

TRIBUNALE DI SALERNO - III SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA n. 494/2010 R.G.E.

PROMOSSA DA "OMISSIS" c/ OMISSIS.

G.E.: dott. Alessandro Brancaccio.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto dott. agr. Riccardo Barela, iscritto all'Ordine dei dottori agronomi e forestali della Provincia di Salerno al N. 205, è stato nominato, nell'udienza del 13/03/2012, consulente tecnico d'ufficio nella procedura indicata in epigrafe.

Il mandato conferito così recita:

Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è completa ed idonea, proceda secondo tali quesiti:

- 1) *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- 2) *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario;*
- 3) *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà;*
- 4) *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*



dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso G.Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

- nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla
esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 5) *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
- 6) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura
condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico
dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti
sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo
carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
- 7) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura
condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che
comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, indicando in
particolare i creditori iscritti e i costi per le relative cancellazioni;*
- 8) *Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per
immobile e per soggetto (a favore e contro), riferite almeno al
ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico;*
- 9) *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene
nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in
particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante
dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di
cui al D.P.R. 6.6.01 n°380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto
T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n° 47, e succ. mod. , in caso
di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui
all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2,
della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo,
con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i*

dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso G.Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

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;

10) *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;*

11) *Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno) l'attuale proprietario e il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;*

12) *Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato*



dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso G.Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;



2 OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle operazioni peritali stabilito per il 04/05/2012, alle ore 16.00, e comunicato con raccomandata A.R. alle parti in data 18/04/2012 (Allegato I) si è potuto svolgere regolarmente in Pontecagnano Faiano alla via Magellano, alla presenza dell'esecutato che ha consentito la visita aziendale. In questa occasione sono stati individuati i terreni oggetto della esecuzione mediante la mappa aereofotogrammetrica in sostituzione di quella catastale riservata perché zona militare e si è provveduto alla loro ricognizione, effettuando una documentazione fotografica. Si è proceduto anche alla ricognizione degli attigui fabbricati costituiti da una abitazione civile a due livelli, un opificio per la lavorazione e imballaggio fiori, e da depositi vari per l'attività agricola. Anche per i fabbricati si è dato corso a rilievi metrici e fotografici. Successivamente, il giorno 12/06/2012, alle ore 17.00, si è effettuato un secondo accesso in azienda al fine di procurarsi altri elementi necessari alla stima tecnica dei beni.

Allo scopo di acquisire documentazione utile ai fini della consulenza, lo scrivente, ha inoltre effettuato visite presso il Comune di Pontecagnano Faiano (Ufficio Tecnico e Ufficio Anagrafe), presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, presso lo studio tecnico-agrario Maisto di Pontecagnano F., presso il Tribunale di Salerno - Terza Sezione Civile e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno.



dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso G.Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

3 RISPOSTA AI QUESITI

In relazione agli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo ed alle documentazioni acquisite, le risposte ai quesiti sono le seguenti:



3.1 Risposta al quesito 1)

Il primo quesito formulato è il seguente:

“Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;“

Gli immobili oggetto del procedimento di esecuzione sono ubicati nel Comune di Pontecagnano Faiano, alla via Magellano della località Pagliarone. Di seguito, si riportano i dati catastali, desunti dalla “visura storica per immobile” rilasciata, su richiesta dello scrivente, dall’ufficio di Salerno dell’Agenzia del Territorio (Allegato D):

Unità immobiliare sita nel Comune di Pontecagnano F. (Codice G834) – Catasto Fabbricati								
Dati identificativi			Dati di classamento				Informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
10	1192	2		D/1			€ 2.0414,00	Via Magellano; piano T-S1
10	1192	3		A/2	5	15 vani	€ 1.626,84	Via Magellano; piano T-1;
10	1194			C/2	9	35 mq	€ 153,65	Via Magellano; piano T;



dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso G.Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

Unità immobiliare sita nel Comune di Pontecagnano F. (Codice G834) – Catasto Terreni							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito dom.le	Reddito agr
10	1213		Semin. irrig.	2	2114	€ 32,21	€ 21,84
10	1215		Semin. irrig.	2	9848	€ 150,04	€ 101,72

I beni sopraindicati sono intestati come segue:

1. Omissis;
2. Omissis.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nel certificato notarile accluso coincidono con quelli indicati nella "visura storica per immobile" dell'Agenzia del Territorio di Salerno.

Confini :

L'intero complesso aziendale (terreni + fabbricati) confina verso nord con beni di proprietà Omissis, verso ovest con beni degli stessi Omissis, a sud con beni Omissis e viale comune di accesso, verso est con proprietà di terzi.

Descrizione dei fabbricati

I beni oggetto della presente valutazione, sono situati alla via Magellano snc, località Pagliarone del Comune di Pontecagnano Faiano e sono costituiti da:

dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso G.Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

- un edificio a due piani (piano terra e piano primo) per civile abitazione in cemento armato di vani 15, con annesso opificio per lavorazione e confezionamento piante e fiori e n.2 celle frigorifere, realizzato intorno agli anni '90 del secolo scorso;
- n. 3 locali di deposito in muratura portante per lo svolgimento dell'attività agricola.

L'accesso all'unità immobiliare, avviene direttamente dalla via Magellano, attraverso un vialetto privato comune. Il fabbricato è costituito da due livelli con scala interna di accesso al piano superiore. Il grado di finitura dell'immobile si presenta in condizioni ottime con uno stato di manutenzione più che buono.

La distribuzione interna dei vari ambienti è la seguente (Allegato C):

- al piano terra: un ampio vano cucina-soggiorno con locale deposito e w.c., ampia sala di lavorazione fiori e piante, con piccolo ufficio, w.c. e n.2 celle per la frigoconservazione dei fiori, con sottostante locale deposito anticrittogamici;
- al piano superiore: una terrazza di copertura in corrispondenza della sala lavorazione, un salone, un corridoio-disimpegno senza aperture esterne, una cucina, tre camere da letto e n.2 w.c..

Gli anzidetti n.3 locali per lo svolgimento dell'attività agricola sono costituiti da un volume tecnico nel quale è installato un pozzo con elettropompa per l'irrigazione delle coltivazioni praticate all'interno delle serre, da un secondo locale per il deposito di sostanze velenose quali concimi ed anticrittogamici e da un terzo locale per deposito attrezzi.

Negli Allegati D e C sono riportati rispettivamente la planimetria catastale

dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso G.Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

degli immobili ed i grafici relativi con l'attuale destinazione degli ambienti.

L'immobile è ubicato in una zona semi-centrale della località Pagliarone di Pontecagnano Faiano, località denominata anche Difesa nuova, vicina al nucleo cittadino e a pochi chilometri dal litorale.

Ai fini della valutazione commerciale, la consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata considerando la superficie utile, escludendo la tramezzatura interna e l'intera consistenza dei muri perimetrali.

La superficie utile contempla quella residenziale ed anche quella non residenziale (terrazza, balconi e vano scala) rapportata mediante un coefficiente riduttivo.

Negli Allegati D e C sono riportati rispettivamente le planimetrie catastali dell'immobile e i grafici relativi alle piante dell'alloggio, con l'attuale destinazione degli ambienti.

Si riportano, di seguito, le superfici utili residenziali e non residenziali dei vari ambienti dell'unità immobiliare:

Superfici Residenziali	
AMBIENTI	SUPERFICI (mq)
Cucina piano terra	95,30
W.c. piano terra	6,80
Disimpegno piano terra	8,00
Cucina piano primo	17,80
Salone piano primo	42,40
Letto primo piano	13,80
Bagno primo piano	8,90
Letto primo piano	12,50
Letto primo piano	16,40

dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso G. Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

Corridoio primo piano	8,90
W.c. primo piano	6,40
Totale S.U.	237,20

Superfici Non Residenziali	
AMBIENTI	SUPERFICI (mq)
Scala	14,70
Terrazzo di copertura primo piano	213,70
Balcone primo piano	13,60
Balcone primo piano	34,10
Totale S.N.R.	276,10

Superfici Produttive	
AMBIENTI	SUPERFICI (mq)
Deposito sementi	21,20
Ufficio	9,70
W.c.	4,50
Vani scala	13,60 x 0,25 = 3,40
Sala lavorazione fiori e piante	149,00
Cella frigorifera	58,20
Cella frigorifera	68,60
Deposito piano interrato	38,00
Volume tecnico piano terra	35,00
Deposito piano terra	15,50
Deposito piano terra	44,70
Totale S.P.	447,80

Inoltre, occorre considerare la superficie di pertinenza perimetrale al fabbricato, racchiusa nella recinzione, utilizzata come cortile dell'abitazione

dott. agr. Riccardo Barela
 Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso G. Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
 e-mail: r.barela@hotmail.it

unifamiliare. Tale area, considerata come superficie non residenziale, è pari a circa mq 1400,00.

L'unità immobiliare rilevata in fase di sopralluogo coincide in tutto con la planimetria catastale (Allegato D) mentre una lieve differenza è stata riscontrata nella superficie produttiva dove non risultano le due celle frigorifere e n. 2 locali deposito.

Si applicano come coefficienti riduttivi:

- 0,25 per le superfici non residenziali;
- 0,10 per le superfici di pertinenza perimetrali.

Pertanto la Superficie utile totale è:

$$237,20 + (0,25 \times 276,10) + (0,10 \times 1400) = 446 \text{ mq}$$

Superficie utile residenziale e non, pari a mq 446.00 (arrotondata).

Superficie utile produttiva pari a mq 448.00 (arrotondata).

Descrizione dei terreni

L'azienda agricola è da anni specializzata nella produzione di rose a stelo lungo, in coltivazione protetta sotto serre. riscaldate. Il terreno a disposizione, come detto attiguo ai fabbricati, misura una superficie catastale di mq. 11.962. Di detta superficie mq. 10.800 circa sono coperti da vecchie strutture di serre, le cui caratteristiche verranno di seguito descritte, mentre la restante superficie di mq. 1.162 può invece considerarsi come "tare" in quanto costituita da vialetti di accesso alle serre, spiazzati, canalette, cabina elettrica, depositi, etc.

Le serre sono più propriamente dei tunnel in acciaio zincato predisposti per la copertura in fogli di polietilene. I tunnel, dell'altezza di mt.4,50 al colmo e di mt. 2,50 alla gronda, sono infissi su cordoli in calcestruzzo e presentano una

dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso G.Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

zoccolatura di vetroresina rigida ondulata sui laterali e sui frontali, con coperture di fogli di plastica nelle parti più alte, scoperchiabili mediante manovelle avvolgite e finestrate sul colmo. Le loro campate misurano circa mt. 8,00 di larghezza per mt. 44,00 di lunghezza ed esse sono raggruppate in vari gruppi, per complessive 30,5 campate. Ogni gruppo di serre è dotato di un bruciatore da 200.000 cal., alimentato a gasolio, con bocchette di emissione aria calda. L'accesso alle serre avviene mediante porte scorrevoli in policarbonato rigido alle testate. Al loro interno, impianti di fertirrigazione aereo e impianto d'irrigazione del tipo "a goccia" a terra.

La coltivazione delle rose viene effettuata su terriccio raccolto in appositi contenitori.

L'azienda è dotata di pozzo artesiano le cui acque, sollevate con l'ausilio di una elettropompa, vengono distribuite mediante tubazioni mobili in pvc.

La distribuzione delle acque irrigue nelle varie serre è regolata da un sistema computerizzato

Le serre, come già accennato innanzi, sono vecchie strutture realizzate intorno agli anni '90.

La superficie dei terreni risulta di mq. 11.962.

3.2 Risposta al quesito 2)

Il secondo quesito formulato è il seguente:

“Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario;”

I cespiti sono pervenuti al debitore esecutato, in regime di comunione dei

dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso G. Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

beni con il coniuge, a seguito dei seguenti atti:

- a) con ordinanza di legittimazione di occupazione di beni demaniali del commissario degli usi civici di Napoli in data 04/05/1984, approvata con decreto del Capo dello Stato in data 30/10/1984 e pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 28/08/1985 ai nn. 18631/15288, veniva concesso da parte del Comune di Battipaglia, in favore delle signore Omissis, la legittimazione di un terreno gravato da usi civici sito in comune di Pontecagnano Faiano, della maggiore estensione di mq. 36.363;
- b) con atto di affranco di canone enfiteutico, a rogito del segretario del Comune di Battipaglia, in data 29/01/1990, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 26/03/1990 ai nn. 9069/7246, le succitate signore affrancavano il canone enfiteutico gravante sul terreno;
- c) con atto di divisione a stralcio a rogito del notaio Guglielmo Barela del 25/07/2000, repertorio n. 116246, ai coniugi Omissis veniva assegnato, per la metà indivisa dell'intero ciascuno, la porzione dei terreni sopra detti; Su porzione di detti terreni sono stati successivamente realizzati i fabbricati oggetto di pignoramento.

Le unità immobiliari in oggetto, risultano essere non di proprietà esclusiva del Omissis, come già evidenziato precedentemente.

3.3 Risposta al quesito 3)

Il terzo quesito formulato è il seguente:

“Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà;”

Considerando la tipologia degli immobili pignorati non appare possibile individuare una loro suddivisione, tenuto anche conto delle loro caratteristiche e funzionalità prettamente agricole.

dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso G. Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

3.4 Risposta al quesito 4)

Il quarto quesito formulato è il seguente:

“Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;”

Come detto innanzi, i beni immobiliari in oggetto, risultano essere non di proprietà esclusiva del Omissis, in quanto in regime di comunione dei beni con la moglie Omissis. I beni sono occupati e utilizzati dalla famiglia Omissis, composto da un nucleo di quattro unità, come riportato nello stato di famiglia allegato.

3.5 Risposta al quesito 5)

Il quinto quesito formulato è il seguente:

“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;”

Risulta che il debitore Omissis ha contratto matrimonio con Omissis ed è in regime patrimoniale di comunione dei beni.

3.6 Risposta al quesito 6)

Il sesto quesito formulato è il seguente:

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso G.Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

Non esistono sui beni considerati formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

3.7 Risposta al quesito 7)

Il settimo quesito formulato è il seguente:

“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, indicando in particolare i creditori iscritti e i costi per le relative cancellazioni;“

Sui cespiti esistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni immobiliari (Allegato E) in ordine cronologico:

- a) Trascrizione di costituzione di vincolo di destinazione n. 9026 R.G. – n. 6996 R.P. Conservatoria dei RR. II. di Salerno del 30/03/1999 a favore del Comune di Pontecagnano Faiano, cod. fisc. 00223940651, derivante da atto notarile del dott. Guglielmo Barela del 18/03/1999. Grava sui terreni foglio 10 part. 596-597b e 815 (particelle originarie dei cespiti pignorati).
- b) Iscrizione contro di ipoteca volontaria n. 7892 R.G. – n. 1192 R.P. Conservatoria dei RR. II. di Salerno del 21/02/2008 a favore della ICCREA Banca S.p.A., con sede in Roma cod. fisc. 04774801007, per euro 1.200.000,00 a garanzia di mutuo decennale di euro 800.000,00 con atto notarile del dott. Luigi Capobianco in data 19/02/2008. Grava su tutti i cespiti ad eccezione del foglio 10 particella 1194.
- c) Iscrizione contro di ipoteca volontaria n. 18943 R.G. – n. 3174 R.P. Conservatoria dei RR. II. di Salerno del 06/05/2010 a favore della

dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso G.Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

Banca di Credito Coop. di Altavilla Silentina e Calabritto soc. coop., con sede in Altavilla Silentina (Sa) cod. fisc. 01797910658, per euro 975.000,00 a garanzia di mutuo ventennale di euro 650.000,00 con atto notarile del dott. Luigi Capobianco in data 04/05/2010.

Grava su tutti i cespiti pignorati.

d) Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 44088 R.G. – n. 30839

R.P. Conservatoria dei RR. II. di Salerno del 03/11/2010 a favore di Omissis., cod. fisc. 02228120651 per il credito di euro 14.319,04 derivante da atto giudiziario UNEP del Tribunale di Salerno in data 23/09/2010. Grava su tutti i cespiti.

e) Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 44262 R.G. – n. 30964

R.P. Conservatoria dei RR. II. di Salerno del 04/11/2010 a favore di Omissis, per euro 39.238,86 derivante da atto giudiziario UNEP del Trib. Salerno Sez. distacc. Montecorvino R. del 20/10/2010. Grava solo sui cespiti pignorati in Cat. Fabbricati.

f) Iscrizione contro di ipoteca legale n. 45937 R.G. – n. 9546 R.P.

Conservatoria dei RR. II. di Salerno del 17/11/2010 a favore della Equitalia Polis S.p.A., con sede in Napoli cod. fisc. 07843060638, per euro 176.610,86 a garanzia di imposte per euro 88.305,43 con atto amministrativo in data 16/11/2010. Grava sui terreni foglio 10 part. 596 e 815 (particelle originarie dei cespiti pignorati).

g) Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 13900 R.G. – n. 11682

R.P. Conservatoria dei RR. II. di Salerno dell' 11/04/2012 a favore della Banca di Credito Coop. di Altavilla Silentina e Calabritto soc.

coop. con sede in Altavilla Silentina (Sa) cod. fisc. 01797910658, per

dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso G. Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

euro 662.028,35, derivante da atto giudiziario UNEP del Tribunale.

di Salerno Sezione distaccata di Montecorvino R. del 02/03/2012.

Grava su tutti i cespiti pignorati.

I costi per le relative cancellazioni (Allegato E) ammontano a:

- Verbale di pignoramento immobiliare, costo per la cancellazione cadauno € 262,00.
- Ipoteca volontaria, costo per la cancellazione € 35,00 cad.
- Ipoteca legale (a favore di Equitalia), esente.

Totale complessivo costi per le cancellazioni Euro 1.118,00.

Alla procedura esecutiva n. 494/2010 promossa dalla Omissis con sede in Mercato San Severino per un credito di euro 39.238,86 sono state riunite le procedure:

- 1) n. 514/2010 creditore Omissis con sede in Eboli per un credito di euro 14.000,00;
- 2) n. 579/2010 creditore Omissis per un credito di euro 42.557,55.

Interventi nelle procedure

-Intervento nella proc. 514/2010:

<u>Creditore intervenuto</u>	<u>Data</u>	<u>Credito in euro</u>
Omissis	14/1/2011	17.012,99

-Interventi nella proc. 494/2010:

<u>Creditore intervenuto</u>	<u>Data</u>	<u>Credito in euro</u>
Omissis	10/2/2011	14.000,00

*dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso G.Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it*

Omissis	16/3/2011	42.557,55
Omissis	30/6/2011	120.868,03
Omissis	21/2/2012	513.706,17



3.8 Risposta al quesito 8)

L'ottavo quesito formulato è il seguente:

“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico;”

Le visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto, riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico sono state acquisite nei rispettivi uffici competenti e sono state inserite e depositate negli Allegati D - E.

3.9 Risposta al quesito 9)

Il nono quesito formulato è il seguente:

“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n°380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.02.85 n° 47, e succ. mod., in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all’art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle



dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso G.Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

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;"

Per il fabbricato principale è stata presentata istanza di concessione in sanatoria ex art.13 lex 47/85 n.62/94 richiesta dalla coniuge Omissis non ancora istruita e rilasciata.

La stessa Omissis ha richiesto la regolarizzazione degli impianti serricoli con fascicoli 76/96 e 92/96.

Il sig. Omissis ha ottenuto concessione in sanatoria lex 724/94 il 28/02/1995 come riportato nel fascicolo 70/94 per la costruzione del deposito agricolo ed in seguito variante in corso d'opera, fascicolo 29/96. Lo stesso Omissis ha richiesto la regolarizzazione degli impianti serricoli con fascicoli 75/96 e 61/96.

Si precisa che non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo riguardante le n.2 celle frigorifero ed i n.2 piccoli locali deposito.

Il Comune di Pontecagnano Faiano ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica della zona (Allegato F), individuando i beni immobiliari come ricadenti nella "zona agricola E3" del vigente strumento urbanistico P.R.G..

I cespiti rientrano in parte nel perimetro di "Velatura rossa" del grafico dell'Aeronautica Militare per la vicinanza dell'Aeroporto e sono sottoposti inoltre a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. n.42 del 22/01/2004.

3.10 Risposta al quesito 10)

Il decimo quesito formulato è il seguente:

"Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie

dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso G.Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

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;”

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati, oggetto della presente stima, si è fatto riferimento al metodo diretto o sintetico.

Il procedimento è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti al tempo di riferimento della stima stessa ed ubicati in zone limitrofe a quella da valutare. Si sono, quindi, reperiti "dati" forniti dal mercato immobiliare e si è formata una scala di prezzi, nella quale inserire il bene da stimare, sul gradino che ha maggiori analogie con il bene stesso.

Nella ricerca dei suddetti "dati", si sono tenute in debito conto le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione prevalente, la dimensione dei locali, la consistenza complessiva, il collegamento viario, l'ubicazione nel contesto cittadino, il livello di qualificazione dell'ambiente esterno, le attrezzature collettive e gli esercizi commerciali facilmente raggiungibili.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quelli da stimare, mediante acquisizione di dati tecnici reperiti presso

dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso G. Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

operatori del settore immobiliare, studi notarili, uffici tecnici del luogo ed esperti stimatori.

Come risultato della ricerca dei "dati" del mercato sopra indicati, si è ottenuto che, per immobili che presentano le stesse caratteristiche tipologiche e di ubicazione dei beni da stimare, il più probabile valore di mercato è individuabile nell'intervallo di euro 1.800,00 – 2.200,00 per metro quadrato di superficie per le unità residenziali e di euro 1.200,00 – 1.300,00 per metro quadrato di superficie per le unità produttive.

Nel nostro caso, considerando la non regolarità urbanistica di alcuni immobili e la mancanza del rilascio del condono edilizio si può stabilire un importo unitario di **euro 1.500,00** per metro quadrato di superficie per le unità residenziali e di **euro 1.000,00** per metro quadrato di superficie per le unità produttive.

Pertanto per la Superficie residenziale:

$(446 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq}) = \mathbf{670.000,00 \text{ euro}}$ in cifra tonda;

Per la Superficie produttiva:

$(448 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq}) = \mathbf{448.000,00 \text{ euro}}$;

In totale il valore dei fabbricati è pari ad euro 1.118.000,00.

Per la individuazione del più probabile prezzo corrente di mercato dell'appezzamento di terreno con le sovrastanti strutture serricole, si ritiene opportuno adottare il procedimento di stima sintetico-comparativo. Tanto più che abbiamo, nel nostro caso, un elemento di riscontro inconfutabilmente certo quale il prezzo strumentato dell'appezzamento di terreno confinante, compravenduto un paio di anni fa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso G.Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

Ovviamente, il valore ottenuto comprensivo degli impianti di serre sarà poi decurtato in considerazione del fatto che gli immobili sono destinati a vendita forzata.

Si premette, anzitutto, che i terreni in questione, del tutto pianeggianti, di ottima fertilità, di comodo accesso e con buone possibilità irrigue, sono considerati fra i migliori terreni agricoli della provincia in quanto si prestano ottimamente a produzioni ortofrutticole di pregio ed a coltivazioni floricole protette. Si vuole evidenziare, inoltre, che la zona, in prossimità dell'Aeroporto di Salerno – Costa d'Amalfi, ancorchè classificata “Zona Agricola E3” con un lotto minimo edificabile di mq. 20.000, è in fase d'espansione per il vicino insediamento di un importante Centro Commerciale e per la non eccessiva distanza dallo svincolo autostradale della SA-RC e dalla nuova strada detta “Aversana” che rappresenta un comodo collegamento con il Comune capoluogo.

L'allegato atto di compravendita per notar Guglielmo Barela del 27.05.2010 (Allegato H) trasferisce al sig. Omissis un appezzamento di terreno della estensione di mq. 12.422 dietro versamento del prezzo convenuto di Euro 250.000,00 e cioè al prezzo di circa Euro 20/mq. Detto appezzamento, confinante con questo in esame, ha però accesso diretto dalla via Magellano a differenza del nostro che è leggermente addentrato rispetto alla via Magellano. L'accesso infatti avviene attraverso una cinquantina di metri di vialetto comune che si dirama dalla predetta via.

Comunque, avendo come base certa il suindicato prezzo strumentato due anni orsono e confortati anche da colloqui intrattenuti sia con lo stesso notaio Barela, sia con il collega dott. Omissis, titolare di avviato studio tecnico

dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso G.Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

agrario-forestale in Pontecagnano F., si è del parere di assegnare al terreno il valore di Euro 15/mq. – prudenziale rispetto a quello corrente di mercato in considerazione dello scopo della presente stima – e quindi di complessivi Euro 180.000,00 in cifra tonda (15 x mq.11.962). A detto valore deve aggiungersi quello delle sovrastanti strutture serricole comprensive dell'attiguo pozzo e dei relativi impianti di sollevamento e di distribuzione delle acque irrigue. Da un preventivo di spesa acquisito presso la Ditta "Omissis" con sede in Eboli, s.s.18 Bivio Cioffi, azienda impiantistica molto accorsata nella Piana di Battipaglia e nell'intera provincia, la realizzazione di serre dalle analoghe caratteristiche di quelle installate nell'Azienda Omissis, con relativi impianti d'irrigazione e di riscaldamento, costa attualmente intorno ai 15 Euro/mq.

Nel nostro caso, tenuto conto della elevata obsolescenza degli impianti, si ritiene adottare il prezzo di 5/6 Euro/mq. e, per complessivi mq. 10.800, quello di Euro 60.000,00.

In conclusione, al terreno in esame con relativi impianti di vecchie serre riscaldate e pozzo irriguo viene assegnato il valore complessivo di Euro 240.000,00.

In totale, il valore dei beni pignorati (fabbricati + terreni) ammonta, pertanto, ad euro: 1.118.000,00 + 240.000,00 = 1.358.000,00 euro.

Non si ritiene utile effettuare la suddivisione dei beni in più lotti, tenuto conto dell'unitarietà dell'azienda agricola produttiva.

L'atto di pignoramento riguarda i diritti proprietari di Omissis in ragione di ½ sui terreni e fabbricati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso G.Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

Pertanto il valore dei diritti pignorati sarà il seguente:

$$\frac{1}{2} \times 1.358.000,00 = 679.000,00 \text{ euro}$$

TOTALE LOTTO UNICO

€ 679.000,00



3.11 Risposta al quesito 11)

L'undicesimo quesito formulato è il seguente:

“Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno) l'attuale proprietario e il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;”

E' stato predisposto riepilogo finale in coda alla presente relazione, i cui dati sono riportati anche su supporto digitale (Allegato J). Su quest'ultimo sono stati riportati anche i files contenenti la relazione e tutti i reperti fotografici.

3.12 Risposta al quesito 12)

Il dodicesimo quesito formulato è il seguente:

“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



dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso G.Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

interni;”

La documentazione fotografica è inserita nell'Allegato B e si compone di 20 foto.



4 ALLEGATI

La presente relazione è corredata dei seguenti allegati:

- A.:** N. 5 Verbali di Accesso;
- B.:** Documentazione Fotografica (N. 30 Fotografie);
- C.:** N. 6 Allegati Grafici delle unità immobiliari e planimetria catastale dei terreni;
- D.:** Documenti Agenzia del Territorio di Salerno;
- E.:** Documenti Conservatoria del registro immobiliare di Salerno;
- F.:** Documenti urbanistici del Comune di Pontecagnano Faiano;
- G.:** Documenti ufficio demografico del Comune di Pontecagnano F.;
- H.:** Documento Atto notarile di compravendita terreni confinanti e depliant relativo alle serre;
- I.:** Documenti corrispondenza, ricevute e attestazione invii;
- J.:** N. 1 CD contenente la relazione, le foto e il riepilogo generale in formato digitale;



dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso G.Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

INDICE

1. **PREMESSA**
2. **OPERAZIONI PERITALI**
3. **RISPOSTA AI QUESITI**
4. **ALLEGATI**



Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 26 pagine dattiloscritte e di n° 10 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Sig. Giudice della esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente agli allegati.

Cava de' Tirreni, 02/07/2012



Il C.T.U.

(dott. agr. Riccardo Barela)



dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso G.Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it

RIEPILOGO DEGLI IMMOBILI



LOTTO UNICO

Diritti in ragione di ½ sui seguenti terreni e fabbricati:

- Appezamento di terreno con sovrastanti impianti serricoli sito in località Pagliarone, via F. Magellano riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano, **foglio 10 p.lla 1213-1215** per una complessiva **superficie di mq. 11.962.**

- Unità immobiliari entrostanti al terreno censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Pontecagnano Faiano, località Pagliarone, alla via F. Magellano s.n.c.

Foglio 10 - Particella 1192 – **sub 2** - Categoria **D/1** – Piano **T– S1.**

Foglio 10 - Particella 1192 – **sub 3** - Categoria **A/2** – Piano **T-1**– Consistenza **vani 15.**

Foglio 10 - Particella 1194 - Categoria **C/2** – Piano **T** – Consistenza **35 mq.**

L'intero complesso aziendale, occupato dal debitore, confina Omissis

Valore complessivo Lotto Unico.....€ 1.358.000,00;

Valore diritti pignorati (1/2).....€ 679.000,00.



dott. agr. Riccardo Barela
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso G.Mazzini n°39 - tel.fax 089463924
e-mail: r.barela@hotmail.it