bene staggito

OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Area riservata

Utente: DVSMRA71C04H703T

Ricerca Ricerca su mappa

Imposta la ricerca

Risultati della ricerca

✓ Risultati ricerca
Per i criteri di ricerca indicati, non sono stati reperiti atti. Tornare su "Imposta la ricerca" e ampliare l'area o il periodo di interesse.

Figura 13: Esito ricerca nullo

La procedura estimativa, quindi, si basa sulla determinazione del Valore Attuale del bene, ottenuto moltiplicando il Valore di Mercato (o valor capitale unitario) per la Superficie Convenzionale dell'immobile (nella presente stima ci si è riferiti alla superficie catastale del terreno agricolo de quo), tenendo in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

FONTE: Valori Fondiari Medi Regione Campania – Anno 2022

Zona n°6 - Alto Sele, Tanagro e Tusciano – Comprende i Comuni di Acerno, Auletta, Buccino, Caggiano, Campagna, Castelnuovo di Conza, Colliano, Contursi Terme, Laviano, Oliveto Citra, Palomonte, Pertosa, Petina, Ricigliano, Romagnano al Monte, Salvitelle, San Gregorio Magno, Santomenna, Sicignano degli Alburni e Valva.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo irriguo	17.700,00
Seminativo arborato irriguo	19.300,00
Seminativo asciutto	8.300,00
Seminativo arborato asciutto	9.500,00
Uliveto	21.000,00
Vigneto	18.600,00
Bosco ceduo m.	2.500,00
Bosco ceduo ca.	3.600,00
Castagneto da frutto	8.300,00
Pascolo	2.300,00

Da cui emerge, con riferimento alla coltura catastale afferente alla particella staggita, un valore unitario pari a **0,95 €/mq**.

Per quanto attiene al cespite costituente il lotto in parola, in considerazione dell'ubicazione (quota altimetrica e distanza dal centro abitato) e con riferimento alle caratteristiche intrinseche dello stesso, in termini di estensione, di giacitura e di accessibilità, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione del parametro di mercato unitario vada posta in relazione ad un valore unitario inferiore a quello sopra esposto (0,95 €/mq). Dunque, si ritiene opportuno e congruo utilizzare un valore di mercato unitario pari a 0,50 €/mq.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del fondo agricolo è stato determinato così come riportato nella seguente tabella

Fondo agricolo							
Colliano (SA)							
N.	Foglio	Particella	Qualità	Superficie catastale (mq)	Valori fondiari medi	Utilizzato	Valore
					€/mq	€/mq	
1	30	36	Seminativo	4 621,00	0,95	0,50	€ 2 310,50
TOTALE				4 621,00	-	-	€ 2 310,50

Da cui, il più probabile valore di mercato del **LOTTO unico** risulta:

$$V_{ppm} = € 2.310,50$$

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

Il *valore degli immobili da porre a base d'asta (valore b.a.)* è stato determinato applicando

al più probabile valore di mercato del lotto di vendita le **detrazioni** che tengono conto, dell'assenza di garanzia di vizi occulti, della minore appetibilità dei beni derivanti da procedura esecutiva, ecc.

Di fatto, considerando un abbattimento forfettario del **5%** del valore cercato che tenga conto proprio dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della minore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto il valore dell'**intero immobile**:

$$V_{b.a.} = \text{€ } 2.310,50 - 5\% = \text{€ } 2.194,98$$

Pertanto, il valore degli immobili di cui al **LOTTO 6**, possono essere messi in vendita, per la **quota intera (1/1)**, con il seguente prezzo, in **c.t.**, a base d'asta:

LOTTO 6

V_{b.a.} = € 2.200,00 (Euro Duemiladuecento/00)

SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI – QUESITO N. 15

Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;

Durante il sopralluogo lo scrivente esperto non ha rinvenuto, sul suolo in esame, alcun bene mobile e/o materiale di risulta.

DESCRIZIONE SINTETICA LOTTI DI VENDITA – QUESITO N. 16

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: la sommara descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano e al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

Si veda scheda sintetica rimesse in allegato **A17**.

REPERTORIO FOTOGRAFICO - QUESITO N. 17

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.

Il repertorio fotografico è stato inserito nel corpo del testo della presente relazione di stima.



CONCLUSIONI



Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., Ing. Mauro Davascio, in ottemperanza all'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione (composta di N. 21 pagine complessive e N. 17 allegati) restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Salerno, 07/07/2023

L'ESPERTO



Dott. Ing. Mauro Davascio
Firma apposta digitalmente



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- **Allegato A1:** Verbale di sopralluogo del 30_06_2023;
- **Allegato A2:** Richiesta Cert. Dest. Urb. + eventuali gravami (censi, livelli, usi civici, ecc.) - Colliano;
- **Allegato A3:** Richiesta Cert. Dest. Urb. + eventuali gravami (censi, livelli, usi civici, ecc.) - Palomonte
- **Allegato A4:** Richiesta di accesso agli atti Provincia di Salerno;
- **Allegato A5:** Richiesta usi civici Regione Campania;
- **Allegato A6:** Atto compravendita 2011 Notaio Capobianco;
- **Allegato A7:** Trascrizione RP 2587 del 1948_Atto donazione;
- **Allegato A8:** Visura Palomonte Fg 4 plla 412;
- **Allegato A9:** Nota Regione Campania Usi civici;
- **Allegato A10:** CDU Colliano;
- **Allegato A11:** CDU Palomonte;
- **Allegato A12:** Piano particellare definitivo costruzione strada provinciale Ponte Oliveto - Lago di Palomonte;
- **Allegato A13:** Liquidazione indennità di esproprio Provincia di Salerno;
- **Allegato A14:** Quietanza indennità di esproprio Provincia di Salerno;
- **Allegato A15:** Ispezioni ipotecarie;
- **Allegato A16:** Atto donazione 1948;
- **Allegato A17:** Scheda sintetica LOTTO 6;