

Manlio Lenza
Ingegnere
via Lanzalone n.3
84078-Vallo della Lucania-(Sa)

Tel. 0974/4013
Fax 0974/4013
cell. 3391135976
PEC: manlio.lenza@ordingsa.it

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
SALERNO

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lenza Manlio, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2013 del
R.G.E. AGGIORNAMENTO CTU 2024

promossa da

Unicredit Credit Management Bank spa

Partita IVA: 02659940239

piazzetta Monte n.1

37121- Verona (VR)

contro



Premesso che :

- il sottoscritto, ing. Lenza Manlio, è stato nominato CTU nella procedura esecutiva N.R.G.E 137/2013 promossa da Unicredit Credit Management Bank spa a carico di [REDACTED]
- eseguiti tutti gli accertamenti tecnici necessari per l'assolvimento del mandato conferitogli dal sig. G.E., in data 10/04/2018 ha depositato in modalità telematica la relazione di stima con riferimento ai beni denominati con i numeri 1-2-3, escludendo i beni oggetto di stima da parte dell'ing. Cioffi relativi alla procedura esecutiva R.G. 12/09;
- nell'udienza del 18/04/2018, il G.E. ha autorizzato il sottoscritto ad aggiornare, ove necessario, il valore dei beni già stimati nella procedura esecutiva R.G.E. n. 12/09;
- in data 30/10/2018, in ottemperanza a quanto disposto dal sig. G.E. nell'ordinanza di cui sopra, il sottoscritto ha depositato relazione tecnica integrativa relativa ai beni di cui alla procedura esecutiva R.G.E. 12/09;

Premesso ancora che:

- nell'udienza del 30/11/2018, il sig. G.E. ha chiesto al CTU chiarimenti riguardo la titolarità del fabbricato realizzato in comunione di beni dagli ex coniugi [REDACTED] e [REDACTED], eseguiti, riportato in catasto del Comune di Roccagloriosa al foglio 48 , particella 492 suddivisa in sub;
- in data 24/01/2019, il sottoscritto ha depositato i chiarimenti richiesti di cui alla relazione che si allega alla presente per pronta lettura (v. all. n.1);
- con ordinanza del 19/09/2022 (v. all. n.2), il sig. G.E. ha disposto di procedersi alla modifica dell'intestazione catastale dei beni pignorati di seguito riportati, essendo di proprietà per ½ di [REDACTED] e per ½ di [REDACTED] in virtù della comunione dei beni sancita anche negli atti di acquisto (Atto Notaio [REDACTED] del 24/03/1986 rep 3838 ed atto [REDACTED] del 23/11/1988 registrato in Eboli il 13/12/88 n. 3196) :

1. Beni in San Giovanni a Piro:

- Fabbricato Rurale, riportato nel N.C.T. al Fog. 2 particella 32;
- Terreno riportato nel N.C.T. al Fog. 2 particelle 30 e 31;

2. Beni in Roccagloriosa:

- Terreno riportato nel N.C.T. al Fog. 48 partic. 524;
- Terreno riportato nel N.C.T. al Fog. 48 partic. 525;
- Terreno riportato nel N.C.T. al Fog. 48 partic. 526;
- Terreno riportato nel N.C.T. al Fog. 48 partic. 527;
- Terreno riportato nel N.C.T. al Fog. 48 partic. 528;

Premesso infine che:

- in data 03/12/2023, il sottoscritto ha depositato note tecniche allegando visure catastali relative ai beni ignorati sopra elencati, aggiornate a seguito della variazione dell'intestazione catastale al sig. ██████████ nato a Celle di Bulgheria (SA) il ██████████ C.F. ██████████ Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con il coniuge (v. all. n.3);
- in data 20/01/2024 ed in data 02/02/2024, il sottoscritto, insieme al custode giudiziario, dott.ssa Feola Federica, ha eseguito un sopralluogo in Roccagloriosa e in S. Giovanni a Piro finalizzato ad accertare lo stato dei luoghi ed effettuare una stima all'attualità dei beni denominati n.1 e n.2, per i quali è stata disposta la vendita (v. all. nn.4-5);
- in data 26/02/2024 il sottoscritto ha chiesto al Comune di Roccagloriosa e al Comune di S. Giovanni a Piro nuovo certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili oggetto di pignoramento;
- in data 12/03/2024, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccagloriosa ha rilasciato il certificato richiesto con nota prot. n. 1320/2024 (v. all. n.6);
- in data 29/03/2024, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di S. Giovanni a Piro ha rilasciato il cdu con nota prot. n. 573C/2024 (v. all. n.7).

Alla luce di quanto sopra premesso, il sottoscritto redige la presente relazione di stima aggiornando i valori di stima riportati nella relazione depositata in data 18/04/2018.

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA DEI SEGUENTI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento :

- **Bene N° 1 – Comune di San Giovanni a Piro**

Il bene, indicato con il numero 1, è costituito dai seguenti immobili:

- Terreno ubicato in San Giovanni a Piro (SA) alla località Bosco Lammardo, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella 30;

- Terreno ubicato in San Giovanni a Piro (SA) alla località Bosco Lammardo, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella 31;

- Fabbricato ubicato in San Giovanni a Piro (SA) alla località Bosco Lammardo, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella 32, mq 59.

- **Bene N° 2 – Comune di Roccagloriosa**

Il bene, indicato con il numero 2, è costituito dai seguenti immobili:

- Terreno ubicato in Roccagloriosa (SA) alla località Vadda, riportato nel N.C.T. al Fg. 48, particella n.524;

- Terreno ubicato in Roccagloriosa (SA) alla località Vadda, riportato nel N.C.T. al Fg. 48, particella n.525;

- Terreno ubicato in Roccagloriosa (SA) alla località Vadda, riportato nel N.C.T. al Fg. 48, particella n.526;

- Terreno ubicato in Roccagloriosa (SA) alla località Vadda, riportato nel N.C.T. al Fg. 48, particella n.527;

- Terreno ubicato in Roccagloriosa (SA) alla località Vadda, riportato nel N.C.T. al Fg. 48, particella n.528;

DESCRIZIONE BENE N°1

Il bene n.1 è costituito da un fabbricato rurale, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella 32, con antistante terreno riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particelle nn 30-31.

Il fabbricato, oggetto di stima, di proprietà del sig. ██████████ acquistato in regime di comunione dei beni, è ubicato nel Comune di San Giovanni a Piro, alla frazione Bosco.

È composto da un corpo originario in muratura, adibito a deposito, e, da un manufatto, posto in adiacenza, realizzato in blocchi in calcestruzzo, adibito a ricovero di animali.

Nella parte antistante è stata realizzata una tettoia in ferro con onduline, posta al di sopra di pilastri realizzati con blocchi in calcestruzzo.

Il terreno, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particelle nn 30-31, è adibito per la maggiore estensione ad uliveto (n. 70 piante) con alberi di piccolo e medio fusto.

L'accesso al fabbricato ed al terreno avviene da una strada sterrata percorribile con mezzi agricoli o fuoristrada. (v. allegati ctu del 10/04/2018 e documentazione fotografica allegata alla presente relazione all. n. 8).

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene N° 1

- A) Fabbricato rurale, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella 32,
- B) Terreno riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particelle nn 30-31.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
via [REDACTED]
84060 - Roccagloriosa (Sa)
Nato a [REDACTED]

nonché al seguente comproprietario esecutato:

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
via [REDACTED]
20131 - Milano (MI)
Nata a [REDACTED]

considerato che il sig. [REDACTED] ha acquistato gli immobili oggetto di stima in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene n.1, oggetto di stima, è ubicato nel Comune di nel Comune di San Giovanni a Piro, alla frazione Bosco.

- A) Il Fabbricato rurale, confina con le particelle di terreno nn. 30-31-35-36-90 del Fogli 2 del Comune di San Giovanni a Piro
- B) Il Terreno antistante riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particelle nn 30-31, confina con particelle di terreno nn.25-29-34-35-36-78-90 del Fogli 2 del Comune di San Giovanni a Piro

CONSISTENZA

- A) Il fabbricato è composto da un corpo in muratura, avente dimensioni pari a circa 36 mq ed un corpo realizzato in blocchi di calcestruzzo, di dimensioni pari a circa 20 mq. (v. allegati nn.17-18)
- B) Il terreno riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella n 30, ha una superficie di 7521 mq con porzione destinata ad uliveto, con circa venti piante di ulivo di piccolo e medio fusto; la restante parte è occupata da arbusti e/o macchia mediterranea.
- Il terreno riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella n 31, ha una superficie di 3701 mq con destinazione uliveto, con circa cinquanta piante di ulivo di piccolo e medio fusto.

DATI CATASTALI - FABBRICATO RURALE

Dati identificativi				Dati di classamento				reddito	
N	Foglio	Part	Sub.	Por	Qualità Classe	Superficie ha are ca	deduz	Dominicale	Agrario
1	2	32			Fabb rurale	00 59			

DATI CATASTALI - TERRENO PART. 30

Dati identificativi				Dati di classamento				reddito	
N	Foglio	Part	Sub.	Por	Qualità Classe	Superficie ha are ca	deduz	Dominicale	Agrario
1	2	30			ULIVETO 2	75 21		40,78	23,31

DATI CATASTALI - TERRENO PART. 31

Dati identificativi				Dati di classamento				reddito	
N	Foglio	Part	Sub.	Por	Qualità Classe	Superficie ha are ca	deduz	Dominicale	Agrario
1	2	31			ULIVETO 2	3701		20,07	11,47

Il titolare catastale delle particelle nn.30-31-32 corrisponde al sig. ██████████ in regime di comunione dei beni a seguito della variazione catastale disposta dal sig. G.E.

PRECISAZIONI

Il sig. ██████████ ha acquistato l'immobile pignorato in regime di comunione di beni con la signora ██████████, con atto per Notar ██████████ in data 24 marzo 1986, trascritto a Salerno il 10 aprile 1986 ai n.ri 8664/7714.

PATTI

Allo stato l'immobile pignorato è occupato dal sig. [REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione del fabbricato in muratura è in scarse condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato pignorato non è inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato pignorato, individuato in catasto al foglio 2 part. n.32 è stato realizzato in muratura con copertura ad una falda inclinata; in adiacenza è stato realizzato un corpo in blocchi di calcestruzzo, ed una tettoia in ferro in onduline.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato l'immobile pignorato è occupato dal sig. [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda le formalità gravanti sugli immobili di cui sopra, si rimanda alla consultazione del certificato notarile depositato in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni a Piro (v. all. n. 7), ha certificato che :

1) l'area censita al foglio 2 particella 30 del C.T. del Comune di San Giovanni a Piro, ricade :

- nel P.U.C. vigente per la maggior parte in zona Tra4 "Spazi aperti naturali di tutela silvo pastorale" (art. 18) e per la minor parte in zona Tra6 "Aree agricole di rilievo paesaggistico" (art. 20) del Sistema Ambientale; inoltre la parte ricadente in zona Tra4 è anche compresa tra le aree di Tutela paesistica individuate per Legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. in quanto facente parte dei territori coperti da foreste o da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs 18 maggio 2001, n. 227;

- nel P.S.A.I. (2016) redatto dall'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale, per il Bacino idrografico del fiume Sele è ubicata, nella carta del Rischio Frana, in zona non soggetta a rischio e nella carta della Pericolosità da Frana, in zona Pa1 "Classe di Pericolosità d'ambito moderata";

- nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 n°3267.

2) l'area censita al foglio 2 particella 31 del C.T. del Comune di San Giovanni a Piro, ricade :

- nel P.U.C. vigente per la maggior parte in zona Tra6 "Aree agricole di rilievo paesaggistico" (art. 20) del Sistema Ambientale;

- nel P.S.A.I. (2016) redatto dall'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale, per il Bacino idrografico del fiume Sele è ubicata, nella carta del Rischio Frana, in zona non soggetta a rischio e nella carta della Pericolosità da Frana, in zona Pa1 "Classe di Pericolosità d'ambito moderata";

- nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 n°3267.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con riferimento al fabbricato, originariamente realizzato in muratura in epoca antecedente al 1967, individuato in Catasto al Foglio 2 part. 32, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni a Piro ha attestato che per detto immobile, già presente sulla mappa d'impianto, non sono stati riscontrati atti autorizzativi, né dichiarazione di agibilità né richiesta di sanatoria e/o eventuali ordinanze di demolizione. (v. all. n.9)

La tettoia antistante il fabbricato ed il corpo in cls sono stati realizzati successivamente al fabbricato stesso e sono privi di autorizzazione.

DESCRIZIONE BENE N°2

Il bene n.2 è costituito da un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Roccagloriosa (SA) alla località Vadda, riportato nel N.C.T. al Fg. 48, particelle nn. 524-525-526-527-528.

Allo stato il terreno è incolto, utilizzato in parte per deposito di materiali. Vi è un piccolo manufatto precario utilizzato per deposito attrezzi.

Sul terreno sono presenti n.° 7 piante di ulivo di piccolo fusto. (v. all. n.10)

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - costituito dai seguenti immobili:

- Terreno ubicato in Roccagloriosa (SA) alla località Vadda, riportato nel N.C.T. al Fg. 48, particella n.524;

- Terreno ubicato in Roccagloriosa (SA) alla località Vadda, riportato nel N.C.T. al Fg. 48, particella n.525;

- Terreno ubicato in Roccagloriosa (SA) alla località Vadda, riportato nel N.C.T. al Fg. 48, particella n.526;

- Terreno ubicato in Roccagloriosa (SA) alla località Vadda, riportato nel N.C.T. al Fg. 48, particella n.527;

- Terreno ubicato in Roccagloriosa (SA) alla località Vadda, riportato nel N.C.T. al Fg. 48, particella n.528;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esegutati:

- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
via [REDACTED]
84060 - Roccagloriosa (Sa)
Nato a [REDACTED]

nonché al seguente comproprietario esegutato:

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
via [REDACTED]
20131 - [REDACTED]
Nata a [REDACTED]

considerato che il sig. [REDACTED] ha acquistato gli immobili oggetto di stima in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il Bene N° 2 - costituito dalle particelle nn. 524-525-526-527-528, ubicato nel Comune di Roccagloriosa (SA) alla località Vadda, riportato nel N.C.T. al Fg. 48, confina con la strada che collega Roccagloriosa e San Giovanni a Piro, con fabbricati part. nn. 599 e 751.

DATI CATASTALI PART. 524

Dati identificativi				Dati di classamento				reddito	
N	Foglio	Part	Sub.	Por	Qualità Classe	Superficie ha are ca	deduz	Dominicale	Agrario
1	48	524			Uliveto 2	07 63		3,94	2,17

DATI CATASTALI PART. 525

Dati identificativi				Dati di classamento				reddito	
N	Foglio	Part	Sub.	Por	Qualità Classe	Superficie ha are ca	deduz	Dominicale	Agrario
1	48	525			SEMIN IRRIG 1	00 02		0,02	0,01

DATI CATASTALI PART. 526

Dati identificativi				Dati di classamento				reddito	
N	Foglio	Part	Sub.	Por	Qualità Classe	Superficie ha are ca	deduz	Dominicale	Agrario
1	48	526			SEMIN IRRIG 1	00 15		0,18	0,09

DATI CATASTALI PART. 527

Dati identificativi				Dati di classamento				reddito	
N	Foglio	Part	Sub.	Por	Qualità Classe	Superficie ha are ca	deduz	Dominicale	Agrario
1	48	527			SEMIN IRRIG 1	00 01		0,01	0,01

DATI CATASTALI PART. 528

Dati identificativi				Dati di classamento				reddito	
N	Foglio	Part	Sub.	Por	Qualità Classe	Superficie ha are ca	deduz	Dominicale	Agrario
1	48	528			Uliveto 2	00 44		0,23	0,12

Il titolare catastale delle particelle nn.524-525-526-527-528 corrisponde al sig. ██████████ in regime di comunione dei beni a seguito della variazione catastale disposta dal sig. G.E.

Dette particelle di terreno presentano una superficie complessiva di 825 mq.

PRECISAZIONI

Il sig. [REDACTED] [REDACTED] ha acquistato l'immobile pignorato in regime di comunione di beni con la signora [REDACTED] con atto per Notar [REDACTED] di Eboli in data 13 dicembre 1988 repertorio n. 3196, trascritto a Salerno il 10 aprile 1986 ai n.ri 34592/27600.

PATTI

L'immobile pignorato allo stato è libero.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato allo stato è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda le formalità gravanti sugli immobili di cui sopra, si rimanda alla consultazione del certificato notarile depositato in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccagloriosa (v. all. n. 6), ha certificato che :

l'area censita al foglio 48 particelle nn. 524-525-526-527-528 del C.T. del Comune di Roccagloriosa, ricade nel vigente Programma di Fabbricazione in zona di Espansione C4 con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

in tali zone sono ammesse: abitazioni, pensioni, alberghi, locali per attività ricreative, negozi, ecc.

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

superficie minima di intervento	6500 mq
- Indice di fabbricabilità territoriale	0,40 mc/mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria	0,50 mc/mq
- altezza massima	10,50 mt.
- lunghezza massima delle fronti	80,00 mt
- numero dei piani	N = 3
- parcheggi inerenti alla costruzione	5 mq/10 mc;

- parcheggi di urbanizzazione primaria

3,5 mq/10 mc;

- distanze tra i fabbricati 1. Se separati da strade veicolari non cieche da calcolare come al punto e/1 dell'art. 10 delle presenti norme; 2. In rapporto all'altezza dei fabbricati $D=H/3$; 3. Minima assoluta 12.00 mt.

- distacco minimo dai confini : 1. In rapporto all'altezza $D=H/2$; 2. Minimo assoluto : 6 mt.

- indice di piantumazione n. 10/ha.

In tutte le zone di tipo "C" può essere consentito l'intervento edilizio diretto applicando l'indice di fabbricazione fondiario e rispettando tutti gli indici relativi alla zona, nel limite massimo di 700 metri cubi, a condizione che la particella da edificare risulti di proprietà del richiedente e che il richiedente accetti il vincolo di inedificabilità sull'area residua fino all'approvazione del P.R.G., vincolo da trascrivere nelle forme e modi di legge.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1**

Il bene n.1 , è costituito dai seguenti immobili:

A) FABBRICATO ubicato in San Giovanni a Piro (SA) alla località Bosco Lammardo, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella 32, mq 59.

B) TERRENO

- Terreno ubicato in San Giovanni a Piro (SA) alla località Bosco Lammardo, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella 30;

- Terreno ubicato in San Giovanni a Piro (SA) alla località Bosco Lammardo, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella 31;

A) Fabbricato rurale/deposito agricolo

È composto da un corpo originario in muratura, adibito a deposito, e, da un manufatto, posto in adiacenza, realizzato in blocchi in calcestruzzo, adibito a ricovero di animali.

Nella parte antistante è stata realizzata una tettoia in ferro con onduline, posta al di sopra di pilastri realizzati con blocchi in calcestruzzo.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni a Piro ha attestato che il per il fabbricato (originariamente realizzato in muratura in epoca antecedente al 1967), già presente sulla mappa d'impianto, non sono stati riscontrati atti autorizzativi, né dichiarazione di agibilità né richiesta di sanatoria e/o eventuali ordinanze di demolizione.

La tettoia antistante il fabbricato ed il corpo in cls sono stati realizzati successivamente al fabbricato stesso e sono privi di autorizzazione.

Stima del Fabbricato

La stima si riferisce ad un immobile compresa la corte di 59 mq catastali.

Il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato usato nella zona in libera contrattazione per immobili di simili caratteristiche, anche sulla base delle quotazioni correnti ottenute da mediatori immobiliari ed imprenditori locali.

Da indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali per un immobile di simili caratteristiche, a servizio di un fondo agricolo, prevalentemente di natura uliveto, può essere fissato un valore unitario a corpo di medio di euro 150 a mq di superficie convenzionale lorda, comprensiva della corte.

Pertanto il valore del Fabbricato risulta :

- € 59 x mq 150,00 = € **8.850,00** (euro ottomilaottocentocinquanta/00)

B) TERRENO

Il terreno riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particelle nn. 30-31 è adibito per la maggiore estensione ad uliveto (n. 70 piante) con alberi di piccolo e medio fusto.

Ad esso si accede da una strada sterrata percorribile con mezzi agricoli o fuoristrada.

Stima dei Terreni

La stima del terreno viene fatta considerando la destinazione dello stesso ,le caratteristiche, la ubicazione , la sua suscettività edificatoria.

È un terreno, allo stato, avente destinazione agricola, ed è ubicato, come detto sopra, alla frazione Bosco del Comune di S. Giovanni a Piro.

Per la stima del suddetto terreno si prenderanno come riferimento i valori agricoli medi ad ha (ettaro) per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Salerno, validi per l'anno 2023, facendo riferimento alla classe indicata nei certificati catastali.

La Regione Agraria del Comune di San Giovanni a Piro è la n. 9. (v. allegato n. 11)

PARTICELLA N.30

Per la particella n. 30 classificata come uliveto di mq 7.521,00 si ha un valore di : € 2,47 x 7.521 mq = € 18.576,87 in cifra tonda

€ **18.600,00** (euro diciottomilaseicento/00)

Su parte della particella insistono n.30 piante d'ulivo di piccolo e medio fusto.

Considerando per ogni pianta d'ulivo un costo unitario di € 300,00, si ha un valore del soprassuolo di € 300 x 30 = € 9.000,00 (euro novemila/00)

Valore della particella n. 30 € 18.600,00 + € 9.000,00 = € **27.600,00**

(euro ventisettemilaseicento/00)

PARTICELLA N.31

Per la particella n. 31 classificata come uliveto di mq 3.701,00 si ha un valore di : € 2,47 x 3.701,00 = € 9.141,47 in cifra tonda

€ 9.150,00 (euro novemilacentocinquanta/00)

Sulla particella insistono n. 40 piante d'ulivo medio fusto.

Considerando per ogni pianta d'ulivo un costo unitario di € 550,00, si ha un valore del soprassuolo di € 550 x 40 = € 22.000,00 (euro ventiduemila/00)

Valore della particella n. 30 € 9.150,00 + € 22.000,00 = € **31.150,00**
(euro trentunomilacentocinquanta/00)

Valore finale di stima del lotto n.1 : € 8.850,00 + € 27.600,00 + € 31.150,00 =
€ 67.600,00 (euro sessantasettemilaseicento/00)

LOTTO 2

- Bene N° 2

Il bene n.2 è costituito dai seguenti immobili:

- Terreno ubicato in Roccagloriosa (SA) alla località Vadda, riportato nel N.C.T. al Fg. 48, particella n.524;
- Terreno ubicato in Roccagloriosa (SA) alla località Vadda, riportato nel N.C.T. al Fg. 48, particella n.525;
- Terreno ubicato in Roccagloriosa (SA) alla località Vadda, riportato nel N.C.T. al Fg. 48, particella n.526;
- Terreno ubicato in Roccagloriosa (SA) alla località Vadda, riportato nel N.C.T. al Fg. 48, particella n.527;
- Terreno ubicato in Roccagloriosa (SA) alla località Vadda, riportato nel N.C.T. al Fg. 48, particella n.528.

Allo stato il terreno è incolto, utilizzato in parte per deposito di materiali, con una superficie complessiva pari a 825,00 mq.

Le particelle, riportate in Catasto al Foglio 48 nn. 524-525-526-527-528, come certificato dal Responsabile dell'U.T.C. del Comune di Roccagloriosa, ricadono in zona di Espansione del Programma di Fabbricazione.

In dette zone il PdF prevede una superficie minima di intervento pari a 6500 mq.

Con riferimento al terreno sopradescritto avente una superficie pari a 825,00 mq, si tiene conto nella stima della sua suscettività edificatoria, e, pertanto si ritiene congruo fissare un valore pari ad € 25,00 a mq.

Per cui si ha : € 25,00 x 825,00 mq = € 20.625,00 in cifra tonda € 20.600,00

Valore finale di stima del lotto n.2 : € 20.600,00 (euro ventimilaseicento/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vallo della Lucania, li 08/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lenza Manlio