

TRIBUNALE DI SALERNO
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. ssa GIUSEPPINA VALIANTE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- PROCEDURA ESECUTIVA N. 71/2024 -
'OMISSIS C/ OMISSIS + 3'

CREDITORE PROCEDENTE:

- **OMISSIS**
OMISSIS

DEBITORI:

- **OMISSIS**
OMISSIS (SA)
- **OMISSIS**
OMISSIS (SA)
- **OMISSIS**
OMISSIS (SA)
- **OMISSIS**
OMISSIS (SA)

CUSTODE GIUDIZIARIO:

- **OMISSIS**

Salerno, lì OTTOBRE 2025

IL C.T.U.

ing. Lucia PACE

INDICE

1.	PREMESSA	1
2.	CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.	4
3.	RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	5

Quesiti 1-2-3: '1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12'

Quesito 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 sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.'

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I. 5

INQUADRAMENTO LOTTO E DESCRIZIONE DETTAGLIATA 6

IDENTIFICAZIONE CATASTALE 8

CONFINI 8

CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO 8

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE..... 8

Quesito 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'

Quesito 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'

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, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. 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'

Quesito 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

Quesito 9: 'Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione'10

Quesito 10: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali 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 questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)'10

Quesito 11: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni'11

Quesito 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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato'12

Quesito 13: 'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone 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, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria' 12

Quesito 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 agenzia 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 forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.'* 13

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI.....13

STIMA LOTTO UNICO17

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 nonché il loro presumibile valore di mercato'* 17

Quesito 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 cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità ediliziourbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato'* 18

Quesito 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'* 21

Quesito 18: *'contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità*

telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice'21

Quesito 19: 'collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo'21

4. CONGEDO C.T.U.22

ELENCO ALLEGATI23

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA
N.71/2024 'OMISSIS C/ OMISSIS + 3'**

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Lucia Pace, domiciliata in Salerno alla Via Balzico N.34, a seguito della accettazione dell'incarico di stima in data 23/04/2024, ed a seguito della riattivazione della procedura (sospesa in data 15/05/2024) in data 04/07/2025 (CFR ALL N. 1), riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G.E. di seguito integralmente riportati:

- 1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza 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 indisposta 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 sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G. E.;*
- 5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*

7. dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione;
10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali 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 questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem);
11. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
12. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone 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, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia 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 forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.
15. quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
16. corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;
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 generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice;*
19. *collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.*

Tanto premesso si passa alla descrizione delle operazioni peritali.

2. CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.

Si riporta di seguito la cronologia delle operazioni eseguite dalla scrivente per ottemperare all'incarico del G.E:

1. **19/04/2024**: nomina CTU ed accettazione incarico (CFR. ALL. N. 1);
2. **11/04/2024**: aggiornamento indagini catastali telematiche con acquisizioni delle visure ed estratto del foglio di mappa (CFR. ALL. N. 4);
3. **24/04/2024**: acquisizione atto di provenienza (**OMISSIS**) presso l'archivio notarile di Salerno (CFR. ALL. N. 9);
4. **29/04/2024**: acquisizione in via telematica dell'estratto per riassunto di matrimonio di **OMISSIS** (CFR. ALL. N. 8);
5. **03/05/2024**: acquisizione in via telematica dell'estratto per riassunto di matrimonio di **OMISSIS** (CFR. ALL. N. 8);
6. **26/04/2024**: richiesta CDU via PEC all'UTC di CAPACCIO PAESTUM (CFR. ALL. N. 10);
7. **15/05/2024**: sospensione procedura (CFR. ALL. N. 1);
8. **03/06/2024**: acquisizione CDU via PEC all'UTC di CAPACCIO PAESTUM (CFR. ALL. N. 10);
9. **04/07/2025**: riassunzione procedura (CFR. ALL. N. 1);
10. **16/07/2025**: comunicazioni di accesso alle parti del custode (CFR. ALL. N. 2);
11. **04/08/2025**: Sopralluogo presso i terreni oggetto di E.I. in CAPACCIO PAESTUM unitamente al custode nominato (CFR. ALL. N. 3);
12. **18/09/2025**: aggiornamento indagini catastali telematiche con acquisizioni delle visure ed estratto del foglio di mappa (CFR. ALL. N. 4);
13. **18-20/09/2025**: indagini ipotecarie telematiche presso l'Agenzia delle entrate- Servizio di Pubblicità immobiliare (CFR. ALL. N. 5);
14. **18/10/2025**: termine deposito CTU (30gg antecedenti all'udienza del 18.11.2025)
15. **18/11/2025**: Udienza

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: *'1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12'*

La documentazione visionata relativa all'esecuzione immobiliare in oggetto è la seguente:

- ATTO DI PIGNORAMENTO DEL 29/02/2024 rep. 1636
- NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO del 14/03/2024 NN 9451/11542
- ISTANZA DI VENDITA
- CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO PER NOTAR **OMISSIS**
- CERTIFICAZIONE NOTARILE del 03/04/2024

In definitiva la documentazione relativa ai predetti beni è in regola per potere procedere secondo i quesiti posti dal G.E. ai NN. da 4 a 19.

Quesito 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 sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.'*

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

I beni oggetto di attuale E.I., così come descritti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, consistono in un terreno agricolo di consistenza 39.998mq sito **in comune di CAPACCIO PAESTUM (SA) in via Feudo la Pila in NCT del predetto comune FL 19 - P. LLA 1027.**

DETTO TERRENO è PIGNORATO PER I DIRITTI DI PROPRIETÀ 1/4 CIASCUNO dei sig.ri OMISSIS.

Al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita nonché tener conto della reale configurazione degli immobili oggetto di pignoramento la scrivente ha ritenuto opportuno formare **UN UNICO LOTTO DI VENDITA**, così come di seguito individuato:

LOTTO UNICO- TERRENO AGRICOLO DI CONSISTENZA 39.998mq IN COMUNE DI CAPACCIO PAESTUM (SA) IN VIA FEUDO LA PILA IN NCT DEL PREDETTO COMUNE FL 19 - P. LLA 1027.

Tanto premesso si entra nel merito della descrizione degli immobili eseguiti.

INQUADRO
Il terreno
CARACCIO

LIATA 
 imiativa è ubicato in
 gricolo con presenza

ASTE GIUDIZIARIE®



foto di inquadramento



ASTE
GIUDIZIARIE

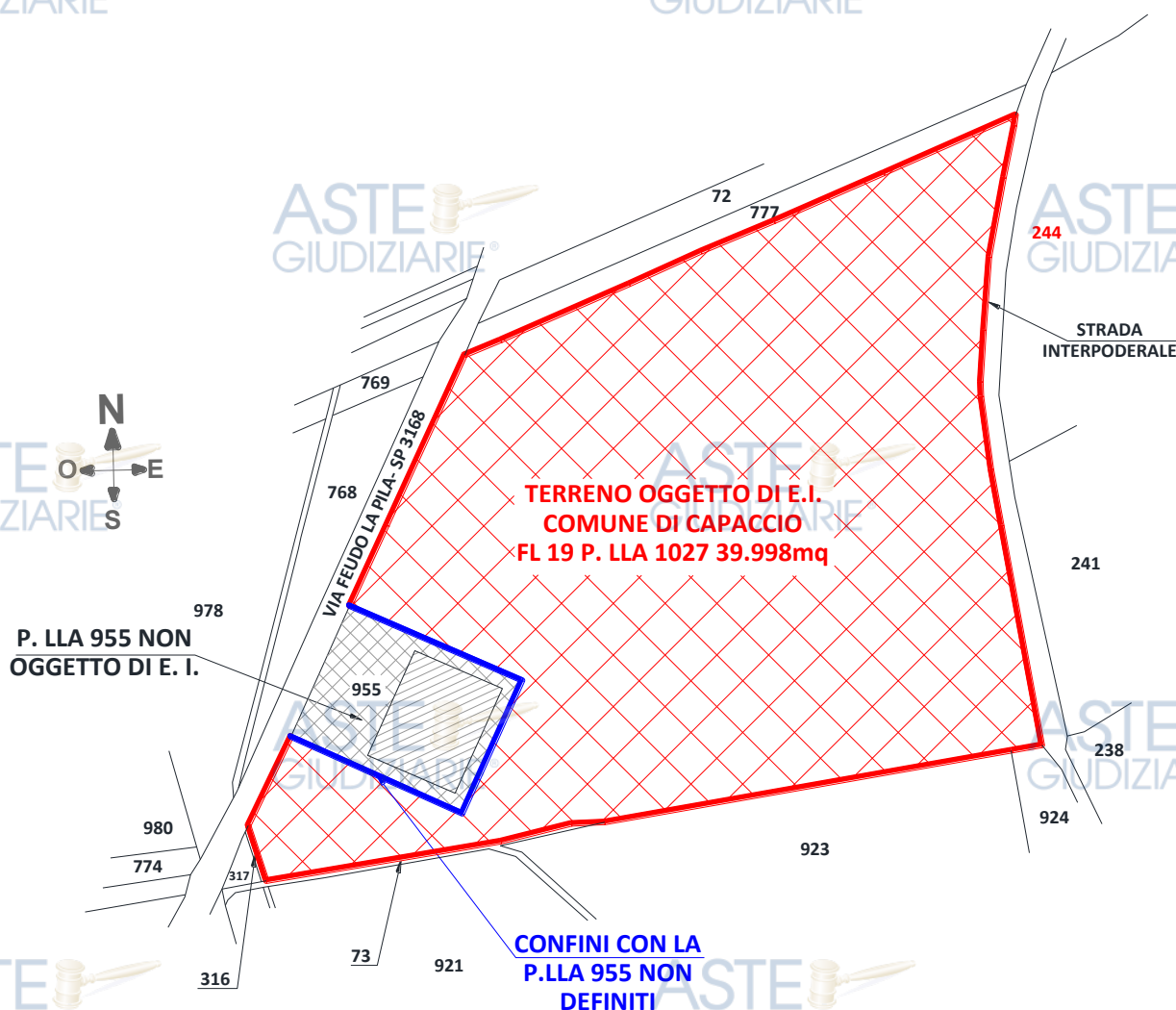
neggiante. Il lato ove

Detto terreno a vocazione strettamente agricola è di fatto utilizzato per la produzione di ortaggi. E' presente qualche albero da frutto ed ulivi posti lungo il versante est posti su una decina di filari da circa 15 alberature.

Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica (cfr ALL N. 10), ricade in zona omogenea E1- AGRICOLA DI PIANURA del vigente P.R.G. del Comune di CAPACCIO PAESTUM ed è gravato dai vincoli di FASCIA DI RISPETTO STRADALE e di TUTELA DEI CORPI IDRICI E/O DELLE AREE DI BONIFICA. Alla data del sopralluogo 04/08/2025 il terreno si presentava "incolto" essendo già avvenuta la raccolta degli ortaggi di stagione (cfr ALL N. 7- foto N. 2//6).

Dalla mappa catastale e dal sopralluogo effettuato dalla scrivente, risulta che il terreno oggetto della procedura esecutiva confina a ovest, oltre che con Via Feudo La Pila, anche con la particella 955, la quale non è oggetto di E. I. Si evidenzia che i confini tra il terreno esecutato (p. lla 1027) e la particella 955 non risultano materialmente definiti sul posto.

Quanto detto è rappresentato nella seguente figura:



Stralcio wegis - indicazione terreno oggetto di EI 71/2024 e dei confini non materialmente definiti

In ALLEGATO n. 6 è riportata una tavola grafica di inquadramento del terreno esecutato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di E.I. 71/2024- LOTTO UNICO ubicati in CAPACCIO PAESTUM sono identificati dai seguenti dati catastali:

N.C.T. di CAPACCIO PAESTUM (SA):

FL 19 - P. LLA 1027 - SEMIN. IRRIG. di classe 1 - sup.: 39.998mq - R.D. 692,02€, R.A. 237,56€

Il terreno in N.C.T. di CAPACCIO PAESTUM FL 19 - P. LLA 1027 risulta catastalmente intestato a:

- OMISSIS (OMISSIS): Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
- OMISSIS (OMISSIS): Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

CONFINI

Il TERRENO P. LLA 1027 confina:

- A nord con p. lla 777 (non oggetto di E.I.);
- A sud con p. lla 923, 924 e 73 (non oggetto di E.I.);
- Ad est con strada interpoderale;
- Ad ovest con p. lla 955 (non oggetto di E.I.) e con via Feudo La Pila.

Si evidenzia che i confini tra il terreno esecutato (particella 1027) e la particella 955 non risultano materialmente definiti

CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili corrispondono ai dati riportati nel pignoramento del 29/02/2024 rep. 1636 trascritto ai RR.II. il 14/03/2024 ai NN 9451/11542.

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Sugli immobili non gravano altre procedure esecutive.

Quesito 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'

Premesso che il terreno oggetto di attuale di E.I. in N.C.T. di CAPACCIO FL 19, P.LLA 1027 di consistenza 39.998mq, deriva dalla originaria P.LLA 63 di consistenza 45.120mq, a mezzo dei seguenti passaggi catastali (*cfr visure in ALL N. 4*):

- FRAZIONAMENTO N. 13680 in atti dal 20/05/1986
- FRAZIONAMENTO N. 168311.1/2005 del 08/06/2005 in atti dal 08/06/2005
- TIPO MAPPALE N. 545079.1/2009 del 05/11/2009 in atti dal 05/11/2009
- FRAZIONAMENTO N. 326966.1/2014 del 04/11/2014 in atti dal 04/11/2014

si relaziona come segue in merito alla provenienza degli immobili ai debitori.

Il terreno in NCT di CAPACCIO FL 19, P. LLA 63 (da cui deriva l'attuale p. lla 1027 oggetto di E.I. di consistenza 39.998mq) pervenne per il diritti proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale di beni ai sig.ri OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS il OMISSIS giusto **atto di compravendita per notar OMISSIS** (*cfr ALL N. 9*) trascritto ai RR.II. di Salerno il 15/10/1997 ai NN 27349/21867 dai sig.ri:

- OMISSIS
- OMISSIS
- OMISSIS

- OMISSIS

Dunque dal titolo reperito gli immobili oggetto di E.I. risultano nelle seguenti titolarità:

- OMISSIS il OMISSIS (OMISSIS): Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con la sig.ra OMISSIS (OMISSIS)
- OMISSIS il OMISSIS (OMISSIS): Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con la sig.ra OMISSIS (OMISSIS)

Quesito 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'

I debitori risultano pieni proprietari dell'immobile esecutato e pertanto non sussistono i presupposti di un progetto di divisione.

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, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. 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 terreno oggetto di E.I. risulta oggetto di locazione come da:

CONTRATTO DI AFFITTO FONDO RUSTICO DEL 21/05/2018 registrato all'AGENZIA DELLE ENTRATE il 25/05/2018 al num. 004564- SERIE 3T (cfr ALL N. 11)

- data di stipula: 21/05/2018;
- durata: dal 21/05/2018 al 20/05/2033;
- importo totale canone: 10.500€ corrispondenti ad euro 700 annui.
- stipulato tra: OMISSIS il OMISSIS (OMISSIS) e la OMISSIS (CF/P.IVA OMISSIS) con sede in Capaccio rappresentata da OMISSIS (OMISSIS).

Da quanto evinto durante il sopralluogo, il terreno risulta utilizzato per la produzione stagionale di ortaggi e, come dichiarato dal sig. OMISSIS, lo stesso è di fatto utilizzato dalla OMISSIS.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito 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.'

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ampiamente documentate e dettagliate nell'ambito della descrizione, onde addivenire al più probabile canone di locazione, il CTU ha ritenuto opportuno effettuare una STIMA DIRETTA, basata sull'osservazione delle

fonti e su indagini dirette (si veda dettaglio di tale metodologia riportato nella risposta al quesito N. 14).

Dalla consultazione di dette fonti il CTU ha dedotto il seguente canone locativo:

CANONE D'AFFITTO LOTTO UNICO: 400,00€ al mese (corrispondenti a 4.800,00€ annui);

Come già detto Il terreno oggetto di E.I. risulta oggetto di CONTRATTO DI AFFITTO FONDO RUSTICO DEL 21/05/2018 registrato all'AGENZIA DELLE ENTRATE il 25/05/2018 al num. 004564-SERIE 3T (cfr ALL N. 11) dal 21/05/2018 al 20/05/2033 per un importo totale del canone pari ad euro 10.500 corrispondenti ad euro 700 annui ed a euro 58,30 mensili, con la precisazione che detto contratto locativo è relativo alle seguenti particelle in NCT FL 19 PARTT. 317 e 1027, FL 36 PART 446 e 448 e FL 57 PART 157, per una superficie complessiva di 56.485mq di cui 39.998mq riguardano la particella 1027 è oggetto di pignoramento .

Dunque attualmente Il canone fissato risulta di euro 58,30€ mensili per l'intera consistenza di 56.485mq, corrispondenti a 0,001€/mq, corrispondenti per la particella 1027 oggetto di E.I. ad euro 40,00 mensili.

Risulta evidente che il canone pattuito relativo al terreno esecutato (40,00€/mese) sia NETTAMENTE inferiore di un terzo dal più probabile canone di locazione del terreno determinato dalla scrivente in euro 400,00 mensili.

Quesito 9: 'Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione'

Come riportato negli estratti per riassunto dell'atto di matrimonio acquisiti (cfr ALL N. 8):

- OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS risultano coniugati in data 10/12/1988 in regime di comunione legale di beni
- OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS risultano coniugati in data 15/12/1984 in regime di comunione legale di beni

Quesito 10: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali 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 questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem'

- Il LOTTO non ha carattere condominiale.
- Come evinto dal certificato di destinazione urbanistico acquisito (cfr ALL N. 10, in funzione della classificazione operata dal Piano Urbanistico Comunale di CAPACCIO PAESTUM, il

terreno in NCT FL 19 - P. LLA 1027 ricade in zona omogenea **E1- AGRICOLA DI PIANURA**, in zona di categoria sismica S=6.

Il terreno è gravato dai vincoli:

- FASCIA DI RISPETTO STRADALE e di TUTELA DEI CORPI IDRICI E/O DELLE AREE DI BONIFICA.
- Il terreno non è assoggettato a vincoli di natura paesaggistica (cfr ALL N. 10).
- Sul terreno grava (cfr ALL N. 5):

TRASCRIZIONE del 29.09.2003 NN 24040/32879- COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA derivante da ATTO AMMINISTRATIVO del comune di Capaccio del 27/02/2003 rep. 5934 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS il OMISSIS E OMISSIS il OMISSIS per il diritto di SERVITU' DI ACQUEDOTTO gravante sul terreno in NCT DI CAPACCIO PAESTUM FL 19, P.LLA 63. Si evidenzia che l'attuale p. lla oggetto di E. l. 1027 deriva dalla P. LLA 63 e pertanto detta trascrizione deve intendersi gravante anche sul terreno esecutato p. lla 1027.

Quesito 11: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni'

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Pubblicità Immobiliare (cfr ALL N. 5), il LOTTO è gravato dalle seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE del 04/01/2016 NN 46/1** - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario giusto atto notarile per notar OMISSIS per la complessiva somma di Euro 350.000,00 di cui euro 175.00,00 per capitale a favore di OMISSIS con sede in AQUARA e contro OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, ed in qualità di debitore non datore d'ipoteca la società OMISSIS (C.F. OMISSIS) con sede in CAPACCIO PAESTUM.
- **TRASCRIZIONE DEL 14/3/2024 NN 9451/11542-** verbale pignoramento immobiliare oggetto di attuale E.I. del Tribunale di Salerno del 29/02/2024 rep. 1636 a favore di OMISSIS con sede in AQUARA e contro OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS gravante, per i diritti di proprietà 1/4 CIASCUNO, sugli immobili in NCT di CAPACCIO PAESTUM FL 19, P. LLA 1027.

Si indicano di seguito i **costi per le relative eventuali cancellazioni**:

FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	€ 50,00

Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (per conto di privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono Concessionari di esazione per conto dello Stato tipo e.tr.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Quesito 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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato'

Dagli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali, per soggetto e storiche per immobili acquisendo altresì l'estratto del foglio di mappa (WEGIS).

Tale documentazione catastale è riportata integralmente in **ALL N. 4.**

Dagli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie sui soggetti debitore e per immobili, estraendo le note significative. Gli elenchi sintetici e le note estratte in dettaglio sono riportate in **ALL N. 5.**

Quesito 13: 'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere nei 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, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria'

L'immobile esecutato è costituito da un terreno su cui non si è rilevata la presenza di manufatti e pertanto risulta ad oggi urbanisticamente regolare.

Come evinto dal certificato di destinazione urbanistico acquisito (cfr. ALL N. 10, in funzione della classificazione operata dal Piano Urbanistico Comunale di CAPACCIO PAESTUM, il terreno in NCT FL 19 - P. LLA 1027 ricade in zona omogenea **E1- AGRICOLA DI PIANURA**, in zona di categoria sismica S=6.

Il terreno è gravato dai vincoli:

- FASCIA DI RISPETTO STRADALE e di TUTELA DEI CORPI IDRICI E/O DELLE AREE DI BONIFICA.

Quesito 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 agenzia 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 forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.'

Vista la natura e la tipologia dell'immobile esecutato si provvede alla formazione di **UN UNICO LOTTO DI VENDITA.**

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI

Non essendo possibile un approccio di tipo indiretto si procederà alla stima con la METODOLOGIA DIRETTA che meglio risponde all'esigenza del caso specifico.

Nell'ambito di tale metodologia il valore di mercato dell'immobile viene determinato mediante l'elaborazione dei dati reperiti nelle indagini di mercato consistenti nello specifico in indagini dirette ed analisi delle fonti.

Detto criterio si articola principalmente nell'individuazione del valore di mercato unitario del bene in relazione alle sue peculiari caratteristiche (parametri posizionali, produttivi) attraverso l'analisi dei valori di mercato dei beni analoghi reperiti da fonti ufficiali ed indagini dirette e nella successiva applicazione di opportuni coefficienti correttivi al predetto valore unitario in relazione alle peculiari caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Il valore di mercato V dell'immobile sarà ottenuto con la formula: $V = V1 \times S$

Dove V1 è il valore per metro quadro dell'immobile in relazione alle peculiari caratteristiche intrinseche dell'immobile;

DETERMINAZIONE VALORI UNITARI DI MERCATO

Nell'ambito della determinazione dei valori V1, si riportano di seguito alcune fonti ufficiali osservate:

ANALISI DELLE FONTI

1) Analisi della fonte V.A.M. REGIONE CAMPANIA 2023

Nell'ipotesi DEL PROFILO dei terreni STRETTAMENTE AGRICOLO ed alla loro natura (seminativo irriguo) si farà riferimento ai valori fondiari medi unitari (VAM) pubblicati sul BURC 2023.

Si riporta di seguito stralcio del BURC (Bollettino Ufficiale Regione Campania), relativo alla regione agraria d'interesse N. 4 di ubicazione del comune d'interesse (Capaccio), in cui sono riportati i valori fondiari medi unitari riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura per l'anno 2023.

ZONA n° 4

Piana del Sele e del Picentino - Comprende i Comuni di Albanella, Altavilla Silentina, Battipaglia, **Capaccio**, Eboli, Giungano, Bellizzi, Olevano sul Tusciano, Pontecagnano Faiano e Serre.

TIPO DI CULTURA	VALORI FONDIARI MEDI	
	UNITARI - Euro / Ha	
A) Parte Pianeggiante		
Seminativo irriguo		€ 72.900,00
Seminativo irriguo (*)		€ 81.600,00
Seminativo arborato irriguo		€ 72.900,00
Seminativo asciutto		€ 21.100,00
Seminativo arborato asciutto		€ 25.700,00
Vigneto		€ 33.900,00
Frutteto		€ 65.500,00
Agrumeto		€ 58.400,00
B) Parte Collinare		
Seminativo asciutto		€ 14.000,00
Seminativo arborato asciutto		€ 15.700,00
Uliveto		€ 24.400,00
Vigneto		€ 29.500,00
Bosco ceduo m.		€ 2.600,00
Bosco ceduo ca.		€ 3.800,00
Pascolo		€ 2.400,00

(*) per i comuni di: Battipaglia, Bellizzi, Eboli e Pontecagnano Faiano

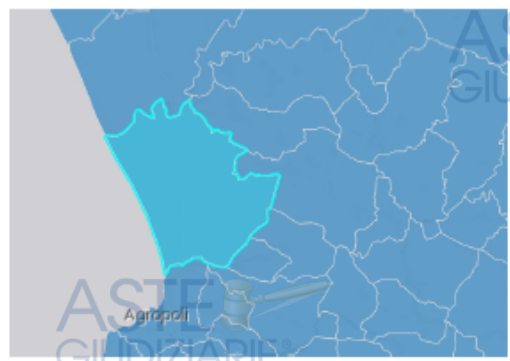
2) Analisi della fonte LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI CAMPANIA

Nel caso specifico si farà riferimento ai valori unitari riportati nel LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI CAMPANIA (RILEVAZIONE ANNO 2024) relativamente alla zona d'interesse ed in riferimento alla natura degli stessi (seminativo, seminativo irriguo ed uliveto).

Relativamente al comune d'interesse (CAPACCIO) ed alla tipologia di coltura adoperata, detto listino fornisce i seguenti valori:

CAPACCIO PAESTUM

Abitanti (n°)	23135
Superficie (kmq)	113,03
Ripartizione geografica	Sud
Unità territoriale sovracomunale	Salerno
Capoluogo/città metropolitana	No
Altitudine media (mlm)	105
Ecoregione	2B2b
Classificazione climatica	ZonaE-1661 GG
Grado di urbanizzazione	3



Comune a vocazione prevalentemente agricola e turistica, dista 45 chilometri dal capoluogo di provincia.

Valorizzazione

Valorizzazioni Zona 1 - Capaccio

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	13.000	26.000
Seminativo irriguo	33.000	67.000
Prato	10.000	21.000
Frutteto	52.000	98.000
Vigneto	30.000	46.000
Uliveto	25.000	52.000
Pascolo	2.500	5.000
Bosco alto fusto	3.900	10.000
Bosco ceduo	1.600	6.000
Agrumeto	42.000	88.000
Pioppeto	22.000	45.000
Incolto sterile	1.200	2.300
Orto irriguo	44.000	88.000
Vigneto D.O.C. IGP	41.000	62.000
Culture florovivaistiche	70.000	140.000

3) Analisi di proposte di vendita su siti specializzati

La scrivente effettuava una ricerca ampliata, per terreni simili, di proposte di vendita sui siti specializzati. Detta ricerca restituiva diverse offerte di vendite relative a terreni simili nella zona d'interesse:



Terreno in Via Tempa di Lepre, s.n.c, Capaccio Paestum

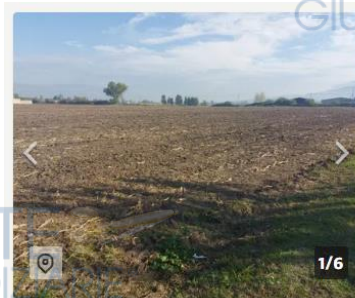
100.000 €

11.000 m2 Non edificabile

Nel comune di Capaccio Paestum, località Tempa di Lepre, disponiamo di terreno agricolo di 11.000 mq.

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)

CILENTO
REAL ESTATE



Terreno in Via Feudo la Pila, Capaccio Paestum

60.000 €

10.534 m2

terreno agricolo in vendita di 10534 mq ca. sito a capaccio.

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)

FRIMM
Prestazioni IMMOBILIARI



Terreno in Via Olmopanno, s.n.c, Capaccio Paestum

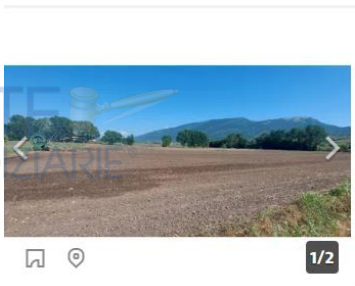
75.000 €

11.260 m2

Capaccio Paestum via Olmopanno proponiamo in vendita terreno agricolo di 11260 mq a pochi metri dal mare, con possibilità di costruire un fabbricato...

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)

FRIMM
Prestazioni IMMOBILIARI



Terreno in Via Pio X, Capaccio Paestum

85.000 €

17.000 m2

terreno agricolo in vendita di 17000 mq ca. sito a capaccio.

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)

FRIMM
Prestazioni IMMOBILIARI



Terreno in Ss137, 41, Capaccio Paestum

83.000 €

10.800 m2 Non edificabile

PRIVATO VENDE terreno agricolo di 10.800 M2 nel comune di Capaccio Paestum sulla strada provinciale per Giungano in posizione strategica in...

[Vedi il telefono](#)



ANALISI FONTE 1

Dalla tabella in precedenza riportata è noto il valore V.A.M. 2023 per i terreni ubicati nella regione agraria N. 4:

SEMINATIVO IRRIGUO: VAL=72.900,00 €/Ha (7,20 €/mq)

ANALISI FONTE 2

Il citato LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI CAMPANIA 2021 fornisce, per i terreni siti in CAPACCIO i seguenti valori:

SEMINATIVO IRRIGUO: VAL_{MAX} 67.000€/Ha ÷ VAL_{MIN} 33.000€/Ha

Vista la produttività del terreno, e tenendo conto della conformazione e posizione dello stesso il CTU ritiene di assumere quale valore unitario, quello massimo pari a 67.000€/Ha (6,70€/mq);

ANALISI FONTE 3

L'analisi della fonte 3 fornisce risultati variabili del valore unitario da un minimo di 5,00/mq ad un massimo di 10,00/mq.

CONCLUSIONE PROCESSO ESTIMATIVO TERRENI

Il CTU, vista la produttività del terreno, tenendo conto della giacitura, della conformazione e della posizione (fronte strada) ritiene che il giusto valore unitario del terreno in esame possa essere assunto pari ad euro 9,00 a mq.

Si ha quindi **V1= 9,00 €/mq**

STIMA LOTTO UNICO

Noto il valore unitario di mercato (V1= 9,00€/mq) e l'estensione del terreno (39.998mq) si determina il valore del lotto unico:

V_{LOTTO UNICO}= 9,00€/mq x 39.998mq=359.982,00€

Il C.T.U. assume dunque quale valore di stima in cifra tonda:

VALORE LOTTO UNICO- PIENA PROPRIETA': 360.000,00€

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 nonché il loro presumibile valore di mercato'

Il LOTTO è costituito da un terreno e non sono stati rinvenuti materiali di risulta. Sono presenti sul terreno una tubazione per l'innaffiamento e delle cassette in legno in cui stoccare gli ortaggi la cui rimozione resta a carico del conduttore del fondo.

Quesito 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 cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità ediliziourbanistiche; 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’

Si riporta in **ALL N. 12** il riepilogo sintetico ed in **ALL. N. 6** le planimetrie del lotto, il tutto in formato pdf.

Una copia della relazione sarà riportata in **ALL N. 13** (nell’ambito del deposito telematico) in forma OMISSIS per tutte le generalità inerenti i soggetti coinvolti a diverso titolo nella stesura della presente relazione peritale.

Inoltre si riporta in **ALL N. 14** (presente per i soli debitori), su supporto magnetico la relazione CTU, completa di tutti gli allegati in formato pdf.

Inoltre, a conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente quadro riepilogativo finale, riportato altresì nel citato **ALL N. 12**:

LOTTO UNICO- TERRENO AGRICOLO DI CONSISTENZA 39.998mq IN COMUNE DI CAPACCIO PAESTUM (SA) IN VIA FEUDO LA PILA IN N.C.T. DEL PREDETTO COMUNE FL 19 - P. LLA 1027.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di E.I. 71/2024- LOTTO UNICO ubicati in CAPACCIO PAESTUM sono identificati dai seguenti dati catastali:

NCT di CAPACCIO PAESTUM (SA):

FL 19 - P. LLA 1027 - SEMIN. IRRIG. di classe 1 - sup.: 39.998mq - R. D: 692,02€, R. A: 237,56€

Il terreno in NCT di CAPACCIO PAESTUM FL 19 - P. LLA 1027 risulta catastalmente intestato a:

- OMISSIS (CF: OMISSIS): Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
- OMISSIS (CF: OMISSIS): Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

CONFINI

il TERRENO P. LLA 1027 confina:

- A nord con p. lla 777 (non oggetto di E.I.);
- A sud con p. lla 923, 924 e 73 (non oggetto di E.I.);
- Ad est con strada interpoderale;
- Ad ovest con p. lla 955 (non oggetto di E.I.) e con via Feudo La Pila.

Si evidenzia che i confini tra il terreno esecutato (p. lla 1027) e la particella 955 non risultano materialmente definiti

PROVENIENZA E PROPRIETÀ

Il terreno in NCT di CAPACCIO FL 19, P. LLA 63 (da cui deriva l'attuale p. lla 1027 oggetto di E. I. di consistenza 39.998mq) pervenne per il diritti proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale di beni ai sig.ri OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS il OMISSIS giusto **atto di compravendita per notar OMISSIS**, trascritto ai RR. II. di Salerno il 15/10/1997 ai NN 27349/21867, dai sig.ri:

- OMISSIS
- OMISSIS
- OMISSIS
- OMISSIS

Dunque dal titolo reperito gli immobili oggetto di E.I. risultano nelle seguenti titolarità:

- OMISSIS il OMISSIS (CF: OMISSIS): Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con la sig.ra OMISSIS (CF: OMISSIS)
- OMISSIS il OMISSIS (CF: OMISSIS): Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con la sig.ra OMISSIS (CF: OMISSIS)

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno oggetto di E.I. risulta oggetto di CONTRATTO DI AFFITTO FONDO RUSTICO DEL 21/05/2018 (durata 15 anni) registrato all'AGENZIA DELLE ENTRATE il 25/05/2018 al num. 004564- SERIE 3T tra OMISSIS il OMISSIS CF: OMISSIS, in qualità di comproprietario e la OMISSIS, cf OMISSIS con sede in Capaccio rappresentata da OMISSIS, CF: OMISSIS.

Da quanto evinto durante il sopralluogo, il terreno risulta utilizzato per la produzione stagionale di ortaggi e, come dichiarato dal sig. OMISSIS, lo stesso è di fatto utilizzato dalla OMISSIS.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Come evinto dal certificato di destinazione urbanistico acquisito, in funzione della classificazione operata dal Piano Urbanistico Comunale di CAPACCIO PAESTUM, il terreno in NCT FL 19 - P. LLA 1027 ricade in zona omogenea **E1- AGRICOLA DI PIANURA**, in zona di categoria sismica S=6.

Il terreno è gravato dai vincoli:

- FASCIA DI RISPETTO STRADALE e di TUTELA DEI CORPI IDRICI E/O DELLE AREE DI BONIFICA.

Il terreno non è assoggettato a vincoli di natura paesaggistica.

FORMALITA' GRAVANTI

- **TRASCRIZIONE del 29.09.2003 NN 24040/32879-** COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA derivante da ATTO AMMINISTRATIVO del comune di Capaccio del 27/02/2003 rep. 5934 **a favore** di OMISSIS **e contro** OMISSIS il OMISSIS E OMISSIS il OMISSIS per il diritto di SERVITU' DI ACQUEDOTTO gravante sul terreno in NCT DI CAPACCIO PAESTUM FL 19, P. LLA 63.

Si evidenzia che l'attuale p. lla oggetto di E. I. 1027 deriva dalla P. LLA 63 e pertanto detta trascrizione deve intendersi gravante anche sul terreno esecutato p. lla 1027.

- **ISCRIZIONE del 04/01/2016 NN 46/1** - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario giusto atto notarile per notar OMISSIS per la complessiva somma di Euro 350.000,00 di cui euro 175.00,00 per capitale **a favore** di OMISSIS con sede in AQUARA **e contro** OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, ed in qualità di debitore non datore d'ipoteca la società OMISSIS CF: OMISSIS con sede in CAPACCIO PAESTUM

- **TRASCRIZIONE DEL 14/3/2024 NN 9451/11542-** verbale pignoramento immobiliare oggetto di attuale E.I. del Tribunale di Salerno del 29/02/2024 rep. 1636 **a favore** di OMISSIS con sede in AQUARA **e contro** OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS gravante, per i diritti di proprietà 1/4 CIASCUNO, sugli immobili in NCT di CAPACCIO PAESTUM FL 19, P. LLA 1027.

STIMA LOTTO UNICO

VALORE LOTTO UNICO: 360.000,00€

Quesito 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'

Si allega a tergo della presente relazione (cfr. ALL N. 7) la **documentazione fotografica** in formato pdf le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito.

Il rilievo fotografico del LOTTO è stato effettuato in data sopralluogo del **04/08/2025**.

Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica Nikon Coolpix S3100V1.0.

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

1. Formato JPEG
2. Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)
3. Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi
4. Profondità in bit: 24
5. Rappresentazione del colore: sRGB
6. Distanza focale: 6 mm
7. Tempo d'esposizione F.3,1
8. Esposizione automatica: 1/40 sec
9. Velocità ISO: ISO-60 .

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

Nell'ambito dello svolgimento della CTU non è stato necessario contattare il G.E.

Quesito 19: 'collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo'

Il sopralluogo sui luoghi oggetto di causa è stato eseguito in data 04/08/2025 unitamente al custode giudiziario nominato Avv. OMISSIS (cfr. ALL N. 3).

4. CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, con la presente relazione (composta da n. 23 pagine e N. 14 ALLEGATI) credendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Esecutore e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

CON OSSERVANZA

Salerno, OTTOBRE 2025

Il C.T.U.

ing. LUCIA PACE

Segue *Elenco Allegati* →

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1.	GIURAMENTO CTU, PROROGA AUTORIZZATA
ALLEGATO 2.	COMUNICAZIONI ACCESSO ALLE PARTI
ALLEGATO 3.	VERBALE DI SOPRALLUOGO
ALLEGATO 4.	VISURE CATASTALI, WEGIS
ALLEGATO 5.	VISURE IPOTECARIE
ALLEGATO 6.	RAPPRESENTAZIONE GRAFICA TERRENO SU BASE CATASTALE
ALLEGATO 7.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 8.	ESTRATTI PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO
ALLEGATO 9.	ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAR OMISSIS
ALLEGATO 10.	RICHIESTA UTC DI CAPACCIO PAESTUM E CDU
ALLEGATO 11.	CONTRATTO DI AFFITTO FONDO RUSTICO
ALLEGATO 12.	RIEPILOGO SINTETICO
ALLEGATO 13.	– RELAZIONE CON 'OMISSIS' – RIEPILOGO SINTETICO CON 'OMISSIS' (allegati al deposito telematico)
ALLEGATO 14.	SUPPORTO MAGNETICO (ALLEGATO ALLA RELAZIONE PERITALE IN FORMATO CARTACEO PER I DEBITORI)