

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**SEZIONE DISTACCATA DI EBOLI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**Dr.ssa Giovanna Pacifico**



**PROCEDURA ESECUTIVA**  
**R.G.E. 120/99**

promossa da  
**Banco di Napoli S.p.A.**

nei confronti di



**RELAZIONE DI STIMA**

**Esperto**  
**Architetto Alessandro Rescigno**  
Salerno 84129 P.za Caduti di Brescia n. 22  
Tel. e fax 089 722.230 - Cell. 328 066 6527  
e-mail: [alessandro\\_rescigno@fastwebnet.it](mailto:alessandro_rescigno@fastwebnet.it)



## INDICE

	<i>Premessa</i> .....	pag. 4
	<i>Quesiti posti dal Giudice</i> .....	pag. 4
	<i>Descrizione operazioni peritali</i> .....	pag. 6
<b>1</b>	<b>RISPONDEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PREVISTA DAL CO. 2 ART. 567 C.P.C.</b> .....	pag. 6
	<b>DESCRIZIONE DEL BENE</b>	
2.1	<i>Identificazione con dati catastali e confini</i> .....	pag. 7
2.2	<i>Descrizione dei beni pignorati</i> .....	pag. 9
2.3	<i>Corrispondenza dati con atto di pignoramento</i> .....	pag. 20
<b>3</b>	<b>STATO DI POSSESSO</b>	
3.1	<i>Occupazione dell'immobile</i> .....	pag. 21
3.2	<i>Contratti privati registrati presso l'Agenzia delle Entrate</i> .....	pag. 21
<b>4</b>	<b>REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE</b>	pag. 21
<b>5</b>	<b>FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE RIMARRANNO A CARICO DEL VENDITORE</b>	
5.1	<i>Vincoli artistici, storici, e alberghieri</i> .....	pag. 22
5.2	<i>Vincoli di inalienabilità o indivisibilità</i> .....	pag. 22
5.3	<i>Vincoli ed oneri di natura condominiale</i> .....	pag. 22
5.4	<i>Diritti di usufrutto e nuda proprietà</i> .....	pag. 22
5.5	<i>Diritti di servitù</i> .....	pag. 22
5.6	<i>Diritti di servitù demaniali</i> .....	pag. 22
5.7	<i>Costituzione di vincolo</i> .....	pag. 22
5.8	<i>Altri proprietari e/o aventi diritto</i> .....	pag. 22
<b>6</b>	<b>FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</b>	
6.1	<i>Formalità pregiudizievoli</i> .....	pag. 22
<b>7</b>	<b>SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA</b> .....	pag. 24
<b>8</b>	<b>CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI</b> .....	pag. 25
<b>9</b>	<b>RIEPILOGO FINALE</b> .....	pag. 32

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ALLEGATI

---

- 1) Operazioni peritali
- 2) Documenti anagrafici (famiglia, residenza, matrimonio, nascita, decesso)
- 3) Documenti catastali
- 4) Titoli edilizi abilitativi (concessioni, licenze, permessi, documentazione urbanistica, etc.)
- 5) Agenzia delle Entrate - Atti privati o Contratti di locazione
- 6) Titolo di provenienza
- 7) Documenti d'indagine di mercato

## APPENDICI

---

- A) Grafici Lotto Primo
- B) Grafici Lotto Secondo
- C) Rilievi fotografici
- D) CD-ROM della relazione di stima
- E) Istanza di liquidazione

TRIBUNALE DI SALERNO  
SEZIONE DISTACCATA DI EBOLI

Procedura Esecutiva n. 120/99

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Giudice Dell'Esecuzione:** Dr.ssa Giovanna Pacifico

**Esperto per la stima dei beni:** architetto Alessandro Rescigno

**Creditore procedente:** Banco di Napoli S.p.A.

**Debitori eseguiti:** [REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA**

**Premessa**

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto architetto Alessandro Rescigno con studio in Salerno alla Piazza Caduti di Brescia n. 22, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti di Salerno con il numero 1627 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Salerno, in qualità di esperto nella procedura esecutiva in epigrafe, premesso che:

- con conferimento dell'incarico di stima del 15/02/2010 l'ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Giovanna Pacifico mi nominava esperto per la procedura esecutiva 120/99 nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED]

- dopo aver esaminato gli atti ad espletamento dell'incarico conferitogli dalla S.V. ill.ma ho proceduto ad effettuare tutte le operazioni ritenute necessarie per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1. verifica della documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. relativa ai beni oggetto di pignoramento;**
- 2. identifihi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;**

3. 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;
4. indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;
5. 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;
6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
7. 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, co. 2 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 co.2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co. 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L.47/85;
8. 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;**

### **OPERAZIONI E SOPRALLUOGHI PRELIMINARI**

il giorno 7 del mese di ottobre dell'anno 2010 alle ore 10.00, previo avviso alle parti con raccomandata del 28/09/2010 (vedi Allegato 1) il sottoscritto in qualità di esperto ha dato inizio alle operazioni peritali, recandosi sui luoghi oggetto della procedura esecutiva, per raccogliere tutti gli elementi necessari allo svolgimento dell'incarico. Inoltre il sottoscritto ha svolto indagini presso l'ufficio tecnico-urbanistica, ed anagrafe del Comune di Castelcivita, l'ufficio anagrafe del comune di Eboli, l'ufficio Tecnico Erariale del Comune di Salerno, presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, ed infine presso l'ufficio di Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno. Sulla base degli accertamenti eseguiti, è stata redatta la presente relazione di stima.

#### **1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 CO. 2° C.P.C.**

Nel fascicolo d'ufficio relativo alla presente procedura, ho riscontrato la presenza della certificazione notarile ipocatastale relativa agli immobili pignorati, redatta dal notaio dott. Gustavo Trotta, depositata in cancelleria il 12/05/2000, verificando così la corrispondenza della documentazione prodotta con quella di cui al co.2 dell'art. 567 c.p.c. Inoltre il sottoscritto ha ritenuto opportuno integrare detta documentazione estraendo copia integrale degli atti di provenienza degli immobili pignorati, e precisamente atto a rogito del notaio Vincenzo Langella, del 20/02/1992, trascritto il 12/03/1992 ai nn.8291/7117; ed atto di rettifica a rogito del

notaio Biagio Salvati, trascritto il 06/03/2006 ai nn. 12685/7555. (vedi Allegato 6)

## 2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.

### 2.1 Identificazione con dati catastali e confini.

Prima di procedere con l'identificazione dei beni è opportuno immediatamente rilevare, che a seguito di un errore compiuto nell'atto di divisione a rogito del notaio Vincenzo Langella, trascritto a Salerno il 12/03/1992 ai nn. 8291/7117, i costituiti [REDACTED] ed [REDACTED] procedevano a divisione volontaria del compendio immobiliare del de cuius [REDACTED]. Nel detto rogito di divisione alcuni fabbricati erano stati attribuiti con descrizione, confini e dati catastali esatti, ma con mappali errati. Così con successivo atto di rettifica rogato dal notaio Biagio Salvati, trascritto a Salerno il 06/03/2006 ai nn. 12685/7555, si rettificava il precedente atto di divisione, attribuendo ai debitori esecutati [REDACTED] ed [REDACTED], tra l'altro, la piena proprietà del fabbricato ubicato in località Demanio del comune di Castelcivita, individuato al Catasto Terreni al fg.14 p.lla 270, in luogo del mappale 272 erroneamente attribuitogli nel precedente atto di divisione del 1992. Pertanto alla luce di quanto detto, il fabbricato rurale indicato erroneamente nell'atto di pignoramento al foglio 14 mappale 272, in seguito al citato atto di rettifica, deve essere sostituito con il mappale 270. Fatta questa opportuna precisazione, passiamo ora alla individuazione e descrizione dei beni oggetto di stima. Sulla base di quanto acquisito dai sopralluoghi effettuati, e considerando le caratteristiche dei diversi cespiti, al fine di conseguire condizioni di vendita vantaggiose, gli immobili oggetto di stima sono stati fin d'ora divisi in due lotti di vendita individuati come segue:

## LOTTO PRIMO

- A. piena proprietà di un appezzamento di terreno con annessi fabbricati rurali ubicati in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa). I beni sono individuati al Catasto Terreni al foglio 14 p.lle 339-340-341-342 (ex p.lla 260). Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 5.968, e confina con fabbricato rurale distinto dalla p.lla 270, strada vicinale, p.lle 258-257-65-63-53-352-356, salvo altri;
- B. piena proprietà di una porzione di un fabbricato rurale con annessa corte esterna ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 270. Il bene nel suo insieme confina con le p.lle 339-352-354, con fabbricato distinto dalla p.lla 272, salvo altri;
- C. piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 54. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 3.862, e confina con p.lle 53-352-42-64, salvo altri;
- D. piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 65. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 2.266, e confina con p.lle 339-257-256-63, salvo altri;
- E. piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 261. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 4.392, e confina con p.lle 262-69-70-360, salvo altri;
- F. piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 264. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 4.842, e confina con p.lle 263-207-72-47, salvo altri;

G. piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 266. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 485, e confina con p.lle 88-265-226-102, salvo altri;

H. piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 267. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 1.665, e confina con p.lle 268-77-79, strada vicinale, salvo altri;

I. piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 269. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 345, e confina con p.lle 268-228-77, strada vicinale salvo altri;

## **LOTTO SECONDO**

J. piena proprietà di un appezzamento di terreno, ubicato in contrada "Serra" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 19 p.lle 262-264-265-268. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 5750, e nel suo insieme confina con p.lle, 411-303-260-261-263-266-267-269-271-272-273-274-501-275-412, con torrente, salvo altri;

K. piena proprietà di un appezzamento di terreno, ubicato in località "Paperzio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 30 p.lle 636-638. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 2499, e nel suo insieme confina con p.lle 363-365-366-368-, strada comunale, salvo altri;

## **ASTE GIUDIZIARIE.it** 2.2 DESCRIZIONE DEI BENI.

### **2.2.a Descrizione dell'appezzamento di terreno con annessi fabbricati**

**rurali individuati al Catasto Terreni al foglio 14 p.lle 339-340-341-342**

**(ex p.lla 260) – LOTTO PRIMO –**

Si tratta di un appezzamento di terreno con annessi fabbricati rurali ubicati in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa). Il fondo individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 339(ex p.lla 260) ha una superficie complessiva di mq. 5968, e confina con fabbricato rurale distinto dalla p.lla 270, strada vicinale, p.lle 258-257-65-63-53-352-356, salvo altri. Dagli accertamenti eseguiti la consistenza del terreno è la seguente:

<b><i>Superficie Terreno fg.14 p.lla 339</i></b>	
<b><i>Superficie terreno p.lla 339</i></b>	<b><i>Mq. 5.968</i></b>
<b><i>Totale Superficie Terreno</i></b>	<b><i>Mq. 5.968</i></b>

Come già accennato in precedenza all'interno del citato fondo ci sono tre fabbricati rurali indipendenti, utilizzati per la gestione dell'azienda agricola. Il primo fabbricato individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 340 (ex p.lla 260), ha una superficie utile di mq. 22 ed un'altezza media interna di mt. 2,63. Il fabbricato è dotato di un unico accesso e viene utilizzato essenzialmente come locale forno. La costruzione è in muratura di blocchi portante, con copertura a tetto in legno e tegole a falda unica inclinata. E' presente l'impianto elettrico, anche se difforme dalla normativa vigente in materia. Il locale internamente è ancora allo stato grezzo, infatti il pavimento è costituito da battuto di cemento, mentre le pareti sono prive di intonaci. Lo stato di conservazione generale del fabbricato è mediocre.

Dal rilievo eseguito in fase di sopralluogo e dalle indagini svolte la consistenza del fabbricato è la seguente:

<b>Riepilogo Superfici</b>	
<b>Fabbricato rurale individuato al C. T. al foglio 14 p.lla 340</b>	
<i>Locale forno</i>	<i>Mq. 22,22</i>
<b><i>Totale superfici</i></b>	<b><i>Mq. 22,22</i></b>

Il secondo fabbricato è in realtà un capannone agricolo adibito in parte a ricovero per animali, in parte come fienile ed in parte come deposito per attrezzature agricole ed è individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 341 (ex p.lla 260). Il fabbricato si sviluppa su un solo livello con annesso piano ammezzato, ed ha una superficie utile di mq. 194,20. Il fabbricato si articola in diversi ambienti, con altezze interne non uniformi, per cui le stesse sono state specificate singolarmente nell'allegata planimetria dell'immobile.

La costruzione è in muratura di blocchi portante, con tetto in legno a falde inclinate e copertura in tegole e lamiera. E' presente l'impianto elettrico, anche se totalmente difforme dalla normativa vigente in materia. I locali internamente sono tutti allo stato grezzo, e quindi con pavimentazione realizzata in battuto di cemento, e pareti prive di intonaci. Lo stato di conservazione generale del fabbricato è mediocre. Dal rilievo eseguito in fase di sopralluogo e dalle indagini svolte la consistenza dell'intero fabbricato è la seguente:

<b>Riepilogo Superfici</b>	
<b>Fabbricato rurale individuato al C. T. al foglio 14 p.lla 341</b>	
<i>Ricovero animali n.1</i>	<i>Mq. 12,90</i>
<i>Ricovero animali n.2</i>	<i>Mq. 10,70</i>
<i>Ricovero animali n.3</i>	<i>Mq. 10,90</i>
<i>Ricovero animali n.4</i>	<i>Mq. 10,30</i>
<i>Ricovero animali n.5</i>	<i>Mq. 36,80</i>

<i>Fienile</i>	<i>Mq. 44,50</i>
<i>Deposito attrezzature</i>	<i>Mq. 33,10</i>
<i>Deposito Piano ammezzato</i>	<i>Mq. 35,00</i>
<b><i>Totale superfici</i></b>	<b><i>Mq. 194,20</i></b>

Il terzo fabbricato rurale è anch'esso un capannone agricolo destinato al ricovero degli animali, ed è individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 342 (ex p.lla 260). Il fabbricato ha una superficie complessiva di mq. 146 ed un'altezza media interna di mt. 4,40 circa. Il fabbricato internamente è costituito da un unico ambiente articolato in tre zone, la delimitazione è costituita dalle mangiatoie in cemento poste a servizio degli animali. Ogni zona ha il suo accesso indipendente dalla corte esterna, mediante porte scorrevoli in ferro, anche gli infissi esterni risultano in ferro verniciato. Il pavimento è costituito da massetto di cemento con pendenza verso la canaletta centrale impiegata per lo smaltimento degli escrementi degli animali. E' presente l'impianto elettrico realizzato con canaline e plafoniere esterne, che risulta del tutto non conforme alla normativa vigente in materia.

La struttura portante del capannone è costituita da telaio in c.a., tamponamenti in blocchi, e tetto con struttura in ferro a falde inclinate ricoperte da lamiera. Lo stato di conservazione generale del capannone è discreto. Dal rilievo eseguito in fase di sopralluogo e dalle indagini svolte la consistenza complessiva del fabbricato rurale (Appendice A) è la seguente:

<b><i>Riepilogo Superfici</i></b>	
<b><i>Fabbricato rurale individuato al C. T. al foglio 14 p.lla 342</i></b>	
<i>Ricovero animali</i>	<i>Mq. 146,00</i>
<b><i>Totale superfici</i></b>	<b><i>Mq. 146,00</i></b>

**2.2.b Descrizione della porzione di un fabbricato rurale individuato al  
Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 270 — LOTTO PRIMO —**

Si tratta di una porzione di fabbricato rurale con relativa corte esterna, ubicato nel comune di Castelcivita (comune di 2.400 abitanti, distante circa sessanta chilometri da Salerno) e precisamente in località Demanio, in una zona distante dal centro abitato. Il fabbricato è stato realizzato con muratura portante e solai in latero-cemento, con copertura in parte a tetto ed in parte a falde inclinate. Il fabbricato si compone di un'unica unità immobiliare, costituita da due corpi di fabbrica collegati tra loro da un portico a copertura piana. Il primo corpo di fabbrica ha due livelli con ingressi indipendenti, ed è formato da un piano seminterrato adibito a cantina, con un'altezza interna di mt.2,60, raggiungibile mediante scala esterna, ed un piano terra con altezza interna di mt. 2,85, è composto da una camera ed un bagno con accessi indipendenti dal porticato. Il secondo corpo di fabbrica, in aderenza ad un altro edificio, ha due livelli collegati da una scala interna. Il piano terra con altezza interna di mt. 2,60 è accessibile dal portico ed è composto da due vani e disimpegno, da quest'ultimo si accede alla scala che conduce al piano superiore che ha un'altezza di mt. 2,70 ed è costituito da due camere un ampio disimpegno ed un bagno.

Nella successiva tabella si riepilogano schematicamente le superfici utili e non residenziali, che interessano l'immobile pignorato:

**RIEPILOGO SUPERFICI UTILI E NON RESIDENZIALI**

DESTINAZIONE	SUP. NETTA	COEFF.	SUP. CONVENZ.
Cantina	Mq. 25,10	0,50	Mq. 12,55
Camera 1	Mq. 18,00	1	Mq. 18,00
Bagno 1	Mq. 6,50	1	Mq. 6,50
Cucina	Mq. 13,70	1	Mq. 13,70
Camera 2	Mq. 20,80	1	Mq. 20,80

Camera 3	Mq. 13,70	1	Mq. 13,70
Camera 4	Mq. 19,20	1	Mq. 19,20
Bagno 2	Mq. 2,70	1	Mq. 2,70
Camera 5	Mq. 17,00	1	Mq. 17,00
<b>Totale superficie netta</b>	<b>Mq. 136,70</b>	<b>1</b>	<b>Mq. 124,15</b>
Portico	Mq. 35,00	0,30	Mq. 10,50
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>			<b>Mq. 134,65</b>

#### Impianto elettrico

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico ma non risulta conforme alla attuale normativa vigente in materia.

#### Impianto idrico

L'impianto idrico dell'intero fabbricato è alimentato dalla rete pubblica.

#### Impianto alimentazione gas-metano

Non è presente l'allacciamento alla rete pubblica, l'impianto è alimentato da bomba di gas.

#### Impianto di riscaldamento

Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento. Al piano terra nel locale cucina è presente un camino alimentato a legna.

#### Impianto di climatizzazione

Non è presente alcun impianto di climatizzazione.

#### Certificazione energetica

L'immobile allo stato attuale non soddisfa i requisiti minimi per l'attestazione energetica, così come stabilito dalle vigenti leggi in materia di risparmio energetico.

#### Superamento barriere architettoniche

L'appartamento allo stato attuale non soddisfa i requisiti di visitabilità e/o accessibilità, così come stabilito dalle vigenti leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche.

#### Pavimentazione

La pavimentazione composta da mattonelle di ceramica, non è uniforme e cambia disegno e formato in ogni ambiente ad eccezione della scala interna che è in marmo.

#### Rivestimenti

E' sempre in ceramica ed è presente esclusivamente nei bagni e nella cucina.

#### Infissi interni

Le porte interne sono del tipo tamburato con impiallacciatura in legno, di scarsa qualità.

#### Infissi esterni

Gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili di scarsa qualità, ad eccezione del locale cantina dove risultano in ferro verniciato.

#### Intonaci e tinteggiatura

Le pareti ed i soffitti degli ambienti sono tinteggiati con idropittura lavabile di colore chiaro. La condizione degli intonaci è complessivamente discreta, fatta eccezione per alcuni distacchi al piano terra ascrivibile al fenomeno dell'umidità di risalita.

### **2.2.c Descrizione del fondo rustico identificato al Catasto Terreni al fg.**

#### **14 p.lla 54 - LOTTO PRIMO –**

Il terreno sito nel comune di Castelcivita (Sa) in località Demanio, è identificato al CT foglio 14 particelle 54, di qualità catastale seminativo irriguo, con un'estensione complessiva di mq. 3.862. Il fondo confina con p.lle 53-352-42-64, salvo altri. Dalle indagini effettuate in fase di sopralluogo si è accertato che il fondo si estende su un versante della montagna, caratterizzato da una forte pendenza, inoltre si è rilevato che al suo interno non esiste alcun tipo di costruzione e/o manufatto. Dagli accertamenti eseguiti la consistenza del terreno è la seguente:

<b>Superficie Terreno fg.14 p.lla 54</b>	
<i>Superficie terreno p.lla 54</i>	<i>Mq. 3.862</i>
<b><i>Totale Superficie Terreno</i></b>	<b><i>Mq. 3.862</i></b>

**2.2.d Descrizione del fondo rustico identificato al Catasto Terreni al fg. 14 p.lla 65 - LOTTO PRIMO -**

Il terreno sito nel comune di Castelcivita (Sa) in località Demanio, è identificato al CT al foglio 14 particelle 65, di qualità seminativo arborato, con un'estensione complessiva di mq. 2.266. Il fondo confina con i terreni identificati dalle p.lle 339-257-256-63, salvo altri.

Dagli accertamenti eseguiti la consistenza del terreno è la seguente:

<b>Superficie Terreno fg.14 p.lla 65</b>	
<i>Superficie terreno p.lla 65</i>	<i>Mq. 2.266</i>
<b><i>Totale Superficie Terreno</i></b>	<b><i>Mq. 2.266</i></b>

**2.2.e Descrizione del fondo rustico identificato al Catasto Terreni al fg. 14 p.lla 261 - LOTTO PRIMO -**

Il terreno sito nel comune di Castelcivita (Sa) in località Demanio, è identificato al CT foglio 14 particelle 261, di qualità catastale seminativo, con un'estensione complessiva di mq. 4.392. Dalle indagini effettuate in fase di sopralluogo si è accertato che all'interno del fondo non esiste alcun tipo di manufatto. Il fondo confina con i terreni individuati al Catasto Terreni dalle p.lle 262-69-70-360, salvo altri. Dagli accertamenti eseguiti la consistenza del terreno è la seguente:

<b>Superficie Terreno fg.14 p.lla 261</b>	
<i>Superficie terreno p.lla 261</i>	<i>Mq. 4.392</i>
<b><i>Totale Superficie Terreno</i></b>	<b><i>Mq. 4.392</i></b>



Il terreno sito nel comune di Castelcivita (Sa) in località Demanio, è identificato al CT al foglio 14 particella 267, di qualità catastale uliveto e seminativo arborato. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 1.665, e confina con p.lle 268-77-79, strada vicinale, salvo altri. Inoltre dalle indagini effettuate in fase di sopralluogo si è accertato che all'interno del fondo non esiste alcun tipo di costruzione e/o manufatto. Dagli accertamenti eseguiti la consistenza del terreno è la seguente:

<b>Superficie Terreno fg.6 p.lla 267</b>	
<i>Superficie terreno p.lla 267</i>	<i>Mq. 1.665</i>
<b><i>Totale Superficie Terreno</i></b>	<b><i>Mq. 1.665</i></b>

**2.2.i Descrizione del fondo rustico identificato al Catasto Terreni al fg. 14 p.lla 269 - LOTTO PRIMO -**

Il terreno sito nel comune di Castelcivita (Sa) in località Demanio, è identificato al CT foglio 14 particelle 269, di qualità catastale seminativo, arborato, con un'estensione complessiva di mq. 345. Dalle indagini effettuate in fase di sopralluogo si è accertato che all'interno del fondo non esiste alcun tipo di manufatto. Il fondo confina con i terreni individuati dalle p.lle 268-228-77, strada vicinale salvo altri.

Dagli accertamenti eseguiti la consistenza del terreno è la seguente:

<b>Superficie Terreno fg.14 p.lle 269</b>	
<i>Superficie terreno p.lla 269</i>	<i>Mq. 345</i>
<b><i>Totale Superficie Terreno</i></b>	<b><i>Mq. 345</i></b>

**2.2.j Descrizione del fondo rustico identificato al Catasto Terreni al fg. 19 p.lle 262-264-265-268 - LOTTO SECONDO -**

Il terreno, è ubicato in contrada "Serra" del comune di Castelcivita (Sa),

ed individuato al Catasto Terreni al foglio 19 p.lle 262-264-265-268, Il fondo nel suo insieme confina con p.lle, 411-303-260-261-263-266-267-269-271-272-273-274-501-275-412, con torrente, salvo altri. Il fondo di qualità catastale vigneto, seminativo e seminativo arborato ha una superficie complessiva di mq. 5750. Il fondo si estende su un versante della montagna, caratterizzato da una forte pendenza, ed è completamente privo di recinzione. Inoltre dalle indagini effettuate in fase di sopralluogo si è accertato che all'interno del fondo non esiste alcun tipo di costruzione e/o manufatti. Dagli accertamenti eseguiti la consistenza del terreno è la seguente:

<b>Superficie Terreno fg.19 p.lle 262-264-265-268</b>	
<i>Superficie terreno p.lla 262</i>	<i>Mq. 275</i>
<i>Superficie terreno p.lla 264</i>	<i>Mq. 3.487</i>
<i>Superficie terreno p.lla 265</i>	<i>Mq. 1.131</i>
<i>Superficie terreno p.lla 268</i>	<i>Mq. 857</i>
<b><i>Totale Superficie Terreno</i></b>	<b><i>Mq. 5.750</i></b>

**2.2.k Descrizione del fondo rustico identificato al Catasto Terreni al fg. 30 p.lle 636-638 - LOTTO SECONDO -**

Il terreno, è ubicato in località "Paperzio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 30 p.lle 636-638., e nel suo insieme confina con p.lle 363-365-366-368-, strada comunale, salvo altri. Il fondo di qualità catastale uliveto e seminativo, ha una superficie complessiva di mq. 2499. Il fondo si estende su un versante della montagna, caratterizzato da una discreta pendenza, ed i confini sono privi di recinzione. Inoltre dalle indagini effettuate in fase di sopralluogo si è accertato che all'interno del fondo non esiste alcun tipo di costruzione e/o

manufatti. Infine si rileva che sul terreno è presente un uliveto che ricopre per intero la superficie del fondo. Dagli accertamenti eseguiti la consistenza del terreno è la seguente:

<i>Superficie Terreno fg.30 p.lle 636-638</i>	
<i>Superficie terreno p.lla 636</i>	<i>Mq. 2.207</i>
<i>Superficie terreno p.lla 638</i>	<i>Mq. 292</i>
<b><i>Totale Superficie Terreno</i></b>	<b><i>Mq. 2.499</i></b>

### 2.3 Corrispondenza dati con atto di pignoramento

Dalla comparazione delle indagini svolte in fase di sopralluogo si rileva quanto segue. Come già anticipato, nell'atto di divisione a rogito del notaio Vincenzo Langella, trascritto a Salerno il 12/03/1992 ai nn. 8291/7117, i costituiti [REDACTED] ed [REDACTED] procedevano a divisione volontaria del compendio immobiliare del de cuius [REDACTED]. Nel detto rogito di divisione alcuni fabbricati erano stati attribuiti con descrizione, confini e dati catastali esatti ma con mappali errati. Così con successivo atto di rettifica rogato dal notaio Biagio Salvati, trascritto a Salerno il 06/03/2006 ai nn. 12685/7555, si rettificava il precedente atto di divisione, attribuendo agli esecutati [REDACTED] ed [REDACTED] la piena proprietà del fabbricato ubicato in località Demanio del comune di Castelcivita, individuato al Catasto Terreni al fg.14 p.lla 270, in luogo del mappale 272 erroneamente attribuitogli nel precedente atto del 1992. Pertanto alla luce di quanto detto, in seguito al citato atto di rettifica, il fabbricato rurale indicato erroneamente nell'atto di pignoramento al foglio 14 mappale 272, deve essere rettificato con il mappale 270.

Per quanto concerne il compendio immobiliare individuato nell'atto di pignoramento al foglio 14 mappale 260, costituito da terreno e annessi

rurali, si è rilevato che a seguito del frazionamento del 1992, è stato attribuito al terreno il mappale 339 (ex 260) al fabbricato rurale il mappale 340 (ex 260), al capannone agricolo il mappale 341 (ex 260) ed infine al capannone per ricovero animali il mappale 342 (ex 260).

### **3. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

#### **3.1. Occupazione degli immobili.**

I beni che compongono i beni di entrambi i lotti sono attualmente liberi, ovvero in possesso del debitore esecutato, sig. [REDACTED] (vedi Allegato 1).

#### **3.2 Contratti privati registrati presso l'Agenzia dell'Entrate.**

Dalle verifiche svolte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, ed in particolare attraverso ispezioni mediante l'Anagrafe Tributaria, nei riguardi di [REDACTED] e [REDACTED] è emerso che non esistono contratti di locazione opponibili alla presente procedura (vedi Allegato 5).

### **4. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

#### **4.1 Regime patrimoniale dei debitori – LOTTO PRIMO –**

Dalle verifiche svolte presso l'ufficio anagrafe del comune di Castelcivita, ed in particolare analizzando l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, si desume che il sig. [REDACTED] è coniugato con [REDACTED] dal [REDACTED] in regime di comunione legale. Mentre [REDACTED] ed [REDACTED] sono coniugati dal [REDACTED] in regime di comunione legale. (vedi Allegato 2)

### **5. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A**

#### **CARICO DELL'ACQUIRENTE**

### **5.1 Vincoli artistici, ambientali, storici, o alberghieri.**

Dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 07/10/2010 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castelcivita, si evince che gli immobili oggetto di pignoramento, non sono interessati da alcun tipo di vincolo di carattere artistico, storico, ambientale od alberghiero.

### **5.2 Vincoli di inalienabilità o indivisibilità**

- Non risultano.

### **5.3 Vincoli ed oneri di natura condominiale.**

- Non risultano.

### **5.4 Diritti di usufrutto e nuda proprietà.**

- Non risultano.

### **5.5 Diritti di servitù.**

Servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo attraverso la zonetta di terreno, identificata al Catasto Terreni al foglio 30 p.lla 638 (Lotto Secondo), di proprietà degli esecutati, in favore del terreno individuato al foglio 30 p.lla 637 di proprietà del sig. [REDACTED]. La servitù è stata costituita con atto di divisione trascritto a Salerno il 12/03/1992 ai nn.8290/7116. (vedi allegato 6)

### **5.6 Diritti di servitù demaniali.**

- Non risultano.

### **5.7 Costituzione di vincolo.**

- Non risulta.

### **5.8 Altri proprietari e/o aventi diritto.**

- Non risultano.

## **6. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

### **6.1 Formalità pregiudizievoli**

- a) Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo trascritto il

02/07/1992 ai nn. 16528/1920 per la somma di lire 312.500.000 a favore del Banco di Napoli S.p.A., gravante sul bene individuato nel comune di Castelcivita al foglio 14 p.lla 272;

b) Ipoteca derivante da Decreto Ingiuntivo per la somma di lire 50.000.000, a favore della Banca Commerciale Italiana S.P.A. e trascritta il 21/12/1994 ai nn. 34201/3801, e gravante sui beni individuati nel comune di Castelcivita al foglio 14 p.lle 54-65-231-232-233-234-260-261-264-266-267-269-272, al foglio 19 p.lle 262-264-265-268, al foglio 20 p.lle 28-591, al foglio 30 p.lle 636-638, comune di Castelcivita, catasto terreni scheda 1120/1991;

c) Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo trascritto il 06/02/1995 ai nn. 3415/355 per la somma di lire 675.000.000, a favore del Banco di Napoli S.p.A., gravante sui beni individuati nel comune di Castelcivita al foglio 14 p.lle 54-65-260-261-264-266-267-269-272, al foglio 19 p.lle 262-264-265-268, al foglio 30 p.lle 636-638, comune di Castelcivita, catasto terreni scheda 1120/1991;

d) Ipoteca giudiziale di lire 35.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo trascritto in data 27/06/1997 ai nn.17660/2075 a favore del Banco di Napoli S.p.A., gravante sui beni individuati nel comune di Castelcivita al foglio 14 p.lle 256-257-258-54-65-260-264-267-269-266-232-233-234-231-261-272, al foglio 19 p.lle 262-264-265-268, al foglio 20 p.lle 28-591, al foglio 30 p.lle 636-638, comune di Castelcivita, catasto terreni scheda 1120/1991;

e) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 01/12/1994 ai nn. 31940/24720, in favore del Credito Italiano S.p.A., gravante sui beni individuati nel comune di Castelcivita al foglio 14 p.lle 54-65-260-264-267-269-266-232-233-234, catasto terreni scheda 1120/1991;

f) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 27/03/1997 ai nn. 9130/7449, in favore del Banco di Napoli S.p.A., gravante sul bene

individuato nel comune di Castelcivita al foglio 14 p.lla 272;

g) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 26/02/1998 ai nn. 6790/5726, in favore del Banco di Napoli S.p.A., gravante sui beni individuati nel comune di Castelcivita al foglio 14 p.lle 256-257-258-54-65-260-261-264-266-267-269-231-232-233-234-272, al fg. 19 p.lle 262-264-265-268, al foglio 20 p.lle 28-591, al foglio 30 p.lle 636-638, scheda 1120/1991;

h) Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 16/12/1999 e trascritto il 18/01/2000, in favore del Banco di Napoli S.p.A., gravante sui beni individuati nel comune di Castelcivita al foglio 14 p.lle 54-65-260-261-264-266-267-269-272, al fg. 19 p.lle 262-264-265-268, al foglio 30 p.lle 636-638.

#### **7. SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA.**

In esito alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica effettuata dallo scrivente, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento ricade in zona tipo "E" agricola, secondo la zonizzazione riportata nel vigente P.R.G. comunale. In allegato alla relazione viene riportato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castelcivita in data 07/10/2010 cui si rimanda integralmente per una più esaustiva descrizione delle norme vigenti per le particelle considerate nella presente procedura esecutiva. (vedi allegato 4)

Per quanto concerne i fabbricati rurali, rientranti nel Lotto Primo, a seguito di accertamenti svolti presso l'ufficio urbanistica si è appurato che gli stessi risultano edificati in data antecedente al primo settembre 1967, e che per essi non risultano essere state mai rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie.

## 8. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI.

Dall'analisi delle caratteristiche dei diversi cespiti ed al fine di conseguire condizioni di vendita più vantaggiose la valutazione dei beni sarà effettuata, considerandoli separatamente. Per determinare il valore venale di tali unità immobiliari all'attualità, procederò con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato* che rappresenta il modo più idoneo a perseguire lo scopo della stima. Infatti scaturendo dal rapporto di equivalenza fra una quantità di denaro ed un determinato bene, rispetta il reale rapporto esistente fra la domanda e l'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico, ma si traslascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, ed altri dati che sono generalmente di scarsa attendibilità, e si procederà con il *procedimento di stima sintetico*, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati desunti dall'esame delle contrattazioni effettuate nella zona per la vendita di immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, tenute presenti la consistenza, la superficie, l'ubicazione, la produttività e la commerciabilità, lo stato di manutenzione e conservazione. Tanto premesso dopo aver assunto ampie informazioni sui costi ed i valori di mercato degli immobili simili ed aver tenuto presente delle caratteristiche degli immobili in esame, ho proceduto ad effettuare il conteggio di stima che segue, adottando il valore unitario riferito alle superfici utili dei beni, scaturite dalle valutazioni su esposte.

### VALORE COMMERCIALE LOTTO PRIMO

- Valore commerciale dell'appezzamento di terreno con annessi fabbricati rurali individuati al Catasto Terreni al foglio 14 p.lle 339-340-341-342 - LOTTO PRIMO -

Il primo riferimento di mercato utilizzato per poter risalire al valore unitario medio per metro quadro di superficie, è il valore agricolo medio.

Dalle tabelle riferite alla Provincia di Salerno, in corrispondenza della regione agraria n°3 (Castelcivita), si desume che per terreni di qualità analoghe ai beni pignorati, la quotazione è pari ad €. 16.364 per ettaro di terra, per cui avremo:

$$\text{Valore agricolo medio} = 1,63 \text{ €/mq.}$$

Il secondo riferimento di mercato utilizzato per poter risalire al valore unitario medio per metro quadro di superficie, è il prezzo di compravendita ricavato dall'agenzia immobiliare "[REDACTED]" che per un terreno agricolo con analoghe caratteristiche prevede una quotazione media pari a €. 9,00 per metro quadro di superficie.

Effettuando la media aritmetica dei valori dedotti dalle due fonti precedentemente indicate si risale al valore unitario per metro quadro:

$$\text{Prezzo unitario medio} = (\text{€} 9,00 + \text{€} 1,63 \text{ €/mq.})/2 = \text{€} 5,31$$

Pertanto la stima del terreno verrà calcolata nel modo che segue:

Superficie netta del terreno mq. 5.968

Valore agricolo medio: €/mq. 5,31

Pertanto il più probabile valore di mercato del terreno risulta:

$$V1 = \text{mq. } 5.968 \times \text{€/mq. } 5,31 = \text{€} 31.690,08$$

Per quanto concerne i capannoni rurali, il riferimento di mercato adottato per poter risalire al valore unitario medio per metro quadro di superficie è l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dalla relativa banca dati delle quotazioni immobiliari emerge che per un immobile, in zona periferica esterna al centro cittadino, nel 1° semestre 2010 la quotazione oscilla da un minimo di 370,00 €/mq. ad un massimo di 495,00 €/mq. Per risalire al valore unitario medio per metro quadro di superficie si procede effettuando la media aritmetica:

$$(370,00 + 495,00)/2 = 432,50 \text{ €/mq.}$$

**Prezzo unitario medio per immobili simili = 430,00 €/mq. (in cifra arrotondata).**

<i>Fabbricato rurale individuato al C. T. al foglio 14 p.lla 340</i>	
<i>Totale superfici</i>	<i>Mq. 22,22</i>

La stima del primo fabbricato rurale, sarà ricavata moltiplicando la superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario dedotto dall'analisi di mercato. Inoltre, essendo il costo unitario riferito ad un'immobile simile per tipologia, considerato in condizioni di *ordinarietà o normalità*, si eseguiranno le opportune variazioni attraverso l'applicazione di un coefficiente correttivo, al fine di adeguare il *valore normale* alle reali condizioni in cui versa l'immobile. Tale coefficiente scaturisce da:

- Destinazione (rurale) = 0,90
- Stato di conservazione e manutenzione = 0,85

Pertanto il coefficiente correttivo, che scaturisce dai fattori sopra determinati è pari a 0,765. Quindi in virtù di quanto sino ad ora esposto il **più probabile valore di mercato dell'immobile** risulta:

$$V1 = \text{mq. } 22,22 \times \text{€}/\text{mq. } 430,00 \times 0,765 = \text{€ } 7.309,27$$

Per quanto concerne il calcolo del valore di stima del secondo fabbricato rurale, si procederà moltiplicando la superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario dedotto dall'analisi di mercato.

<i>Fabbricato rurale individuato al C. T. al foglio 14 p.lla 341</i>	
<i>Totale superfici</i>	<i>Mq. 194,20</i>

Inoltre, si adeguerà il valore di mercato con l'applicazione del coefficiente correttivo, scaturito da i seguenti fattori:

- Destinazione (rurale) = 0,90

- Stato di conservazione e manutenzione = 0,80

Pertanto il coefficiente correttivo, che scaturisce dai fattori sopra determinati è pari a 0,72. Quindi in virtù di quanto sino ad ora esposto il **più probabile valore di mercato dell'immobile** risulta:

$$V1 = \text{mq. } 194,20 \times \text{€/mq. } 430,00 \times 0,72 = \text{€ } 60.124,32$$

Per quanto concerne il calcolo del valore di stima del secondo fabbricato rurale, si procederà moltiplicando la superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario dedotto dall'analisi di mercato.

<i>Fabbricato rurale individuato al C. T. al foglio 14 p.lla 342</i>	
<i>Totale superfici</i>	<i>Mq. 146,00</i>

Inoltre, si adeguerà il valore di mercato con l'applicazione del coefficiente correttivo, scaturito da:

- Destinazione (rurale) = 0,90
- Stato di conservazione e manutenzione = 0,95

Pertanto il coefficiente correttivo, che scaturisce dai fattori sopra determinati è pari a 0,855. Quindi in virtù di quanto sino ad ora esposto il **più probabile valore di mercato dell'immobile** risulta:

$$V1 = \text{mq. } 146,00 \times \text{€/mq. } 430,00 \times 0,855 = \text{€ } 53.676,90$$

- Valore commerciale della porzione di un fabbricato rurale individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 270 — LOTTO PRIMO —

Il riferimento di mercato per poter risalire al valore unitario medio per metro quadro di superficie è l'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dalla relativa banca dati delle quotazioni immobiliari emerge che per un bene, con caratteristiche analoghe, in zona esterna al centro abitato, nel 1° semestre 2010 la quotazione oscilla da un minimo di 600,00 €/mq. ad un massimo di 690,00 €/mq.

Per risalire al valore unitario medio per metro quadro di superficie si procede effettuando la media aritmetica:

$$(600,00+690,00)/2= 645,00 \text{ €/mq.}$$

**Prezzo unitario medio per immobili simili = 640,00 €/mq.(in cifra arrotondata)**

La stima del bene sarà ricavata moltiplicando la superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario dedotto dall'analisi di mercato. In particolare la superficie convenzionale, è stata precedentemente calcolata (vedi paragrafo 2.2) sommando le superfici nette utili dell'appartamento e di quella non residenziali (balconi, terrazzi, portici, etc.). Inoltre, essendo il costo unitario riferito ad un appartamento simile per tipologia, luminosità, consistenza immobiliare e considerato in condizioni di *ordinarietà o normalità*, si eseguiranno le opportune variazioni attraverso l'applicazione di un coefficiente correttivo, al fine di adeguare il *valore normale* alle reali condizioni in cui versa l'immobile. Tale coefficiente scaturisce dall'analisi dei seguenti fattori:

- Tipologia (capacità abitativa, rapporto fra vani e servizi) = 0,92
- Luminosità = 0,90
- Stato di conservazione e manutenzione = 0,85

Il coefficiente correttivo, che scaturisce dai fattori sopra determinati è pari a 0,70. Quindi in virtù di quanto sino ad ora esposto **il più probabile valore di mercato dell'immobile** risulta:

$$V1 = \text{mq. } 134,65 \times \text{€/mq. } 640,00 \times 0,70 = \text{€ } 60.323,20$$

- **Valore commerciale dei terreni individuati al Catasto Terreni al foglio 14 p.lle 54-65-261-264-266-267269 – LOTTO PRIMO –**

Il riferimento di mercato utilizzato per poter risalire al valore unitario medio per metro quadro di superficie, è il valore agricolo medio. Dalle tabelle riferite alla Provincia di Salerno, in corrispondenza della regione agraria n°3 (Castelcivita), si desume che per terreni di qualità analoghe ai

beni pignorati, la quotazione è pari ad €. 16.364 per ettaro di terra, per cui avremo:

**Prezzo unitario medio per immobili simili = 5,31 €/mq.**

Pertanto la stima del terreno verrà calcolata nel modo che segue:

Superficie netta del terreno mq. 17.857

Valore agricolo medio: €/mq. 5,31

Pertanto il più probabile valore di mercato del terreno risulta:

$$V1 = \text{mq. } 17.857 \times \text{€/mq. } 5,31 = \text{€. } 94.820,67$$

Pertanto in virtù di quanto sino ad ora esposto **il valore complessivo di mercato del LOTTO PRIMO** risulta:

$$V1 = \text{€. } 31.690,08 + \text{€ } 7.309,27 + \text{€ } 60.124,32 + \text{€ } 53.676,90 + \\ \text{€. } 60.323,20 + \text{€. } 94.820,67 = \text{€. } 307.944,44$$

che in cifra arrotondata stabiliamo in:

$$V1 = \text{€ } 307.944,44 \text{ (eurotrecentosettemila/00)}$$

\*\*\*\*\*

#### **VALORE COMMERCIALE LOTTO SECONDO**

- **Valore commerciale dei terreni individuati al Catasto Terreni al foglio 19 p.lle 262-264-265-268 – LOTTO SECONDO –**

Come già precedentemente calcolato il valore di mercato utilizzato per terreni di qualità analoghe ai beni pignorati, è pari a:

**Prezzo unitario medio per immobili simili = 5,31 €/mq.**

Pertanto la stima del terreno verrà calcolata nel modo che segue:

Superficie netta del terreno mq. 5.750

Valore agricolo medio: €/mq. 5,31

Pertanto il più probabile valore di mercato del terreno risulta:

$$V1 = \text{mq. } 5.750 \times \text{€/mq. } 5,31 = \text{€. } 30.532,50$$

- **Valore commerciale dei terreni individuati al Catasto Terreni al foglio 30 p.lle 636-638 – LOTTO SECONDO –**

Come già precedentemente calcolato il valore di mercato utilizzato per

terreni di qualità analoghe ai beni pignorati, è pari a:

**Prezzo unitario medio per immobili simili = 5,31 €/mq.**

Pertanto la stima del terreno verrà calcolata nel modo che segue:

Superficie netta del terreno mq. 2.499

Valore agricolo medio: €/mq. 5,31

Pertanto il più probabile valore di mercato del terreno risulta:

$$V1 = \text{mq. } 2.499 \times \text{€/mq. } 5,31 = \text{€. } 13.269,69$$

Pertanto in virtù di quanto sino ad ora esposto **il valore complessivo di mercato del LOTTO SECONDO** risulta:

$$V1 = \text{€. } 30.532,50 + \text{€ } 13.269,69 = \text{€. } 43.802,19$$

che in cifra arrotondata stabiliamo in:

$$V1 = \text{€ } 43.000,00 \text{ (euroquarantatremila/00)}$$

<b>RIEPILOGO DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI</b>	
<b>LOTTO PRIMO</b>	<b>€. 307.000,00</b>
<b>LOTTO SECONDO</b>	<b>€. 43.000,00</b>
<b>TOTALE BENI STIMATI</b>	<b>€. 350.000,00</b>

## RIEPILOGO FINALE

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, vengono di seguito riportati l'identificazione, le caratteristiche, e il valore stimato dei beni pignorati, di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]

### LOTTO PRIMO

- Diritti pari alla piena proprietà di un terreno agricolo con annessi tre fabbricati rurali ubicati in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa). I beni sono individuati al Catasto Terreni al foglio 14 p.lle 339-340-341-342 (ex p.lla 260). Il fondo agricolo ha una superficie complessiva di mq. 5.968, e confina con fabbricato rurale distinto dalla p.lla 270, con strada vicinale, con terreni individuati dalle p.lle 258-257-65-63-53-352-356, salvo altri. Il primo fabbricato rurale, individuato dalla p.lla 340, ha una superficie utile di mq.22 circa. Il secondo fabbricato rurale, individuato dalla p.lla 341 ha una superficie utile di mq. 194 circa. Il terzo fabbricato rurale, individuato dalla p.lla 342, ha una superficie utile di mq. 146 circa. Il terreno con annessi rurali è attualmente libero, ovvero in possesso del debitore esecutato [REDACTED]. Il terreno ricade nel vigente P.R.G. comunale, in zona "E" con destinazione agricola, mentre i tre fabbricati rurali risultano edificati antecedentemente al primo settembre 1967, ed inoltre si rammenta che l'aggiudicatario potrà, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5 del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 co. 6 della Legge 47/85.
- Diritti pari alla piena proprietà di una porzione di un fabbricato rurale con annessa corte esterna ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 270. Il bene nel suo insieme confina con le p.lle 339-352-354, con fabbricato distinto dalla p.lla 272, salvo altri. L'edificio si compone di un'unica unità immobiliare, costituita da due corpi di

fabbrica collegati tra loro da un portico. Nel complesso il fabbricato rurale ha una superficie utile di mq.134 circa, ed è attualmente libero ovvero in possesso del debitore esecutato sig. [REDACTED]. Il fabbricato risulta edificato antecedentemente al primo settembre 1967, ed inoltre si rammenta che l'aggiudicatario potrà, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5 del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 co. 6 della Legge 47/85.

- Diritti pari alla piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 54. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 3.862, e confina con p.lle 53-352-42-64, salvo altri. Il terreno attualmente libero, ricade nel vigente P.R.G. comunale, in zona "E" con destinazione agricola.
- Diritti pari alla piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 65. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 2.266, e confina con p.lle 339-257-256-63, salvo altri. Il terreno attualmente libero, ricade nel vigente P.R.G. comunale, in zona "E" con destinazione agricola.
- Diritti pari alla piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 261. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 4.392, e confina con p.lle 262-69-70-360, salvo altri. Il terreno attualmente libero, ricade nel vigente P.R.G. comunale, in zona "E" con destinazione agricola.
- Diritti pari alla piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 264. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 4.842, e confina con p.lle 263-207-72-47, salvo altri. Il terreno

attualmente libero, ricade nel vigente P.R.G. comunale, in zona "E"  
con destinazione agricola.

- Diritti pari alla piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 266. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 485, e confina con p.lle 88-265-226-102, salvo altri. Il terreno

attualmente libero, ricade nel vigente P.R.G. comunale, in zona "E"  
con destinazione agricola.

- Diritti pari alla piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 267. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 1.665, e confina con p.lle 268-77-79, strada vicinale, salvo altri. Il terreno attualmente libero, ricade nel vigente P.R.G. comunale, in zona "E" con destinazione agricola.

- Diritti pari alla piena proprietà di un fondo rustico, ubicato in località "Demanio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 14 p.lla 269. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 345, e confina con p.lle 268-228-77, strada vicinale salvo altri. Il terreno attualmente libero, ricade nel vigente P.R.G. comunale, in zona "E" con destinazione agricola.

**Valore Lotto Primo € 307.000,00** (eurotrecentosettemila/00)

### **LOTTO SECONDO**

- Diritti pari alla piena proprietà di un appezzamento di terreno, ubicato in contrada "Serra" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 19 p.lle 262-264-265-268. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 5750, e nel suo insieme confina con p.lle, 411-303-260-261-263-266-267-269-271-272-273-274-501-275-412, con torrente, salvo altri. Il terreno attualmente libero, ricade nel

vigente P.R.G. comunale, in zona "E" con destinazione agricola, seminativo e frutteto.

- Diritti pari alla piena proprietà di un appezzamento di terreno, ubicato in località "Paperzio" del comune di Castelcivita (Sa), ed individuato al Catasto Terreni al foglio 30 p.lle 636-638. Il fondo ha una superficie complessiva di mq. 2499, e nel suo insieme confina con p.lle 363-365-366-368-, strada comunale, salvo altri. Il terreno attualmente libero, ricade nel vigente P.R.G. comunale, in zona "E" con destinazione agricola, seminativo irriguo con culture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva.

**Valore Lotto Secondo € 43.000,00** (euroquarantatremila/00)

Salerno, 31 ottobre 2010

L'esperto

arch. Alessandro Rescigno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it