Arch. Marta Garofalo

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Maria Rosaria Morrone

Relazione di stima immobiliare RGE n.465-2017 riunita al n.227-2018

BENE N.6

Creditore procedente
Elba Assicurazioni - Banca di Credito Cooperativo di Buccino e Comuni Cilentani
Debitore esecutato
OMISSIS

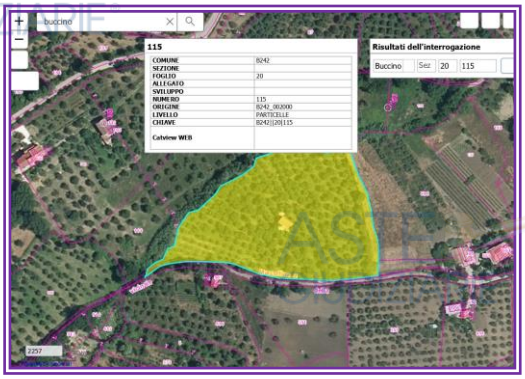
Bene N.6

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un terreno ad uliveto con annesso deposito agricolo in Comune di Buccino (SA) località Marcellino, identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n. 698 sub 2 catg. C2 classe 3 consistenza 36 mq, sup. catastale 46 mq rendita 63,21 e al N.C.T. di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n. 727 qualità uliveto classe 3 superficie 1,2104 ha R.D. 56,26 euro R.A. 28,13 euro - (ex NCT foglio n.20 p.115)

Titolo di provenienza del bene pignorato n. 6

Atto di compravendita del 22 ottobre 1994 rep. 3981 raccolta 611 a rogito del notaio generoso Giulia Barbarito trascritto a Salerno il 9/11/1994 ai nn. 29386/22674 e registrato ad Eboli il 8/11/1994 al numero 2777 serie 1T.

Stato di occupazione occupato dall'esecutato



Udienza per fissare modalità di vendita 7 gennaio 2021

Trascrizione pignoramento n.1 06/12/2017 importo 52.954,97 oltre spese ed int.
Trascrizione pignoramento n.2 16/07/2018 importo 542.436,84 oltre spese ed int.

Quote pignorate piena proprietà

Valore del BENE n.6 in piena proprietà 44.304,67 euro
(dico quarantaquattromila trecento quattro/67 euro)

Il C.T.U., con giuramento del 20 marzo 2018 dinnanzi al Cancelliere del Tribunale di Salerno, deposita entro il 31 dicembre 2020 come da proroga richiesta e concessa dall'Illustre GE.

Il CTU arch Marta Garofalo

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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

Indice

4. Descrizione dei luoghi oggetto di stima p.3
   a. Dati catastali preliminari
   b. Caratteristiche dell'ubicazione
   c. Caratteristiche generali del territorio
   d. Caratteristiche del bene da stimare
5. Provenienza del bene immobile al debitore p.11
6. Valutazione di divisione del bene p.12
7. Stato di possesso del bene p.12
8. Valutazione del canone di locazione p.13
9. Regime patrimoniale del debitore p.13
10. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente p.14
11. Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente p.15
12. Acquisizione di visure catastali ed ipotecarie aggiornate p.17
13. Regolarità urbanistica ed edilizia del bene p.19
14. Determinazione del valore di stima p.20
15. Quantificazione spese per rimozione beni p.21
16. Conclusioni p.22
17. Inquadramento area p.33

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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

3. Quesito 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato etc. […].

3.1 Dati catastali preliminari

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un terreno coltivato ad uliveto con annesso deposito agricolo si*ti nel Comune di Buccino (SA) in località Marcellino,* identificati al N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]:

- Rif. Visura C.F. n. T742280 al foglio n.20 particella n.115 qualità uliveto per sup. 1,1508 ha e seminativo per sup. 641 mq, R.D. 53,49euro e 8,61 euro, R.A. 26,75 euro e 2,98 euro [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 422/10/1994,dati derivanti da variazione d'ufficio del 14/07/2012 prot- n-SA380698, a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1. – Soppressa dalla scrivente e di cui si dettaglia al paragrafo dedicato

3.2 Confini e caratteristiche dell'ubicazione

L'immobile oggetto di stima è sito in località Marcellino del Comune di Buccino, in un contesto rurale discretamente servito dalle vie di comunicazioni [cfr allegato n.5,10]. La valenza infrastrutturale è poco performante, a circa 15 km m dallo svincolo dell'autostrada Sa-RG uscita Contursi Terme, a circa 5,00 km dal centro della cittadina, distante cica 70 km da Salerno [cfr allegato n.5,10].

3.3 Caratteristiche generali del territorio

Buccino è un comune montano in provincia di Salerno , sorge di una dorsale collinare fra Appennino Lucano e il vallo di Diano, alla destra del torrente Bianco. Il comune è ai confini con Auletta, Colliano, Palomonte, Romagnano al Monte, Salvitelle, San Gregorio Magno, Sicignano degli Alburni. Il territorio è articolato nelle frazioni di Tufariello, Mesarico, Teglie, Eliceto. Il comune fa parte della Comunità Montana Zona del Tanagro e Regione Agraria n.7 medio Sele.

La popolazione residente è 4.976 con densità di circa 76,00 kmq e superficie di 65,45 Kmq, altitudine sul livello del mare massima di 1.248 minima 113, tale da definirla zona altimetrica collina interna, con clima temperato.

3.4 Caratteristiche del bene da stimare: uliveto con deposito agricolo

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

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

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

In occasione del sopralluogo concordato sui luoghi oggetto di stima, l' attuale proprietario del bene, ha consentito l'accesso permettendo di elaborare un rilievo metrico e fotografico dettagliato.

Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui ai paragrafi dedicati [cfr allegato N.3-5-7].

L'accesso al bene è diretto da stradina interpoderale a mezzo di cancello carrabile

Inquadramento satellitare

e pedonale con non agevole accessibilità ai beni ad oggi. La superficie complessiva dei lotti è di circa 12.149 mq con forma triangolare pressochè irregolare conformata con geometria larga, orografia mediamente acclive, con consistenza di seminativo per 641 mq ed uliveto per 11.508 mq .

Il lotto confina a:

- Nord con le particelle 114-164 di altra proprietà;
- Est con le particelle 666 di altra proprietà;

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

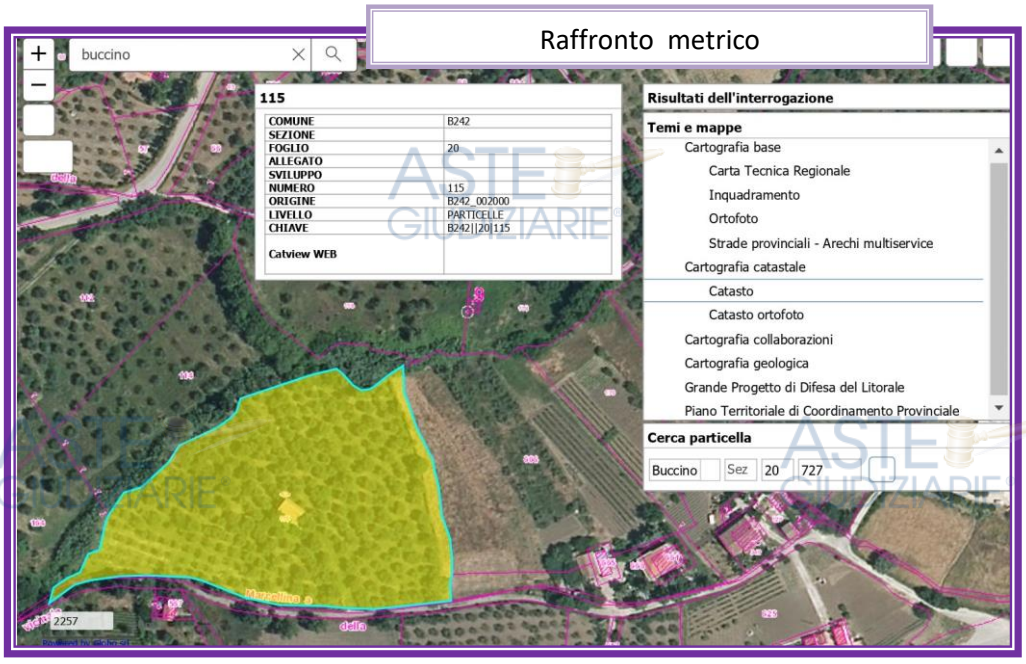
P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

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

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

- Sud con stradina interpoderale della contrada Marcellino;
- Ovest con le particelle 164 di altra proprietà;

Raffronto metrico



La consistenza delle superfici è stata riscontra con sovrapposizione del foglio di mappa catastale ed areofotogrammetria rilasciata dal Comune di Buccino, riportandosi alle dimensioni minime reali rilevate [cfr allegato n.11]. Sul bene oggetto di procedura si rileva un piccolo deposito agricolo con antistante piccola corte in cemento di circa 75 mq, di superficie utile circa 45,00 mq ed altezza utile interna variabile di circa 3,59/2,74 ml. Il deposito è in cemento diviso in due distinti ambienti non collegati internamente destinati a ricovero attrezzi. Le rifiniture sono ordinarie ed essenziale, si rileva impianto elettrico.

L'esposizione del terreno è ottima, senza alcuna interferenza da cose e/o persone, nella regolarità del ciclo naturale notte-giorno e del clima mite temperato. La bonifica ed irrigazione del fondo è garantita dal Consorzio.

Il lotto è recintato con rete e paletti ed ha due distinti ingressi, è chiaramente identificabile ed individuabile.

Analisi dimensionale

Il metodo di calcolo delle aree delle superfici agrarie dei terreni è la "superficie agraria" che si ottiene proiettando i punti della superficie fisica del terreno sul piano orizzontale di riferimento, con il calcolo numerico dell'area che considera anche la pendenza del terreno.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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

L'appezzamento è stato rilevato per trilaterazione misurandone tutti i lati, e l'area totale sommando le aree dei triangoli in cui è stato diviso l'appezzamento in fase di rilievo.

Per cui:

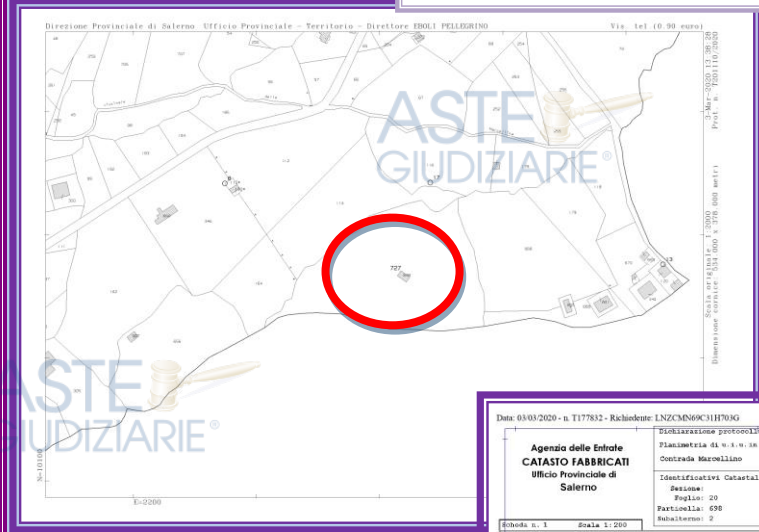
Particella	Superfici nette	qualità
115	11.508 mq	Uliveto
115	641 mq	Seminativo arborato

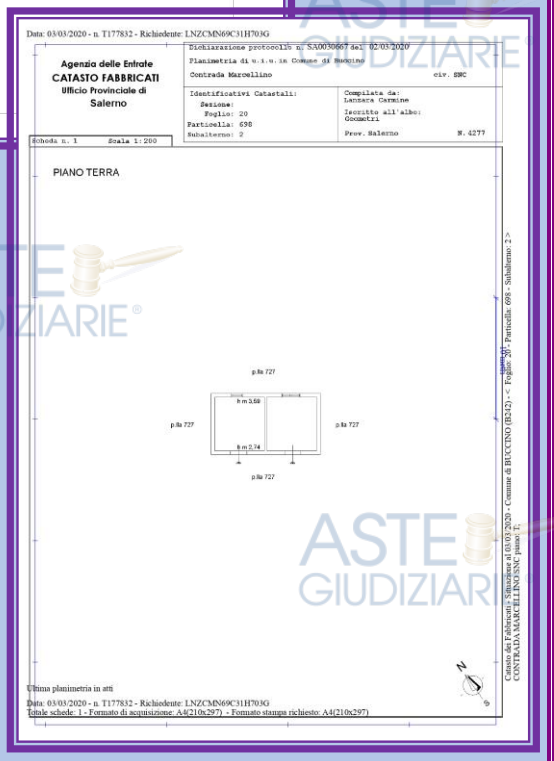
Nel dettaglio:

Sup. utile = 12.104 mq ovvero, approssimando a circa 12.104 mq (dico dodicimila centoquattro/00 mq)

Quanto elaborato è congruente con le superfici catastali riportate in visura [cfr allegati N.5-13]:

Raffronto catastale e rilievo metrico





Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

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

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

NCT Foglio 20	Sup. catastale	Sup. rilevata	Destinazione catastale	Destinazione rilevata	Ubicazione	Congruo
p.115	12.419 mq	12.419 mq	Uliveto seminativo	Uliveto	Piano terra	si

4. Quesito 5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario etc. […].

Il bene oggetto di procedura è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita del 22 ottobre 1994 rep. 3981 raccolta 611 a rogito del notaio generoso Giulia Barbarito trascritto a Salerno il 9/11/1994 ai nn. 29386/22674 e registrato ad Eboli il 8/11/1994 al numero 2777 serie 1T, di cui si estrapola: *"[…] Art.1) il signor OMISSIS , con ogni garanzia di legge e vende e trasferisce al signor OMISSIS , il quale accetta ed acquista l'appezzamento di terreno sito in Buccino esteso ettari uno are ventuno e centiare 49, confinante con beni OMISSIS e via comunale. Al NCT del Comune di Buccino al foglio 20 p.lla 115 Ha 1.21.49 sem. arb. Cl.2 RDL 315.874 lire, RAL 109.341 lire.[…] Art.4) La parte venditrice dichiara garantisce che l'immobile venduto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità, essendole pervenuto con atto per notar Gentile del 19/8/1970 registrato a Buccino il 326/8/1970 al n. 349.. dichiara e garantisce altresì che l'immobile stesso è libero da oneri reali, vincoli o gravami, privilegi anche fiscali, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.[…]"* - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4.

L'analisi delle provenienze dei beni oggetto di procedura è stata elaborata sino al 1994 oltre il ventennio richiesto e riscontra quanto esposto in certificazione notarile agli atti del creditore procedente.

Riepilogo provenienza del bene oggetto di stima		
Identificazione del bene oggetto di procedura	Aventi diritto del bene oggetto di procedura	Quote degli aventi diritto del bene oggetto di procedura
N.C.T. di Buccino (SA) Foglio n. 20 Part. 115	*OMISSIS*	Piena proprietà dal 22/10/1994

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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

5.Quesito 6. Valuti la possibilità di un divisione dei beni in caso di comproprietà etc […].

Per "comoda divisibilità" si intende, sia la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, sia la concreta attitudine alla stessa da cui derivi, a ciascun comproprietario, un bene di valore assimilabile all'originario senza particolari limitazioni funzionali o condizionamenti. Occorre, infatti, evitare che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore dell'immobile, con i beni risultanti dal frazionamento, anche se di modeste dimensioni, ma funzionali: le porzioni ottenute nell'insieme devono raggiungere il valore originario del bene indiviso, senza dispersione di ricchezza.

La scrivente precisa che l'immobile oggetto di stima è aggredito per intero, con le quote di proprietà attribuite al solo esecutato, e nello stato in cui si trova ad oggi il beni non è divisibili per tipologia, composizione e conformazione, dotato di unico accesso.

6. Quesito 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 etc. […].

6.1 Stato di possesso del bene

Alla data della nomina di C.T.U. il bene è occupato e gestito dall'esecutato, che ne ricava olio d'oliva per produzione personale.

Altresì gli esecutati risultano residenti come di seguito indicato, giusti certificato contestuali rilasciati dal Comune di San Gregorio Magno in data 4/04/2018 che si allegano [cfr allegato n.6]:

- *OMISSIS* risiede in Via Roschito n.16 del Comune di San Gregorio Magno con il proprio nucleo familiare;
- OMISSIS risiede in Via Del Sole n.11 B del Comune di San Gregorio Magno con il proprio nucleo familiare.

6.2 Nomina custode giudiziario

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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

Per il bene oggetto di stima alla data della nomina di CTU è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Salerno custode giudiziario l'avv. Mariagrazia Montera con studio in Salerno (SA) in Via Diaz n.12, tel. 089 241342, mail: mariagraziamontera@pec.giuffre.it, con cui si è concordato un accesso sui luoghi alla ripresa delle operazioni peritali [cfr allegato n.1].

7. Quesito 8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e , in caso di immobili già concessi in locazione dica se il bene …. […].

La scrivente stima, in riferimento al mercato delle locazioni di terreni agricoli del Comune di Buccino in località Marcellino come il più probabile valore di locazione di un bene analogo nel medesimo stato di conservazione e manutentivo circa 300,00 €/mese per i terreni sopradescritti, dati congrui rispetto anche alle quotazioni agricole medie del 2020, e rispetto alla crisi che il settore agricolo vive da oltre un decennio [cfr allegato n.7].

8. Quesito 9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato etc […].

Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale degli esecutati [cfr allegato n.6]:

- sig. *OMISSIS*, come da estratto di matrimonio emesso dal Comune di S Gregorio Magno in data 6/08/2018, nato al Oliveto Citra il 28/03/1974 ha contratto matrimonio in data 8/08/2009 con la signora *OMISSIS* nata ad Oliveto Citra il 23/03/1983 in regime patrimoniale di separazione dei beni;
- sig. *OMISSIS*, come da estratto di matrimonio emesso dal Comune di S Gregorio Magno in data 6/08/2018, nato S Gregorio Magno il 5/08/1970 ha contratto matrimonio in data 25/01/1997 con la signora *OMISSIS* a nata a Salerno il 29/11/1976 senza alcuna annotazione, ovvero in regime di comunione di beni.

Il bene oggetto di stima è stato acquistato dal sig. OMISSIS in regime di comunione di beni con il coniuge.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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

9. Quesito 10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, etc. […].

9.1 vincoli e/o oneri sull'attitudine edificatoria

Come da atto di compravendita sopracitato con atto di compravendita del 22/10/1994 rep.3981 raccolta 611 a rogito del notaio generoso Giulia Barbarito si riporta: *"[…] .[…] Art.4) La parte venditrice dichiara garantisce che l'immobile venduto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità, essendole pervenuto con atto per notar Gentile del 19/8/1970 registrato a Buccino il 326/8/1970 al n. 349.. dichiara e garantisce altresì che l'immobile stesso è libero da oneri reali, vincoli o gravami, privilegi anche fiscali, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.[…]"* - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4.

Il beni oggetto di stima identificati ricadono sui lotti di terreno al N.C.T. del Comune di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n. 115 come si evince dal riscontro documentale e cartografico eseguito dalla scrivente presso il Comune di Buccino con CDU prot. 4248/2018 [cfr allegato N.7],sono definiti dai seguenti vincoli:

- ricade nel piano dell'Autorità di Bacino regionale Campani sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele, con : - rischio elevato Frana R3.

9.2 vincoli e/o oneri condominiali

Alcuna annotazione a riguardo.

9.3 domande giudiziali, convenzioni matrimoniali etc…

Alcuna annotazione a riguardo.

10. Quesito 11 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente etc […] .

10.1 Formalità ipotecarie

Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguita presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]:

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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

1.Ispezione Ipotecaria n. T284539 del 23/11/2020 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.15 note di cui non tutte inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 23/11/2020:

nota 1. Trascrizione a favore del 9/11/1994 reg. part. 22674 reg. gen.29386

Atto di compravendita del 22/10/1994 rep. 3981 a rogito del notaio Barbarito Giulia del bene oggetto di procedura - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4;

nota 2. Iscrizione contro del 28/08/1999 reg. part. 4773 reg. gen. 25649

Ipoteca volontaria derivante da mutuo a rogito del notaio Moroni Renato rep. 2747 del 23/08/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 200.000.000 lire, durata 20 anni, tasso i.a. 5,362% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 4. Iscrizione contro del 19/04/2005 reg. part. 3720 reg. gen.19360

Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a rogito del notaio Parisi Bruno rep. 31624/7994 del 7/04/2005 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 600.000,00 euro, durata 20 anni, tasso i.a.3,56% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 6. Trascrizione a favore del 17/01/2008 reg. part. 1799 reg. gen.2621

Atto di cessione di diritti reali del 23/11/2007 rep. 351 a rogito del segretario comunale del Comune di San Gregorio Magno del bene n.1 oggetto di procedura; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4;

nota 7. Iscrizione contro del 2/04/2008 reg. part. 2300 reg. gen.13673

Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a rogito del notaio Parisi Bruno rep. 34167/9357 del 27/03/2008 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 1.000.000,00 euro,

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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

durata 15 anni, tasso i.a. 5,772% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 8. Trascrizione a favore del 15/01/2009 reg. part. 1749 reg. gen.2030

Atto di compravendita del 20/12/2008 rep. 34512/9628 a rogito del notaio Parisi Bruno del bene n.1 oggetto di procedura; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4;

nota 9. Trascrizione a favore del 13/01/2010 reg. part. 1143 reg. gen.1417

Atto di compravendita del 29/12/2009 rep. 35015 a rogito del notaio Parisi Bruno del bene n.1 oggetto di procedura: si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4;

nota 11. Iscrizione contro del 19/09/2013 reg. part. 3019 reg. gen.33543

Ipoteca legale iscritta da Equitalia Sud SpA rep.1432/10013 del 10/09/2013 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 iscritta da Equitalia Sud SpA per un importo capitale di 667.454,46 euro e totale 1.334.908,92 euro, anni --- tasso ---annuo**;** si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 12. Trascrizione a favore del 4/12/2015 reg. part. 32966 reg. gen.41473

Atto di compravendita del 4/11/2015 rep. 21352/14668 a rogito del notaio Granese Generoso del bene oggetto di procedura; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4;

nota 13. Trascrizione contro del 6/12/2017 reg. part. 35482 reg. gen.46246

Verbale di pignoramento immobili rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.292-69-70-71-72 promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente n allegato n.2.

nota 14. Trascrizione contro del 16/07/2018 reg. part. 21979 reg. gen.28391

Verbale di pignoramento immobili rep.5619 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura in Buccino

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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

promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 344.053,17 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

nota 15. Trascrizione contro del 16/07/2018 reg. part. 21980 reg. gen.28392

Verbale di pignoramento immobili rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p. 592-69-70-71-72 promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

10.2 Costi cancellazione

L'iter per la cancellazione dei costi è il seguente:

1. Pagamento con F23 presso banca o posta delle causali più ricorrenti:

   costo fisso 262,00 € Pignoramento, Sentenza conservativa, Fallimento

   costo 35,00 € Mutuo fondiario

   costo variabile 0,50 % della somma iscritta per Ipoteca giudiziale

   costo zero Ipoteca Equitalia

2. Cancellazione della nota presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio;
3. Onorario a forfait di una consulenza per i punti sopracitati.

11. Quesito 12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie etc. […] .

11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto

11.1.1 Dalla visura storica per immobile n.T742280 il bene identificato rispettivamente al N.C.T. di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n.115 qualità uliveto per sup. 1,1508 ha e seminativo per sup. 641 mq, R.D. 53,49euro e 8,61 euro, R.A. 26,75 euro e 2,98 euro [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 422/10/1994,dati derivanti da variazione d'ufficio del 14/07/2012 prot- n-SA380698 : - OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1. – SOPPRESSA DALLA SCRIVENTE

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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

- 11.1.2. La visura storica per soggetto n.T71502 dell'esecutato OMISSIS riscontra il bene oggetto di procedura, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] .

- 11.1.3. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visure n.T42656 non è aggiornata del deposito per il foglio n.20 particella n.115, ed è parzialmente congruente con le aerofotogrammetrie del Comune di San Gregorio Magno.

La scrivente ha richiesto ed ottenuto autorizzazione all'Illustre GE per redigere la pratica di accatastamento del deposito agricolo assentito, avvalendosi di geometra abilitato presso l'Agenzia del Territorio. La pratica è parte integrante della presente relazione in allegato n.3 e consta prima della riunificazione colturale per la presentazione del nuovo tipo mappale con DOCTE prot. 169.1/2020 con soppressione della particella 115; tipo mappale con inserimento del deposito; accatastamento del deposito con DOCFA. Seguono le visure aggiornate.

- 11.1.4. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visure n.T201130 è aggiornata del deposito per il foglio n.20 particella n.698 d della particella n. 727, ed è congruente con le aerofotogrammetrie del Comune di Buccino.

- 11.1.5. Dalla visura storica per immobile n.T184448 il bene identificato rispettivamente al N.C.T. di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n.115 qualità è stato soppresso dalla scrivente.

Dalla visura storica per immobile n. T175654 il bene identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n. 698 sub 2 catg. C2 classe 3 consistenza 36 mq, sup. catastale 46 mq rendita 63,21 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 28/02/2020, dati derivanti da variazione d'ufficio del 28/02/2020 prot-n- SA30667 a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1.

Dalla visura storica per immobile n. T44413 il bene identificato rispettivamente al N.C.T. di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n. 727 qualità uliveto classe 3 superficie 1,2104 ha R.D. 56,26 euro R.A. 28,13 euro, dati derivanti dal tipo

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

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

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

mappale del 26/02/2020 prot. SA294602, è intestato a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 dal 26/02/2020.

La planimetria catastale del deposito elaborata con visura n. T177832 è aggiornata e rappresenta l'accatastamento dello steso alla data del 2/03/020 prot. SA 30667.

Le visure catastali per immobile e soggetto allo stato di fatto della presente CTU, sono congruenti nei contenuti, nel rilievo metrico e nel dimensionamento sviluppato. Si rilevano due sanzioni dell'Agenzia del territorio su questo bene che si allegano: una derivante dall'accertamento del fabbricato fantasma di euro 592,00 e l'altra per il mancato accatastamento a seguito di informazione di euro 1.040,75 [cfr allegato n.3]

11.2 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro

Dalle ispezioni ipotecarie n. T195896 del 23/11/2020 sugli immobili oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con l'ispezione per soggetto n. T284539 del 30/12/2020 risultano le seguenti annotazioni pregiudizievoli [cfr allegato n.2]:

- a. contro l'esecutato OMISSIS e sulla particella n.115 oggetto di procedura le seguenti annotazioni pregiudizievoli, ovvero

nota 2. Ipoteca volontaria iscritta il 28/08/1999 (scaduta)

reg. part. 24773 reg. gen.25649 rep. 2747 del 23/08/1999 derivante da garanzia per mutuo per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 200.000.000 lire, durata 20 anni, tasso i.a. 5,362% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 4. Ipoteca volontaria iscritta il 19/04/2005

reg. part. 3720 reg. gen.19360 rep. 34167/9357 del 27/03/2008 derivante da garanzia per mutuo fondiario per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 600.000,00

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

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

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

euro, durata 20 anni, tasso i.a.3,56% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 6. Pignoramento immobili trascritto il 16/07/2018

Reg. part. 21980 reg. gen.28392 rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

- b. contro l'esecutato OMISSIS le seguenti annotazioni pregiudizievoli, ovvero

nota 7. Ipoteca volontaria iscritta il 02/04/2008

reg. part. 2300 reg. gen.13673 rep. 34167/9357 del 27/03/2008 derivante da garanzia per mutuo fondiario per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 1.000.000,00 euro, durata 15 anni, tasso i.a. 5,772% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 11. Ipoteca legale iscritta il 19/09/2013

reg. part. 3019 reg. gen. 33543 rep. 1432/10013 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 iscritta da Equitalia Sud SpA per un importo capitale di 667.454,46 euro e totale 1.334.908,92 euro, anni --- tasso ---annuo- si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 13. Pignoramento immobili trascritto il 6/12/2017

Reg. part. 35482 reg. gen.46246 rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.292-69-70-71-72 promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2.

nota 14. Pignoramento immobili trascritto il 16/07/2018

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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

Reg. part. 21980 reg. gen.28392 rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura in Buccino promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

Riepilogo formalità iscritte sul bene oggetto di procedura

Bene oggetto di procedura identificato al NCT di BUCCINO (SA) Foglio n. 20 particella n. 115				
Titolo	Capitale	A favore	Contro	Pignoramento
Ipoteca volontaria iscritta 19/04/2005	600.000,00 capitale oltre oneri	Banca di Credito Cooperativo di Buccino	*OMISSIS*	Si, trascritto il 16/07/2018 rep.5618 la quota di 1/1 per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi

12. Quesito 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 etc. […] .

12.1 La destinazione d'uso della particella 115 inserita al N.C.T. del Comune di Buccino (SA) al foglio n.20 ricade in zona omogenea AGRICOLA con riferimento al PUC approvato, come da C.D.U. n.4248 del 25/06/2018 emesso dagli uffici del Comune di Buccino (SA) e che si allega [cfr allegato N.7].

12.2 Con nota del 02/05/2018 e 17/02/2020 presso l'ufficio tecnico del Comune di Buccino (SA), la scrivente ha inoltrato accesso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità come documentato in allegato.

La ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate sul fabbricato sopradescritto, sono stati reperiti grafici e/o licenze edilizie e/o titoli edilizi, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]:

1. C.E. rilasciata in data 26/10/1994 in riferimento alla pratica edilizia n.130/94 a *OMISSIS* per la costruzione di un deposito agricolo in Buccino

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

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

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

località Marcellino in foglio 20 p.115 di mq 12149. Con grafici a firma dell'ing. *OMISSIS*: si allegano titolo e grafici;

2. Voltura della C.E. rilasciata in data 26/10/1994 in riferimento alla pratica edilizia n.130/94 a OMISSIS in qualità di nuovo proprietario: si allega titolo edilizio.

Dall'analisi documentale dei titoli edilizi legittimi esaminati presso gli uffici del Comune di Buccino di cui sopra, la scrivente rileva che il bene è congruente e conforme alle concessioni edilizie.

Si conclude che il rilievo metrico eseguito a riscontro della documentazione tecnico-amministrativa desunta è congruente nei contenuti, nel dimensionamento, nella titolarità e nella legittimità edilizia-urbanistica.

13. Quesito 14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita etc […].

13.1 Determinazione del valore di mercato

Il più probabile valore di mercato per i beni oggetto di procedura è dedotto con il metodo comparativo pluriparametrico che esamina i seguenti aspetti: posizione (zona); giacitura; esposizione; tipologia colturale; tipologia e qualità delle infrastrutture presenti; dotazione e qualità delle opere accessorie (pozzi, opere contenimento, canali irrigazione, etc); superficie complessiva e conformazione; condizioni di gestione.

Si individua attraverso l'analisi del mercato immobiliare della zona in oggetto, un insieme di possibili valori da attribuire all'unità di consistenza del bene, desunti da diverse agenzie della zona che vendono beni similari, analoga tipologia e dimensioni, [cfr allegato N.10]. Altro valore di mercato di raffronto, per il terreno agricolo, è stato dedotto dai valori fondiari medi unitari per unità di superficie e da tipi di coltura per l'anno 2020, estrapolati dal Decreto Dirigenziale n.48 del 3/03/2020 per la pubblicazione dei valori fondiari medi unitari, redatti dalle commissioni Provinciali per l'anno 2020 di cui all'art. 4 della Legge 26 maggio 1965

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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

n. 590, che per seminativo irriguo propone un valore medio di 4,6 €/mq in parte pianeggiante dell'individuata Zona n.6 della Alto Sele, Tanagro e Tusciano [cfr allegato n.10].

Da quanto sopraesposto si estrapolano i valori medi ordinari e si deduce che:

Vm uliveto = 20.514,00 euro/ha

Vm deposito agricolo = 300,00 euro/mq

A tale valore si applicano i pesi delle caratteristiche specifiche del terreno oggetto di stima mediante coefficienti correttivi intrinseci ed estrinseci al bene:

Parametri esterni:

C1: prossimità ad arterie infrastrutturali = 100%
C2: salubrità della zona ed efficienza dei servizi = 100%
C3: panoramicità = 100%

Caratteristiche intrinseche

C4: recinzioni definite, parziali, assenti = 100 %
C5: composizione, orientamento e luminosità = 100%
C6: ubicazione fronte strada, intercluso = 90%
C7: accesso vie carrabile o non, sentieri = 100%
C8: morfologia pianeggiante, acclive, terrazzamento= 90 %

Caratteristiche tecniche

C9: geometria regolare, irregolare, da definire = 100%
C10: tipo di coltura, piantumato, arido, irriguo = 150%
C11: alberature di alto, medio fusto, secolari = 100%

Caratteristiche produttive

C12: reddito da affitto = 100%
C13: eventuali vincoli sul terreno = 100%
C14: Crisi economica attuale = 95%
C15 : Immobile occupato dal debitore = 100%

Dai valori riportati dei coefficienti si ha un valore di Ci ideale:

Ci = C1 X C2 X C3 X C4 …. X C15 = 1.00 X 0.90 X 0.95 X …. = 1,15

Pertanto il più probabile valore di mercato si determina in:

Valore di mercato = valore ideale x Ci ovvero,

Valore di mercato uliveto =
Valore ideale x Ci = 20.514,00 x 1,2104 mq X 1.15 = 28.554,67 euro
(dico ventottomila cinquecentocinquantaquattro/67 euro)

Valore di mercato deposito con corte =
valore ideale x Ci = 300,00 x 52,50 mq X 1.00 = 15.750,00 euro
(dico quindicimila settecentocinquanta/00 euro)

V di mercato complessivo = (28.554,67 + 15.750,00)= 44.304,67 euro
(dico quarantaquattromila trecento quattro/67 euro)

Che in quote,

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

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

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

esecutato	Quota di diritto	Bene	conguaglio
OMISSIS	quota intera proprietà in regime di comunione di beni	Ex p.115, oggi p.727 e p. 698/sub2	Zero

3.4 Vendita

Per la vendita si individua LOTTO UNICO.

LOTTO BENE N.6. Terreno ad uliveto con annesso deposito agricolo in Comune di Buccino (SA), località Marcellino identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n. 698 sub 2 catg. C2 classe 3 consistenza 36 mq, sup. catastale 46 mq rendita 63,21 [e al N.C.T. di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n. 727 qualità uliveto classe 3 superficie 1,2104 ha R.D. 56,26 euro R.A. 28,13 euro. Si stima come valore di piena proprietà 44.304,67 euro, (dico quarantaquattromila trecento quattro/67 euro), con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	Bene	conguaglio
OMISSIS	quota intera proprietà in regime di comunione di beni	Ex p.115, oggi p.727 e p. 698/sub2	Zero

14. Quesito 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.

In riferimento allo stato di possesso dei beni pignorati la scrivente riporta che il bene è libero da cose e /o persone, per cui non si stima alcun costo trasporto.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

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

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

LOTTO BENE N.6	R.G.E. N. 465-2017 riunita n.227-2018
Valore di stima della piena proprietà	44.304,67 euro (dico quarantaquattromila trecento quattro/67 euro)
Tipologia	Terreno ad uliveto con annesso deposito agricolo in Comune di Buccino (SA), località Marcellino

Il bene n.6 oggetto della procedura esecutiva è un terreno ad uliveto con annesso deposito agricolo in Comune di Buccino (SA), località Marcellino. La superficie complessiva dei lotti è di circa 12.149 mq con forma triangolare pressochè irregolare conformata con geometria larga, orografia mediamente acclive, con consistenza di seminativo per 641 mq ed uliveto per 11.508 mq .
Il lotto confina a: Nord con le particelle 114-164 di altra proprietà; st con le particelle 666 di altra proprietà; Sud con stradina interpoderale della contrada Marcellino; Ovest con le particelle 164 di altra proprietà. La consistenza delle superfici è stata riscontra con sovrapposizione del foglio di mappa catastale ed areofotogrammetria rilasciata dal Comune di Buccino, riportandosi alle dimensioni minime reali rilevate [cfr allegato n.11]. Sul bene oggetto di procedura si rileva un piccolo deposito agricolo con antistante piccola corte in cemento di circa 75 mq, di superficie utile circa 45,00 mq ed altezza utile interna variabile di circa 3,59/2,74 ml. Il deposito è in cemento diviso in due distinti ambienti non collegati internamente destinati a ricovero attrezzi. Le rifiniture sono ordinarie ed essenziale, si rileva impianto elettrico.
L'esposizione del terreno è ottima, senza alcuna interferenza da cose e/o persone, nella regolarità del ciclo naturale notte-giorno e del clima mite temperato. La bonifica ed irrigazione del fondo è garantita dal Consorzio.
Il lotto è recintato con rete e paletti ed ha due distinti ingressi, è chiaramente identificabile ed individuabile.

Descrizione catastale:	N.C.E.U. di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n. 698 sub 2 catg. C2 classe 3 consistenza 36 mq, sup. catastale 46 mq rendita 63,21 euro; N.C.T. di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n. 727 qualità uliveto classe 3 superficie 1,2104 ha R.D. 56,26 euro R.A. 28,13 euro. Si stima come valore di piena proprietà 44.304,67 euro. (ex particella NCT f.20 p.115)
Occupazione del bene	occupato dall'esecutato
Regolarità edilizia ed urbanistica	Si
Provenienza del bene	Atto di compravendita del 22 ottobre 1994 rep. 3981 raccolta 611 a rogito del notaio generoso Giulia Barbarito trascritto a Salerno il 9/11/1994 ai nn. 29386/22674 e registrato ad Eboli il 8/11/1994 al numero 2777 serie 1T.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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

15. Conclusioni

Secondo quanto esposto nel presente elaborato peritale la scrivente CTU può rispondere ai quesiti del giudice concludendo come segue:

risposta al quesito 4) Il bene oggetto della procedura esecutiva è un terreno coltivato ad uliveto con annesso deposito agricolo si*ti nel Comune di Buccino (SA) in località Marcellino,* identificati al N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]: Rif. Visura C.F. n. T742280 al foglio n.20 particella n.115 qualità uliveto per sup. 1,1508 ha e seminativo per sup. 641 mq, R.D. 53,49euro e 8,61 euro, R.A. 26,75 euro e 2,98 euro [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 422/10/1994,dati derivanti da variazione d'ufficio del 14/07/2012 prot- n- SA380698 : - OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1. – Soppressa dalla scrivente e di cui si dettaglia al paragrafo dedicato. In occasione del sopralluogo concordato sui luoghi oggetto di stima, l' attuale proprietario del bene, ha consentito l'accesso permettendo di elaborare un rilievo metrico e fotografico dettagliato. Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui ai paragrafi dedicati [cfr allegato N.3-5-7]. L'accesso ai beni è diretto da stradina interpoderale a mezzo di cancello carrabile e pedonale con non agevole accessibilità ai beni.

La superficie complessiva dei lotti è di circa 12.104 mq con forma triangolare pressochè irregolare conformata con geometria larga, orografia mediamente acclive, con consistenza di seminativo per 641 mq ed uliveto per 11.508 mq .

Il lotto confina a:

- Nord con le particelle 114-164 di altra proprietà;
- Est con le particelle 666 di altra proprietà;
- Sud con stradina interpoderale della contrada Marcellino;
- Ovest con le particelle 164 di altra proprietà;

La consistenza delle superfici è stata riscontra con sovrapposizione del foglio di mappa catastale ed areofotogrammetria rilasciata dal Comune di Buccino, riportandosi alle dimensioni minime reali rilevate [cfr allegato n.11]. Sul bene

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

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

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

oggetto di procedura si rileva un piccolo deposito agricolo con antistante piccola corte in cemento di circa 75 mq, di superficie utile circa 45,00 mq ed altezza utile interna variabile di circa 3,59/2,74 ml. Il deposito è in cemento diviso in due distinti ambienti non collegati internamente destinati a ricovero attrezzi. Le rifiniture sono ordinarie ed essenziale, si rileva impianto elettrico.

L'esposizione del terreno è ottima, senza alcuna interferenza da cose e/o persone, nella regolarità del ciclo naturale notte-giorno e del clima mite temperato. La bonifica ed irrigazione del fondo è garantita dal Consorzio.

Il lotto è recintato con rete e paletti ed ha due distinti ingressi, è chiaramente identificabile ed individuabile.

risposta al quesito 5) Il bene oggetto di procedura è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita del 22 ottobre 1994 rep. 3981 raccolta 611 a rogito del notaio generoso Giulia Barbarito trascritto a Salerno il 9/11/1994 ai nn. 29386/22674 e registrato ad Eboli il 8/11/1994 al numero 2777 serie 1T.

risposta al quesito 6) La scrivente precisa che l'immobile oggetto di stima è aggredito per intero, con le quote di proprietà attribuite al solo esecutato, e nello stato in cui si trova ad oggi il beni non è divisibili per tipologia, composizione e conformazione, dotato di unico accesso.

risposta al quesito 7) Alla data della nomina di C.T.U. il bene è occupato e gestito dall'esecutato, che ne ricava olio d'oliva per produzione personale.

Altresì gli esecutati risultano residenti come di seguito indicato, giusti certificato contestuali rilasciati dal Comune di San Gregorio Magno in data 4/04/2018 che si allegano [cfr allegato n.6]: *OMISSIS* risiede in Via Roschito n.16 del Comune di San Gregorio Magno con il proprio nucleo familiare; OMISSIS risiede in Via Del Sole n.11 B del Comune di San Gregorio Magno con il proprio nucleo familiare.

6.2 Nomina custode giudiziario

Per il bene oggetto di stima alla data della nomina di CTU è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Salerno custode giudiziario l'avv. Mariagrazia Montera con studio in Salerno (SA) in Via Diaz n.12, tel. 089 241342, mail:

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

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

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

mariagraziamontera@pec.giuffre.it, con cui si è concordato un accesso sui luoghi alla ripresa delle operazioni peritali [cfr allegato n.1].

risposta al quesito 8) La scrivente stima, in riferimento al mercato delle locazioni di terreni agricoli del Comune di Buccino in località Marcellino come il più probabile valore di locazione di un bene analogo nel medesimo stato di conservazione e manutentivo circa 300,00 €/mese per i terreni sopradescritti, dati congrui rispetto anche alle quotazioni agricole medie del 2020, e rispetto alla crisi che il settore agricolo vive da oltre un decennio [cfr allegato n.7].

risposta al quesito 9) Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale degli esecutati [cfr allegato n.6]: sig. *OMISSIS*, come da estratto di matrimonio emesso dal Comune di S Gregorio Magno in data 6/08/2018, nato al Oliveto Citra il 28/03/1974 ha contratto matrimonio in data 8/08/2009 con la signora *OMISSIS* nata ad Oliveto Citra il 23/03/1983 in regime patrimoniale di separazione dei beni; sig. *OMISSIS*, come da estratto di matrimonio emesso dal Comune di S Gregorio Magno in data 6/08/2018, nato S Gregorio Magno il 5/08/1970 ha contratto matrimonio in data 25/01/1997 con la signora *OMISSIS* nata a Salerno il 29/11/1976 senza alcuna annotazione, ovvero in regime di comunione di beni.

Il bene oggetto di stima è stato acquistato dal sig. OMISSIS ante matrimonio.

risposta al quesito 10) 9.1 vincoli e/o oneri sull'attitudine edificatoria . Come da atto di compravendita sopracitato con atto di compravendita del 22/10/1994 rep.3981 raccolta 611 a rogito del notaio generoso Giulia Barbarito si riporta: *"[…] Art.4) La parte venditrice dichiara garantisce che l'immobile venduto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità, essendole pervenuto con atto per notar Gentile del 19/8/1970 registrato a Buccino il 326/8/1970 al n. 349.. dichiara e garantisce altresì che l'immobile stesso è libero da oneri reali, vincoli o gravami, privilegi anche fiscali, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.[…]"* - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

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

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

Il beni oggetto di stima identificati ricadono sui lotti di terreno al N.C.T. del Comune di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n. 115 come si evince dal riscontro documentale e cartografico eseguito dalla scrivente presso il Comune di Buccino con CDU prot. 4248/2018 [cfr allegato N.7], sono definiti dai seguenti vincoli: ricade nel piano dell'Autorità di Bacino regionale Campani sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele, con : - rischio elevato Frana R3.

risposta al quesito 11) 10.1 Formalità ipotecarie. Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguita presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]: 1.Ispezione Ipotecaria n. T284539 del 23/11/2020 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.15 note di cui non tutte inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 23/11/2020: nota 1. Trascrizione a favore del 9/11/1994 reg. part. 22674 reg. gen.29386 Atto di compravendita del 22/10/1994 rep. 3981 a rogito del notaio Barbarito Giulia del bene oggetto di procedura - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4; nota 2. Iscrizione contro del 28/08/1999 reg. part. 4773 reg. gen. 25649 Ipoteca volontaria derivante da mutuo a rogito del notaio Moroni Renato rep. 2747 del 23/08/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 200.000.000 lire, durata 20 anni, tasso i.a. 5,362% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 4. Iscrizione contro del 19/04/2005 reg. part. 3720 reg. gen.19360 Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a rogito del notaio Parisi Bruno rep. 31624/7994 del 7/04/2005 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 600.000,00 euro, durata 20 anni, tasso i.a.3,56% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 6. Trascrizione a favore del 17/01/2008 reg. part. 1799 reg. gen.2621 Atto di cessione di diritti reali del 23/11/2007 rep. 351 a rogito del segretario comunale del Comune di San Gregorio Magno del bene n.1 oggetto di procedura; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4; nota 7. Iscrizione contro del 2/04/2008 reg. part. 2300 reg. gen.13673 Ipoteca

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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

volontaria derivante da mutuo fondiario a rogito del notaio Parisi Bruno rep. 34167/9357 del 27/03/2008 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 1.000.000,00 euro, durata 15 anni, tasso i.a. 5,772% **-** si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 8. Trascrizione a favore del 15/01/2009 reg. part. 1749 reg. gen.2030 Atto di compravendita del 20/12/2008 rep. 34512/9628 a rogito del notaio Parisi Bruno del bene n.1 oggetto di procedura; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4; nota 9. Trascrizione a favore del 13/01/2010 reg. part. 1143 reg. gen.1417 Atto di compravendita del 29/12/2009 rep. 35015 a rogito del notaio Parisi Bruno del bene n.1 oggetto di procedura: si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4; nota 11. Iscrizione contro del 19/09/2013 reg. part. 3019 reg. gen.33543 Ipoteca legale iscritta da Equitalia Sud SpA rep.1432/10013 del 10/09/2013 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 iscritta da Equitalia Sud SpA per un importo capitale di 667.454,46 euro e totale 1.334.908,92 euro, anni --- tasso ---annuo**;** si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 12. Trascrizione a favore del 4/12/2015 reg. part. 32966 reg. gen.41473 Atto di compravendita del 4/11/2015 rep. 21352/14668 a rogito del notaio Granese Generoso del bene oggetto di procedura; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4; nota 13. Trascrizione contro del 6/12/2017 reg. part. 35482 reg. gen.46246 Verbale di pignoramento immobili rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.292-69-70-71-72 promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente n allegato n.2. nota 14. Trascrizione contro del 16/07/2018 reg. part. 21979 reg. gen.28391 Verbale di pignoramento immobili rep.5619 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura in Buccino promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 344.053,17 euro oltre spese ed

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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

interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2. nota 15. Trascrizione contro del 16/07/2018 reg. part. 21980 reg. gen.28392 Verbale di pignoramento immobili rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p. 592-69-70-71-72 promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

10.2 Costi cancellazione . L'iter per la cancellazione dei costi è il seguente: Pagamento con F23 presso banca o posta delle causali più ricorrenti: costo fisso 262,00 € Pignoramento, Sentenza conservativa, Fallimento; costo 35,00 € Mutuo fondiario; costo variabile 0,50 % della somma iscritta per Ipoteca giudiziale; costo zero Ipoteca Equitalia; Cancellazione della nota presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio; Onorario a forfait di una consulenza per i punti sopracitati.

risposta al quesito 12) 11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto . 11.1.1 Dalla visura storica per immobile n.T742280 il bene identificato rispettivamente al N.C.T. di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n.115 qualità uliveto per sup. 1,1508 ha e seminativo per sup. 641 mq, R.D. 53,49 euro e 8,61 euro, R.A. 26,75 euro e 2,98 euro [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 422/10/1994,dati derivanti da variazione d'ufficio del 14/07/2012 prot- n- SA380698 : - OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1. – SOPPRESSA DALLA SCRIVENTE . - 11.1.2. La visura storica per soggetto n.T71502 dell'esecutato OMISSIS riscontra il bene oggetto di procedura, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] . - 11.1.3. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visure n.T42656 non è aggiornata del deposito per il foglio n.20 particella n.115, ed è parzialmente congruente con le aerofotogrammetrie del Comune di San Gregorio Magno. La scrivente ha richiesto ed ottenuto all'Illustre GE autorizzazione a redigere la pratica di accatastamento del deposito agricolo assentito, avvalendosi di geometra abilitato presso l'Agenzia del Territorio. La pratica è parte integrante della presente relazione in allegato n.3 e consta prima della riunificazione colturale per la presentazione del nuovo tipo mappale con

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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

DOCTE prot. 169.1/2020 con soppressione della particella 115; tipo mappale con inserimento del deposito; accatastamento del deposito con DOCFA. Seguono le visure aggiornate. - 11.1.4. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visure n.T201130 è aggiornata del deposito per il foglio n.20 particella n.698 , ed è congruente con le aerofotogrammetrie del Comune di Buccino. - 11.1.5. Dalla visura storica per immobile n.T184448 il bene identificato rispettivamente al N.C.T. di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n.115 qualità è stato soppresso dalla scrivente. Dalla visura storica per immobile n. T175654 il bene identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n. 698 sub 2 catg. C2 classe 3 consistenza 36 mq, sup. catastale 46 mq rendita 63,21 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 28/02/2020 , dati derivanti da variazione d'ufficio del 28/02/2020 prot- n- SA30667 : - OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1. Dalla visura storica per immobile n. T44413 il bene identificato rispettivamente al N.C.T. di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n. 727 qualità uliveto classe 3 superficie 1,2104 ha R.D. 56,26 euro R.A. 28,13 euro, dati derivanti dal tipo mappale del 26/02/2020 prot. SA294602, è intestato a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 dal 26/02/2020. La planimetria catastale del deposito elaborata con visura n. T177832 è aggiornata e rappresenta l'accatastamento dello stesso alla data del 2/03/020 prot. SA 30667. Le visure catastali per immobile e soggetto allo stato di fatto della presente CTU, sono congruenti nei contenuti, nel rilievo metrico e nel dimensionamento sviluppato. Si rilevano due sanzioni dell'Agenzia del territorio su questo bene e si pongono in allegato: una derivante dall'accertamento del fabbricato fantasma di euro 592,00 e l'altra per il mancato accatastamento a seguito di informazione di euro 1.040,75 [cfr allegato n.3].

11.2 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro. Dalle ispezioni ipotecarie n. T195896 del 23/11/2020 sugli immobili oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con l'ispezione per soggetto n. T284539 del 30/12/2020 risultano le seguenti annotazioni pregiudizievoli [cfr allegato n.2]: - a. contro l'esecutato OMISSIS e sulla particella n.115 oggetto di procedura le

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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

seguenti annotazioni pregiudizievoli, ovvero nota 2. Ipoteca volontaria iscritta il 28/08/1999 (scaduta) reg. part. 24773 reg. gen.25649 rep. 2747 del 23/08/1999 derivante da garanzia per mutuo per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 200.000.000 lire, durata 20 anni, tasso i.a. 5,362% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 4. Ipoteca volontaria iscritta il 19/04/2005 reg. part. 3720 reg. gen.19360 rep. 34167/9357 del 27/03/2008 derivante da garanzia per mutuo fondiario per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 600.000,00 euro, durata 20 anni, tasso i.a.3,56% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 6. Pignoramento immobili trascritto il 16/07/2018 Reg. part. 21980 reg. gen.28392 rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

- b. contro l'esecutato OMISSIS le seguenti annotazioni pregiudizievoli, ovvero

nota 7. Ipoteca volontaria iscritta il 02/04/2008 reg. part. 2300 reg. gen.13673 rep. 34167/9357 del 27/03/2008 derivante da garanzia per mutuo fondiario per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 1.000.000,00 euro, durata 15 anni, tasso i.a. 5,772% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 11. Ipoteca legale iscritta il 19/09/2013reg. part. 3019 reg. gen. 33543 rep. 1432/10013 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 iscritta da Equitalia Sud SpA per un importo capitale di 667.454,46 euro e totale 1.334.908,92 euro, anni --- tasso ---annuo- si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 13. Pignoramento immobili trascritto il 6/12/2017 Reg. part. 35482 reg. gen.46246 rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.292-69-70-

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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

71-72 promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2. nota 14. Pignoramento immobili trascritto il 16/07/2018 Reg. part. 21980 reg. gen.28392 rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura in Buccino promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

risposta al quesito 13) 12.1 La destinazione d'uso della particella 115 inserita al N.C.T. del Comune di Buccino (SA) al foglio n.20 ricade in zona omogenea AGRICOLA *c*on riferimento al PUC approvato, come da C.D.U. n.4248 del 25/06/2018 emesso dagli uffici del Comune di Buccino (SA) e che si allega [cfr allegato N.7]. 12.2 Con nota del 02/05/2018 e 17/02/2020 presso l'ufficio tecnico del Comune di Buccino (SA), la scrivente ha inoltrato accesso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità come documentato in allegato. La ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate sul fabbricato sopradescritto, sono stati reperiti grafici e/o licenze edilizie e/o titoli edilizi, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]: C.E. rilasciata in data 26/10/1994 in riferimento alla pratica edilizia n.130/94 a *OMISSIS* per la costruzione di un deposito agricolo in Buccino località Marcellino in foglio 20 p.115 di mq 12149. Con grafici a firma dell'ing. *OMISSIS*: si allegano titolo e grafici; Voltura della C.E. rilasciata in data 26/10/1994 in riferimento alla pratica edilizia n.130/94 a OMISSIS in qualità di nuovo proprietario: si allega titolo edilizio. Dall'analisi documentale dei titoli edilizi legittimi esaminati presso gli uffici del Comune di Buccino di cui sopra la scrivente rileva che il bene è congruente e conforme alle concessioni edilizie.

Si conclude che il rilievo metrico eseguito a riscontro della documentazione tecnico-amministrativa desunta è congruente nei contenuti, nel dimensionamento, nella titolarità e nella legittimità edilizia-urbanistica.

risposta al quesito 14) Pertanto il più probabile valore di mercato si determina in

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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

V di mercato complessivo = (28.554,67 + 15.750,00)= 44.304,67 euro (dico quarantaquattromila trecento quattro/67 euro).

Che in quote,

esecutato	Quota di diritto	Bene	conguaglio
OMISSIS	quota intera proprietà in regime di comunione di beni	Ex p.115, oggi p.727 e p. 698/sub2	Zero

Vendita . Per la vendita si individua LOTTO UNICO.

LOTTO BENE N.6 Terreno ad uliveto con annesso deposito agricolo in Comune di Buccino (SA), località Marcellino identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n. 698 sub 2 catg. C2 classe 3 consistenza 36 mq, sup. catastale 46 mq rendita 63,21 [e al N.C.T. di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n. 727 qualità uliveto classe 3 superficie 1,2104 ha R.D. 56,26 euro R.A. 28,13 euro. Si stima come valore di piena proprietà 44.304,67 euro, (dico quarantaquattromila trecento quattro/67 euro), con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	Bene	conguaglio
Stiuso Angelo	quota intera proprietà in regime di comunione di beni	Ex p.115, oggi p.727 e p. 698/sub2	Zero

risposta al quesito 15) In riferimento allo stato di possesso dei beni pignorati la scrivente riporta che il bene è libero da cose e /o persone, per cui non si stima alcun costo trasporto.

Studio di architettura e consulenza

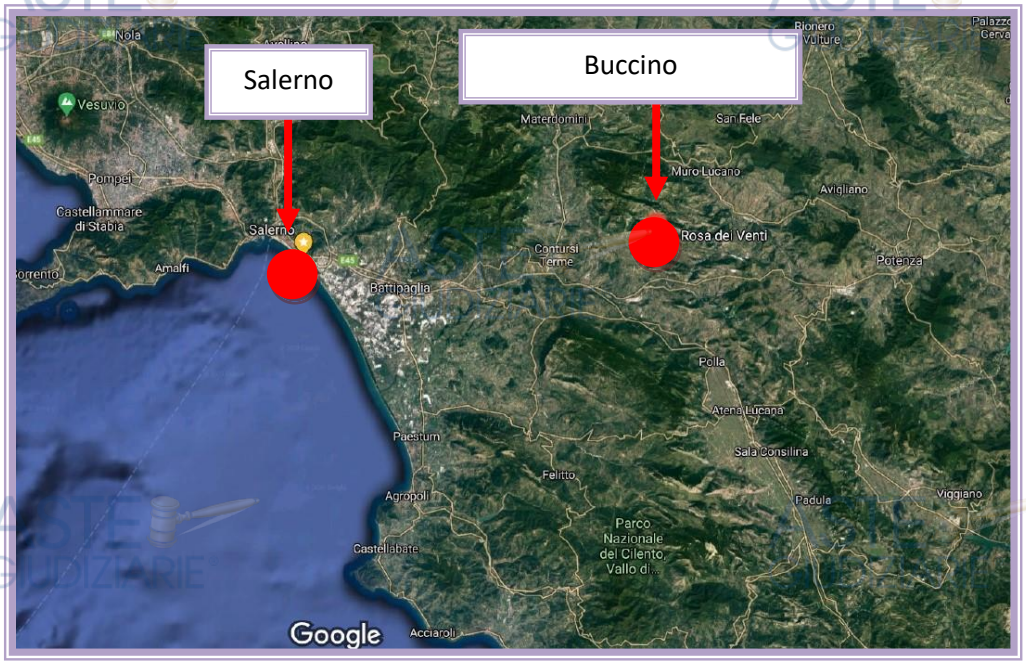
Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

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

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

16. Inquadramento area in cui è inserito l'immobile oggetto di stima



Immobile oggetto di stima in località Marcellino
del Comune di Buccino (SA)

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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

Riepilogo LOTT0 DI VENDITA BENE N.6 RGE 465-2017 riunita RGE 227-2018

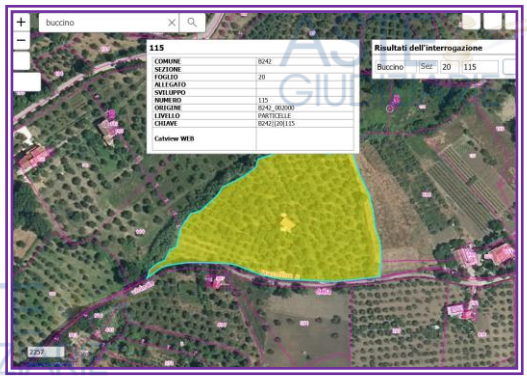
Bene N.6

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un terreno ad uliveto con annesso deposito agricolo in Comune di Buccino (SA) località Marcellino, identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n. 698 sub 2 catg. C2 classe 3 consistenza 36 mq, sup. catastale 46 mq rendita 63,21 e al N.C.T. di Buccino (SA) al foglio n.20 particella n. 727 qualità uliveto classe 3 superficie 1,2104 ha R.D. 56,26 euro R.A. 28,13 euro - (ex NCT foglio n.20 p.115)

Titolo di provenienza dei beni pignorati n. 6

Atto di compravendita del 22 ottobre 1994 rep. 3981 raccolta 611 a rogito del notaio generoso Giulia Barbarito trascritto a Salerno il 9/11/1994 ai nn. 29386/22674 e registrato ad Eboli il 8/11/1994 al numero 2777 serie 1T.

Stato di occupazione occupato dall'esecutato



Udienza per fissare modalità di vendita 7 gennaio 2021

Trascrizione pignoramento n.1 06/12/2017 importo 52.954,97 oltre spese ed int.

Trascrizione pignoramento n.2 16/07/2018 importo 542.436,84 oltre spese ed int.

Quote pignorate piena proprietà

Valore del BENE n.6 in piena proprietà 44.304,67 euro
(dico quarantaquattromila trecento quattro/67 euro)

IL .C.T.U.

Dott. Arch. Marta Garofalo

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Firmato Da: GAROFALO MARTA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ba

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