

La presente relazione, per comodità d'esposizione e facilità di consultazione, viene così ordinata:

Parte prima: premessa.

Parte seconda: descrizione dei beni pignorati.

Parte terza: risposte ai quesiti e criteri di stima e valutazione.

Parte quarta: formazione dei lotti di vendita.

PARTE PRIMA

PREMESSA

Con decreto del 17.01.2007, la S.V. fissava per il giorno 14.03.2007 l'udienza di comparizione del sottoscritto C.T.U., ma senza la comparizione delle parti, per il conferimento dell'incarico di stima dei beni pignorati oggetto della presente procedura, ed in tale data, prestato giuramento di rito, il sottoscritto riceveva l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito riportati:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. 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 inadeguata (descrizione da accludere, a quisa 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;

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. 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

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

7. 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;

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

9. 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 certi-

ficato 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;

10. 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 fornendo, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

11. 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);

12. estrarra 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 pignoramento immobiliare, da parte della [REDACTED] trascritto il 25.09.2004 n.ro Reg. Gen. 44151 e n.ro Reg. Part. 34127, è caduto sui seguenti beni, alla frazione Fuorni, loc.tà Tonnazzo del comune di Salerno:

bene n° 1: diritti pari al 50% (cinquanta per cento) del fondo rustico sito nel comune di Salerno, censito in C.T., foglio 43 mn. 130 e 146, della superficie complessiva di are 28 e ca 80 (mq 2880);

CONFINI: l'appezzamento di terreno confina lati nord e sud con particelle mn. 120 e 124 di proprietà [REDACTED] lato est con particella n. 128 e 444 di proprietà [REDACTED] e con la particella n. 152 che divide il lotto in due parti, salvo altri.

DATI CATASTALI: nel C.T. del Comune di Salerno alla frazione Fuorni, loc. Tonnazzo, alla partita n. 216606, foglio 43, particella 146, uliveto classe 3, superficie are 16 ca 90, Reddito Dominicale € 4,36, Reddito Agrario € 3,93, foglio 43, particella 130, seminativo arborato classe 4, superficie are 10 ca 50, Reddito Dominicale € 13,29, Reddito Agrario € 8,41,.

PROVENIENZA: la proprietà dell'immobile, in ragione del 50%, è pervenuta al debitore sig. [REDACTED] (in comunione dei beni con la sig.ra [REDACTED])

[REDACTED] con atto per Notar Achille MONICA del 22.01.1982, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Salerno il 03.02.1982 al 3966 del Reg. Gen. e n.3394 del Reg. Part., dai sigg. [REDACTED]

[REDACTED]

Al fine di effettuare le necessarie indagini e gli indispensabili accertamenti onde adempiere al mandato affidatogli dal sig. Giudice, il sottoscritto C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni per le ore 15,30 del giorno 23.04.2007, dandone comunicazione alle parti interessate, con lettera raccomandata, regolarmente recapitata. Al sopralluogo, oltre al sottoscritto intervenivano i sigg.: [REDACTED] nato a Salerno il [REDACTED] nella qualità di coniuge della [REDACTED], era presente, altresì, l'avv. Giuseppe MARINO quale procuratore della sig.ra [REDACTED]. Non risultava presente il [REDACTED]. Nonostante l'assenza del debitore esecutato e la presenza di un cancello metallico posto all'inizio del lotto, chiuso con catena e lucchetto, i presenti hanno potuto accedere ai terreni oggetto della presente procedura, da un varco laterale, concordando, di non ricorrere all'ausilio della forza pubblica, in quanto il lotto risultava completamente abbandonato. Alla loro presenza il sottoscritto procedeva ad una attenta ispezione dei luoghi, scattando nel contempo numerose foto atte ad evidenziare lo stato di conservazione e di coltivazione del fondo e la tipologia delle colture in atto. Nel corso del sopralluogo il [REDACTED] a nome di [REDACTED] comunicava allo scrivente la sua volontà di non realizzare il "tour virtuale". Compilate così le operazioni di sopralluogo, ed appurate, anche con accesso presso gli uffici competenti, le altre notizie necessarie, il sottoscritto provvedeva alla stesura della presente relazione di consulenza tecnica.

PARTE SECONDA

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il bene oggetto del pignoramento è sito alla frazione Fuorni, loc. Tonnazzo, del Comune di Salerno. E' ubicato lungo il lato sud della collinetta situata alle spalle della casa circondariale di Salerno alla frazione Fuorni. Al fondo si accede da una stradina interpodereale di media larghezza e mal tenuta, infatti presenta numerose ed ampie sconessioni costituite da dossi e fossi disseminati sulla carreggiata. La stradina che consente l'accesso al lotto, continua anche all'interno delle particelle oggetto del presente accertamento, per consentire il passaggio carrabile ad altri lotti interclusi.

Detta strada si presenta con elevata pendenza, ha larghezza media di ml 4 circa, risulta in parte pavimentata con conglomerato bituminoso, in parte con massetto di calcestruzzo cementizio ed in parte costituita da massicciata in misto granulometrico. Il lotto si presenta recintato, in parte con muretto in calcestruzzo cementizio, ed in parte da muratura costituita da blocchi di tufo e con sommontata rete metalli sorretta da paletti in ferro infissi saldamenti in essa. L'apezzamento di terreno, composto da due particelle, ha forma triangolare con interclusa una particella catastale di altra proprietà. Il lotto è sistemato, in parte ad ampi terrazzi e per la restante porzione risulta in pendenza con versante nord-sud e con una pendenza del 100% circa. L'intero lotto risulta, al momento del sopralluogo, incolto. In esso si rileva la presenza di varie essenze spontanee e di alcuni alberi da legno, come quercia, pino ed altre specie mediterranee. Nella parte alta del fondo (part. n. 146) sono state rilevate alcune piante di ulivo, qualcuna impiantata in tempi remoti, altre invece di recente piantumazione. L'intera superficie del lotto, non risulta soggetto ad alcun tipo di coltivazione, inoltre sono disseminati all'interno del fondo arbusti vari conseguenti al

taglio di alberi. Le essenze spontanee ed alcuni arbusti si presentano in

buono stato vegetativo. All'ingresso del fondo, invece, è stata rilevata la

presenza di alcuni alberi di pino, che risultano essere secchi. Entrambe le

particelle costituenti il lotto, nella Variante al Piano Regolatore Genera-

le, risultano avere Destinazione Urbanistica " Zona omogenea Agricola "E"

zone di tutela e salvaguardia, nonché le parti del territorio destinate ad

uso agricolo. Inoltre esse rientrano, la 146 per intero e la 130 in parte,

nella planimetria allegata alla nota n. 2119 del 31/10/2000, del comune di

Salerno, relativa all'individuazione delle "aree percorse dal fuoco" per le

quali sussistono i vincoli di cui all'art. 10 della legge 21/11/2000 n. 353.

Infine dal certificato di destinazione Urbanistica rilasciato in data

09/11/2004 dal Dirigente del Comune di Salerno, si evince che il lotto rien-

tra nella perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico e di pericolo di

cui al piano stralcio dell'Autorità di Bacino Destra Sele, nella carta del

Rischio Frane, come Area a Pericolosità P2.

Nell'approvato Piano Urbanistico Comunale, PUC, le suddette particelle ri-

cadono in zona E3 zone Agricole in prevalenze boschive, incolte e pascola-

tive. In dette zone le nuove abitazioni potranno essere realizzate nel ri-

spetto dei seguenti indici e parametri, variabili a seconda dell'ordinamento

aziendale in atto e, comunque nel limite massimo di 500 mc, nel rispetto dei

seguenti indici: lotto minimo mq 10.000, IF fondiario per abitazioni 0,003

mc/mq, H max 7,50 m, distanza dai confini 10 m. Nel computo di cui innanzi

non sono da conteggiarsi le stalle, i silos i magazzini, le serre ed i loca-

li per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli del fondo.

Per quanto riguarda la conformità dell'immobile oggetto della presente pro-

cedura, alle concessioni o autorizzazioni urbanistiche, si evidenzia che sul fondo non esistono manufatti di alcuna natura, ad eccezione del prolungamento di un pergolato adiacente fabbricato riportato nella particella n. 152 del foglio 43 di proprietà di altra ditta. Questo pergolato è stato ricavato realizzando dei muri di contenimento del terrapieno retrostante, realizzati per la prima porzione in calcestruzzo cementizio, e per quella sovrastante in muratura di tufo. Altra opera intrapresa e realizzata, quasi certamente, ad iniziativa del proprietario della particella n. 152, è il prolungamento dell'accesso al manufatto esistente, e la chiusura totale del secondo tratto della strada che consente l'accesso alla particella n. 146 e agli altri fondi posti a monte. All'interno del lotto non sono stati rilevati manufatti di alcun genere a meno delle opere realizzate dal confinante, quasi sicuramente in parte per proteggersi dagli estranei (recinzione strada lato nord).

PARTE TERZA.

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL SIG. GIUDICE.

Dalle notizie fornitemi dagli intervenuti durante il sopralluogo e dalla documentazione agli atti è possibile affermare che:

Nel lotto non sono in atto colture intensive, e non è stata rilevata la presenza di alberi da frutto, ad eccezione di qualche albero di olivo. Il fondo è da ritenersi pertanto incolto ed abbandonato. Tale circostanza è avvalorata dalle opere intraprese dal proprietario del fondo confinante che di fatto impediscono l'accesso alla parte nord del fondo.

Il sig. [REDACTED] è coniugato con [REDACTED] nata a Pellezzano il [REDACTED] e con provvedimento del Tribunale di Salerno in data [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale tra gli sposi con trascrizione

24/09/2004;

Sul fondo grava una servitù di passaggio della larghezza pressoché costante di metri lineari tre all'intero del mappale 130 e 146 a partire dallo spigolo sud sud-ovest del medesimo fino a giungere allo spigolo nord nord-ovest e fino alla residua proprietà dei venditori.

Dal pignoramento richiesto dall'avv. [REDACTED] in data 27/04/2004, si evince che la quota di proprietà attribuita al sig. [REDACTED] è del 100%. Dalla verifica degli atti contenuti nel fascicolo del procedimento, è emerso, invece, che **la quota spettante al debitore esecutato è solamente del 50% (cinquanta per cento)**, mentre la restante quota è di proprietà della [REDACTED] in quanto in comunione dei beni alla data di acquisto del bene. Comunque la comproprietaria risulta essere stata avvisata dalla cancelleria dell'avvio della presente procedura. Questo errore è riportato anche nei relativi certificati catastali che attribuiscono l'intera quota al [REDACTED]

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI.

Per la valutazione, il sottoscritto C.T.U. ha adottato il **criterio di stima sintetico-comparativo**; con questo metodo si perviene al valore ignoto tramite comparazione tra gli immobili oggetto della stima ed altri analoghi. A tal fine il sottoscritto ha assunto notizie nella zona in cui gli immobili si trovano, circa il valore di mercato di immobili simili, tenendo conto della loro consistenza, della loro esposizione, della loro ubicazione, della destinazione urbanistica, ed in particolare di quella imposta dal PUC adottato dall'amministrazione Comunale dal quale si evince che il lotto minimo per intraprendere qualsiasi opera di natura edilizia è superiore

all'estensione complessiva del bene in oggetto, e che le particelle risultano inserite nell'elenco delle aree percorse dal fuoco, dello stato di conservazione in cui essi si trovano, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche. Attraverso quindi tutti gli elementi raccolti, il sottoscritto C.T.U. è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è il seguente:

- per la particella n. 146 del f.l. 43, uliveto €/mq 12,00
- per la particella n. 130 f.l. 43, seminativo arborato €/mq 11,50

VALUTAZIONI.

La particella n. 146, ha una superficie complessiva di mq. 1.690, per cui il suo valore complessivo è: $1.690 \text{ mq} * \text{€}/\text{mq. } 12,00 = \text{€ } 20.280,00$;

La particella n. 130, ha una superficie complessiva di mq. 1.050, per cui il suo valore complessivo è: $1.050 \text{ mq} * \text{€}/\text{mq. } 11,50 = \text{€ } 12.075,00$;

PARTI QUARTA

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

A riepilogo di quanto innanzi esposto, il sottoscritto C.T.U. riporta di seguito la formazione dei seguenti lotti di vendita relativi ai beni immobiliari oggetto della stima:

LOTTO DI VENDITA UNICO:

bene n° 1: diritti in ragione di 1/2 (un mezzo) dell'appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Salerno alla frazione Fuorni, località Tonnazzo, composto dalle particelle n. 130 e 146 del foglio 43 del C.T. del comune di Salerno.

CONFINI: l'appezzamento di terreno confina lati nord e sud con particelle nn. 120 e 124 di proprietà [REDACTED] lato est con parti-

n. 128 e 444 di proprietà [redacted] e con la particella n. 152

che divide il lotto in due parti, salvo altri.

DATI CATASTALI: nel C.T. del Comune di Salerno alla frazione Fuorni, loc.

Tonnazzo, alla partita n. 216606, foglio 43, particella 146, uliveto classe

3, superficie are 16 ca 90, Reddito Dominicale € 4,36, Reddito Agrario €

3,93, foglio 43, particella 130, seminativo arborato classe 4, superficie

are 10 ca 50, Reddito Dominicale € 13,29, Reddito Agrario € 8,41,.

PROVENIENZA: la proprietà dell'immobile, (in ragione del 50%), è pervenuta

al debitore sig. [redacted] (in comunione dei beni con la sig.ra [redacted]

[redacted]), con atto per Notar Achille MONICA del 22.01.1982, trascritto

presso la Conservatoria dei RR. II. di Salerno il 03.02.1982 al 3966 del

Reg. Gen. e n.3394 del Reg. Part., dai sigg. [redacted]

Valore dell'intero immobile: € 32.355,00 (Euro trentaduemila trecentocinquantacinque/00).

Valore quota MALEVOLTI Alfonso, 1/2. = € 16.177,50 (euro sedicimilacentosettantasette/50).

Tanto in fede e con serena coscienza di aver adempiuto al mandato conferitomi.

S. Cipriano P.no, li 21.05.2007

Il C.T.U.

Ing. Americo GENOVESE

Allegati:

"A" Specifica

"B" Verbale di sopralluogo

"C" Numero 16 fotografie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 