



STUDIO TECNICO di Ingegneria naturalistica  
Dott. Silvestro Caputo  
VIA Rufoli 23 CAP 84135 (SALERNO)  
TEL/FAX 089282215 – 3204287270 - 3394581776  
Indirizzi e-mail: [silvestrocaputo55@gmail.com](mailto:silvestrocaputo55@gmail.com) – [s.caputo@epap.conafpec.it](mailto:s.caputo@epap.conafpec.it)

□ TRIBUNALE DI SALERNO TERZA SEZIONE RE.409 /2019

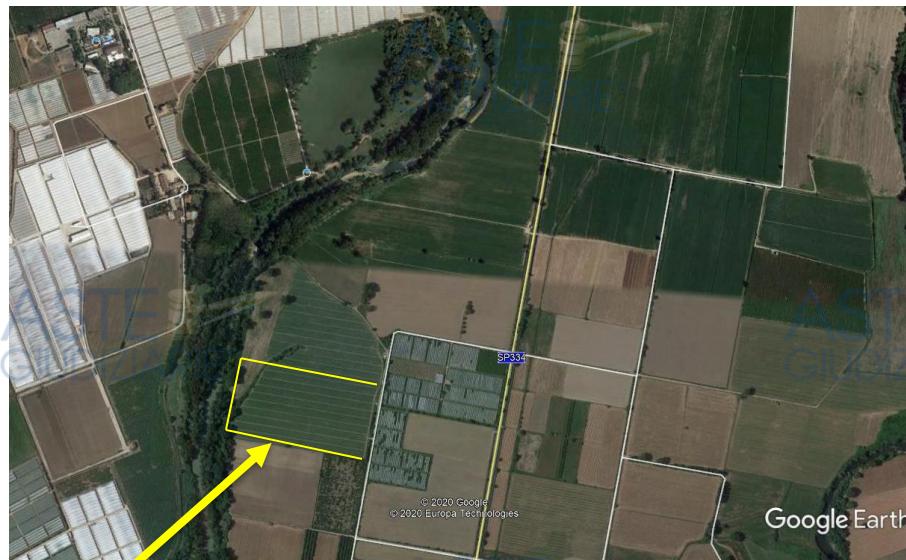
□ UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

□ Debitore Esecutato : xxxxxxxx

Creditore : xxxxxxxxxxxx

□ CTU : Dott. Silvestro Caputo

## RELAZIONE



**IL CTU**  
**(Engineer agronomist)**  
**Dott. Agr. Silvestro Caputo**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX

Creditore : XXXXXXXXXX

CTU : Dott. Silvestro Caputo

Relazione di Consulenza**I. QUESITI DI STIMA**

Il sottoscritto dott. Silvestro Caputo, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Salerno al n. 355 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Salerno, facendo seguito alla nomina del 19/02/2020 quale CTU nel processo civile n°409/2019 con provvedimento dell'ill.mo Giudice *Dr.ssa Rosaria de Lucia*, il gg. 10/03/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento prendendo visione dei seguenti quesiti:

***-Verifichi il CTU -***

1) - *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. 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 ;*

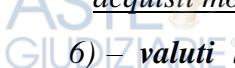
3) - *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione 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 descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque 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;*



TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX  
Creditore : XXXXXXXXXX  
CTU : Dott. Silvestro Caputo

- 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 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 (quale usufrutto, uso, abitazione, servitù ecc...) 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 al margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 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 sulla 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; l'eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; l'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 ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a quest'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 ecc...), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX  
Creditore : XXXXXXXXXX  
CTU : Dott. Silvestro Caputo

- 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 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 del detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2 della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione del 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; quantifichi l'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. 06/6/2001 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni 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 Legge 28/02/1985 n°47 ovvero dall'art. 46, comma 5 D.P.R. 06/06/2001 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 garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivisi;

TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX  
Creditore : XXXXXXXXXX  
CTU : Dott. Silvestro Caputo

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 esclusivamente in formato e su supporto informatici ( e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat)- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “PDF” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi : 1) la sommaria descrizione, ( non superiore a righe 5), 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 interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizie-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: - l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; - l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

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.

18)– contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generali della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno 7 gg., il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.

19)– collabori, in ogni fase con gli organi del procedimento (custodia giudiziaria e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale prosieguo del procedimento esecutivo. L'esperto, per legge deve altresì procedere alla stima entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore – e a quest'ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il quindicesimo giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso

TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX  
Creditore : XXXXXXXXXX  
CTU : Dott. Silvestro Caputo

in cui tali note vi siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari. Il giudice dell'esecuzione, altresì, l'esperto ad allegare all'originario della perizia da depositare in cancelleria l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

## 2. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI

Premesso che:

- A1) Con Atto giudiziario del 16/12/2019 Rep.10662 emesso dal Tribunale di Salerno, si procedeva all'Esecuzione cautelare 726 Verbale di Pignoramento Immobiliare, su richiesta dell'avv. Celestina Battifarano ; - Nota di trascrizione R.P. 1143 del 15/01/2020 -  
 - Contro - XXXXXXXXXX n. 01/01/1960 ad Eboli (SA)  
 - A Favore – XXXXXXXXXX n. 07/03/1970 a Salerno

### Compendio pignorato:

| COMUNE DI SERRE |          | Catasto terreni |
|-----------------|----------|-----------------|
| Foglio          | part.lla | sup./mq.        |
| 37              | 633      | 6.311           |
| 37              | 634      | 1.189           |
| 37              | 635      | 5.010           |
| 37              | 636      | 2.465           |
| 37              | 367      | 7.500           |
| 37              | 368      | 7.419           |
| 37              | 370      | 7.585           |

### FORMALITA'

**DEBITORE ESECUTATO** Situazione aggiornamento **15/02/2020**

#### Soggetto CONTRO:

1. XXXXXXXXXX

Luogo di nascita Eboli (SA)  
 Data di nascita 01/01/1960 Sesso M Codice fiscale MNMNTN60A01D390B

#### Soggetto a FAVORE

2. XXXXXXXXXX

Luogo di nascita Salerno (SA)  
 Data di nascita 07/03/1970 Sesso M Codice fiscale SBAFNC70C07H703H

#### Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto:

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2020 - Registro Particolare 1143 Registro Generale 1371  
 Atto giudiziario del 16/12/2020 del Tribunale di Salerno

#### Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in SERRE (SA)

**Atri dati:** Richiedente: avv. Celestina Battifarano

Immobili siti in SERRE (SA)

**Dati riepilogativi** Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1



TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX  
Creditore : XXXXXXXXXX  
CTU : Dott. Silvestro Caputo



## SEZIONE B . IMMOBILI

### Unità negoziale n. 1

#### Immobile n. 1

Comune I666 – SERRE (SA)  
Catasto Terreni Foglio 37 Particella 633  
Natura T – Terreno *Consistenza* 61 are 11 centiare

#### Immobile n. 2

Comune I666 – SERRE (SA)  
Catasto Terreni Foglio 37 Particella 634  
Natura T – Terreno *Consistenza* 11 are 89 centiare

#### Immobile n. 3

Comune I666 – SERRE (SA)  
Catasto Terreni Foglio 37 Particella 635  
Natura T – Terreno *Consistenza* 50 are 10 centiare

#### Immobile n. 4

Comune I666 – SERRE (SA)  
Catasto T – Terreni Foglio 37 Particella 636  
Natura T – Terreno *Consistenza* 24 are 65 centiare

#### Immobile n. 5

Comune I666 – SERRE (SA)  
Catasto T – Terreni Foglio 37 Particella 367  
Natura T – Terreno *Consistenza* 75 centiare

#### Immobile n. 6

Comune I666 – SERRE (SA)  
Catasto T – Terreni Foglio 37 Particella 368  
Natura T – Terreno *Consistenza* 74 are 19 centiare

#### Immobile n. 7

Comune I666 – SERRE (SA)  
Catasto T – Terreni Foglio 37 Particella 370  
Natura T – Terreno *Consistenza* 75 are 85 centiare

## SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Si richiede il pignoramento per la somma di € 111.856,91 e successive occorrende.

### 3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Il C.T.U., letti gli atti presenti nel fascicolo messo a sua disposizione; fatti i sopralluoghi preliminari e le ricerche presso gli uffici (Agenzia del Territorio – Agenzia delle Entrate Settore Pubblico RR.II di Salerno, Comune di SERRE), *in data 06/08/2020, previo avviso con A.R./pec, notificato a tutte le parti, ha effettuato il sopralluogo sugli immobili in SERRE. Successivamente si è proceduto a richiedere le certificazioni di rito al comune di Serre ed al comune di Campagna. Il debitore, in data successiva al sopralluogo, ha consegnato copia del contratto di affitto degli immobili.*

#### 3.a Accertamenti delle proprietà nel Comune di SERRE

Gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di SERRE (SA).

TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX  
Creditore : XXXXXXXXXX  
CTU : Dott. Silvestro Caputo



COMUNE DI SERRE (SA) (particelle pignorate)

| N.C.T.        | Foglio | Particella | Sup.in mq.        | Qualità catastale | Reddito Dominicale Euro | Reddito Agrario Euro |
|---------------|--------|------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>X</b>      | 37     | <b>367</b> | 7.500             | Sem. Irriguo      | 120,08                  | 73,60                |
| <b>X</b>      | 37     | <b>368</b> | 7.419             | Sem. Irriguo      | 118,78                  | 72,80                |
| <b>X</b>      | 37     | <b>370</b> | 7.585             | Sem. Irriguo      | 121,44                  | 74,43                |
| <b>X</b>      | 37     | <b>633</b> | 6.311             | Sem. Irriguo      | 101,04                  | 61,93                |
| <b>X</b>      | 37     | <b>634</b> | 1.189             | Sem. Irriguo      | 19,04                   | 11,67                |
| <b>X</b>      | 37     | <b>635</b> | 5.010             | Sem. Irriguo      | 80,21                   | 49,16                |
| <b>X</b>      | 37     | <b>636</b> | 2.465             | Sem. Irriguo      | 39,47                   | 24,19                |
| <b>Totale</b> |        |            | <b>37.479 mq.</b> |                   | <b>600,06</b>           | <b>367,78</b>        |

ATTO per notaio Capobianco Luigi rogato il 14/12/2011- in atti dal 04/01/2012 -Rep. n°22454/8159 – Registrato ad Eboli il 03/01/2012 al n. 58

Contro: xxxxxxxxxxxxxx nata a Battipaglia l' 01/03/1974;  
xxxxxxxxxxxxxx nata a Eboli 21/08/1979.

A Favore: xxxxxxxxxx in regime di separazione dei beni

Trascritto RRII di Salerno in data 04/01/2012 ai nn. di formalità 414-5/352-3



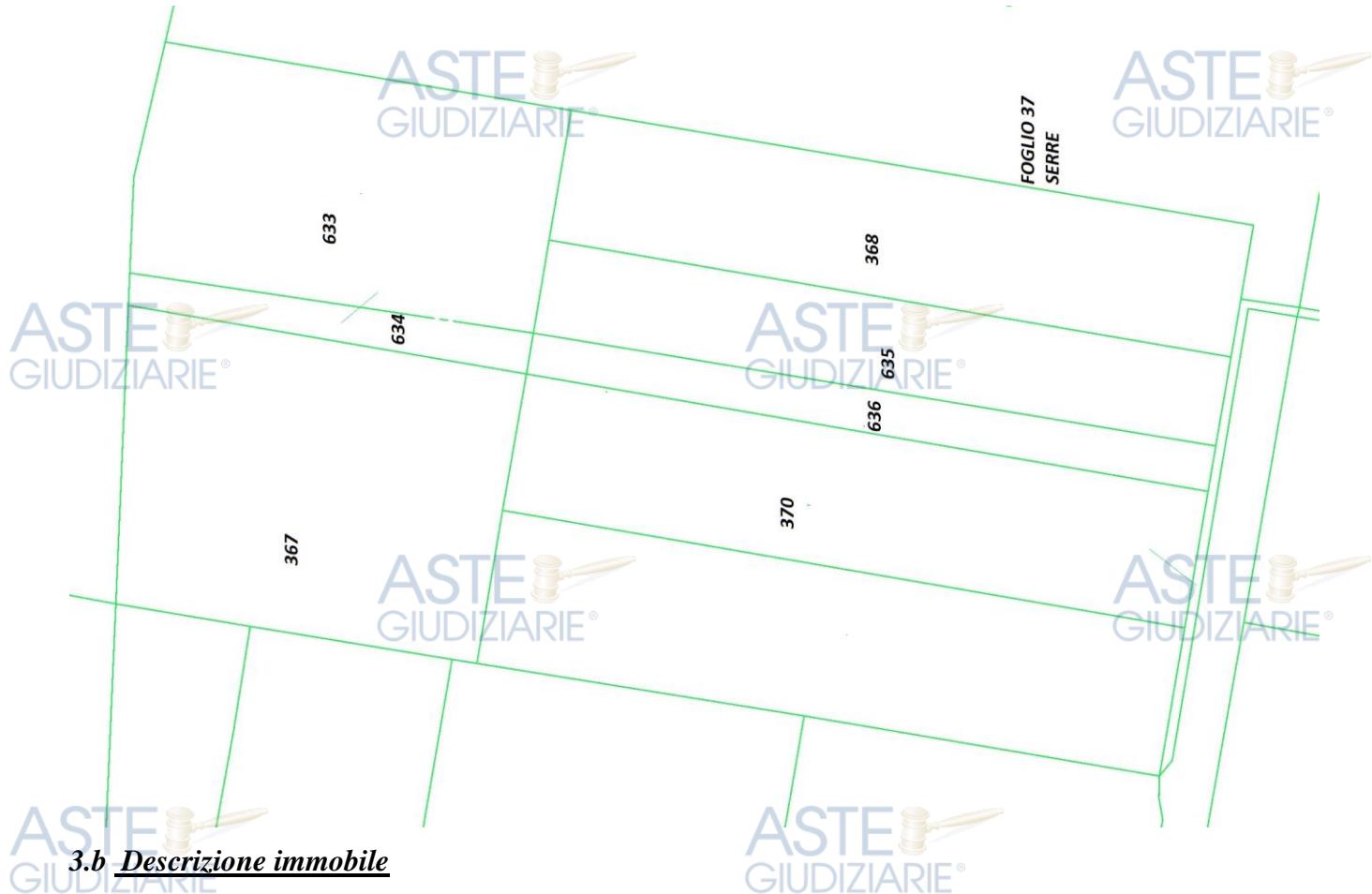
Proprietà pignorata



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Compendio pignorato: Foglio 37 – SERRE -**



**3.b Descrizione immobile**

L'immobile è rappresentato da un terreno agricolo di natura seminativo irriguo, tipico della Piana del Sele. All'atto del sopralluogo, il terreno era investito da una coltura di cucurbitacee (anguria). Il fondo rustico è regolare ed in un unico corpo fondiario, facilmente accessibile dalle strade SP30a, SP317, SP334. Buone le caratteristiche del fondo. **L'intero corpo fondiario ricade in area agricola E1 del PRG del Comune di Serre ed è indicato con Rischio idraulico elevato R3.**

**4. METODOLOGIA e CRITERI DI STIMA (Fondi rustici)**

Il mercato dei terreni in zona e per l'intera provincia di Salerno è scarsamente attivo. Quando il mercato immobiliare dava segni di ripresa, fine anno 2019, la crisi determinata dalla pandemia da Covid19, ha creato un ulteriore sfiducia negli investimenti immobiliari. Dalle ricerche fatte e dalle opinioni acquisite fra gli agenti immobiliari ed operatori del settore agricolo, l'offerta di vendita di terreni risulta molto limitata, come pure l'affitto annuale o colturale di fondi. La crisi del settore non induce gli imprenditori ad investimenti, quale l'acquisto di fondi rustici. Inoltre attualmente non



TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX  
Creditore : XXXXXXXXXX  
CTU : Dott. Silvestro Caputo

possono essere presi in considerazione i valori dei rogiti notarili in quanto attestati intorno ai valori catastali rivalutati, al fine di ridurre le tasse di trasferimento. Questo comportamento si riscontra sia per il mercato dei terreni, sia per il mercato dei fabbricati. Interessanti sono diventati per un periodo, i prezzi dei terreni nelle aggiudicazioni presso la Sez. Fallimentare di Salerno, in questi casi, si è avvicinato parecchio a quello reale di mercato calcolabile anche con criteri di stima indiretti attraverso l'utilizzo dei Valori Agricoli Medi/Valori Fondiari, opportunamente parametrizzati. *Questa tendenza è spiegabile quando il compratore presenta i requisiti (imprenditore agricolo, coltivatore diretto) ossia quando c'è la possibilità di usufruire delle agevolazioni sugli oneri di trasferimento; altrimenti il prezzo si mantiene nei margini in cui gli oneri di trasferimento fanno la differenza con il prezzo reale di mercato.*

#### **4.a Criteri di Stima – Indagini –**

Il valore di mercato dei fondi rustici in questione, situati in area agricola di pianura/collina (*Regione Agraria n°17-VAM- n°4 -V.F.-*) con diverse prospettive di sviluppo, va ricercato attraverso una procedura comparativa di stima per “valori unitari”, V.A.M (valore agricolo medio) o attraverso il Valore Fondiario, opportunamente parametrizzato, attraverso coefficienti o punti di merito utilizzati per il calcolo dell'equo canone dei fitti di fondi rustici relativi alla Regione Agraria interessata, così come previsto dalla Legge 203/82 in richiamo alla Legge 10 dicembre 1973, n. 814 e stabiliti dalla Commissione Tecnica Provinciale. Questa procedura consente di evitare madornali errori legati all'utilizzo di valori dipendenti da una serie di fattori di difficile interpretazione e legati molto spesso a situazioni speculative. **Il più probabile valore di mercato** dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Serre, deve essere oggettivamente definibile e da ricercare tra le **tabelle del Valore Agricolo Medio (VAM) o del Valore Fondiario** della Regione Agraria di appartenenza così come previsto dalla Legge 22/10/1971 n° 865 art. 16, 1<sup>o</sup> e 2<sup>o</sup> comma e **LEGGE 26.05.1965 N° 590<sup>1</sup> (D.G.R. n°48 del 03/03/2020) §vedi copia allegata§**, e riferito alla qualità delle colture in atto. Il Comune di Serre ricade nella **Regione Agraria (VAM) n° 17 – Valori Fondiari (Piana del Sele) n° 4.** Attualmente i Valori più aggiornati risultano i Valori Fondiari per i mutui contratti per l'acquisto di fondi rustici.

#### **N°4 (Piana del Sele) – Valori Agricoli Fondiari Medi di riferimento (cultura ordinaria)**

| <b>Qualità o Colture in Atto</b> | <b>Valore agricolo medio / ettaro<sup>2</sup></b> | <b>Valore agricolo medio / mq.</b> |
|----------------------------------|---|------------------------------------|
|----------------------------------|---|------------------------------------|

<sup>1</sup> L. 26 maggio 1965 n°590 prevede la concessione di mutui per l'acquisto di fondi rustici da parte degli operatori agricoli singoli o associati in cooperative, al fine di favorire lo sviluppo della proprietà diretta coltivatrice;

<sup>2</sup> Un ettaro ( Ha ) è pari a 10.000 mq.-

TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX  
Creditore : XXXXXXXXXX  
CTU : Dott. Silvestro Caputo

|                       |             |           |
|-----------------------|-------------|-----------|
| -Seminativo Irriguo - | Euro 70.000 | Euro 7,00 |
|-----------------------|-------------|-----------|

**Il V.F. o il VAM deve essere considerato un valore base di riferimento** che va opportunamente parametrizzato con coefficienti o punti di merito. Detti coefficienti sono da ricercare tra i coefficienti moltiplicatori aggiuntivi, utilizzati per il calcolo dell'equo canone dei fitti dei fondi rustici relativi alla Regione Agraria interessata, così come previsto dalla Legge 203/82 e dalla Commissione Tecnica Provinciale di Salerno. Essi determinano un incremento percentuale del canone in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, inoltre opportunamente trattati, consentono di determinare in che misura gli incrementi percentuali agiscono sul valore di un fondo a parità di reddito dominicale e di saggio di capitalizzazione, rispondendo in modo obiettivo alle esigenze della stima. Per i casi particolari, legati all'unicità o a caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il tutto è riposto nell'oggettività del perito a determinare eventuali aggiunte e/o detrazioni, partendo sempre da riferimenti obiettivi al fine di evitare giudizi soggettivi.

La redditività dei beni fondiari nella Legge 203/82 è stabilita dalla seguente relazione:

**Reddito fondiario (Rf) = (coefficiente base + coefficienti aggiuntivi) x Reddito dominicale.**  
Quindi l'incidenza percentuale dei coefficienti aggiuntivi sul coefficiente di base, determina per ogni punto di coefficiente aggiuntivo, un aumento % del valore del fondo pari a:

**Regione Agraria n° 17(VAM) n°4 (V.F.) – Piana del Sele** – coefficiente di base **150**, incremento % = **1 / 150 X 100 = 0,666%**. I singoli incrementi % saranno registrati singolarmente sul valore base VAM / V.F., in base alla seguente formula :

$$P_{vf} = ( V_{VAM/V.F.} \times C_1 ) + ( V_{VAM/V.F.} \times C_2 ) \dots \dots \dots$$

**P<sub>vf</sub>** = probabile valore del fondo;

**V<sub>VAM/V.F.</sub>** = VAM/V.F. base di riferimento;

**C<sub>1</sub> .... C<sub>n</sub>** = percentuale di incremento o coefficiente aggiuntivo.

E' noto che il valore di un bene, è direttamente proporzionale alla sua redditività in base alla seguente formula analitica: **Vo = Bf / r** dove **Vo** = valore del bene; **Bf** = redditività del bene; **r** = saggio di capitalizzazione. Pertanto è possibile verificare a parità di Reddito dominicale e di Saggio di capitalizzazione come i coefficienti aggiuntivi agiscono sul **Reddito fondiario**, che nell'ordinarietà **con Tornaconto = 0, coincide con il Bf**.

**Le caratteristiche intrinseche** sono emerse dall'analisi dei coefficienti e dalle situazioni oggettive che influenzano le caratteristiche dei beni.

| <b>SUPERFICI</b> (Allegati "planimetrici") | <b>Mq.</b>    |
|--|---------------|
| <b>Superficie totale</b>                   | <b>37.479</b> |

Coefficienti moltiplicatori aggiuntivi L.203/82

| Calcolo Coefficienti aggiuntivi  |          |                                      |                    |                                      |                        |                                     |
|--|----------|--------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
|  | Base 100 | Coefficiente<br>reddito per<br>punti | Incre. valore<br>% | Coefficiente<br>reddito per<br>punti | Incremento<br>valore % | Coefficiente<br>VAM/V.F.<br>(C.R.A) |
| C1.Almeno il 70% della superficie agraria è un unico corpo                         | 150      | 1                                    | 0,6666             | 7                                    | 4,67                   | 1,0467                              |
| C2.* Adeguata sistemazione dei terreni ai fini irrigui o dello sgrondo delle acque | 150      | 1                                    | 0,6666             | 0                                    | 0,00                   | 1,0000                              |
| C3. Accesso agevole  | 150      | 1                                    | 0,6666             | 7                                    | 4,67                   | 1,0467                              |
| C4. Razionalità dell'ordinamento culturale   | 150      | 1                                    | 0,6666             | 9                                    | 6,00                   | 1,0600                              |
| C5. Dotazione di acqua per uso irriguo   | 150      | 1                                    | 0,6666             | 9                                    | 6,00                   | 1,0600                              |
| C6. Rete fissa di distribuzione  | 150      | 1                                    | 0,6666             | 0                                    | 0,00                   | 1,0000                              |
| C7. **Viabilità efficiente   | 150      | 1                                    | 0,6666             | 0                                    | 0,00                   | 1,0000                              |
| C8.*** Potenzialità del fondo  | 150      | 1                                    | 0,6666             | 0                                    | 0,00                   | 1,0000                              |

C2\* - Il terreno è esposto alle esondazioni per cui detto l'incremento è nullo

C7\*\*. Il coefficiente della viabilità interna è incluso nel coefficiente dell'agevole accesso C3, essendo la stessa oggetto a danni in seguito a possibili esondazioni

C8.\*\*\* - Parametro di Valutazione aggiuntiva - Valore variabile da 1,00 (terreni ordinari) a 1,53 (terreni con particolari caratteristiche). (VEDI CARATTERISTICHE ESTRINSECHE)

Le caratteristiche estrinseche dei fondi, riferite alla vicinanza dei mercati, alle condizioni pedoclimatiche ed in generale della zona, sono state valutate rilevando l'incremento del coefficiente moltiplicatore del reddito tra le diverse Regioni Agrarie rispetto al valore base di 100. L'incremento per la Regione agraria n°17VAM / n°4(V.F.) è pari a punti 50, ma essendo il terreno esposto alle esondazioni detto incremento sarà nullo. Pertanto si ha :

| Descrizione   | Coeff. Reddito | Incr. valore | Coeff. VAM (C.R.A)  |
|---|----------------|--------------|---|
| Terreni ricadenti<br>nella Regione Agraria<br>n°17(VAM) – n°4(V.F.) | 50             | 33,3%        | 1,333<br>per il terreno in esame il<br>coefficiente moltiplicatore è 1. |

TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX  
Creditore : XXXXXXXXXX  
CTU : Dott. Silvestro Caputo

| TRIBUNALE DI SALERNO TERZA SEZIONE PROC. N.409 / 2019 |                 |         |                                 |           |           |           |           |           |           |           |                        |   |                  |
|---|-----------------|---------|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------------|---|------------------|
| CAMPI o Particelle al Foglio 37                       | Coltura in atto | Sup./Ha | Coeff. C1                       | Coeff. C2 | Coeff. C3 | Coeff. C4 | Coeff. C5 | Coeff. C6 | Coeff. C7 | Coeff. C8 | Coeff. regione agraria | Valore agricolo medio/Ha (Anno 2020 – Valore Fondiario -) | Valore fondiario |
|   |                 |         |                                 |           |           |           |           |           |           |           |                        |   | Euro             |
| 367   | Sem. irr.       | 0,7500  | 1,0467                          | 1,0000    | 1,0467    | 1,0600    | 1,0600    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000                 | € 70.000,00   | € 64.622,53      |
| 368   | Sem. irr.       | 0,7419  | 1,0467                          | 1,0000    | 1,0467    | 1,0600    | 1,0600    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000                 | € 70.000,00   | € 63.924,61      |
| 370   | Sem. irr.       | 0,7585  | 1,0467                          | 1,0000    | 1,0467    | 1,0600    | 1,0600    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000                 | € 70.000,00   | € 65.354,92      |
| 633   | Sem. irr.       | 0,6311  | 1,0467                          | 1,0000    | 1,0467    | 1,0600    | 1,0600    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000                 | € 70.000,00   | € 54.377,70      |
| 634   | Sem. irr.       | 0,1189  | 1,0467                          | 1,0000    | 1,0467    | 1,0600    | 1,0600    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000                 | € 70.000,00   | € 10.244,82      |
| 635   | Sem. irr.       | 0,5010  | 1,0467                          | 1,0000    | 1,0467    | 1,0600    | 1,0600    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000                 | € 70.000,00   | € 43.167,85      |
| 636   | Sem. irr.       | 0,2465  | 1,0467                          | 1,0000    | 1,0467    | 1,0600    | 1,0600    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000                 | € 70.000,00   | € 21.239,27      |
| Ha 3,7479   |                 |         | VALORE AGRICOLO € 86.163,37/Ha. |           |           |           |           |           |           |           |                        |   | € 322.931,70     |
| Mq. 37.479  |                 |         | VALORE AGRICOLO € 8.616/Mq.     |           |           |           |           |           |           |           |                        |   |                  |

Probabile Valore della terra nuda libera da gravame ed asservimenti € 322.931 in C.T



## ASTE GIUDIZIARIE®

### 4.b Verifica della stima

Il fondo rustico è in affitto con contratto del 01/10/2016, registrato il 07/06/2017 al n° 2239 Serie 3T presso l’Agenzia delle Entrate, con scadenza al 30/09/2028. L’importo annuale di affitto dichiarato è di € 3.500,00 annue. Sul presente importo, da una indagine effettuata per i fondi rustici in zona a nord del bivio di Santa Cecilia in Eboli ed a rischio esondazione, l’affitto si aggira intorno ad € 2.000,00/Ha anno. E’ plausibile che il fondo in questione di Ha 3,7479 possa essere affittato per una cifra di circa Euro 7.000 annue ossia € 1.867,71/Ha. Attualmente il Debitore esecutato è in causa con l’affittuario per il rilascio del terreno, qualcosa evidentemente non ha funzionato.

Sulla scorta di detta ipotesi è possibile effettuare una verifica del valore stimato, tenendo conto che il Beneficio fondiario rappresenta il reddito del proprietario, per cui nel caso dell’affitto esso si ricava a partire dal canone ricevuto: **Bf = Reddito padronale lordo – Spese del Proprietario**

Le spese del proprietario variano in ragione delle situazioni che nel nostro caso, visto che i terreni possono essere oggetto di esondazioni, possono attestarsi tra il 30% - 35% del canone, pertanto considerando il 35% si avranno i seguenti valori di verifica:

$$Sp = € 7.000 \times 35\% = € 2.450$$

$$Bf = € 7.000 - € 2.450 = € 4.550$$

**VALORE DI CAPITALIZZAZIONE = Bf /r**, dove r è il saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione dipende dal rischio e dalla durata del bene oggetto di stima. Esso quindi sarà più basso per investimenti con meno rischio e con un ritorno ravvicinato in termini di reddito. E’ il caso di aziende a seminativo, zootechniche, orticole. Sarà più alto per le aziende che comportano un maggiore rischio di impresa come i frutteti, i vigneti, gli oliveti. Come si calcola: a) Facendo riferimento ad investimenti simili: per esempio i titoli di stato che come i terreni sono sicuri b) Considerando aziende simili di cui si conoscono i recenti valori di mercato e i relativi  $Bf \ r = \sum Bf / \sum V$  dei beni simili. Dalle indagini fatte, visto i rendimenti dei saggi d’investimento diversi da quelli immobiliari, ritenuti concorrenti per la durata, per il rischio e per l’ammontare, visti i rendimenti dei fondi rustici simili, il presunto saggio per il fondo in questione di natura seminativo irriguo potrebbe essere presumibilmente:  $r = 1,40\%$  ossia 0,014, pertanto:

| Bf         | r      | Valore di capitalizzazione |
|------------|--------|----------------------------|
| € 4.550,00 | 0,0140 | € 325.000,00               |

Essendo il Valore stimato attraverso la stima indiretta di **€ 322.900,00 in C.T.** in linea con il Valore di capitalizzazione di **€ 325.000,00**, calcolato quest’ultimo attraverso la presunta ipotesi di un affitto pari ad € 7.000,00 annue, **si può dichiarare che la stima attraverso il procedimento indiretto risulta attendibile.**

TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX  
Creditore : XXXXXXXXXX  
CTU : Dott. Silvestro Caputo



#### 4.c Valore reale del bene

Il bene in questione è gravato da: **a)** servitù di passaggio costituita e trascritta a Salerno il 18/06/1991 ai nn. 15991/12758; **b)** servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita e trascritta a Salerno il 16/12/1998 ai nn. 38269/30861; **c)** Atto di asservimento per la costruzione di un fabbricato rurale trascritto a Salerno il 1° febbraio 1995 ai nn. 2985/2465. Detti vincoli e formalità incidono sul Valore reale del bene all'attualità. Essi sono stati accesi in data antecedente il ventennio dell'acquisto da parte del Debitore esecutato pertanto indipendentemente dal reddito o BF, questi vincoli incidono sul **VALORE REALE**. L'asservimento ha determinato l'incremento della cubatura disponibile su un fondo, sfruttando quella concessa (e non utilizzata dal fondo pignorato) verso altro fondo della medesima zona, il quale viene, conseguentemente, assoggettato a vincolo di inedificabilità. Le servitù di passaggio limitano la libertà d'uso dell'area, (es. durante l'irrigazione la sosta del trattore utilizzato quale forza motrice del sistema di pompaggio). Fatte queste considerazioni è indispensabile operare delle detrazioni al Valore calcolato. Sembra inutile ricercare valori complementari artefatti e ricondurre il tutto alle semplici offerte che gli stessi agricoltori direttamente offrono per le servitù e per gli asservimenti. Nel nostro caso ci sono due servitù di passaggio ed un asservimento che possono incidere sul valore del bene per il 5-6% pertanto :

Probabile Valore della terra nuda libera da gravame ed asservimenti € 322.931-

|   |   |                 |   |
|---|---|-----------------|---|
| Probabile Valore della terra nuda libera da gravame ed asservimenti | - | 6%              | <b>VALORE ATTUALE DEL BENE - LOTTO N° 1 -</b> |
| <b>€ 322.931,00</b>   |   | <b>€ 19.374</b> | <b>€ 303.526,00</b>                           |

**PROBABILE VALORE ATTUALE DEL BENE – LOTTO N°1 - € 303.526,00**

#### 5. RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.

5. (4) –identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;

Gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di **SERRE (SA)**.

COMUNE DI SERRE (SA) (*particelle pignorate*)

| N.C.T. | Foglio | Particella | Sup.in mq. | Qualità catastale | Reddito Dominicale Euro | Reddito Agrario Euro |
|--------|--------|------------|------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| X      | 37     | <b>367</b> | 7.500      | Sem. Irriguo      | 120,08                  | 73,60                |
| X      | 37     | <b>368</b> | 7.419      | Sem. Irriguo      | 118,78                  | 72,80                |
| X      | 37     | <b>370</b> | 7.585      | Sem. Irriguo      | 121,44                  | 74,43                |
| X      | 37     | <b>633</b> | 6.311      | Sem. Irriguo      | 101,04                  | 61,93                |

**TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX  
Creditore : XXXXXXXXXX  
CTU : Dott. Silvestro Caputo**

|          |    |               |                   |              |       |               |
|----------|----|---------------|-------------------|--------------|-------|---------------|
| <b>X</b> | 37 | <b>634</b>    | 1.189             | Sem. Irriguo | 19,04 | 11,67         |
| <b>X</b> | 37 | <b>635</b>    | 5.010             | Sem. Irriguo | 80,21 | 49,16         |
| <b>X</b> | 37 | <b>636</b>    | 2.465             | Sem. Irriguo | 39,47 | 24,19         |
|          |    | <b>Totale</b> | <b>37.479 mq.</b> |              |       | <b>600,06</b> |
|          |    |               |                   |              |       | <b>367,78</b> |

*ATTO per notaio Capobianco Luigi rogato il 14/12/2011- in atti dal 04/01/2012 -Rep. n°22454/8159 – Registrato ad Eboli il 03/01/2012 al n. 58*

**Contro:** xxxxxxxxx nata a Battipaglia l' 01/03/1974;  
xxxxxxxxx nata a Eboli 21/08/1979.

**A Favore:** Xxxxxxxxxxx in regime di separazione dei beni

**Trascritto RR.II di Salerno in data 04/01/2012 ai nn. di formalità 414-5/352-3**

I dati riportati nel pignoramento sono simili ai dati delle particelle su indicate, sulle quali da visure aggiornate si evince che non gravano altri pignoramenti.

**Confini :** L'intero compendio pignorato ricade al Foglio n.37 del comune di Serre. Esso confina a Nord con particella n° 75 in proprietà xxxxxxxxxx, a Sud con part.lla n. 371 in proprietà xxxxxxxxxx e part.lle 316 - 317 in proprietà xxxxxx; ad Ovest con part.lla 319 in proprietà xxxxxxxxxx; a Est con part.lla 276 strada interpoderale in proprietà xxxxxxxxxxxxxx.

**5.(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 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 (quale usufrutto, uso, abitazione, servitù ecc..) 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;**

Il fondo rustico è in affitto con contratto del 01/10/2016, registrato il 07/06/2017 al n° 2239 Serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate, con scadenza al 30/09/2028. L'importo annuale di affitto dichiarato è di € 3.500,00 annue. La data del contratto e la data di registrazione sono antecedente all'Atto Giudiziario del Tribunale di Salerno del 16/12/2019 e del pignoramento trascritto ai RR.II di Salerno il 15/01/2020 ai nn. 1371/143. Da parte del proprietario (Debitore esecutato) è stata inoltrata disdetta di contratto e il

TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX  
Creditore : XXXXXXXXXX  
CTU : Dott. Silvestro Caputo

contenzioso è nella fase di inizio del procedimento. I beni non sono gravati da alcun diritto ed il Debitore esecutato è pieno proprietario essendo lo stesso in regime di separazione dei beni con atto per notaio Dr. Pietro Curzio del 17/07/1991 Rep.44448. Eboli 4 ott. 2007 F.to Lorenzo Coiro (come da certificazione allegata).

**5. (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 nome dell’art.2923 comma 3, cod.civ.;***

Al momento dell’acquisto i terreni erano condotti in affitto dal medesimo affittuario che rinunciava al diritto di prelazione. Il nuovo contratto è stato stipulato l’01/10/2016, registrato il 07/06/2017 al n° 2239 Serie 3T presso l’Agenzia delle Entrate, con scadenza al 30/09/2028. L’importo annuale di affitto dichiarato è di € 3.500,00 annue. Sul presente importo, da una indagine effettuata per i fondi rustici in zona a nord del bivio di Santa Cecilia in Eboli ed a rischio esondazione, l’affitto si aggira intorno ad €2.000,00/Ha anno. E’ plausibile che il fondo in questione di Ha 3,7479 possa essere affittato per una cifra di circa Euro 7.000 annue ossia € 1.867,71/Ha. Il canone dichiarato è inferiore del 50% (1/2) del canone di mercato.

**5.(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 al margine dello stesso e la data della relativa annotazione;***

Il Debitore esecutato è pieno proprietario essendo lo stesso in regime di separazione dei beni con atto per notaio Dr. Pietro Curzio del 17/07/1991 Rep.44448. Eboli 4 ott. 2007 F.to Lorenzo Coiro (come da certificazione allegata).

**5.(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 sulla 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; l’eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; l’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 ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a quest’ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni (propter rem);***

**TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX  
Creditore : XXXXXXXXXX  
CTU : Dott. Silvestro Caputo



Trattasi di un fondo rustico sul quale gravano i seguenti vincoli: **a)** servitù di passaggio costituita e trascritta a Salerno il 18/06/1991 ai nn. 15991/12758; **b)** servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita e trascritta a Salerno il 16/12/1998 ai nn. 38269/30861; **c)** Atto di asservimento per la costruzione di un fabbricato rurale trascritto a Salerno il 1° febbraio 1995 ai nn. 2985/2465. **L'intero corpo fondiario ricade in area agricola E1 del PRG del Comune di Serre ed è indicato con Rischio idraulico elevato R3.**

**5.(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;***

Sono state acquisite le visure catastali ed ipotecarie aggiornate per l'immobile oggetto della presente procedura. Per tutte le particelle componenti il corpo del fondo rustico i dati corrispondono a quelli del pignoramento. Le visure catastali ed ipotecarie sono allegate alla presente relazione di CTU.

In forma sintetica:

**FORMALITA'**

**DEBITORE ESECUTATO** Situazione aggiornamento **15/02/2020**

**Soggetto CONTRO:**

1. **XXXXXXXXXX**

Luogo di nascita Eboli (SA)

Data di nascita 01/01/1960 Sesso M Codice fiscale MNMNTN60A01D390B

**Soggetto a FAVORE**

5. **XXXXXXXXXX**

Luogo di nascita Salerno (SA)

Data di nascita 07/03/1970 Sesso M Codice fiscale SBAFNC70C07H703H

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto:**

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2020 - Registro Particolare 1143 Registro Generale 1371  
Atto giudiziario del 16/12/2020 del Tribunale di Salerno

**Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

**Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** siti in SERRE (SA)

**Atri dati:** Richiedente: avv. Celestina Battifarano

Immobili siti in SERRE (SA)

**Dati riepilogativi** Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**SEZIONE B . IMMOBILI**

**Unità negoziale n. 1**

**Immobile n. 1**

Comune I666 – SERRE (SA)

Catasto Terreni Foglio 37 Particella 633

Natura T – Terreno Consistenza 61 are 11 centiare

**Immobile n. 2**

Comune I666 – SERRE (SA)

Catasto Terreni Foglio 37 Particella 634



TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX  
Creditore : XXXXXXXXXX  
CTU : Dott. Silvestro Caputo



Natura T – Terreno *Consistenza* 11 are 89 centiare

**Immobile n. 3**

Comune I666 – SERRE (SA)  
Catasto Terreni Foglio 37 Particella 635  
Natura T – Terreno *Consistenza* 50 are 10 centiare

**Immobile n. 4**

Comune I666 – SERRE (SA)  
Catasto T – Terreni Foglio 37 Particella 636  
Natura T – Terreno *Consistenza* 24 are 65 centiare

**Immobile n. 5**

Comune I666 – SERRE (SA)  
Catasto T – Terreni Foglio 37 Particella 367  
Natura T – Terreno *Consistenza* 75 centiare

**Immobile n. 6**

Comune I666 – SERRE (SA)  
Catasto T – Terreni Foglio 37 Particella 368  
Natura T – Terreno *Consistenza* 74 are 19 centiare

**Immobile n. 7**

Comune I666 – SERRE (SA)  
Catasto T – Terreni Foglio 37 Particella 370  
Natura T – Terreno *Consistenza* 75 are 85 centiare

**SEZIONE D** – Ulteriori informazioni

Si richiede il pignoramento per la somma di € 111.856,91 e successive occorrente

**COMUNE DI SERRE (SA) (particelle pignorate)**

| N.C.T.        | Foglio | Particella | Sup.in mq.        | Qualità catastale | Reddito<br>Dominicale<br>Euro | Reddito<br>Agrario<br>Euro |
|---------------|--------|------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------------|
| X             | 37     | <b>367</b> | 7.500             | Sem. Irriguo      | 120,08                        | 73,60                      |
| X             | 37     | <b>368</b> | 7.419             | Sem. Irriguo      | 118,78                        | 72,80                      |
| X             | 37     | <b>370</b> | 7.585             | Sem. Irriguo      | 121,44                        | 74,43                      |
| X             | 37     | <b>633</b> | 6.311             | Sem. Irriguo      | 101,04                        | 61,93                      |
| X             | 37     | <b>634</b> | 1.189             | Sem. Irriguo      | 19,04                         | 11,67                      |
| X             | 37     | <b>635</b> | 5.010             | Sem. Irriguo      | 80,21                         | 49,16                      |
| X             | 37     | <b>636</b> | 2.465             | Sem. Irriguo      | 39,47                         | 24,19                      |
| <b>Totale</b> |        |            | <b>37.479 mq.</b> |                   | <b>600,06</b>                 | <b>367,78</b>              |

**ATTO per notaio Capobianco Luigi rogato il 14/12/2011- in atti dal 04/01/2012 -Rep. n°22454/8159 – Registrato ad Eboli il 03/01/2012 al n. 58**

**Contro:** xxxxxxxxx nata a Battipaglia l' 01/03/1974;  
xxxxxxxxxx nata a Eboli 21/08/1979.

**A Favore:** xxxxxxxxxxxx n. 01/01/1960 ad Eboli –  
coniugato in regime di separazione dei beni –

**Trascritto RRII di Salerno in data 04/01/2012 ai nn. di formalità 414-5/352-3**



TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX  
Creditore : XXXXXXXXXX  
CTU : Dott. Silvestro Caputo

**5.(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 garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivisi;**

#### **5.(14.a) CONDIZIONI E PROCEDURE DI VALUTAZIONE – *Criteri di Stima* -**

L'esplicitazione del quesito di stima, riportato in apertura della presente relazione tecnica, porta ad identificare il tipo di valore ricercato nel "più probabile valore di mercato" attribuibile ai beni oggetto di stima, sulla base:

1. delle condizioni accertate sui relativi mercati;
2. della condizione pregiudiziale circa la permanenza della situazione in atto.

**Descrizione immobile-** L'immobile, oggetto di stima, è rappresentato da un terreno agricolo di natura seminativo irriguo, tipico della Piana del Sele. All'atto del sopralluogo, il terreno era investito da una coltura di cucurbitacee (anguria). Il fondo rustico è regolare ed in un unico corpo fondiario, facilmente accessibile dalle strade SP30a, SP317, SP334. Buone le caratteristiche, ma la mancanza di una regolare manutenzione idrografica del vicino alveo del Fiume SELE, espone detto terreno ad esondazioni. Sul fondo inoltre gravano: **a)** servitù di passaggio costituita e trascritta a Salerno il 18/06/1991 ai nn. 15991/12758; **b)** servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita e trascritta a Salerno il 16/12/1998 ai nn. 38269/30861; **c)** Atto di asservimento per la costruzione di un fabbricato rurale trascritto a Salerno il 1° febbraio 1995 ai nn. 2985/2465. **Detti vincoli e formalità incidono sul Valore reale del bene all'attualità.**

#### **5.(14.b) – METODOLOGIA e CRITERI DI STIMA (Fondi rustici)**

Il mercato dei terreni in zona e per l'intera provincia di Salerno è scarsamente attivo. Quando il mercato immobiliare dava segni di ripresa, fine anno 2019, la crisi determinata dalla pandemia da Covid19, ha creato un ulteriore sfiducia negli investimenti immobiliari. Dalle ricerche fatte e dalle opinioni acquisite fra gli agenti immobiliari ed operatori del settore agricolo, l'offerta di vendita di

terreni risulta molto limitata, come pure l'affitto annuale o colturale di fondi. La crisi del settore non induce gli imprenditori ad investimenti, quale l'acquisto di fondi rustici. Inoltre attualmente non possono essere presi in considerazione i valori dei rogiti notarili in quanto attestati intorno ai valori catastali rivalutati, al fine di ridurre le tasse di trasferimento. Questo comportamento si riscontra sia per il mercato dei terreni, sia per il mercato dei fabbricati. Interessanti sono diventati per un periodo, i prezzi dei terreni nelle aggiudicazioni presso la Sez. Fallimentare di Salerno, in questi casi, si è avvicinato parecchio a quello reale di mercato calcolabile anche con criteri di stima indiretti attraverso l'utilizzo dei Valori Agricoli Medi/Valori Fondiari, opportunamente parametrizzati. *Questa tendenza è spiegabile quando il compratore presenta i requisiti (imprenditore agricolo, coltivatore diretto) ossia quando c'è la possibilità di usufruire delle agevolazioni sugli oneri di trasferimento; altrimenti il prezzo si mantiene nei margini in cui gli oneri di trasferimento fanno la differenza con il prezzo reale di mercato.*

### **5.(14.c) Criteri di Stima – Indagini –**

Il valore di mercato dei fondi rustici in questione, situati in area agricola di pianura/collina (*Regione Agraria n°17-VAM- n°4 -V.F.-*) con diverse prospettive di sviluppo, va ricercato attraverso una procedura comparativa di stima per “valori unitari”, V.A.M (valore agricolo medio) o attraverso il Valore Fondiario, opportunamente parametrizzato, attraverso coefficienti o punti di merito utilizzati per il calcolo dell'equo canone dei fitti di fondi rustici relativi alla Regione Agraria interessata, così come previsto dalla Legge 203/82 in richiamo alla Legge 10 dicembre 1973, n. 814 e stabiliti dalla Commissione Tecnica Provinciale. Questa procedura consente di evitare madornali errori legati all'utilizzo di valori dipendenti da una serie di fattori di difficile interpretazione e legati molto spesso a situazioni speculative. **Il più probabile valore di mercato** dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Serre, deve essere oggettivamente definibile e da ricercare tra le **tabelle del Valore Agricolo Medio (VAM) o del Valore Fondiario** della Regione Agraria di appartenenza così come previsto dalla Legge 22/10/1971 n° 865 art. 16, 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup>. comma e **LEGGE 26.05.1965 N° 590<sup>3</sup> (D.G.R. n°48 del 03/03/2020) §vedi copia allegata§**, e riferito alla qualità delle colture in atto. Il Comune di Serre ricade nella **Regione Agraria (VAM) n° 17 – Valori Fondiari (Piana del Sele) n° 4**. Attualmente i Valori più aggiornati risultano i Valori Fondiari per i mutui contratti per l'acquisto di fondi rustici.

### **N°4 (Piana del Sele) – Valori Agricoli Fondiari Medi di riferimento (cultura ordinaria)**

<sup>3</sup> L. 26 maggio 1965 n°590 prevede la concessione di mutui per l'acquisto di fondi rustici da parte degli operatori agricoli singoli o associati in cooperative, al fine di favorire lo sviluppo della proprietà diretta coltivatrice;



TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX  
Creditore : XXXXXXXXXX  
CTU : Dott. Silvestro Caputo

| Qualità o Colture in Atto | Valore agricolo medio / ettaro <sup>4</sup> | Valore agricolo medio /mq. |
|---------------------------|---|----------------------------|
| -Seminativo Irriguo -     | Euro 70.000                                 | Euro 7,00                  |

**Il V.F. o il VAM deve essere considerato un valore base di riferimento** che va opportunamente parametrizzato con coefficienti o punti di merito. Detti coefficienti sono da ricercare tra i coefficienti moltiplicatori aggiuntivi, utilizzati per il calcolo dell'equo canone dei fitti dei fondi rustici relativi alla Regione Agraria interessata, così come previsto dalla Legge 203/82 e dalla Commissione Tecnica Provinciale di Salerno. Essi determinano un incremento percentuale del canone in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, inoltre opportunamente trattati, consentono di determinare in che misura gli incrementi percentuali agiscono sul valore di un fondo a parità di reddito dominicale e di saggio di capitalizzazione, rispondendo in modo obiettivo alle esigenze della stima. Per i casi particolari, legati all'unicità o a caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il tutto è riposto nell'oggettività del perito a determinare eventuali aggiunte e/o detrazioni, partendo sempre da riferimenti obiettivi al fine di evitare giudizi soggettivi.

La redditività dei beni fondiari nella Legge 203/82 è stabilita dalla seguente relazione:

**Reddito fondiario (Rf) = (coefficiente base + coefficienti aggiuntivi) x Reddito dominicale.**

Quindi l'incidenza percentuale dei coefficienti aggiuntivi sul coefficiente di base, determina per ogni punto di coefficiente aggiuntivo, un aumento % del valore del fondo pari a:

**Regione Agraria n° 17(VAM) n°4 (V.F.) – Piana del Sele** – coefficiente di base **150**, incremento % = **1 / 150 X 100 = 0,666%**. I singoli incrementi % saranno registrati singolarmente sul valore base VAM / V.F., in base alla seguente formula :

$$P_{vf} = ( V_{VAM/V.F.} \times C_1 ) + ( V_{VAM/V.F.} \times C_2 ) \dots \dots \dots$$

**P<sub>vf</sub>** = probabile valore del fondo;

**V<sub>VAM/V.F.</sub> = VAM/V.F. base di riferimento;**

**C<sub>1</sub> .... C<sub>n</sub> = percentuale di incremento o coefficiente aggiuntivo.**

E' noto che il valore di un bene, è direttamente proporzionale alla sua redditività in base alla seguente formula analitica: **Vo = Bf / r** dove **Vo = valore del bene; Bf = redditività del bene; r = saggio di capitalizzazione.** Pertanto è possibile verificare a parità di Reddito dominicale e di Saggio di capitalizzazione come i coefficienti aggiuntivi agiscono sul **Reddito fondiario, che nell'ordinarietà con Tornaconto = 0, coincide con il Bf.**

**Le caratteristiche intrinseche** sono emerse dall'analisi dei coefficienti e dalle situazioni oggettive che influenzano le caratteristiche dei beni.

| SUPERFICI (Allegati "planimetri") | Mq.           |
|-----------------------------------|---------------|
| <b>Superficie totale</b>          | <b>37.479</b> |

<sup>4</sup> Un ettaro ( Ha ) è pari a 10.000 mq.-

Coefficienti moltiplicatori aggiuntivi L.203/82

| Calcolo Coefficienti aggiuntivi  |          |                                      |                    |                                      |                        |                                     |
|--|----------|--------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
|  | Base 100 | Coefficiente<br>reddito per<br>punti | Incre. valore<br>% | Coefficiente<br>reddito per<br>punti | Incremento<br>valore % | Coefficiente<br>VAM/V.F.<br>(C.R.A) |
| C1.Almeno il 70% della superficie agraria è un unico corpo                         | 150      | 1                                    | 0,6666             | 7                                    | 4,67                   | 1,0467                              |
| C2.* Adeguata sistemazione dei terreni ai fini irrigui o dello sgrondo delle acque | 150      | 1                                    | 0,6666             | 0                                    | 0,00                   | 1,0000                              |
| C3. Accesso agevole  | 150      | 1                                    | 0,6666             | 7                                    | 4,67                   | 1,0467                              |
| C4. Razionalità dell'ordinamento culturale   | 150      | 1                                    | 0,6666             | 9                                    | 6,00                   | 1,0600                              |
| C5. Dotazione di acqua per uso irriguo   | 150      | 1                                    | 0,6666             | 9                                    | 6,00                   | 1,0600                              |
| C6. Rete fissa di distribuzione  | 150      | 1                                    | 0,6666             | 0                                    | 0,00                   | 1,0000                              |
| C7. **Viabilità efficiente   | 150      | 1                                    | 0,6666             | 0                                    | 0,00                   | 1,0000                              |
| C8.*** Potenzialità del fondo  | 150      | 1                                    | 0,6666             | 0                                    | 0,00                   | 1,0000                              |

C2\* - Il terreno è esposto alle esondazione per cui detto incremento è nullo

C7\*\*. Il coefficiente della viabilità interna è incluso nel coefficiente dell'agevole accesso C3, essendo la stessa oggetto a danni in seguito a possibili esondazioni

C8.\*\*\* - Parametro di Valutazione aggiuntiva - Valore variabile da 1,00 (terreni ordinari) a 1,53 (terreni con particolari caratteristiche). (VEDI CARATTERISTICHE ESTRINSECHE)

Le caratteristiche estrinseche dei fondi, riferite alla vicinanza dei mercati, alle condizioni pedoclimatiche ed in generale della zona, sono state valutate rilevando l'incremento del coefficiente moltiplicatore del reddito tra le diverse Regioni Agrarie rispetto al valore base di 100. L'incremento per la Regione agraria n°17 (VAM) / n°4(V.F.) è pari a punti 50, ma essendo il terreno esposto alle esondazione detto incremento sarà nullo. Pertanto si ha :

| Descrizione   | Coeff. Reddito | Incr. valore | Coeff. VAM (C.R.A)  |
|---|----------------|--------------|---|
| Terreni ricadenti<br>nella Regione Agraria<br>n°17(VAM) – n°4(V.F.) | 50             | 33,3%        | 1,333<br>per il terreno in esame il<br>coefficiente moltiplicatore è 1. |

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX

Creditore : XXXXXXXXXX

CTU : Dott. Silvestro Caputo

## TRIBUNALE DI SALERNO TERZA SEZIONE PROC. N.409 / 2019

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX

Creditore : XXXXXXXXXX

CTU : Dott. Silvestro Caputo

Comune di Serre F. 37 REGIONE AGRARIA N. 17 (VAM) – N. 4 (V.F.) "Piana del Sele"

| CAMPI o Particelle al Foglio 37 | Coltura in atto | Sup./Ha | Coeff. C1                       | Coeff. C2 | Coeff. C3 | Coeff. C4 | Coeff. C5 | Coeff. C6 | Coeff. C7 | Coeff. C8 | Coeff. regione agraria | Valore agricolo medio/Ha (Anno 2020 – Valore Fondiario -) | Valore fondiario |
|---------------------------------|-----------------|---------|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------------|---|------------------|
|                                 |                 |         |                                 |           |           |           |           |           |           |           |                        |   | Euro             |
| 367                             | Sem. irr.       | 0,7500  | 1,0467                          | 1,0000    | 1,0467    | 1,0600    | 1,0600    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000                 | € 70.000,00   | € 64.622,53      |
| 368                             | Sem. irr.       | 0,7419  | 1,0467                          | 1,0000    | 1,0467    | 1,0600    | 1,0600    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000                 | € 70.000,00   | € 63.924,61      |
| 370                             | Sem. irr.       | 0,7585  | 1,0467                          | 1,0000    | 1,0467    | 1,0600    | 1,0600    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000                 | € 70.000,00   | € 65.354,92      |
| 633                             | Sem. irr.       | 0,6311  | 1,0467                          | 1,0000    | 1,0467    | 1,0600    | 1,0600    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000                 | € 70.000,00   | € 54.377,70      |
| 634                             | Sem. irr.       | 0,1189  | 1,0467                          | 1,0000    | 1,0467    | 1,0600    | 1,0600    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000                 | € 70.000,00   | € 10.244,82      |
| 635                             | Sem. irr.       | 0,5010  | 1,0467                          | 1,0000    | 1,0467    | 1,0600    | 1,0600    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000                 | € 70.000,00   | € 43.167,85      |
| 636                             | Sem. irr.       | 0,2465  | 1,0467                          | 1,0000    | 1,0467    | 1,0600    | 1,0600    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000    | 1,0000                 | € 70.000,00   | € 21.239,27      |
| Ha 3,7479                       |                 |         | VALORE AGRICOLO € 86.163,37/Ha. |           |           |           |           |           |           |           |                        |   | € 322.931,70     |
| Mq. 37.479                      |                 |         | VALORE AGRICOLO € 8.616/Mq.     |           |           |           |           |           |           |           |                        |   |                  |

Probabile Valore della terra nuda libera da gravame ed asservimenti € 322.931 in C.T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAPUTO SILVESTRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24aceb4bfdf40025

TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX  
Creditore : XXXXXXXXXX  
CTU : Dott. Silvestro Caputo

### 5.(14.d) Verifica della stima

Il fondo rustico è in affitto con contratto del 01/10/2016, registrato il 07/06/2017 al n° 2239 Serie 3T presso l’Agenzia delle Entrate, con scadenza al 30/09/2028. L’importo annuale di affitto dichiarato è di € 3.500,00 annue. Sul presente importo, da una indagine effettuata per i fondi rustici in zona a nord del bivio di Santa Cecilia in Eboli ed a rischio esondazione, l’affitto si aggira intorno ad € 2.000,00/Ha anno. E’ plausibile che il fondo in questione di Ha 3,7479 possa essere affittato per una cifra di circa Euro 7.000 annue ossia € 1.867,71/Ha. Attualmente il Debitore esecutato è in causa con l'affittuario per il rilascio del terreno, qualcosa evidentemente non ha funzionato.

Sulla scorta di detta ipotesi è possibile effettuare una verifica del valore stimato, tenendo conto che il Beneficio fondiario rappresenta il reddito del proprietario, per cui nel caso dell’affitto esso si ricava a partire dal canone ricevuto: **Bf = Reddito padronale lordo – Spese del Proprietario**

Le spese del proprietario variano in ragione delle situazioni che nel nostro caso, visto che i terreni possono essere oggetto di esondazioni, possono attestarsi tra il 30% - 35% del canone, pertanto considerando il 35% si avranno i seguenti valori di verifica:

$$Sp = € 7.000 \times 35\% = € 2.450$$

$$Bf = € 7.000 - € 2.450 = € 4.550$$

**VALORE DI CAPITALIZZAZIONE = Bf /r**, dove r è il saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione dipende dal rischio e dalla durata del bene oggetto di stima. Esso quindi sarà più basso per investimenti con meno rischio e con un ritorno ravvicinato in termini di reddito. E’ il caso di aziende a seminativo, zootecniche, orticole. Sarà più alto per le aziende che comportano un maggiore rischio di impresa come i frutteti, i vigneti, gli oliveti. Come si calcola: **a)** Facendo riferimento ad investimenti simili: per esempio i titoli di stato che come i terreni sono sicuri; **b)** Considerando aziende simili di cui si conoscono i recenti valori di mercato e i relativi  $Bf \ r = \sum Bf / \sum V$  dei beni simili. Dalle indagini fatte, visto i rendimenti dei saggi d’investimento diversi da quelli immobiliari, ritenuti concorrenti per la durata, per il rischio e per l’ammontare, visti i rendimenti dei fondi rustici simili, il presunto saggio per il fondo in questione di natura seminativo irriguo potrebbe essere presumibilmente:  $r = 1,40\%$  ossia 0,014, pertanto:

| Bf         | r      | Valore di capitalizzazione |
|------------|--------|----------------------------|
| € 4.550,00 | 0,0140 | € 325.000,00               |

Essendo il Valore stimato attraverso la stima indiretta di **€ 322.900,00 in C.T.** in linea con il Valore di capitalizzazione di **€ 325.000,00**, calcolato quest’ultimo attraverso la presunta ipotesi di un affitto pari



TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX  
Creditore : XXXXXXXXXX  
CTU : Dott. Silvestro Caputo

ad € 7.000,00 annue, si può dichiarare che la stima attraverso il procedimento indiretto risulta attendibile.

#### 5.(14.e) VALORE REALE del bene - (detrazioni)

Il bene in questione è gravato da: **a**) servitù di passaggio costituita e trascritta a Salerno il 18/06/1991 ai nn. 15991/12758; **b**) servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita e trascritta a Salerno il 16/12/1998 ai nn. 38269/30861; **c**) Atto di asservimento per la costruzione di un fabbricato rurale trascritto a Salerno il 1° febbraio 1995 ai nn. 2985/2465. **Detti vincoli e formalità incidono sul Valore reale del bene all'attualità.** Essi sono stati accesi in data antecedente il ventennio dell'acquisto da parte del Debitore esecutato pertanto indipendentemente dal reddito o BF, questi vincoli incidono sul VALORE REALE. L'asservimento ha determinato l'incremento della cubatura disponibile su un fondo, sfruttando quella concessa (e non utilizzata dal fondo pignorato) verso altro fondo della medesima zona, il quale viene, conseguentemente, assoggettato a vincolo di inedificabilità. *Le servitù di passaggio limitano la libertà d'uso dell'area*, (es. durante l'irrigazione la sosta del trattore utilizzato quale forza motrice del sistema di pompaggio). **Fatte queste considerazioni è indispensabile operare delle detrazioni al Valore calcolato.** Sembra inutile ricercare valori complementari artefatti e ricondurre il tutto alle semplici offerte che gli stessi agricoltori direttamente offrono per le servitù e per gli asservimenti. Nel nostro caso ci sono due servitù di passaggio ed un asservimento che possono incidere sul valore del bene per il 5-6% pertanto :

**Probabile Valore della terra nuda libera da gravame ed asservimenti € 322.931,-**

|   |   |                 |   |
|---|---|-----------------|---|
| Probabile Valore della terra nuda libera da gravame ed asservimenti | - | <b>6%</b>       | <b>VALORE ATTUALE DEL BENE - LOTTO N° 1 -</b> |
| <b>€ 322.931,00</b>   |   | <b>€ 19.374</b> | <b>€ 303.526,00</b>                           |

**PROBABILE VALORE ATTUALE DEL BENE – LOTTO N°1 - € 303.526,00**



## 6. RIEPILOGO FINALE

### - Procedura esecutiva n° 409 del 2019

Debitore esecutato : XXXXXXXXXX

Creditore procedente: XXXXXXXXXX

Immobili Pignorati :

**LOTTO 1** – Fondo rustico nell’attuale mappa al **Foglio n. 37 del Comune di Serre**, loc. Persano, composto da un unico corpo fondiario di mq. 37.479 (Ha 3,7479). L’immobile è censito al C.T. del Comune di Serre al **Foglio 37** particelle: **n.367** mq. 7.500, sem.irr., R.D. € 120,08, R.A. € 73,60; **n.368** mq. 7.419, sem.irr. R.D. € 118,78, R.A. € 72,80; **n.370** mq. 7.585, sem.irr., R.D. € 121,44, R.A. € 74,43; **n.633** mq. 6.311, sem.irr., R.D. € 101,04, R.A. € 61,93; **n.634** mq. 1.189, sem.irr, R.D. € 19,04, R.A. € 11,67; **n.635** mq. 5.010, sem.irr., R.D. € 80,21, R.A. € 49,16; **n.636** mq. 2.465, sem.irr, R.D. € 39,47, R.A. € 24,19;

**Confini :** L’intero compendio pignorato ricade al **Foglio n.37 del comune di Serre**. Esso confina a Nord con particella n° 75 in proprietà XXXXXXXXXX, a Sud con part.la n. 371 in proprietà XXXXXXXXXX e part.lle 316 - 317 in proprietà XXXXXXXX; ad Ovest con part.la 319 in proprietà XXXXXXXXXX; a Est con part.la 276 strada interpoderale in proprietà XXXXXXXXXX.

**ATTO di provenienza dei beni per notaio Capobianco Luigi rogato il 14/12/2011- in atti dal 04/01/2012 -Rep. n°22454/8159 – Registrato ad Eboli il 03/01/2012 al n. 58**

**Contro: XXXXXXXX nata a Battipaglia l' 01/03/1974;**

**XXXXXXX nata a Eboli 21/08/1979.**

**A Favore: XXXXXXXX in regime di separazione dei beni**

**Trascritto RRRI di Salerno in data 04/01/2012 ai nn. di formalità 414-5/352-3**

### Descrizione immobile

L’immobile è rappresentato da un terreno agricolo di natura seminativo irriguo, tipico della Piana del Sele. All’atto del sopralluogo, il terreno era investito da una coltura di cucurbitacee (anguria). Il fondo rustico è regolare ed in un unico corpo fondiario, facilmente accessibile dalle strade SP30a, SP317, SP334. Buone le caratteristiche del fondo. **L’intero corpo fondiario ricade in area agricola E1 del PRG del Comune di Serre ed è indicato con Rischio idraulico elevato R3. E’ assoggettato da due servitù di passaggio e da asservimento per la costruzione di un fabbricato rurale.**

### **PROBABILE VALORE ATTUALE DEL BENE – LOTTO N°1 - € 303.526,00**

**Dico (Euro-Trecentotremilacinquecentoventisei/00)**

**Il CTU**

**(Engineer agronomist)**

**Dott. Agr. Silvestro Caputo**





TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Debitore Esecutato : XXXXXXXXXX  
Creditore : XXXXXXXXXX  
CTU : Dott. Silvestro Caputo

### VERBALE DI DEPOSITO PERIZIA

*L'anno 2020 addì 28 settembre nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari  
del Tribunale di Salerno, innanzi al Cancelliere sottoscritto è presente il Dott. Agr.  
Silvestro Caputo il quale deposita relazione di consulenza tecnica alla descrizione,  
stima e raggruppamento in lotti dei beni immobili pignorati in danno di*

XXXXXXXXXXXX  
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

*Del che è verbale*

*L.C.S.*

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

*Il CTU*

ASTE  
GIUDIZIARIE  
IL CANCELLIERE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

