

Tribunale Ordinario di Salerno

Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N.R.G.E. 12/2022

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE:

Dott.ssa Sara Serrettiello

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI NELLA PROCEDURA:

[REDACTED]

[REDACTED]

SOGGETTO ESECUTATO:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

ARCH. FRANCESCO MARIA CATENA

Via Piave 1, 84122 - Salerno (SA)

RELAZIONE DI STIMA

Perizia di stima beni immobili siti nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA)

in località Macchia Visconti

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sommario

1. Mandato.
2. Premessa.
3. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza.
4. Cronologia delle principali operazioni peritali.
5. Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.:
6. Congedo C.T.U.
7. Elenco allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. MANDATO

Il sottoscritto **Dott. Arch. Francesco Maria Catena**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n°3117, che esercita l'attività professionale di Architetto presso il proprio studio in Via Piave 1, Salerno; (Allegato n. 1.1)
Nominato C.T.U. nella procedura immobiliare esecutiva iscritta al R.G.E. n° 12/2022, gli veniva affidato l'incarico di redigere perizia estimativa in data 14/06/2023 per la indicata procedura, con decreto del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno, III° Sezione Civile,
Dott.ssa Sara Serretello.

La predetta procedura è promossa dalla [REDACTED] rappresentata e difesa
[REDACTED], e dalla
[REDACTED]
[REDACTED] quali creditori intervenuti, contro la
[REDACTED]
[REDACTED]

Allo scrivente C.T.U. veniva richiesto a seguito del conferimento dell'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

Verifichi preliminarmente il C.T.U.

- 1) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, 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 e 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, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;
- 4) per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:
- 5) 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.;

6) 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;

7) 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;

8) 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 di locazione 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;

9) 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.;

10) 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;

11) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od 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);

12) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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;

13) 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;

14) riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, 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 di 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. 28.2.85 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;

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

occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. 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 per 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.

16) 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;

17) corredi la relazione - da presentare esclusivamente 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 (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed 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 ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) 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;

18) 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.

19) contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.

20) *collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. PREMESSA

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, e dichiarate chiuse le operazioni peritali, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- _ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA;
- _ CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI;
- _ RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;
- _ ELENCO ALLEGATI;
- _ CONGEDO C.T.U.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

I giorni precedenti le operazioni peritali di primo accesso ai luoghi, mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno con Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Agenzia delle Entrate di Salerno, l'Ufficio Tecnico del Comune di Giffoni Valle Piana, per le verifiche del caso e, presentando formali richieste, ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente gli immobili in oggetto.

Con l'invio alle parti di regolare avviso, è stato effettuato il primo accesso ai luoghi in data **11/07/2023** alle ore **15:00** ai cespiti siti nel Comune di Giffoni Valle Piana;

Si precisa che l'avviso d'inizio delle operazioni peritali è stato comunicato al rappresentante del debitore [REDACTED], ed ai rappresentanti dei creditori procedenti [REDACTED], ed agli altri aventi titolo. Durante il sopralluogo è stato possibile effettuare un dettagliato rilievo grafico e fotografico, acquisendo gli elementi necessari per le successive fasi di stima e valutazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- _ **15/06/2023:** Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati
- _ **16/06/2023:** Prime acquisizioni di atti relativi al bene esecutato dal portale web.
- _ **20/06/2023:** Richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale di Giffoni Valle Piana per l'accesso agli atti e contestuale richiesta di certificato di destinazione urbanistica;
- _ **21/06/2023:** Indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Richiesta eventuale copia di contratti di locazione ed eventuali somme residue da versare.
- _ **28/06/2023:** Invio comunicazioni di accesso ai luoghi.
- _ **29/06/2023:** Acquisizione documentazione ipocatastale sul portale dell'Agenzia delle Entrate.
- _ **29/06/2023:** Richiesta all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Salerno per l'acquisizione di visure, planimetrie catastali e fogli di mappa.
- _ **03/07/2023:** Indagini ed acquisizione documentale presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Giffoni Valle Piana.
- _ **11/07/2023:** Primo accesso ai luoghi presso gli immobili siti in Giffoni Valle Piana.
- _ **12/07/2023:** Indagini presso Osservatorio Mercato Immobiliare.
- _ **14/07/2023:** Inizio stesura della relazione peritale e riordino allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5. RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E.



VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

1. *"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, 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, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:*



Dal confronto incrociato tra:

Atto tra vivi – compravendita del [REDACTED]

[REDACTED] ed a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED], per l'acquisto dell'appezzamento di terreno sito:

- nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) e distinto al Nuovo Catasto Terreni al **Foglio 61**, **Particelle 56, 185, 190, 200, 218, 221, 223, 226, 21, 127, 174, 178, 180, 181, 191 e 194** per la quota di 1/1 di diritto di proprietà.



Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED]



ed a favore della

e contro

, a concessione di capitale di Euro 90.000,00 (novantamila / 00) e per complessivi Euro 180.000,00 (centottantamila / 00), sull'appezzamento di terreno sito:

- nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) e distinto al Nuovo Catasto Terreni al **Foglio 61**, **Particelle 56, 185, 190, 200, 218, 221, 223, 226, 21, 127, 174, 178, 180, 181, 191 e 194** per la quota di 1/1 di proprietà.

Ipoteca volontaria – costituzione di ipoteca volontaria del

ed a favore di

e contro

gravante sull'appezzamento di terreno sito:

- nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) e distinto al Nuovo Catasto Terreni al **Foglio 61**, **Particelle 56, 185, 190, 200, 218, 221, 223, 226, 21, 127, 174, 178, 180, 181, 191 e 194** per la quota di 1/1 di proprietà.

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili del

ed a favore

e contro

, gravante sull'appezzamento di terreno sito:

- nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) e distinto al Nuovo Catasto Terreni al **Foglio 61**, **Particelle 56, 185, 190, 200, 218, 221, 223, 226, 21, 127, 174, 178, 179, 180, 181, 191 e 194** per la quota di 1/1 di proprietà.



Le consistenze immobiliari sono identificate al:

CATASTO TERRENI – Comune di GIFFONI VALLE PIANA

- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 56** - (Pascolo, classe 3, Reddito Domenicale euro 0,17, Reddito Agrario euro 0,17, superficie 539 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 185** così suddiviso:
 - a) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 185** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 49,57, Reddito Agrario euro 23,48, superficie 10.103 mq);
 - b) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 185** - (Seminativo irriguo, classe 3, Reddito Domenicale euro 49,57, Reddito Agrario euro 23,48, superficie 4.579 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 190** - (Bosco ceduo, classe 1, Reddito Domenicale euro 0,43, Reddito Agrario euro 0,07, superficie 240 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 200** - (Uliveto, classe, Reddito Domenicale euro 1,59, Reddito Agrario euro 0,76, superficie 325 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 218** così suddiviso:
 - a) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 218** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 40,62, Reddito Agrario euro 19,24, superficie 8.279 mq);
 - b) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 218** - (Seminativo irriguo, classe 3, Reddito Domenicale euro 4,40, Reddito Agrario euro 5,38, superficie 631 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 221** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 0,63, Reddito Agrario euro 0,30, superficie 128 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 223** così suddiviso:
 - a) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 223** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 1,61, Reddito Agrario euro 0,76, superficie 328 mq);
 - b) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 223** - (Seminativo arborato, classe 2, Reddito Domenicale euro 4,88, Reddito Agrario euro 3,43, superficie 295 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 226** - (Pascolo, classe 1, Reddito Domenicale euro 0,25, Reddito Agrario euro 0,11, superficie 162 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 21** così suddiviso:
 - a) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 21** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 10,40, Reddito Agrario euro 4,95, superficie 2.120 mq);
 - b) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 21** - (Seminativo arborato, classe 2, Reddito Domenicale euro 41,27, Reddito Agrario euro 29,02, superficie 2.497 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 127** così suddiviso:

- a) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 127** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 4,91, Reddito Agrario euro 2,32, superficie 1.000 mq);
- b) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 127** - (Bosco ceduo, classe 2, Reddito Domenicale euro 0,28, Reddito Agrario euro 0,07, superficie 336 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 174** così suddiviso:
 - a) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 174** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 8,42, Reddito Agrario euro 3,99, superficie 1.717 mq);
 - b) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 174** - (Bosco ceduo, classe 2, Reddito Domenicale euro 60,04, Reddito Agrario euro 42,22, superficie 3.633 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 178** (ex p.lla 21) - (Seminativo arborato, classe 2, Reddito Domenicale euro 115,69, Reddito Agrario euro 81,34, superficie 7.000 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 179** (ex p.lla 21) - (Seminativo arborato, classe 2, Reddito Domenicale euro 50,01, Reddito Agrario euro 35,16, superficie 3.026 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 180** (ex p.lla 127) - (Bosco ceduo, classe 2, Reddito Domenicale euro 2,48, Reddito Agrario euro 0,62, superficie 3.000 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 181** - (Bosco ceduo, classe 2, Reddito Domenicale euro 1,97, Reddito Agrario euro 0,49, superficie 2.390 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 191** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 0,25, Reddito Agrario euro 0,12, superficie 50 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 194** così suddiviso:
 - a) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 194** - (Bosco ceduo, classe 2, Reddito Domenicale euro 0,05, Reddito Agrario euro 0,01, superficie 63 mq);
 - b) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 194** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 0,18, Reddito Agrario euro 0,09, superficie 37 mq);

RISULTA che la documentazione ipocatastale relativa ai predetti beni è in regola, per poter procedere secondo i quesiti posti, dal 4 al 17 delle raccomandazioni allo scrivente C.T.U.

La documentazione depositata e la certificazione notarile, a cura del Dott. Gustavo Trotta, Notaio in Pagni con studio in Corso Ettore Padovano n.50, relativa alle consistenze sopra identificate,

- copre correttamente il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- la certificazione delle trascrizioni depositata risale correttamente al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio;
- l'idoneità della documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è in ordine rispetto alla tempistica di deposito;

- l'atto di pignoramento reca l'esatta identificazione del soggetto debitore;
- l'identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione, trova piena corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento.



5. "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.";

Dati toponomastici e catastali

Compendio immobiliare (terreni) - ubicati nel Comune di GIFFONI VALLE PIANA (SA) in località Macchia Visconti e precisamente:

- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 56** - (Pascolo, classe 3, Reddito Domenicale euro 0,17, Reddito Agrario euro 0,17, superficie 539 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 185** così suddiviso:
 - a) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 185** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 49,57, Reddito Agrario euro 23,48, superficie 10.103 mq);
 - b) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 185** - (Seminativo irriguo, classe 3, Reddito Domenicale euro 49,57, Reddito Agrario euro 23,48, superficie 4.579 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 190** - (Bosco ceduo, classe 1, Reddito Domenicale euro 0,43, Reddito Agrario euro 0,07, superficie 240 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 200** - (Uliveto, classe, Reddito Domenicale euro 1,59, Reddito Agrario euro 0,76, superficie 325 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 218** così suddiviso:
 - a) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 218** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 40,62, Reddito Agrario euro 19,24, superficie 8.279 mq);



- b) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 218** - (Seminativo irriguo, classe 3, Reddito Domenicale euro 4,40, Reddito Agrario euro 5,38, superficie 631 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 221** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 0,63, Reddito Agrario euro 0,30, superficie 128 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 223** così suddiviso:
 - a) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 223** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 1,61, Reddito Agrario euro 0,76, superficie 328 mq);
 - b) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 223** - (Seminativo arborato, classe 2, Reddito Domenicale euro 4,88, Reddito Agrario euro 3,43, superficie 295 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 226** - (Pascolo, classe 1, Reddito Domenicale euro 0,25, Reddito Agrario euro 0,11, superficie 162 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 21** così suddiviso:
 - a) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 21** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 10,40, Reddito Agrario euro 4,95, superficie 2.120 mq);
 - b) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 21** - (Seminativo arborato, classe 2, Reddito Domenicale euro 41,27, Reddito Agrario euro 29,02, superficie 2.497 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 127** così suddiviso:
 - a) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 127** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 4,91, Reddito Agrario euro 2,32, superficie 1.000 mq);
 - b) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 127** - (Bosco ceduo, classe 2, Reddito Domenicale euro 0,28, Reddito Agrario euro 0,07, superficie 336 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 174** così suddiviso:
 - a) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 174** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 8,42, Reddito Agrario euro 3,99, superficie 1.717 mq);
 - b) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 174** - (Bosco ceduo, classe 2, Reddito Domenicale euro 60,04, Reddito Agrario euro 42,22, superficie 3.633 mq);

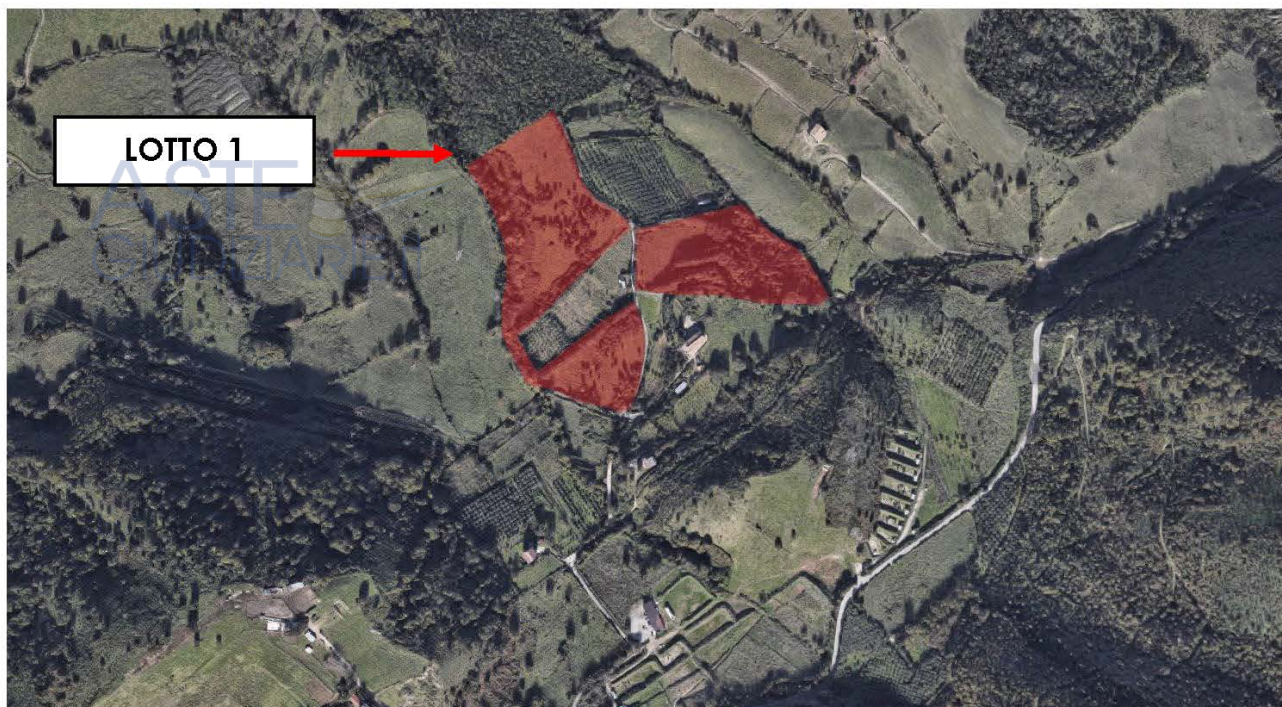
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 178** (ex p.lla 21) - (Seminativo arborato, classe 2, Reddito Domenicale euro 115,69, Reddito Agrario euro 81,34, superficie 7.000 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 179** (ex p.lla 21) - (Seminativo arborato, classe 2, Reddito Domenicale euro 50,01, Reddito Agrario euro 35,16, superficie 3.026 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 180** (ex p.lla 127) - (Bosco ceduo, classe 2, Reddito Domenicale euro 2,48, Reddito Agrario euro 0,62, superficie 3.000 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 181** - (Bosco ceduo, classe 2, Reddito Domenicale euro 1,97, Reddito Agrario euro 0,49, superficie 13.129. mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 191** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 0,25, Reddito Agrario euro 0,12, superficie 50 mq);
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 194** così suddiviso:
 - a) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 194** - (Bosco ceduo, classe 2, Reddito Domenicale euro 0,05, Reddito Agrario euro 0,01, superficie 63 mq);
 - b) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 194** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 0,18, Reddito Agrario euro 0,09, superficie 37 mq);

(Allegato n. 4.1 - 6.1 - 6.2)



Individuazione del compendio immobiliare in Giffoni Valle Piana – in località Macchia Visconti di seguito denominato **LOTTO 1** - composto dai seguenti cespiti distinti al Nuovo Catasto Terreni al (Foglio 61, Particelle 56, 185, 190, 200, 218, 221, 223, 226, 21, 127, 174, 178, 179, 180, 181, 191 e 194).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Identificazione del bene:

LOTTO 1 - Compendio immobiliare in Giffoni Valle Piana (SA) in località Macchia Visconti;

A seguito di verifica del bene, si può affermare che le consistenze metriche e volumetriche **coincidono** con quanto rilevato sui luoghi. Tuttavia non risulta presente in mappa la particella n. 200 generata dal frazionamento della particella n. 174 del foglio 61 (che ha dato luogo alle particelle 195, 196, 197, 198, 199 del foglio n.61). (Allegato n. 4.1 - 5.1 - 6.1 - 6.2)

Confini del lotto e descrizione dello stato dei luoghi.

LOTTO 1 - Compendio immobiliare in Giffoni Valle Piana (SA) in località Macchia Visconti;

Il compendio immobiliare, identificato come Lotto 1 (unico), e costituito da 17 particelle censite al foglio 61 si trova nella campagna del comune di Giffoni Valle Piana, a soli km 2,7 dal centro di Pontecagnano Faiano e km 18,9 dal centro di Salerno. I terreni sono raggiungibili percorrendo la strada Via Degli Alburni nel comune di Pontecagnano Faiano, dalla quale, ci si immette in via Monte Bianco. Tale strada di accesso risulta realizzata con un battuto di terreno e cemento ricco di breccia e facilmente sgretolabile in conseguenza di eventi atmosferici. I terreni agricoli risultano ad ogni modo così catastalmente identificati: Foglio 61, Particella 56 - 185 - 190 - 200 - 218 - 221 - 223 - 226 - 127 - 174 - 178 - 179 - 180 - 181 - 191 - 194, per complessivi 52.471 mq.

Si tratta di terreni in lieve declivio caratterizzati dalla presenza di essenze arboree quali macchia mediterranea e colture di oliveti, bosco ceduo e pascolo, così come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata.

I terreni come sopra identificati e descritti, hanno consistenza e caratteristiche diverse tra loro che ne determineranno nei paragrafi successivi anche valori di stima differenti. Nella determinazione del giusto prezzo si è tenuto conto dell'attraversamento della linea dell'alta tensione (presumibilmente 24.000 kw) e dei relativi tralicci.

I cespiti sono tra loro comunicanti e privi di divisioni interne, ad eccezione della rete perimetrale posta lungo la strada di accesso al lotto.

L'oliveto, separato dalla strada da un'alta siepe di varie specie di alberature, si presenta in mediocri condizioni, avendo necessità di potature di ripristino, mentre le restanti porzioni di terreno sono occupate da vegetazione spontanea e bosco ceduo.

(Allegato n. 4.1 - 5.1 - 6.1 - 6.2)



Di seguito vengono riportate le superfici computate sulla base dei rilievi metrici effettuati.

Terreno per complessivi **52.471 mq.**

- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 56** - superficie 539 mq
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 185** - superficie 14682 mq
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 190** - superficie 240 mq
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 200** - superficie 325 mq
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 218** - superficie 8.910 mq
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 221** - superficie 128 mq
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 223** - superficie 623 mq
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 226** - superficie 162 mq
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 21** - superficie 4.617 mq
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 127** - superficie 1.336 mq
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 174** - superficie 5.350 mq
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 178** - superficie 7.000 mq
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 179** - superficie 3.026 mq
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 180** - superficie 3.000 mq
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 181** - superficie 2.390 mq
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 191** - superficie 50 mq
- N.C.T.: **Foglio 61, Particella 194** - superficie 100 mq

6. *“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”;*

Titoli di provenienza del bene

I diritti sulle consistenze oggetto di perizia, ubicate nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) in località Macchia Visconti e distinte al Nuovo Catasto Terreni al **Foglio 61, Particelle 56, 185, 190, 200, 218, 221, 223, 226, 21, 127, 174, 178, 180, 181, 191 e 194** sono pervenute:

*a [REDACTED],
per la piena proprietà, per essere alla stessa pervenute, per acquisto, in regime di separazione dei

beni, da [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato n. 3.1 - 7.3)

*al signor [REDACTED], a sua volta, come segue:

- le p.lle 21, 178 (ex 21), 179 (ex 21), 191 (ex p.lla 108), 127, 180 (ex 127), 181 (ex 127), in virtù di atto per Notaio Elio Rosapepe [REDACTED]

[REDACTED], per acquisto da [REDACTED]
[REDACTED], con precisazione che il signor [REDACTED], sopra generalizzato, all'epoca celibe, acquistava la nuda proprietà e il signor [REDACTED] acquistava il diritto di usufrutto, poi consolidatosi in morte di quest'ultimo avvenuta in data [REDACTED];

- le p.lle 174 e 194 in virtù di atto per [REDACTED]
[REDACTED], per acquisto, da [REDACTED]
[REDACTED], sopra generalizzato, all'epoca celibe, acquistava la nuda proprietà ed i coniugi [REDACTED]
[REDACTED], acquistavano il diritto di usufrutto, poi consolidatosi in morte di quest'ultimi avvenuto in data 5.3.1999 e in data 1.10.2001;

- le p.lle 218-221 in virtù di atto [REDACTED]
[REDACTED], per acquisto, all'epoca celibe, da [REDACTED]

- le p.lle 185-226-223-200-190 e 56 in virtù di atto [REDACTED]
[REDACTED], per acquisto, all'epoca celibe, da [REDACTED]

Si precisa che in data 2.8.1994 ai nn. 21682/16904 risulta trascritto atto [REDACTED]
[REDACTED], debitamente reg.to con il quale il signor [REDACTED]
[REDACTED] donava al figlio signor [REDACTED], sopra generalizzato, i suoi diritti di 1/2 di usufrutto sulle p.lle 178-179-21-191-180- 181-127-197-174 fol.61 Catasto terreno Comune Giffoni valle Piana.

7. "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";

Possibilità di divisione.

Il sottoscritto sia nelle fase preliminare della stesura della relazione di stima, che in occasione del sopralluogo, accertava le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili al fine di individuare l'ipotesi per la formazione dei lotti.

Per i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare, **non si ravvisano** i presupposti per una ipotesi di divisione e se ne consiglia la vendita come **lotto unico**.

In merito al **LOTTO 1** (appezzamento di terreno sito nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) e distinto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 61, Particelle 56, 185, 190, 200, 218, 221, 223, 226, 21, 127, 174, 178, 180, 181, 191 e 194) questo risulta nella:

***PIENA PROPRIETÀ 1/1** di [REDACTED]
[REDACTED] per essere alla stessa pervenuto, per acquisto, in regime di separazione dei beni, da [REDACTED], in virtù di atto [REDACTED]
[REDACTED]

(Allegato n. 3.1 - 7.3)



8. "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, 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";

Contratti di locazione attualmente in essere

Come da dichiarazione resa dal [REDACTED] funzionario dell'Agenzia delle Entrate sede di Salerno, non risultano oggi registrati contratti di locazione e/o atti relativi all'usufrutto in merito alle consistenze oggetto di perizia.

Consistenza nucleo familiare dell'occupante

Come risulta dal Certificato di Stato di Famiglia il nucleo familiare è composto esclusivamente da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(Iscritta presso l'Anagrafe Nazionale dal 01/08/2018 con i seguenti dati:

Stato estero: [REDACTED]

Circoscrizione consolare: [REDACTED]

Città: [REDACTED]

Indirizzo: [REDACTED]

(Allegato n. 7.1 - 7.2)

Stato di occupazione

L'immobile in oggetto risulta oggi nella disponibilità della sig.ra [REDACTED] e privo da eventuali contratti di locazione. La proprietà è inoltre parzialmente recintata lungo il suo perimetro e facilmente accessibile pedonalmente. (Allegato n. 5.1)



9. "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.";

Il più probabile canone di locazione è stato trovato con il criterio di stima sintetico comparativo. Tale metodo diretto si basa sul confronto tra il bene oggetto di stima ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona. Da tale raffronto è possibile ottenere il più probabile canone di locazione utilizzando i borsini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito anche chiamato OMI) e sono state svolte anche comparazioni e interrogazioni presso alcune agenzie immobiliari della zona.

LOTTO 1 (unico)

(composto dalle unità 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17)

LOTTO 1 - Immobili siti in Giffoni Valle Piana (SA) in località Macchia Visconti;

Provincia: SALERNO

Comune: GIFFONI VALLE PIANA

Valore Minimo Canone di locazione annuo: Euro/Ha 1.350,00

Valore Medio Canone di locazione annuo: Euro/Ha 1.500,00

Valore Massimo Canone di locazione annuo: Euro/Ha 1.650,00

Superficie: 52.471 mq.

Valore al mq determinato per locazione: 1.500,00 Euro/Ha

LOTTO 1

CANONE ANNUO DI LOCAZIONE: EURO 7.870,65

Non risultano registrati precedenti contratti di locazione tali da poter determinare 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."



10. "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";

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Atto di matrimonio

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Giffoni Valle Piana, si può affermare che la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] ha contratto matrimonio in data 02/07/1991 in Pontecagnano Faiano con [REDACTED]

Con atto [REDACTED], gli sposi hanno scelto il **regime di separazione dei beni** nei loro rapporti patrimoniali.

[REDACTED] gli sposi hanno costituito un fondo patrimoniale.

(Allegato n. 7.2)

11. "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 i vincoli 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 spese 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");

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Importo annuo spese gestione ordinaria - Eventuali spese straordinarie già deliberate.

In merito agli immobili identificati come:

LOTTO 1 - Compendio immobiliare in Giffoni Valle Piana (SA) in località Macchia Visconti;

Il compendio di cui trattasi, è composto da terreni agricoli privi di servizi (acqua ed energia elettrica), tuttavia di facile allaccio in considerazione degli immobili ad uso residenziale limitrofi.



Non è inoltre possibile definire le spese di gestione e manutenzione annuali, in quanto il fondo non risulta oggi coltivato e non risultano essere state eseguite opere infrastrutturali di alcun genere, compreso quelle per l'eventuale miglioramento dell'accessibilità ai fondi. (Allegato n. 7.2)

12. "Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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";

Esistenza di formalità pregiudizievoli.

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare risultano oggi gravanti dalle seguenti formalità pregiudizievoli: (Allegato n. 3.1)

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario del

favore della
e contro
a concessione di capitale di Euro 90.000,00 (novantamila / 00) e per complessivi Euro 180.000,00 (centottantamila / 00), sull'appezzamento di terreno sito:

- nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) e distinto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 61, Particelle 56, 185, 190, 200, 218, 221, 223, 226, 21, 127, 174, 178, 180, 181, 191 e 194 per la quota di 1/1 di proprietà.

Costo di cancellazione: 59,00 euro per l'imposta di bollo, 200,00 euro per l'imposta ipotecaria, 40,00 euro per la tassa ipotecaria. Per complessivi 294,00 euro

Ipoteca volontaria – costituzione di ipoteca volontaria del

a favore di
e contro
, gravante sull'appezzamento di terreno sito:

- nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) e distinto al Nuovo Catasto Terreni al **Foglio 61**,
Particelle 56, 185, 190, 200, 218, 221, 223, 226, 21, 127, 174, 178, 180, 181, 191 e 194 per la
quota di 1/1 di proprietà.

**Costo di cancellazione: 59,00 euro per l'imposta di bollo, 200,00 euro per l'imposta ipotecaria,
40,00 euro per la tassa ipotecaria. Per complessivi 294,00 euro**

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sull'appezzamento di terreno sito:

- nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) e distinto al Nuovo Catasto Terreni al **Foglio 61**,
Particelle 56, 185, 190, 200, 218, 221, 223, 226, 21, 127, 174, 178, 179, 180, 181, 191 e 194
per la quota di 1/1 di proprietà.

**Costo di cancellazione: 59,00 euro per l'imposta di bollo, 200,00 euro per l'imposta ipotecaria,
40,00 euro per la tassa ipotecaria. Per complessivi 294,00 euro**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



13. "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";

Elenco sintetico delle formalità:

Dall'accesso effettuato presso l'Agenzia del Territorio è stata estratta dallo scrivente la seguente documentazione: visura storica, estratto del foglio di mappa, elaborato planimetrico per l'immobile e relative ispezioni ipotecarie riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico. (Allegato n. 3.1)

In capo agli immobili oggetto di perizia risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE A FAVORE

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA)

ISCRIZIONE CONTRO

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA)

ISCRIZIONE CONTRO

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA)

TRASCRIZIONE CONTRO

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA)

In capo ad [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONE A FAVORE [REDACTED]
[REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA)

TRASCRIZIONE A FAVORE [REDACTED]
[REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA)

ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDLARIO

Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA)

ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA)

TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



14. "Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n°380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28/02/85 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 di condono";

Relativamente agli immobili identificati come:

LOTTO 1 - Compendio immobiliare in Giffoni Valle Piana (SA) in località Macchia Visconti;
(Allegato n. 4.1)

Certificato di destinazione urbanistica

Come evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica redatto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Giffoni Valle Piana, si può affermare che i cespiti distinti al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 61, Particelle 56, 185, 190, 200, 218, 221, 223, 226, 21, 127, 174, 178, 179, 180, 181, 191 e 194 hanno destinazione urbanistica "ZONA E - A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA".

I parametri di edificazione definiti per la zona omogenea sono di seguito elencati. Le zone di cui al titolo si suddividono nelle seguenti categorie:

- E1 AREA AGRICOLA (bosco, pascolo e terreni incolti)
- E2 AREA AGRICOLA (seminativi e frutteti)
- E3 AREA AGRICOLA (seminati irrigui ed orti)

Parametri Edificatori

	E1	E2	E3
SUPERF. FONDIARIA MIN. assoluta mq.		10.000	10.000
INDICE DI FABBR. FONDIARIA mc. / mq. :			
- per le residenze	0,003	0,03	0,05
- per le pertinenze	0,05	0,05	0,10

- Volumetria Massima mc 800 1000

INDICE DI COPERTURA mq. / mq.: 0,05 0,05 0,05

ALTEZZA MASSIMA mi.:

- per le residenze 7,50 7,50 7,50

- per le pertinenze a secondo delle esigenze.

NUMERO DEI PIANI n.: 1 2 2

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:

-dalla residenza 10,00 10,00 10,00

-dagli allevam. zootecnici

DISTACCO MIN. DAI CONFINI DI LOTTO:m 40,00 40,00 40,00

-dalla residenza 5,00 5,00 5,00

-dagli allevam. zootecnici 20,00 20,00 20,00

DISTACCO DALLE STRADE: come previsto dal art. 16 del Codice della Strada ed in conformità del titolo II, capo I, artt. 26, 27 e 28 del Regolamento di Esecuzione ed Attuazione.

PARCHEGGIO RESIDENZA mq./mc. 10/100 10/100 10/100

Nelle zone agricole sono ammessi soltanto i seguenti tipi di insediamento:

- abitazioni a servizio del fondo;
- edifici per attrezzature e depositi inerenti la conduzione dell'azienda agricola;
- stalle, edifici per allevamenti, ad esclusione di quelli di carattere industriali;
- attività varie sparse esistenti, come disposto nei precedenti articoli delle presenti norme; allevamenti zootecnici, ma solo nelle zone El.

Per le esigenze abitative degli imprenditori agricoli a titolo principale, è consentito, in tali zone, l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, ma situati nello stesso territorio comunale, a condizione che sull'area asservita venga trascritto nelle forme di legge, presso la Cons. RR.II., vincolo di inedificabilità a favore del Comune.

La concessione edilizia gratuita può essere ottenuta soltanto per le residenze a stretto servizio della conduzione del fondo esclusivamente dai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari ed ai mezzadri aventi diritto a

sostituirsi al proprietario nell'esercizio delle opere considerati imprenditore a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 153/1975.

Il rilascio del Permesso di Costruire gratuito è subordinato, in particolare, anche all'impegno del richiedente, da trascriversi nei RR.LL., a rispettare le destinazioni d'uso specifiche stabilite.

Il Permesso di Costruire, sarà, invece, a titolo oneroso per gli stessi soggetti innanzi indicati che non raggiungono le condizioni di cui all'art. 12 della già citata legge n.153/1975.

E' esclusa la possibilità di frazionamenti in più unità abitative e/o la realizzazione di diverse unità abitative nell'ambito dello stesso fondo.

La realizzazione di qualsiasi costruzione deve presupporre una relazione giurata a firma di un dottore in agraria, un agronomo o un perito agrario abilitato alla professione e regolarmente iscritto all'albo professionale, completa di rilievo fotografico che dovrà dimostrare il rapporto la produttività del fondo per la quale si richiede l'intervento edilizio.

Per le sole pertinenze è consentito nelle zone "E2" ed "E3" la superficie fondiaria minima pari a mq. 2.000 che può consentire una volumetria massima di mc. 120,00 sino ad una estensione di mq. 5.000, superati i quali e sino ad una estensione di mq. 10.000 è consentita la volumetria prevista dall'indice di fabbricabilità con riduzione del 30%. Si rimanda alle prescrizioni particolari in merito alla edificazione in zona "E" ed alle ulteriori prescrizioni e condizioni procedurali di carattere amministrativo, allegate all'art. 29 delle vigenti N.T.A., per gli altri obblighi e adempimenti stabiliti per l'esecuzione di opere rurali residenze, deposito, stalle ecc.

VINCOLO IDROGEOLOGICO:

L'area è soggetta all'applicazione del Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30/12/1923 n. 3267.

RISCHIO IDROGEOLOGICO:

L'area ricade nella perimetrazione individuata dal progetto di Variante "Aggiornamento del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" così come pubblicato sul B.U.R.C. n. 51 del 26.07.2010 essendo classificata:

PI - foglio n. 61 p.lle nn°. 185, 174, 178 e 179 (tutte in parte) e (n°191 per intero); Area di pericolosità moderata (potenziale/reale) - Unità territoriale caratterizzata da fattori predisponenti alla genesi di fenomeni franosi e/o evolutivi caratterizzati da intensità bassa, ovvero di fenomeni di intensità media/elevata e magnitudo bassa (volume coinvolto molto limitato), ovvero da fenomeni franosi inattivi di media intensità.

P2 - foglio n. 61 p.lle nn. 56, 185, 218, 222, 226, 21, 127, 174, 178 e 179 (tutte in parte) e (nn°190 e 223 per intero); - Area di pericolosità media (potenziale/reale) - Unità territoriale caratterizzata da fattori predisponenti alla genesi di fenomeni franosi e/o evolutivi caratterizzati da intensità bassa o da intensità elevata, ma magnitudo media, nonché franosità attiva o quiescente, con evidenze di riattivazioni recenti (di epoca storica), comprensivo dell'ambito morfologico della zona di frana in atto e/o quiescente, costituito da: zona di alimentazione/rialimentazione, d'innescio, di transito e di ampliamento di frane con massima intensità reale o attesa bassa.

P3 - foglio n. 61 p.lle nn. 56, 21, 218, 127, 178, 179, 180, 181 e 194 (tutte in parte) e (n°221 per intero) - Area di pericolosità elevata (potenziale/reale) - Unità territoriale priva di franosità attiva o quiescente, ma caratterizzata da fattori predisponenti alla genesi di fenomeni franosi e/o evolutivi con intensità e magnitudo elevata, nonché franosità attiva o quiescente, con evidenze di riattivazioni recenti (di epoca storica), comprensivo dell'ambito morfologico della zona di frana in atto e/o quiescente, costituito da: zona di alimentazione / rialimentazione, d'innescio, di transito e di ampliamento di frane con massima intensità reale o attesa bassa.

R2 - foglio n. 61 p.lle nn. (222 e 226 tutte in parte) - Aree nelle quali sono potenzialmente possibili danni minori agli edifici ed alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche;

R3 - foglio n. 61 p.lle nn. 180, 181 e 194(tutte in parte) - Aree per le quali sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici ed alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, l'interruzione delle attività socio-economiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale.



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

Come si calcola il valore dei terreni è tema indubbiamente difficile. Tema difficile per il presente ed ancor di più difficile per le garanzie offerte dal futuro. Data la particolarità del compendio oggetto di stima, lo scrivente utilizzerà il metodo diretto di stima analogico comparativo, basato sulla ricerca di valori di mercato noti per aree quanto più possibile simili a quello oggetto di stima. Sul metodo diretto si basa sia il sistema fiscale attuale sia tutto lo sviluppo delle regole estimative elaborate nei testi di estimo, nonché i valori indicati dall'osservatorio dei valori agricoli medi della provincia di Salerno.

I terreni avendo avendo caratteristiche simili, saranno valutati con il medesimo riferimento. Presi quindi in considerazione i valori medio/bassi risultanti da compravendite simili, e dedotti i previsionali valori economici, considerando l'ubicazione, l'inattività (i terreni non risultano coltivati) e la consistenza dei terreni, tenuto inoltre conto dell'attuale periodo di mercato, si ritiene che il valore unitario cautelativo per le categorie di colture presenti siano i seguenti:

Compendio immobiliare ubicato nel Comune di GIFFONI VALLE PIANA (SA) in località Macchia Visconti:

- **UNITA' 1 - N.C.T.: Foglio 61, Particella 56** - (Pascolo, classe 3, Reddito Domenicale euro 0,17, Reddito Agrario euro 0,17, superficie 539 mq);
Euro/mq 0,30 x mq 539 = Euro 161,70
- **UNITA' 2 - N.C.T.: Foglio 61, Particella 185** così suddiviso:
 - a) **N.C.T.: Foglio 61, Particella 185** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 49,57, Reddito Agrario euro 23,48, superficie 10.103 mq);

Euro/mq 3,25 x mq 10.103 = Euro 32.834,75

- b) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 185** - (Seminativo irriguo, classe 3, Reddito Domenicale euro 49,57, Reddito Agrario euro 23,48, superficie 4.579 mq);

Euro/mq 6,00 x mq 4.579 = Euro 27.474,00

- **UNITA' 3 - N.C.T.: Foglio 61, Particella 190** - (Bosco ceduo, classe 1, Reddito Domenicale euro 0,43, Reddito Agrario euro 0,07, superficie 240 mq);

Euro/mq 0,36 x mq 240 = Euro 86,40

- **UNITA' 4 - N.C.T.: Foglio 61, Particella 200** - (Uliveto, classe, Reddito Domenicale euro 1,59, Reddito Agrario euro 0,76, superficie 325 mq);

Euro/mq 3,25 x mq 325 = Euro 1.056,25

- **UNITA' 5 - N.C.T.: Foglio 61, Particella 218** così suddiviso:

- a) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 218** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 40,62, Reddito Agrario euro 19,24, superficie 8.279 mq);

Euro/mq 3,25 x mq 8.279 = Euro 26.906,75

- b) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 218** - (Seminativo irriguo, classe 3, Reddito Domenicale euro 4,40, Reddito Agrario euro 5,38, superficie 631 mq);

Euro/mq 6,00 x mq 613 = Euro 3.678,00

- **UNITA' 6 - N.C.T.: Foglio 61, Particella 221** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 0,63, Reddito Agrario euro 0,30, superficie 128 mq);

Euro/mq 3,25 x mq 128 = Euro 416,00

- **UNITA' 7 - N.C.T.: Foglio 61, Particella 223** così suddiviso:

- a) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 223** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 1,61, Reddito Agrario euro 0,76, superficie 328 mq);

Euro/mq 3,25 x mq 328 = Euro 1.066,00

- b) N.C.T.: **Foglio 61, Particella 223** - (Seminativo arborato, classe 2, Reddito Domenicale euro 4,88, Reddito Agrario euro 3,43, superficie 295 mq);

Euro/mq 6,16 x mq 295 = Euro 1.817,20

- **UNITA' 8 - N.C.T.: Foglio 61, Particella 226** - (Pascolo, classe 1, Reddito Domenicale euro 0,25, Reddito Agrario euro 0,11, superficie 162 mq);

Euro/mq 0,22 x mq 162 = Euro 35,64

- **UNITA' 9 - N.C.T.: Foglio 61, Particella 21** così suddiviso:

- a) **N.C.T.: Foglio 61, Particella 21** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 10,40, Reddito Agrario euro 4,95, superficie 2.120 mq);

Euro/mq 3,25 x mq 2.120 = Euro 6.890,00

- b) **N.C.T.: Foglio 61, Particella 21** - (Seminativo arborato, classe 2, Reddito Domenicale euro 41,27, Reddito Agrario euro 29,02, superficie 2.497 mq);

Euro/mq 6,16 x mq 2.497 = Euro 15.381,52

- **UNITA' 10 - N.C.T.: Foglio 61, Particella 127** così suddiviso:

- a) **N.C.T.: Foglio 61, Particella 127** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 4,91, Reddito Agrario euro 2,32, superficie 1.000 mq);

Euro/mq 3,25 x mq 1.000 = Euro 3.250,00

- b) **N.C.T.: Foglio 61, Particella 127** - (Bosco ceduo, classe 2, Reddito Domenicale euro 0,28, Reddito Agrario euro 0,07, superficie 336 mq);

Euro/mq 0,24 x mq 336 = Euro 80,64

- **UNITA' 11 - N.C.T.: Foglio 61, Particella 174** così suddiviso:

- a) **N.C.T.: Foglio 61, Particella 174** - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 8,42, Reddito Agrario euro 3,99, superficie 1.717 mq);

Euro/mq 3,25 x mq 1.717 = Euro 5.580,25

- b) **N.C.T.: Foglio 61, Particella 174** - (Bosco ceduo, classe 2, Reddito Domenicale euro 60,04, Reddito Agrario euro 42,22, superficie 3.633 mq);

Euro/mq 0,24 x mq 3.633 = Euro 871,92

- **UNITA' 12 - N.C.T.: Foglio 61, Particella 178 (ex p.lla 21) - (Seminativo arborato, classe 2, Reddito Domenicale euro 115,69, Reddito Agrario euro 81,34, superficie 7.000 mq);**
Euro/mq 6,16 x mq 7.000 = Euro 43.120,00
- **UNITA' 13 - N.C.T.: Foglio 61, Particella 179 (ex p.lla 21) - (Seminativo arborato, classe 2, Reddito Domenicale euro 50,01, Reddito Agrario euro 35,16, superficie 3.026 mq);**
Euro/mq 6,16 x mq 3.026 = Euro 18.640,16
- **UNITA' 14 - N.C.T.: Foglio 61, Particella 180 (ex p.lla 127) - (Bosco ceduo, classe 2, Reddito Domenicale euro 2,48, Reddito Agrario euro 0,62, superficie 3.000 mq);**
Euro/mq 0,24 x mq 3.000 = Euro 720,00
- **UNITA' 15 - N.C.T.: Foglio 61, Particella 181 - (Bosco ceduo, classe 2, Reddito Domenicale euro 1,97, Reddito Agrario euro 0,49, superficie 2.390 mq);**
Euro/mq 0,24 x mq 2.390 = Euro 573,60
- **UNITA' 16 - N.C.T.: Foglio 61, Particella 191 - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 0,25, Reddito Agrario euro 0,12, superficie 50 mq);**
Euro/mq 3,25 x mq 50 = Euro 162,50
- **UNITA' 17 - N.C.T.: Foglio 61, Particella 194 così suddiviso:**
 - a) **N.C.T.: Foglio 61, Particella 194 - (Bosco ceduo, classe 2, Reddito Domenicale euro 0,05, Reddito Agrario euro 0,01, superficie 63 mq);**
Euro/mq 0,24 x mq 63 = Euro 15,12
 - b) **N.C.T.: Foglio 61, Particella 194 - (Uliveto, classe 3, Reddito Domenicale euro 0,18, Reddito Agrario euro 0,09, superficie 37 mq);**
Euro/mq 3,25 x mq 37 = Euro 120,25



RIEPILOGO VALORI UNITA' STIMATE - LOTTO 1 (unico)

- UNITA' 1 = Euro 161,70
- UNITA' 2 = Euro 60.308,75
- UNITA' 3 = Euro 86,40
- UNITA' 4 = Euro 1.056,25
- UNITA' 5 = Euro 30.584,75
- UNITA' 6 = Euro 416,00
- UNITA' 7 = Euro 2.883,20
- UNITA' 8 = Euro 35,64
- UNITA' 9 = Euro 22.271,52
- UNITA' 10 = Euro 3.330,64
- UNITA' 11 = Euro 6.452,17
- UNITA' 12 = Euro 43.120,00
- UNITA' 13 = Euro 18.640,16
- UNITA' 14 = Euro 720,00
- UNITA' 15 = Euro 573,60
- UNITA' 16 = Euro 162,50
- UNITA' 17 = Euro 135,37

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1 (unico)

(composto dalle unità 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17)

VALORE COMPLESSIVO DI VENDITA = 190.938,65 Euro

16. "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";

Gli immobili pignorati risultano liberi da beni e/o materiali, pertanto non vi sono spese di rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili e/o materiali di risulta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



18. "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 reperto fotografico relativo agli immobili oggetto di esecuzione è trasmesso in allegato alla presente relazione. *(Allegato n. 5.1)*



Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente Relazione Tecnica, conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività, e nell'augurarmi che possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno, 19/07/2023

Con osservanza

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Francesco Maria Catena*



Elenco allegati

Sono allegati, alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

Allegato 1: Nomina

1.1 Nomina CTU



Allegato 2: Richieste - Comunicazioni

2.1 Richiesta accesso agli atti Comune di Giffoni Valle Piana

2.2 Richiesta estratto di Matrimonio Giffoni Valle Piana – Pontecagnano Faiano

2.3 Richiesta Agenzia delle Entrate esistenza contratti di locazione

2.4 Istanza Agenzia delle Entrate foglio di mappa, planimetrie e visure

2.5 Comunicazione di accesso ai luoghi

Allegato 3: Ispezioni ipocatastali

3.1 Ispezioni ipocatastali – [REDACTED]

Allegato 4: Verifica conformità edilizia

4.1 Certificato di destinazione urbanistica – immobili siti in Giffoni Valle Piana – **Lotto 1**

Allegato 5: Documentazione Fotografica

5.1 Documentazione fotografica – **Lotto 1**



Allegato 6: Documentazione Catastale

6.1 Foglio di mappa

6.2 Visure

Allegato 7: Documenti acquisiti presso i vari enti

7.1 Certificato stato di famiglia / residenza – [REDACTED]

7.2 Certificato matrimonio – [REDACTED]

7.3 Atto di acquisto terreni – [REDACTED]

