

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

- ◆ **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 18/2023**
- ◆ **[REDACTED]**
- ◆ **G.E. DOTT. ANIELLO MARIA DE PIANO**

Ad evasione dell'incarico di Esperto stimatore conferito dal G.E. dott. Aniello Maria De Piano relativo alla **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE** incardinata innanzi al Tribunale di Lagonegro con il **N. 18/2023 RGE** promossa dalla società **[REDACTED]** nei confronti della **[REDACTED]** la sottoscritta dott. arch. Francesca Eboli, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 951, giusta ACCETTAZIONE INCARICO- GIURAMENTO del 7 ottobre 2024, ricevuta la formulazione dei quesiti ai quali rispondere e che di seguito sommariamente si trascrivono:

- Quesito n. 1:** **si provveda all'identificazione del bene pignorato (confini, dati catastali, formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita)**
- Quesito n. 2:** **si provveda alla sommaria descrizione del bene**
- Quesito n. 3:** **si provveda ad indicare la data di inizio costruzione se ante 2/9/1967**
- Quesito n. 4:** **si provveda ad effettuare verifiche urbanistiche per costruzioni successive al 2/9/1967**
- Quesito n. 5:** **si provveda ad allegare certificato di destinazione urbanistica**
- Quesito n. 6:** **si provveda ad identificare catastalmente il bene pignorato**
- Quesito n. 7:** **si provveda ad appurare se all'atto di notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad atto regolarmente trascritto, indicando eventuali comproprietari**
- Quesito n. 8:** **si provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione dei passaggi di proprietà, nonché verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**
- Quesito n. 9:** **si provveda a determinare il valore degli immobili pignorati**
- Quesito n. 10:** **si provveda a formare i lotti per gruppi omogenei**

**Quesito n. 11:** si provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

**Quesito n. 12:** si provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

**Quesito n. 13:** si provveda ad allegare documentazione fotografica

**Quesito n. 14:** si provveda alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

a mezzo della presente viene ad esporre i risultati del proprio operato.

**1. Oggetto della procedura di esecuzione immobiliare N. 18/2023 RGE**

Appezamento di terreno posto in agro di Teggiano (Sa) e riportato nel CT come segue:

1. Fg 58 p.lla 81 seminativo cl 3 are 18.10 RD € 9,82 RA € 11,22
2. Fg 58 p.lla 82 seminativo cl 3 are 18.76 RD € 10,17 RA € 11,63

**2. Verifiche preliminari**

A seguito delle verifiche preliminari eseguite di concerto col custode giudiziario dott. Ivo De Maio, in data 22 ottobre 2024 veniva depositata dalla scrivente, attraverso la piattaforma telematica del Tribunale di Lagonegro, il modulo per il controllo della documentazione ex art. 173 bis co. 2 disp. att. c.p.c.

La certificazione notarile depositata dal creditore procedente in data 12/4/2023, in allegato all'istanza di vendita, è completa ed idonea, in quanto certifica le iscrizioni e trascrizioni relative ai beni staggiti effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento *de quo*, nonché i dati catastali dei beni stessi.

**3. Svolgimento delle operazioni peritali**

A seguito delle su citate verifiche preliminari, in data 7 novembre 2024, la scrivente, unitamente al custode giudiziario dott. Ivo De Maio, si recava in Teggiano presso i terreni oggetto di pignoramento per procedere secondo legge alla soluzione di quanto prescritto nei quesiti *de quibus*. In tale occasione non era presente il debitore esecutato, giusta verbale d'accesso già depositato negli atti di causa

Dal su citato sopralluogo è stato possibile constatare lo stato dei luoghi ed effettuare rilievi fotografici.

**4. Risposta ai Quesiti**

**Quesito n. 1:** si provveda all'identificazione del bene pignorato (confini, dati catastali, formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita)

I beni oggetto di pignoramento sono due terreni limitrofi posti in agro di Teggiano ed individuati

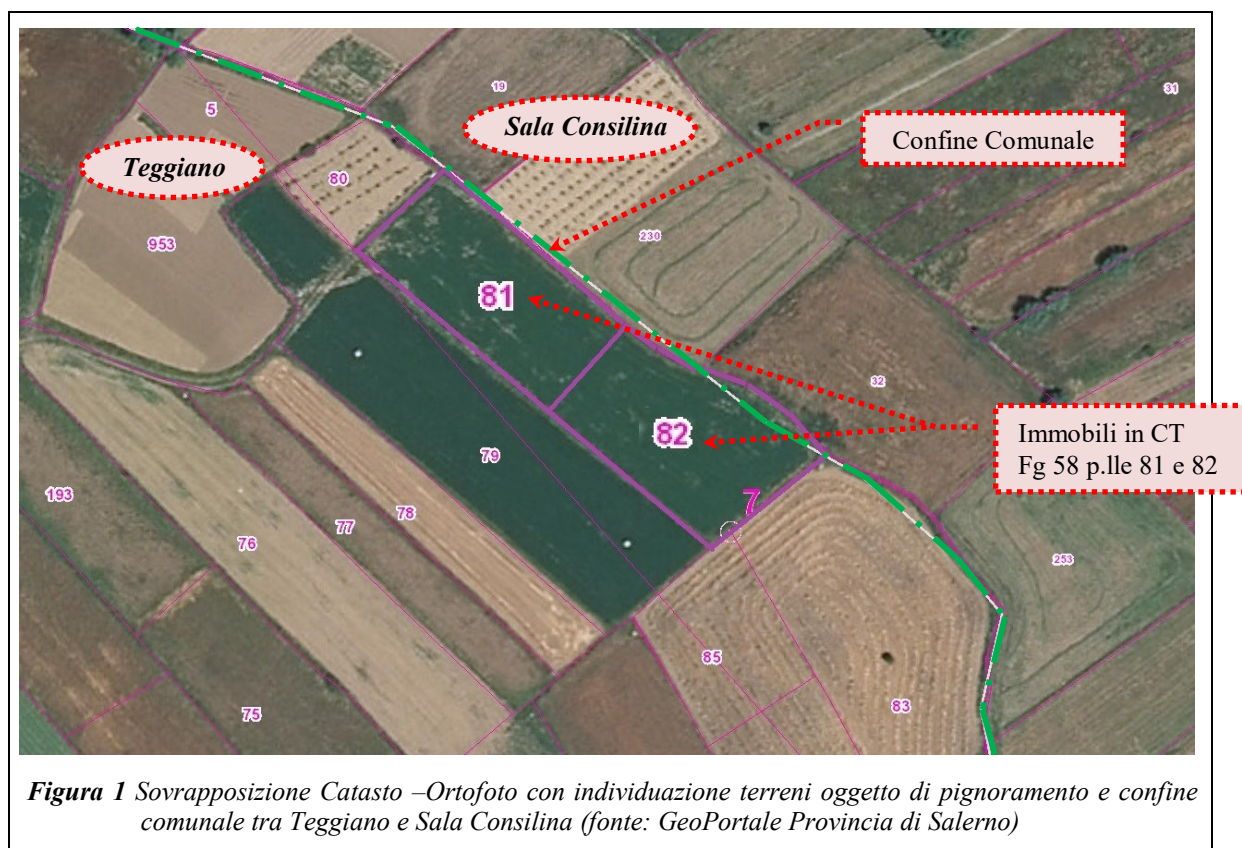
nel CT come segue:

1. Fg 58 p.lla 81 seminativo cl 3 are 18.10 RD € 9,82 RA € 11,22
2. Fg 58 p.lla 82 seminativo cl 3 are 18.76 RD € 10,17 RA € 11,63

### **Confini**

Detti terreni confinano nel loro insieme con le p.lle n. ri 80, 79, 85 e 83 sempre del Fg 58 del Comune di Teggiano, nonché con le p.lle n.ri 19, 230 e 32 del Fg 29 del Comune di Sala Consilina.

Al fine dell'esatta individuazione dei terreni oggetto di pignoramento si è fatto riferimento alla sovrapposizione dell'Ortofoto della zona con la mappa catastale di cui al GeoPortale della Provincia di Salerno (*si veda Figura 1*).



### **Formazione lotti**

Viste le caratteristiche degli immobili, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, la scrivente ritiene che i beni oggetto di pignoramento - CT Fg 58 p.lle n.ri 81 e 82 per una maggiore possibilità di vendita, devono essere considerati come **LOTTO UNICO**.

### **Quesito n. 2 : si provveda alla sommaria descrizione del bene**

L'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento, considerato nel suo insieme, è posto in agro di Teggiano alla contrada Mezzana, confina a nord-est col Comune di Sala Consilina e si trova nelle immediate vicinanze di zone urbanizzate, sviluppate in particolare lungo l'asse della strada provinciale SP 52 – via Pattano di Teggiano – *si veda Figura 2*.

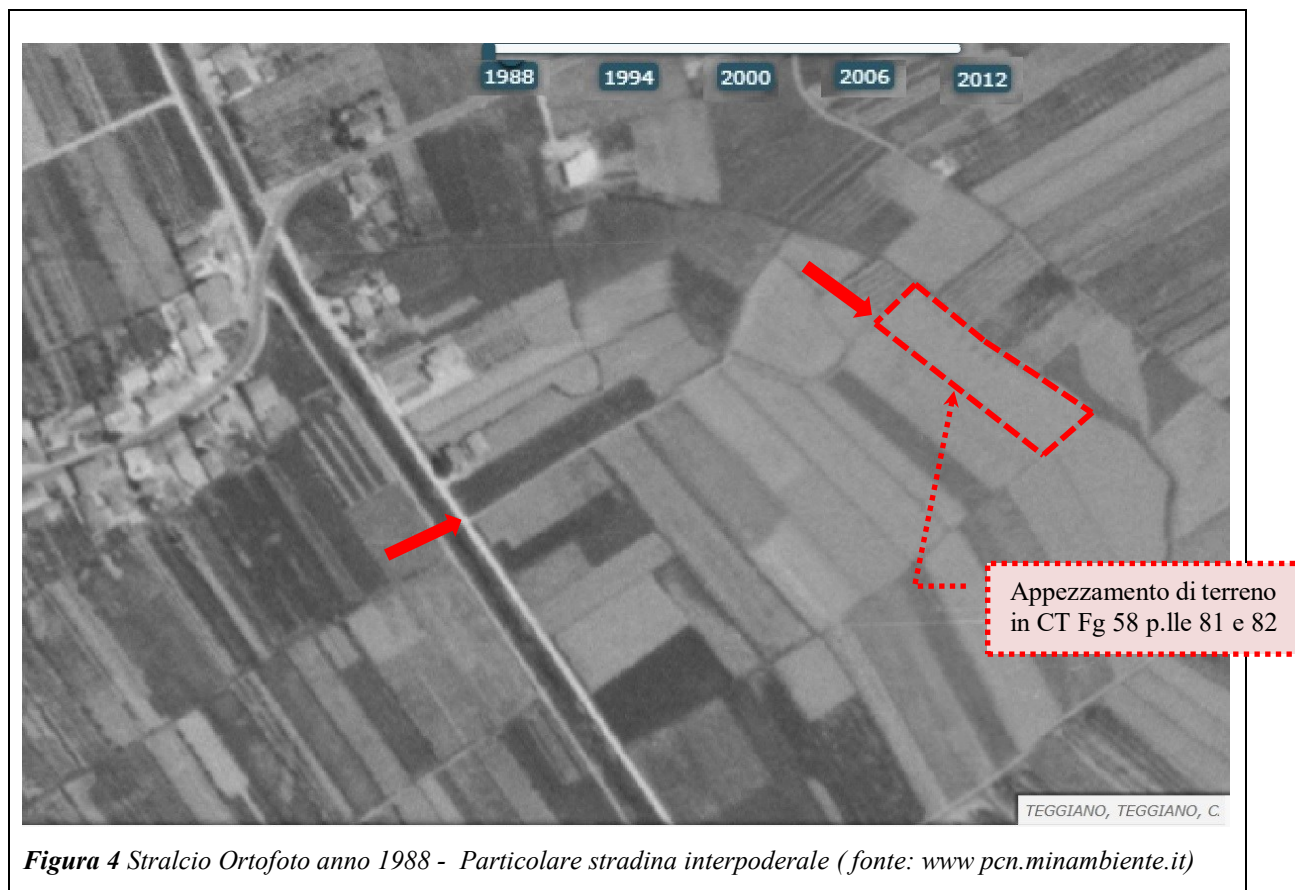




Detto appezzamento di terreno non ha accesso diretto dalla strada pubblica, ma, da informazioni acquisite in sede di sopralluogo, per l'accesso viene utilizzata, tanto dall'attuale proprietaria, che dai suoi *danti causa*, una stradina interpodereale privata con imbocco dalla strada comunale e fine nei pressi dell'appezzamento di terreno *de quo* - si veda Figura 3.



Detta stradina interpodereale non è riportata sulla mappa catastale, ma da quanto è stato possibile verificare, il suo tracciato esiste da oltre trent'anni, infatti la sua esistenza può essere rilevata già dall'Ortofoto risalente all'anno 1988 – fonte GeoPortale Nazionale (si veda Figura 4).



**Figura 4** Stralcio Ortofoto anno 1988 - Particolare stradina interpoderal ( fonte: [www.pcn.minambiente.it](http://www.pcn.minambiente.it))

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II non risultano registrate servitù di passaggi a favore dei terreni oggetto di pignoramento.

Gli immobili in questione ricadono in zona “agricola ordinaria” del PUC vigente nel Comune di Teggiano e in base al Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele (P.S.A.I) ricade in zona di Pericolosità potenziale (P\_utr1) e di Rischio potenziale (R\_utr1) – si veda all. D.

L’appezzamento di terreno in questione, nel suo insieme ha un estensione complessiva pari a mq 3.686 (superficie catastale) presenta una forma pressoché regolare, con giacitura pianeggiante, facilmente raggiungibile con mezzi agricoli; benché sembrerebbe incolto da un paio d’anni, considerata la zona si può ritenere che presenti un buon grado di fertilità; si rileva inoltre nei pressi di detto terreno la presenza di una presa idrica del Consorzio di Bonifica per cui, anche se lo stesso catastalmente è classificato come “seminativo” si ritiene di poterlo considerare ai fini della presente stima alla stregua di un “seminativo irriguo”.

**Quesito n. 3** : si provveda ad indicare la data di inizio costruzione se ante 2/9/1967

Trattasi di terreni: non deve effettuare alcuna verifica.

**Quesito n. 4** : si provveda ad effettuare verifiche urbanistiche per costruzioni successive al 2/9/1967

Trattasi di terreni: non deve effettuare alcuna verifica.



Quesito n. 5: si provveda ad allegare certificato di destinazione urbanistica

È stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica Reg. n. 101/2024 del 6/12/2024 trasmesso alla scrivente a mezzo Pec in pari data – *si veda all. D.*

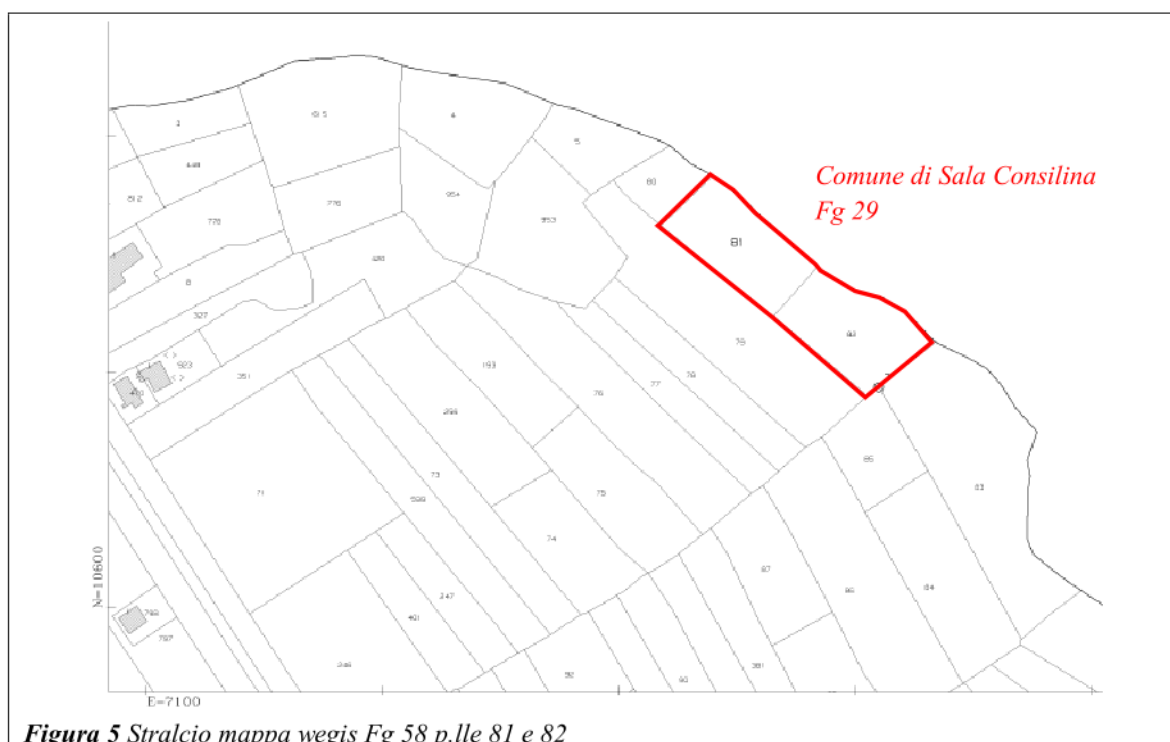
Quesito n. 6: si provveda ad identificare catastalmente il bene pignorato

I beni staggiti sono censiti nel CT del Comune di Teggiano come segue:

1. Fg 58 p.lla 81 seminativo cl 3 are 18.10 RD € 9,82 RA € 11,22
2. Fg 58 p.lla 82 seminativo cl 3 are 18.76 RD € 10,17 RA € 11,63

Gli identificativi catastali corrispondono a quelli riportati nell'Atto di Pignoramento n. [REDACTED] del [REDACTED] e nella relativa Trascrizione n. 7 del [REDACTED] - Reg. Gen. n. 13842, Reg. Part. n. 11011.

Si fa rilevare che il pignoramento immobiliare è stato eseguito nei confronti della [REDACTED] nata a [REDACTED] (in data [REDACTED]) e residente in [REDACTED], in proprio e in qualità di titolare [REDACTED], mentre la ditta catastale relativa agli immobili sottoposti ad esecuzione è "[REDACTED] (Sa) - c.f. [REDACTED] e che tanto i dati anagrafici che il codice fiscale coincidono con quelli riportati nei vari certificati anagrafici acquisiti e sul certificato di Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] (dante causa della parte esecutata) presentata il 10/7/2019 e registrata al n. [REDACTED] presso l'Ag. delle Entrate – Direzione Provinciale di Salerno – Uff. Territoriale di Sala Consilina – *si veda all. G.*



Quesito n. 7: si provveda ad appurare se all'atto di notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad atto regolarmente trascritto, indicando eventuali comproprietari

La parte esecutata all'atto della notifica del pignoramento era intestataria degli immobili stessi in quanto titolare della piena ed intera proprietà (beni personali) in virtù di Dichiarazione di Successione testamentaria in morte di [REDACTED] registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Sala Consilina in data [REDACTED] – Trascrizione dell'11/9/2019 ai n.ri [REDACTED]

Quesito n. 8: si provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione dei passaggi di proprietà, nonché verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

L'Atto di Pignoramento n. [REDACTED] del 18/4/ 2023 a favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] via [REDACTED], risulta trascritto a Salerno in data [REDACTED] Reg. Part. n. 11011.

Oltre alla trascrizione del pignoramento per cui è causa, nel ventennio precedente la su citata trascrizione, risultano pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità relative ai beni pignorati:

#### **Trascrizioni a favore**

- ✓ Trascrizione del [REDACTED] notar Ermanno Buonocore Rep. [REDACTED] Atto per causa di morte - Acquisto di Legato.
- ✓ Trascrizione dell'11/09/2019 n. [REDACTED] 74 relativa alla Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Sala Consilina in data 10/7/2018 al n. [REDACTED], in virtù della quale i terreni riportati nel CT di Teggiano al Fg 58 p.lle 81 e 82 venivano trasferiti alla parte esecutata .
- ✓ Trascrizione del -/-/1971 r.ri 16905/14817 relativa all'atto di compravendita per notar Luigi Coiro del [REDACTED] registrato a Sala Consilina [REDACTED], vol. 167, con il quale la dante causa della parte esecutata acquistava i terreni riportati nel CT di Teggiano al Fg 58 p.lle 81 e 82.

#### **Formalità pregiudizievoli – Iscrizioni contro**

- ✓ Iscrizione del 02/03/2018 n.ri [REDACTED] 3 derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Bolzano del 13/11/2017, rep. [REDACTED] a favore della società [REDACTED] con sede in Bolzano, gravante tra gli altri immobili anche sui terreni in Teggiano di cui al Fg 58 p.lle 81 e 82.

Tale formalità relativamente ai beni per cui è causa sarà cancellata al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Quesito n. 9: si provveda a determinare il valore degli immobili pignorati

L'appezzamento di terreno oggetto della presente procedura, riportato in catasto al Fg 58 p.lla 81 di are 18.10 e p.lla 82 di are 18.76, presenta un'estensione complessiva pari a mq 3.686 (superficie catastale). Come già detto in risposta al Quesito 2 anche se l'appezzamento di terreno catastalmente è classificato come "seminativo" si ritiene di poterlo considerare ai fini della presente stima alla stregua di un "seminativo irriguo".

Al fine della ricerca del probabile prezzo di mercato dei beni pignorati, si è ritenuto opportuno dover procedere con il METODO COMPARATIVO, effettuando una rigorosa indagine relativa ai prezzi unitari trattati nella zona per immobili aventi caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto della presente stima.

Preliminarmente sono stati considerati gli ultimi Valori Fondiari Medi Unitari (€/Ha) disponibili, aggiornati per l'anno 2023, di cui al Decreto Dirigenziale n. 743 del 16/11/2023. della Regione Campania – *si veda all. L.*

Il valore fondiario medio per il Comune di Teggiano (Zona n. 7) "Parte pianeggiante": Seminativo irriguo è pari a €/Ha 57.000 -*si veda Figura 6.*

ZONA n° 7	
Vallo di Diano - Comprende i Comuni di Atena Lucana, Buonabitacolo, Casalbuono, Monte San Giacomo, Montesano sulla Marcellana, Padula, Polla, Sala Consilina, San Pietro al Tanagro, San Rufo, Sant'Arsenio, Sassano e Teggiano.	
TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI - Euro / Ha
A) Parte Pianeggiante	
Seminativo irriguo	€ 57.000,00
Seminativo asciutto	€ 27.300,00

**Figura 6** Valori Fondiari Medi Provincia di Salerno zona n. 7 - fonte <http://www.stpav.regione.campania.it>

Il valore di cui innanzi è espresso in euro per ettaro e corrisponde a €/mq 5,70.

È stata consultata altresì la banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) riferiti all'anno 2023, di Exeo Edizioni che monitora annualmente l'andamento dei valori agricoli e, per ogni Provincia, l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore; si precisa che, come dichiarato dall'OVA, a livello nazionale viene effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo – *si veda all. M.*



Considerate le caratteristiche dei beni oggetto di stima (ubicazione, dimensioni, forma, accesso, giacitura e fertilità) il valore unitario secondo detta banca dati è pari a €/Ha 36.613 *si veda Figura 7).*



Anche i valori estratti da detta banca dati sono espressi in euro per ettaro, per cui il valore di cui innanzi è pari a €/mq 3,70 in c.t.

Sono stati poi consultati i tecnici locali, e ai fini della presente si considera direttamente la media dei valori da loro indicati per zona e coltura: Seminativo irriguo €/mq 12,00

Ai fini della presente stima si ritiene di considerare la media dei valori innanzi ricavati, per cui il possibile prezzo di mercato unitario del terreno *de quo* si può considerare pari a

$$(\text{€/mq } 5,70 + \text{€/mq } 3,70 + \text{€/mq } 12,00) / 3 = \text{€/mq } 7,10 \text{ in c.t.}$$

Dunque il probabile valore di mercato del su citato terreno è determinato come segue:

$$\text{mq } 3.686 \times \text{€/mq } 7,10 = \text{€ } 26.170,60 \text{ in c.t. } \underline{\text{€ } 26.170,00}$$

Il valore pari a **€ 26.170,00** (*diconsi euro ventiseimilacentosettanta/00*) rappresenta il probabile valore di mercato dei beni costituenti il LOTTO come innanzi ricavato e si può considerare equo e valido sul mercato immobiliare di Teggiano.

Quesito n. 10: si provveda a formare i lotti per gruppi omogenei

I beni oggetto di pignoramento - CT Fg 58 p.lle n.ri 81 e 82 costituiscono un **LOTTO UNICO**.

Quesito n. 11: si provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

- a) Da quanto è stato possibile appurare in sede di sopralluogo l'appezzamento di terreno *de quo* al momento non è utilizzato, per cui si ritiene possa essere considerato nella disponibilità della parte eseguita.
- b) Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie presso i Registri Immobiliari di Salerno (*vedere all. E ed F- ispezioni ipotecarie n.ri n. T425324; n. T451835*):
- ✓ non risultano trascrizioni di pignoramento diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui beni pignorati;
  - ✓ non risultano trascrizioni di domande giudiziali sui beni pignorati;
  - ✓ non risultano atti impositivi di servitù.
- c) I beni pignorati:
- ✓ non ricadono su suolo demaniale.
  - ✓ non sono soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici.
  - ✓ in base al P.S.A.I. - Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele ricadono in zona di Pericolosità potenziale (P\_utr1) e di Rischio potenziale (R\_utr1).

**Quesito n. 12: si provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità**

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità – si veda CDU Reg. n. 101/2024 del 6/12/2024 – *si veda all. D*.

**Quesito n. 13: si provveda ad allegare documentazione fotografica**

### ***Rilievo fotografico***



***Foto 1 Vista stradina poderale privata – imbocco su strada comunale***



*Foto 2 Vista Appezamento di terreno da Strada poderale*



*Foto 3*



*Foto 4*





**Foto 5**



**Foto 6** Particolare presa idrica del Consorzio di bonifica

Quesito n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

### **Lotto Unico**

Appezamento di terreno posto in agro di Teggiano alla contrada Mezzana, individuato nel CT come segue:

1. Fg 58 p.lla 81 seminativo cl 3 are 18.10 RD € 9,82 RA € 11,22
2. Fg 58 p.lla 82 seminativo cl 3 are 18.76 RD € 10,17 RA € 11,63

confina nel suo insieme con le p.lle n. ri 80, 79, 85 e 83 sempre del Fg 58 del Comune di Teggiano, nonché con le p.lle n.ri 19, 230 e 32 del Fg 29 del Comune di Sala Consilina.

Lo stesso si trova nelle immediate vicinanze di zone urbanizzate, sviluppate in particolare lungo l'asse della strada provinciale SP 52 – via Pattano di Teggiano; ricade in zona “agricola



ordinaria” del PUC vigente nel Comune di Teggiano e in base al Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Sele (P.S.A.I) ricade in zona di Pericolosità potenziale (P\_utr1) e di Rischio potenziale (R\_utr1).

Detto appezzamento di terreno non ha accesso diretto dalla strada pubblica, ma per l’accesso viene utilizzata una stradina interpodereale privata con imbocco dalla strada comunale e termine nei pressi dell’appezzamento di terreno.

L’appezzamento di terreno in questione, nel suo insieme ha un’estensione complessiva pari a mq 3.686, presenta una forma pressoché regolare, con giacitura pianeggiante, facilmente raggiungibile con mezzi agricoli; si rileva inoltre nei pressi di detto terreno la presenza di una presa idrica del consorzio di bonifica per cui, anche se lo stesso catastalmente è classificato come “seminativo” può essere considerato alla stregua di un “seminativo irriguo”.

**PREZZO BASE € 26.170,00**

La scrivente, ritenendo di aver bene e fedelmente assolto il mandato conferitole, rimette la presente relazione al sig. G.E. competente dott. Aniello Maria De Piano, restando sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

In fede di quanto innanzi.

Sanza, 17 gennaio 2025

***L’ESPERTO STIMATORE***