

Ing. Pasquale Giordano
Via Irno, 2/4
Palazzo Irno Center
84135 – Salerno
Tel.: 089-271838

pasquale@pasqualegiordano.it
pasquale.giordano@ordingsa.it

TRIBUNALE di SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. RGE 238/2021

On.le Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca SICILIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da:

Rappresentata e Difesa:

Avv. Oskar GSCHNITZER

contro:

Rappresentato e Difeso:

N.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto ing. Pasquale Giordano, C.F. GRDPQL66B23H703C, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 2840 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Salerno, residente e con studio professionale a Salerno in via Irno n. 2/4 – Palazzo Irno Center, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe dal G.E. dott.ssa F. SICILIA, in data 07/02/2022.

Con la stessa nomina, previo giuramento di rito, il dott. G.E. ha stabilito che il termine ultimo per il deposito della presente relazione è il 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata per il **24/01/2023**. Pertanto, si pregia di rassegnare la presente relazione in

adempimento ai quesiti formulatogli dall'Ill.mo Sig. G.E. in occasione dell'udienza di conferimento incarico:

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:

4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento 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 al G.E.;



5. *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;*

6. *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;*

7. *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;*

8. *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.;*



9. 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; (N.B. IL BENE È PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____. NELLA RELAZIONE NOTARILE NON È SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO È ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);

10. 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 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 ;

11. *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;*

12. *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;*

13. *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,

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 dell'articolo 46, comma 5, D.P.R.

6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. *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 di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola

quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

15. *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;



16. Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, 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); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; le regolarità edilizio-urbanistiche; l'abitabilità; 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

17. 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.

Introduzione

La procedura esecutiva n. RGE 238/2021 in oggetto è promossa su istanza della società [REDACTED] (Partita IVA [REDACTED]), con sede legale in [REDACTED], in persona del legale rappresentante p.t. dott. Aldo Staboli (C.F. STBLDA60C09D061W), rappresentata e difesa dall'avv. Oskar Gschnitzer



(C.F. GSCRKR69E20M067R) con studio in Bolzano (BZ) piazza del Grano

n. 10, in virtù della procura a margine dell'atto di precetto notificato ai sensi dell'art. 140 cod. proc. civ. in data 14/07/2021 e domiciliata elettivamente ai fini del presente procedimento presso lo studio legale dell'avv.

Annamaria Alfano (C.F. LFNNMR72A41717G) con studio in Bellizzi (SA)

via dell'Industria n. 114, con successivo atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Salerno e notificato in data 04/10/2021, repertorio n. 6360, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno ai Servizi di

Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 26/10/2021 ai nn. 43703/34584, in danno del signor, quale proprietario

esecutato:

▪ [REDACTED], C.F.

[REDACTED] titolare dell'impresa individuale denominata

[REDACTED] con sede

legale in [REDACTED];

e del signor, quale debitore originario/diretto:

▪ [REDACTED] C.F.

[REDACTED], titolare dell'impresa individuale denominata

[REDACTED] con

sede legale in [REDACTED]

relativamente alla piena proprietà superficiaria del seguente bene sito nel Comune di Capaccio Paestum (SA):

- **Appezamento di terreno**, di natura agricola, sito nel Comune di Capaccio Paestum (SA) alla località Gromola, via Vasca di Colmata, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Capaccio Paestum (SA) al



foglio n. 11, particella 3332, qualità seminativo, classe 2, superficie
1.55.62 ha (15.562,00 mq), Reddito Domenicale € 168,78 e Reddito
Agrario € 124,58.

Svolgimento delle operazioni peritali

Al fine di ottemperare l'incarico assunto, il sottoscritto è stato presente
alle operazioni peritali svolte presso il terreno in oggetto e fissate per il
giorno 17/10/2022 alle ore 16:00 dall'avv. Edoardo Sessa, nominato
custode giudiziario con provvedimento del 07/02/2022 emesso dal G.E.,
con regolare avviso inviato alle parti a mezzo raccomandata A/R: presente il
sig. [REDACTED] per la parte esecutata.

Tali operazioni hanno avuto inizio secondo le modalità e i luoghi
stabiliti, così come da verbale in allegato (**allegato 1 di 5**): in tale
circostanza il sottoscritto ha annotato tutte le informazioni possibili per
l'elaborazione della presente relazione ed effettuato dei rilievi fotografici,
prendendo visione delle caratteristiche estrinseche, intrinseche e dello stato
di conservazione del bene.

A fronte delle indagini svolte, è possibile evidenziare quanto segue:

- il sig. [REDACTED] ha intenzione di voler versare l'importo mensile
di € 200,00 (euro duecento/00), quale indennità di occupazione del
terreno pignorato e di continuarne la coltivazione;
- il bene pignorato è nella disponibilità dell'impresa individuale
denominata [REDACTED], (Partita IVA:
[REDACTED]), con sede legale in [REDACTED]
[REDACTED]



- il bene pignorato non necessita di opere di manutenzione, trattandosi di terreno agricolo in ottime condizioni coltivato a regola d'arte.

Al fine di espletare correttamente l'incarico conferito dall'Ill.mo Sig. G.E., il sottoscritto ha esaminato la documentazione presente agli atti nella ricerca della documentazione catastale e comunale per evidenziare ed individuare i luoghi di causa, ritenendo opportuno eseguire ulteriori indagini presso gli uffici pubblici competenti, quali, generalmente, possono essere:

- Agenzia del Territorio - Servizio Catasto - Ufficio Provinciale di Salerno, per la visura catastale, le mappe catastali e le planimetrie del bene de quo;
- Ufficio dello Stato Civile – Settore Servizi Demografici del Comune di appartenenza, per il certificato di residenza, lo stato di famiglia e l'estratto di matrimonio del debitore esecutato, quale persona fisica;
- Camera di Commercio di Salerno, per la visura camerale di società iscritte al Registro delle Imprese, l'anagrafe delle imprese con qualsiasi forma giuridica e settore di attività economica, presenti con sede o unità locali sul territorio provinciale, del debitore esecutato, quale società di persone e/o di capitali;
- Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di appartenenza per la regolarità edilizia e urbanistica del bene, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, le eventuali istanze di condono ed in generale tutti quei documenti e/o richieste di carattere abilitativo di un immobile;



- Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) – Ufficio Provinciale di Salerno per la visura delle formalità gravanti sul bene in oggetto.

Infine, il sottoscritto ha portato a termine indagini di natura tecnica ed economica presso gli operatori locali del settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore di mercato, sia per i prezzi di vendita che per i canoni di locazione, prendendo in esame i borsini immobiliari relativi agli affitti e vendite di beni simili a quello in oggetto.

Richiami metodologici per la stima del bene

Per terreni agricoli si intendono quelle superfici di terra iscritte al catasto terreni e identificate tramite foglio e particella alla quale è attribuita una rendita catastale. Nell'art. 2135 del codice civile sono anche definite le attività di destinazione del terreno agricolo, quali coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse; in particolare, al comma 2 e 3, si stabilisce che per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Inoltre, si intendono comunque connesse quelle attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del



bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.

In generale, il valore del terreno agricolo è influenzato da alcune caratteristiche:

➤ **estrinseche**, relative ai fattori ambientali della zona che possono incidere sulla produttività del terreno, quali la salubrità dell'aria, la topografia (zona di pianura, depressa, montana, etc.), il clima (caratteristiche di piovosità, ventosità, frequenza di gelate o grandinate, siccità, etc.), la natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (importante per il trattenimento delle acque), la presenza di corsi d'acqua vicini (come fiumi, canali, invasi, falde freatiche) per valutare la capacità di irrigazione del terreno, la vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione e la disponibilità e numero di fondi agricoli nella zona;

➤ **intrinseche**, relative a tutti gli elementi specifici del terreno sottoposto a valutazione e che lo differenziano dai fondi contigui e prossimi, quali la posizione, l'esposizione al sole o ai venti, la superficie totale e la forma geometrica (più o meno regolare) del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli, la suddivisione del terreno (se il fondo è accorpato o diviso in più fondi), la fertilità (data dallo spessore dello strato coltivabile, la capacità di trattenere le acque, dal contenuto di sostanze organiche, etc.), la presenza e tipologia di colture o piantagioni



arboree e il relativo ciclo produttivo e la presenza o meno di un

fabbricato rurale e la presenza di vincoli, ad esempio, di servitù;

- **condizioni legali e catastali**, relative alla presenza di servitù attive e passive, di usufrutto e di ipoteche, alla presenza di contratti di locazione in corso, alla regolarità urbanistica, alla regolarità tecnica ed alla regolarità catastale.

È oramai prassi consolidata, non osteggiata in dottrina, che per determinare il valore venale di un bene si adoperano due criteri di stima:

analitico o indiretto e sintetico o diretto (detto comparativo).

Il metodo analitico, attraverso la determinazione effettiva del reddito del bene, permette di risalire al valore dello stesso attualizzando i redditi netti e lordi, futuri e ordinari per n anni ad un saggio r di capitalizzazione indicato dal mercato. La mancanza di corrispondenza tra il reddito del bene ed il suo valore capitale rende tale metodo non utilizzabile allo scopo.

Il metodo sintetico comparativo consiste nella determinazione dei valori venali dei beni, ossia di quei valori che questi assumono sul mercato. I suddetti valori sono stati ricercati in regime ordinario: in altri termini, si individuano del bene in esame i valori venali in comune commercio, quelli più probabilmente attribuibili da ordinari compratori ed ordinari venditori. Da essi sono altresì esclusi i valori eccessivamente alti o eccessivamente bassi, i quali nella osservazione di compravendite effettuate costituiscono i valori eccezionali.

Disponendo, quindi, di una serie omogenea di prezzi, è stato possibile determinare il valore più appropriato del bene da stimare.



Il valore/prezzo unitario dipende, come è noto, dalla legge della domanda e dell'offerta, dalle specifiche caratteristiche del bene nonché da alcuni elementi imponderabili (eventuale maggiore appetibilità per la vicinanza ad altri beni, particolari esigenze dei contraenti, possibili valutazioni di carattere "affettivo", ecc.).

Al fine di determinare il valore unitario del bene da stimare, sono stati presi in considerazione i dati provenienti da alcune fonti esterne:

- **Quotazioni dei Terreni della Provincia di Salerno**, raccolta delle pubblicazioni di agenzie immobiliari della zona, convalidata da una commissione di agenti immobiliari territoriali;
- **Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria (CREA)**, ente di ricerca italiano dedicato alle filiere agroalimentari del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari, Forestali (**MIPAAF**), con competenze scientifiche in diversi settori, quali agricolo, zootecnico, ittico, forestale, agroindustriale, nutrizionale fino all'ambito socioeconomico: i dati sono accessibili dal sito <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiaro/>;
- **Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio**, i dati sono accessibili dal sito <https://www.agenziaentrate.gov.it/>, in particolare, i valori agricoli medi (VAM), determinati ogni anno da ciascuna Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, in relazione ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati nell'anno solare precedente.



I valori, espressi in Euro per Ettaro (€/ha), vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR): nello specifico, si prendono in considerazione i valori fondiari medi unitari della Provincia di Salerno, aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge n. 590 del 26/05/1965 con Decreto Dirigenziale n. 139 del 07/03/2022 della Giunta Regionale della Campania e pubblicati sul Bollettino Ufficiale Regionale Campania (BURC) n. 28 del 14/03/2022.

Pertanto, si procederà alla valutazione del bene oggetto del presente giudizio con riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quale criterio di determinazione del più probabile valore del canone di locazione annuale e della vendita del bene pignorato.

Quesiti n. 1 - 2 - 3

Analizzando la documentazione depositata ex art. 567 cpc, quali i certificati ipotecari, attestanti le risultanze delle visure catastali e dei regimi immobiliari, allegato alla produzione del creditore procedente, risulta che la documentazione ipocatastale prodotta è completa e idonea per il prosieguo dell'attività esecutiva.

Pertanto, i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione contenuta nel fascicolo risulta essere completa e idonea.

Quesito n. 4

Il bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare risulta:
Appezamento di terreno, di natura agricola, sito nel Comune di Capaccio Paestum (SA) alla località Gromola, via Vasca di Colmata, riportato nel



Catasto Terreni del Comune di Capaccio Paestum (SA) al foglio n. 11,
particella 3332, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.55.62 ha
(15.562,00 mq), Reddito Domenicale € 168,78 e Reddito Agrario € 124,58,
intestato a:

▪ [REDACTED], nato a [REDACTED] C.F.

con diritto di proprietà esclusiva per la quota di 1/1, come riportato nel
certificato storico allegato alla produzione del creditore precedente.

Il terreno è ubicato in località Gromola del Comune di Capaccio Paestum
(SA), nella fascia compresa tra il centro urbano ed il litorale costiero, dotato
di infrastrutture e servizi che costituiscono le opere di urbanizzazione
primaria, quali le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli
allacciamenti alla viabilità principale, la rete idrico-fognaria, la rete per
l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e
industriali, l'illuminazione pubblica ed il servizio raccolta rifiuti solidi
urbani. Il terreno si presenta pianeggiante, di forma regolare trapezoidale
con lo sviluppo della superficie da nord-est a sud ovest, buona esposizione
al sole ed al vento con predisposizione ad essere coltivato a seminativo
mediante l'ausilio di attrezzi agricoli e di sorgenti irrigue disponibili. La
zona è interessata dalla presenza di abitazioni civili e piccole aziende sparse
in un contesto ambientale e collegamento viario buono.

Il bene pignorato confina a nord, sud ed est con proprietà di terze parti,
mentre il prospetto ovest con strada pubblica, via Vasca di Colmata, da cui
si accede facilmente al fondo.

Dall'analisi della mappa catastale (**allegato 2 di 5**) presente agli atti



dell'Agenzia del Territorio - Servizio Catasto - Ufficio Provinciale di Salerno e dello stato dei luoghi si evidenzia nessuna difformità rispetto a quanto rilevato in fase di sopralluogo ed uno stato generale di conservazione buono per la presenza di colture di piante aromatiche e di altro genere. Inoltre, è stato possibile verificare la corretta corrispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e l'esclusione di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo bene.

Al momento del sopralluogo il bene si trova nello stato di fatto come evidenziato dai rilievi esperiti e dalle foto allegate alla presente relazione.

Il terreno pignorato presenta una superficie complessiva di **1.55.62 ha**,
 pari a **15.562,00 mq.** 

Quesito n. 5

Il bene oggetto del pignoramento ed identificato come:

Appezamento di terreno, di natura agricola, sito nel Comune di Capaccio Paestum (SA) alla località Gromola, via Vasca di Colmata, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Capaccio Paestum (SA) al foglio n. 11, particella 3332, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.55.62 ha (15.562,00 mq), Reddito Domenicale € 168,78 e Reddito Agrario € 124,58 – è pervenuto in piena proprietà dell'attuale proprietario:

(b) (7)(C), (b) (7)(D)

[REDACTED]

[REDACTED];

con diritto di proprietà esclusiva per la quota di 1/1, per l'atto di compravendita del 06/10/2015, repertorio n. 74728/35231, a rogito del notaio Raimondo Malinconico di Salerno, trascritto presso l'Agenzia del



Territorio di Salerno ai Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 22/10/2015
ai nn. 36079/28705.

Tuttavia, su azione della società creditrice è stata accolta la domanda
revocatoria di dichiarazione di inefficacia totale contro l'atto di
compravendita appena riportato, con ordinanza emessa dal Tribunale di
Salerno in data 17/08/2020, una prima annotazione trascritta presso
l'Agenzia del Territorio di Salerno ai Servizi di Pubblicità Immobiliare in
data 23/10/2020 ai nn. 33550/3669 e una seconda annotazione relativa
all'avvenuta trascrizione di domanda giudiziale presentata in data
25/11/2020, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno ai Servizi di
Pubblicità Immobiliare in data 25/11/2020 ai nn. 38911/4783.

Quesito n. 6

In riferimento al bene pignorato ubicato nel Comune di Capaccio
Paestum (SA) non è possibile procedere con un piano di divisione del bene
in quanto il pignoramento è stato eseguito sull'intera superficie del terreno,
pertanto non sussistono le condizioni per l'elaborazione di un progetto di
divisione dello stesso.

In caso di bene condiviso, invece, può anche risultare che il bene stesso
non sia "comodamente divisibile"; in altri termini la divisione può risultare
incomoda se il bene in questione non può frazionarsi in parti corrispondenti
al numero o al valore delle quote dei condividenti od anche, nei casi in cui
ciò possa avvenire solo mediante l'adozione di eccessive limitazioni, lavori
complessi e pertanto eccessivamente dispendiosi in relazione ai risultati
raggiungibili, così come previsto dall'art. 720 del codice civile.



Tra l'altro per "comoda divisibilità" si intende non tanto la mera possibilità di una materiale ripartizione del bene tra gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun partecipante, o gruppo di partecipanti, un bene che perda di valore il minimo possibile.

Quesito n. 7

Il bene oggetto del pignoramento, di proprietà di [REDACTED],
[REDACTED], con diritto di proprietà esclusiva per la quota di 1/1, NON è attualmente occupato e risulta libero da persone e cose.

Inoltre, sul bene pignorato non esiste alcun peso derivante da censo, livello o uso civico: in particolare, nessun diritto reale di godimento del bene per usufrutto, uso, servitù, enfiteusi e costituzione del diritto di superficie.

Quesito n. 8

Per la determinazione del più probabile canone di locazione del bene pignorato si procede adottando il criterio sintetico o di comparazione: l'analisi dei canoni di locazione di beni simili a quello oggetto di pignoramento, prendendo in considerazione i dati forniti dalle Quotazioni dei Terreni della Provincia di Salerno e dal sito istituzionale del Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria (CREA). Di seguito, si riportano dal sito CREA i dati di canoni annui di affitto nel 2021 per tipi di azienda e per qualità di colture, espressi in euro per ettaro (€/ha):



▪ **Riferimento:** Anno 2021;

▪ **Regione:** Campania

▪ **Comune:** Capaccio (SA)

▪ **Tipologia:** Contratti in deroga per terreni seminativi irrigui nella Piana del fiume Sele in provincia di Salerno;

▪ **Valore minimo canone locazione annuo:** 1.100 €/ha;

▪ **Valore medio canone locazione annuo:** 1.300,00 €/ha;

▪ **Valore massimo canone locazione annuo:** 1.500,00 €/ha.

Dalle Quotazioni dei Terreni della Provincia di Salerno, con consultazione dei borsini e delle pubblicazioni di agenzie immobiliari della zona, risulta che il più probabile canone annuo di locazione del bene pignorato è pari a **1.500,00 €/ha.**

Nello specifico, è possibile utilizzare quale prezzo base unitario di locazione annuo (VI), espresso in euro per ettaro (€/ha), il valore opportunamente mediato del valore delle Quotazioni dei Terreni della Provincia di Salerno (Vqt) e del valore medio riportato dal sito dell'ente CREA (Vmc); in particolare:

$$VI = (Vqt + Vmc) / 2 =$$

$$(1.500,00 \text{ €/ha} + 1.300,00 \text{ €/ha}) / 2 = 1.400,00 \text{ €/ha} = 0,14 \text{ €/mq}$$

Pertanto, se la superficie del terreno in questione è pari a 1.55.62 ha, circa 15.562,00 mq, la determinazione del più probabile canone di locazione del bene pignorato è stato conseguito mediando i valori derivati da due fonti diverse al fine di ottenere un valore stimato più aderente alla realtà:

Valore Canone Locazione Annuo

$$1.400,00 \text{ €/ha} \times 1,5562 \text{ ha} = \text{€ } 2.178,68 \approx \text{€ } 2.180,00$$



Valore Canone Locazione Mensile

2.180,00 € / 12 ≈ € 182,00

Il bene oggetto del pignoramento è attualmente libero da cose e persone.

Quesito n. 9

Il bene è pervenuto all'esecutato giusta compravendita del 06/10/2015, repertorio n. 74728/35231, a rogito del notaio Raimondo Malinconico di Salerno, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno ai Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 22/10/2015 ai nn. 36079/28705. Nella certificazione ipotecaria, allegato alla produzione del creditore procedente, NON è specificato il regime patrimoniale del debitore al momento dell'acquisto, ai sensi dell'art. 162 secondo comma del codice civile.

Quesito n. 10

Sul bene pignorato sono gravanti formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico del futuro acquirente: nel caso, per esempio, di immobile appartenente ad un fabbricato condominiale, l'acquisto all'asta a seguito di procedura fallimentare e/o di esecuzione immobiliare obbliga l'acquirente, solidalmente con il condomino moroso, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e prevede la possibilità per l'amministratore di ottenere un decreto di ingiunzione di pagamento immediatamente esecutivo, nonostante l'eventuale opposizione, a carico del condomino moroso dei contributi stabiliti in base al piano di riparto delle spese condominiali (art. 63, comma 1 e 2, Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie).



Nella fattispecie, il terreno in questione non ricade in una gestione ordinaria condominiale e, di conseguenza, non risulta alcuna quota insoluta da versare.

Infine, non esistono vincoli derivanti dall'attitudine edificatoria e/o dalla natura storico-artistica e paesaggistica gravanti sul bene pignorato, che resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito n. 11

Sul bene pignorato sono gravanti formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati o risulteranno non opponibili all'acquirente, quali:

- **Trascrizione N. 42449/34619 del 20/11/2013:** verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Salerno in data 17/10/2013 repertorio n. 403/2013, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED] il

- **Trascrizione N. 37558/29917 del 03/11/2015:** verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Salerno in data 05/10/2015 repertorio n. 6881, per la complessiva somma di € 15.678,00, oltre interessi successivi, onorari e spese occorrente, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] C.F. [REDACTED]

- **Trascrizione N. 19255/15004 del 22/05/2017:** domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Nocera Inferiore (SA) in data 20/01/2017 repertorio n. 3838/2017, per la revoca dell'atto di compravendita del



06/10/2015, repertorio n. 74728/35231, a rogito del notaio Raimondo

Malinconico di Salerno, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di

Salerno ai Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 22/10/2015 ai nn.

36079/28705, a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] C.F.

[REDACTED] contro [REDACTED] il

▪ **Trascrizione N. 33549/26039 del 23/10/2020:** domanda giudiziale

emessa dal Tribunale di Salerno in data 12/12/2019 repertorio n. 11899,

per la revoca dell'atto di compravendita del 06/10/2015, repertorio n.

74728/35231, a rogito del notaio Raimondo Malinconico di Salerno,

trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno ai Servizi di

Pubblicità Immobiliare in data 22/10/2015 ai nn. 36079/28705, a favore

della società [REDACTED], con sede in [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED], nato a

[REDACTED];

▪ **Iscrizione N. 33551/3856 del 23/10/2020:** ipoteca giudiziale derivante

da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Bolzano in data

08/10/2015 repertorio n. 2580, per la complessiva somma di €

35.000,00, a favore della società [REDACTED], con

sede in [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED];

▪ **Trascrizione N. 2425/1949 del 25/01/2021:** domanda giudiziale

emessa dal Tribunale di Salerno data 09/10/2020 repertorio n. 10789,



per la dichiarazione di inefficacia dell'atto di compravendita del

06/10/2015, repertorio n. 74728/35231, a rogito del notaio Raimondo

Malinconico di Salerno, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di

Salerno ai Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 22/10/2015 ai nn.

36079/28705, a favore della società di [REDACTED] con sede in

[REDACTED], contro [REDACTED], nato a

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] C.F.

[REDACTED]

▪ **Iscrizione N. 7930/833 del 03/03/2021:** ipoteca giudiziale derivante da

ordinanza di condanna emessa dal Tribunale di Salerno in data

17/08/2020 repertorio n. 11899, per la complessiva somma di €

10.000,00, a favore della società [REDACTED], con

sede in [REDACTED], contro [REDACTED],

[REDACTED] e

[REDACTED] C.F.

[REDACTED]

▪ **Trascrizione N. 43703/34584 del 26/10/2021:** verbale di

pignoramento emesso dalla Corte d'Appello del Tribunale di Salerno in

data 04/10/2021, repertorio n. 6360, a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] C.F.

[REDACTED] contro [REDACTED] il

[REDACTED].

Secondo le recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, sono riportati di seguito i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli



gravanti su di un bene, fatto salvo un diverso importo da versare al momento delle effettive cancellazioni:

- Il costo di cancellazione per formalità pregiudizievole quale il pignoramento, è pari a € 294,00: in particolare, € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tasso ipotecaria;
- Il costo di cancellazione, per formalità pregiudizievole quale ipoteca volontaria a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo, è pari a € 35,00 per tasso ipotecaria.
- Il costo di cancellazione, per formalità pregiudizievole quale ipoteca giudiziale o legale, è pari a € 59,00 per imposta di bollo, € 35,00 per tasso ipotecaria e la quota di 0,50 % dell'importo totale iscritto per imposta ipotecaria, con un minimo fisso pari a € 200,00 se l'importo iscritto è inferiore o uguale a € 40.000,00.

Pertanto, risultano i seguenti costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto del presente procedimento esecutivo:

1. Costo di cancellazione di n° 3 pignoramento immobiliare: € 882,00;
2. Costo di cancellazione di n° 2 ipoteca giudiziale: € 588,00.

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto del presente procedimento esecutivo è pari a € 1.470,00.

Quesito n. 12

In allegato sono depositate visure catastali ed ipotecarie aggiornate per soggetto e per immobile:



- **VISURE CATASTALI** (per immobile) richieste presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Catasto - Ufficio Provinciale di Salerno, (**allegato 3 di 5**).

- **VISURE IPOTECARIE** (per soggetto, per immobile) richieste presso l'Agenzia del Territorio di Salerno ai Servizi di Pubblicità Immobiliare (**allegato 4 di 5**), attestante le risultanze delle visure catastali e dei regimi immobiliari.

Quesito n. 13

Il terreno pignorato e riportato nel Catasto Terreni del Comune di Capaccio Paestum (SA) al foglio n. 11, particella 3332, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.55.62 ha (15.562,00 mq), Reddito Domenicale € 168,78 e Reddito Agrario € 124,58, rientra nella zona E1, agricola di pianura, a prevalente destinazione agricola e/o naturalistica del P.R.G. comunale.

Quesito n. 14

Per la stima del bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare in esame, il criterio di più logica applicazione è di tipo sintetico per **comparazione**: si procede con l'accertamento dei prezzi correnti di mercato per beni aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, del bene oggetto di stima. Ciò consente di ottenere tante serie omogenee di prezzi unitari, tra le quali sarà presente anche il bene da stimare. Sono, chiaramente, da eliminare i valori eccezionali per rendere le serie dei prezzi disponibili, l'espressione e l'indicazione di un mercato ordinario.



Per la stima del bene in oggetto, si è tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e di tutte le altre caratteristiche descritte in precedenza.

Per l'analisi dei valori di mercato di beni simili a quello oggetto di pignoramento si prendono in considerazione i dati forniti dalle Quotazioni dei Terreni della Provincia di Salerno e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, in relazione ai valori agricoli medi (VAM) della Provincia di Salerno, pubblicati sul Bollettino Ufficiale Regionale Campania (BURC) n. 28 del 14/03/2022.

Dalle Quotazioni dei Terreni della Provincia di Salerno, con consultazione dei borsini e delle pubblicazioni di agenzie immobiliari della zona, risulta che il più probabile e puntuale valore di mercato del bene pignorato è pari a **75.000,00 €/ha.**

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, si riportano i seguenti dati relativi ai VAM della regione Campania:

- **Riferimento:** Anno 2022;
- **Provincia:** SALERNO;
- **Comune:** CAPACCIO PAESTUM (SA);
- **Zona n° 4 - Piana del Sele e del Picentino:** Albanella, Altavilla Silentina, Battipaglia, Capaccio, Eboli, Giungano, Bellizzi, Olevano sul Tusciano, Pontecagnano Faiano e Serre;
- **Tipo di coltura - Parte Piana e Pianeggiante:** Seminativo irriguo;
- **Valori Fondiari Medi Unitari:** 71.400,00 €/ha.

Nello specifico, è possibile utilizzare quale prezzo di vendita o di mercato (Vv) il valore opportunamente mediato del valore puntuale delle



Quotazioni dei Terreni della Provincia di Salerno (Vqt) e del valore agricolo medio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (Vm); in particolare:

$$V_v = (V_{qt} + V_m) / 2 =$$

$$= (75.000,00 \text{ €/ha} + 71.400,00 \text{ €/ha}) / 2 = 73.200,00 \text{ €/ha}$$

Pertanto, se la superficie del terreno in questione è pari a 1.55.62 ha, circa 15.562,00 mq, la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato è stato conseguito mediando i valori derivati da due fonti diverse al fine di ottenere un valore stimato più aderente alla realtà:

Valore di Mercato

$$73.200,00 \text{ €/ha} \times 1,5562 \text{ ha} = \text{€ } 113.913,84 \approx \text{€ } 114.000,00$$

a cui si applica una percentuale di ribasso pari al 20 % dovuto allo stato di occupazione e/o disponibilità, di pignoramento e di conservazione del bene, ai vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura ed a quanto altro così come descritto nei punti precedenti della presente relazione.

Pertanto, il valore di mercato ottenuto a seguito del deprezzamento, applicato a quello determinato, risulta essere:

Valore di Mercato

$$\text{€ } 114.000,00 - (0,20 * \text{€ } 114.000,00) =$$

$$= \text{€ } 91.200,00 = 58.604,29 \text{ €/ha} \approx 58.600,00 \text{ €/ha} = 5,86 \text{ €/mq}$$

Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita e una migliore individuazione del bene è stato costituito un unico lotto.

Lotto Unico – Appezamento di terreno, di natura agricola, sito nel Comune di Capaccio Paestum (SA) alla località Gromola, via Vasca di Colmata, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Capaccio Paestum



(SA) al foglio n. 11, particella 3332, qualità seminativo, classe 2,

superficie 1.55.62 ha (15.562,00 mq), Reddito Domenicale € 168,78 e

Reddito Agrario € 124,58 - intestato a [REDACTED], nato a

[REDACTED], con diritto di

proprietà esclusiva per la quota di 1/1.

Superficie di 15.562,00 mq x 5,86 €/mq per un Valore Commerciale pari

a circa € 91.200,00.

Totale Valore Commerciale Lotto Unico = € 91.200,00

Descrizione Finale – LOTTO UNICO

In conclusione, quindi, visti i luoghi, esaminati gli atti, si determina quanto segue in rispondenza ai quesiti posti elaborando il seguente lotto immobiliare:

LOTTO UNICO

APPEZZAMENTO DI TERRENO, DI NATURA AGRICOLA, SITO NEL COMUNE DI CAPACCIO PAESTUM (SA) ALLA LOCALITÀ GROMOLA, VIA VASCA DI COLMATA, RIPORTATO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CAPACCIO PAESTUM (SA) AL FOGLIO N. 11, PARTICELLA 3332, QUALITÀ SEMINATIVO, CLASSE 2, SUPERFICIE 1.55.62 HA (15.562,00 MQ), REDDITO DOMENICALE € 168,78 E REDDITO AGRARIO € 124,58 - INTESTATO A [REDACTED], [REDACTED], CON DIRITTO DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA PER LA QUOTA DI 1/1.

TOTALE VALORE LOTTO UNICO = € 91.200,00



Quesito n. 15

Il bene pignorato si presenta libero da beni mobili e/o materiali di risulta, per lo stato di disponibilità dello stesso da parte dell'esecutato: di conseguenza non sono previste le spese di rimozione, trasporto e dismissione di eventuali materiali, arredi e suppellettili.

Quesito n. 16**LOTTO UNICO*****Sommatoria Descrizione***

Appezamento di terreno, di natura agricola, sito nel Comune di Capaccio Paestum (SA) alla località Gromola, via Vasca di Colmata.

Il terreno di tipo pianeggiante con coltura seminativa, ha una forma trapezoidale ed una superficie pari a 1.55.62 ha, circa 15.562,000 mq.

Dati Catastali

Appezamento di terreno, di natura agricola, sito nel Comune di Capaccio Paestum (SA) alla località Gromola, via Vasca di Colmata, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Capaccio Paestum (SA) al foglio n. 11, particella 3332, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.55.62 ha (15.562,00 mq), Reddito Domenicale € 168,78 e Reddito Agrario € 124,58.

Attuale Proprietario

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ C.F.

████████████████████ con diritto di proprietà esclusiva per la quota di 1/1.

Titolo di Provenienza del Bene

La piena proprietà del bene è avvenuta per l'atto di compravendita del 06/10/2015, repertorio n. 74728/35231, a rogito del notaio Raimondo



Malinconico di Salerno, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno

ai Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 22/10/2015 ai nn. 36079/28705.

Iscrizioni

Iscrizione N. 33551/3856 del 23/10/2020: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Bolzano in data 08/10/2015 repertorio n. 2580, per la complessiva somma di € 35.000,00, a favore della società [REDACTED] C.F.

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED];

Iscrizione N. 7930/833 del 03/03/2021: ipoteca giudiziale derivante da ordinanza di condanna emessa dal Tribunale di Salerno in data 17/08/2020 repertorio n. 11899, per la complessiva somma di € 10.000,00, a favore della società [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED];

Trascrizioni a Favore

Nessuna

Trascrizioni Contro

Trascrizione N. 42449/34619 del 20/11/2013: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Salerno in data 17/10/2013 repertorio n. 403/2013, a favore di [REDACTED], contro

[REDACTED]

[REDACTED]



Trascrizione N. 37558/29917 del 03/11/2015: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Salerno in data 05/10/2015 repertorio n. 6881, per la complessiva somma di € 15.678,00, oltre interessi successivi, onorari e spese occorrente, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED];

Trascrizione N. 19255/15004 del 22/05/2017: domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Nocera Inferiore (SA) in data 20/01/2017 repertorio n. 3838/2017, per la revoca dell'atto di compravendita del 06/10/2015, repertorio n. 74728/35231, a rogito del notaio Raimondo Malinconico di Salerno, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno ai Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 22/10/2015 ai nn. 36079/28705, a favore della società [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], nato a

[REDACTED];

Trascrizione N. 33549/26039 del 23/10/2020: domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Salerno in data 12/12/2019 repertorio n. 11899, per la revoca dell'atto di compravendita del 06/10/2015, repertorio n. 74728/35231, a rogito del notaio Raimondo Malinconico di Salerno, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno ai Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 22/10/2015 ai nn. 36079/28705, a favore della società

[REDACTED] C.F.

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] il

[REDACTED];



Trascrizione N. 2425/1949 del 25/01/2021: domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Salerno data 09/10/2020 repertorio n. 10789, per la dichiarazione di inefficacia dell'atto di compravendita del 06/10/2015, repertorio n. 74728/35231, a rogito del notaio Raimondo Malinconico di Salerno, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno ai Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 22/10/2015 ai nn. 36079/28705, a favore della società di [REDACTED] C.F.

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED];

Trascrizione N. 43703/34584 del 26/10/2021: verbale di pignoramento emesso dalla Corte d'Appello del Tribunale di Salerno in data 04/10/2021, repertorio n. 6360, a favore della società [REDACTED], con sede in [REDACTED], contro [REDACTED], nato

Stato di Occupazione

Il bene oggetto del pignoramento è attualmente libero da cose e persone.

Regolarità Edilizio – Urbanistica, Abitabilità, Agibilità

Il bene pignorato ed identificato nel Catasto Terreni del Comune di Capaccio Paestum (SA) al foglio n. 11, particella 3332, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.55.62 ha (15.562,00 mq), Reddito Domenicale € 168,78 e Reddito Agrario € 124,58, rientra nella zona E1, agricola di pianura, a prevalente destinazione agricola e/o naturalistica del P.R.G. comunale.



Valore del Bene da Porre a Base d'Asta

€ 91.200,00 (novantunomiladuecento/00)

Quesito n. 17

In allegato (**allegato 5 di 5**) il reperto fotografico dello stato dei luoghi e del bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare - **Appezamento di terreno**, di natura agricola, sito nel Comune di Capaccio Paestum (SA) alla località Gromola, via Vasca di Colmata, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Capaccio Paestum (SA) al foglio n. 11, particella 3332, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.55.62 ha (15.562,00 mq), Reddito Domenicale € 168,78 e Reddito Agrario € 124,58.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari. Allega nel contempo, i verbali delle operazioni peritali, oltre all'usuale documentazione di corredo ed a quella a lui prodotta dalle parti unitamente alle memorie (e repliche) dei loro consulenti.

Con osservanza.

Salerno, lì 18 novembre 2022

(seguono allegati con distinta)

(Il CTU ing. Pasquale Giordano)






DISTINTA DEGLI ALLEGATI

ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

- **Allegato 1 di 5:** Verbale delle operazioni peritali del 17/10/2022;
- **Allegato 2 di 5:** Mappa Catastale del bene pignorato;
- **Allegato 3 di 5:** Visure Catastali per immobile e per soggetto;
- **Allegato 4 di 5:** Visure Ipotecarie per immobile e per soggetto a favore e contro;
- **Allegato 5 di 5:** Reperto fotografico del bene pignorato.

