

TRIBUNALE DI SALERNO

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. SSA FRANCESCA SICILIA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare R.E. 7/2024

Promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Salerno, SETTEMBRE 2024

L'ESPERTO

Arch. Nicola Di Concilio
Firma apposta digitalmente

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	5
Cronologia delle operazioni peritali.....	5
Elenco della documentazione acquisita.....	6
Descrizione dei beni – Quesiti n. 1-2-3-4.....	7
Dati riportati nell’atto di pignoramento.....	7
Individuazione del compendio staggito e raggruppamento in lotto UNICO.....	8
Descrizione del Lotto unico	9
Dati Catastali Lotto UNICO	9
Storia Catastale Lotto UNICO	10
Titolarità Lotto unico	11
Confini lotto unico	11
Corrispondenza tra identificazione catastale e quanto pignorato.....	11
Sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati.....	11
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI del LOTTO unico	12
TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA VENTENNALE – Quesito n.5	14
Titolo di proprietà	14
Provenienza ventennale.....	15
Divisibilità dei beni – Quesito n. 6.....	15
Stato di possesso del bene – Quesito n. 7.....	15
Più probabile canone di locazione – Quesito n. 8.....	16
Regime patrimoniale debitore – Quesito n. 9.....	17
Vincoli ed oneri – Quesito n. 10.....	17
Formalità pregiudizievoli – Quesito n. 11.....	18
Acquisizione visure ipocatastali – Quesito n. 12	20
Documentazione urbanistica edilizia – Quesito n. 13	20
Strumento urbanistico vigente.....	20
Stima / Formazione lotti – Quesito n. 14.....	21
Il valore degli immobili da porre a base d’asta.....	24
Spese per rimozione beni mobili – Quesito n. 15	25
Descrizione sintetica Lotti di vendita – Quesito n. 16.....	25
Repertorio fotografico - Quesito N. 17	25
CONCLUSIONI.....	25
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	26

INCARICO

Con Decreto di Nomina depositato 15/03/2024, il sottoscritto **Arch. Nicola Di Concilio**, con studio tecnico in Via A. Guglielmini, 5/b - 84134 - Salerno (SA), e-mail nicoladiconcilio@gmail.com, PEC nicola.diconcilio@architettisalernopec.it, Tel. 089 798225, Fax 089 798225, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. ed in data 19/03/2024 depositava telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico, debitamente sottoscritto, attenendosi alle raccomandazioni generali fornitegli (cfr. **Allegato A1**) e rispondendo, con la presente relazione, ai seguenti quesiti:

1. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
3. *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. *Identifichi con precisi dati catastali e confini e 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 comunque al G.E.;*
5. *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
6. *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
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 di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
8. *Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, Cod. Civ.;*
9. *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
10. *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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione*

(es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T. U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e 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 dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
16. Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (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 (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.

Nella stessa ordinanza di nomina il Sig. G.E. fissava l'udienza di determinazione delle modalità di vendita per il giorno **24/10/2024** ed assegnava il termine per il deposito della relazione di stima entro il 30° giorno antecedente tale udienza. Pertanto, il termine ultimo di consegna dell'elaborato peritale, era il **24/09/2024** ed il termine, assegnato alle parti entro cui far pervenire allo scrivente esperto le eventuali note, era fissato per il **09/10/2024**, coincidente con il 15° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita.

PREMESSA

In data 19/03/2024, contestualmente alla sottoscrizione del Verbale di accettazione incarico e giuramento, il sottoscritto **arch. Nicola Di Concilio** ha dato inizio alle operazioni peritali attraverso l'esame, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno, della documentazione presente nel fascicolo di causa **n. Reg. Es. 7/2024** con successiva estrazione di copia integrale degli atti.

Le operazioni sono poi proseguite secondo l'ordine cronologico riportato nel paragrafo seguente e, durante il corso delle stesse, lo scrivente ha eseguito diversi sopralluoghi volti all'accertamento dei cespiti pignorati. Le indagini sono state esperite sia sui luoghi di causa, con rilievi metrici e fotografici, sia presso Enti Pubblici, per l'esame e l'acquisizione della documentazione richiesta nei quesiti posti dal Giudice ed elencata nei paragrafi successivi.

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le principali operazioni peritali svolte dallo scrivente esperto, al netto delle varie comunicazioni succedutesi con le parti e/o con altri Enti Pubblici e/o studi notarili (Allegati raggruppati nei **Fascicolo E**), così come rimesse in allegato alla presente, sono altresì sinteticamente elencabili:

- **Sopralluogo presso i cespiti staggiti:** nei giorni 15/04/2024, 19/04/2024 e 31/07/2024, sono stati effettuati gli accessi, congiuntamente al Custode Giudiziario, ai beni esegutati, come meglio descritti nel seguito della presente relazione, per l'esecuzione dei necessari rilievi metrici e fotografici;
- **Istanza presso il Comune di EBOLI:** nel giorno 31/03/2024 è stata inoltrata, a mezzo PEC, giusta istanza di Certificato di Destinazione Urbanistica all'Ufficio Tecnico comunale competente;
- **Ricerche ed acquisizioni di documentazioni catastali:** nel giorno 20/03/2024, è stata reperita telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, la documentazione catastale di riferimento (visure storiche per immobili e per soggetti, stralci dei fogli di mappa, planimetrie catastali, ecc.);
- **Ricerche ed acquisizioni telematiche di documentazioni ipotecarie:** nel giorno 21/03/2024 è stata reperita telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, tutta la documentazione ipotecaria di riferimento (ispezioni ipotecarie per immobili e per soggetti, a favore e contro, in forma sintetica

ed integrale);

- **Ricerche ed acquisizioni di atti di provenienza:** nel giorno 25/03/2024 sono state effettuate richieste telematiche, presso l’Agenzia delle Entrate, delle copie degli atti di provenienza dell’immobile de quo;
- **Richiesta di gravami (usi civici):** in data 20/03/2024 è stata effettuata richiesta, presso la GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA, **UNITA’ OPERATIVA DIRIGENZIALE AMBIENTE, FORESTE E CLIMA**, di notizie circa l’esistenza di eventuali usi civici inerenti all’immobile de quo, che sono state fornite in data 25/03/2024;
- **Richiesta di all’ufficio tecnico del comune di Eboli:** in data 11/05/2024, è stata effettuata richiesta presso l’ufficio tecnico per reperire eventuali autorizzazioni per la realizzazione degli impianti serricoli sui terreni staggiati.

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Nel seguito si elenca la documentazione acquisita, utile allo svolgimento della presente Perizia:

- 1) Nel fascicolo di causa: Decreto del G.E. di nomina dell’esperto per la stima dei beni pignorati; Verbale di accettazione dell’incarico all’esperto con giuramento di rito (cfr. **Allegato A1**); Fascicolo delle Raccomandazioni generali per l’attività di esperto per la stima di immobili; Atto di pignoramento; Certificato catastale storico per immobile; Certificazione ipotecaria del debitore esecutato;
- 2) Visure catastali storiche, per immobile e per soggetto (cfr. **Allegato C**);
- 3) Stralcio dei Foglio di Mappa catastale (WEGIS) (cfr. **Allegato C**);
- 4) Ispezioni ipotecarie dell’immobile e del soggetto di cui trattasi, riferite al ventennio antecedente il conferimento d’incarico, distinte per immobili e per dati anagrafici, a favore e contro, in forma sintetica ed integrale, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva (cfr. **Allegato G**);
- 5) Visura camerale storica della società debitrice esecutata (cfr. **Allegato H1**);
- 6) Copia nota **Atto di donazione**, redatto dal Notaio, XXXXXXXXXXXXXXXX, il 14/04/1993, Rep. N. 29142, e trascritto a Salerno il 17/04/1993 con i nn. 10254/8491 (cfr. **Allegato H3**);
- 7) Copia di **Atto di Compravendita**, redatto dal Notaio in Eboli (SA), XXXXXXXXXXXXXXXX, il 06/07/2017, Racc. N. 59, Rep. N. 64, trascritto a Salerno il 11/07/2017 ai nn. 26845/20800 (cfr. **Allegato H4**);
- 8) **Certificato di Destinazione Urbanistica** dei terreni staggiati (cfr. **Allegato H5**);
- 9) Nota prot. 2024/0152442 del 25/03/2024 dalla GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA, **UNITA’ OPERATIVA DIRIGENZIALE AMBIENTE, FORESTE E CLIMA**, circa l’assenza di usi civici sul terreno in esame (cfr. **Allegato H6**);
- 10) **Copia DIA in Sanatoria** ex art. 37 DPR 3080/2001 per la presenza sui terreni staggiati e su altri terreni confinanti di impianti serricoli e stradoni di servizio (cfr. **Allegato H7**);
- 11) **Copia Contratto di locazione di parte dei terreni del 18/12/2023** con ricevuta di registrazione agenzia delle entrate (cfr. **Allegato H8**).

DESCRIZIONE DEI BENI – QUESITI N. 1-2-3-4

..... 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 comunque al G.E.:

Dall'esame degli atti depositati, il sottoscritto ha potuto accertare che beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione di cui all'art. 567 - comma 2 - C.P.C. è presente, completa ed idonea. Di fatto, sono stati depositati il Certificato catastale storico per immobile e la Certificazione ipotecaria della società debitrice esecutata.

Ai fini del buon esito della presente Procedura Espropriativa, lo scrivente esperto ha provveduto in autonomia a verificare e ad aggiornare la documentazione catastale ed ipotecaria relativa all'immobile staggito ed al debitore esecutato e suoi danti causa.

In conformità a quanto sopra enunciato, il sottoscritto ha ritenuto di poter procedere secondo i quesiti da 4 a 12.

DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'Atto di Pignoramento immobiliare, estratto in copia dal fascicolo telematico di causa della R.E. 7/2024, si evince che la XXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXX, quale creditore, ha sottoposto a pignoramento le quote delle proprietà e/o di altri diritti di competenza sugli immobili della Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e più precisamente sono stati pignorati:

- Terreno in Eboli foglio 41 particella 201
- Terreno in Eboli foglio 41 particella 206
- Terreno in Eboli foglio 41 particella 233
- Terreno in Eboli foglio 41 particella 439

L'Atto di pignoramento immobiliare è stato notificato al legale rappresentante della società debitrice esecutata il 05/01/2024 ed in seguito è stato trascritto in data 10/01/2024 al n. 1357 del Registro generale ed al n. 1162 del Registro particolare.

INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO STAGGITO E RAGGRUPPAMENTO IN LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare staggito di cui trattasi è fondamentalmente composto dalla **quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** di **un appezzamento di terreno** situato in *Località Scorziello*, del Comune di Eboli (SA).

In base alle peculiarità e caratteristiche funzionali del bene pignorato, si ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita.

Nel seguito si riporta la descrizione del lotto unico di vendita.

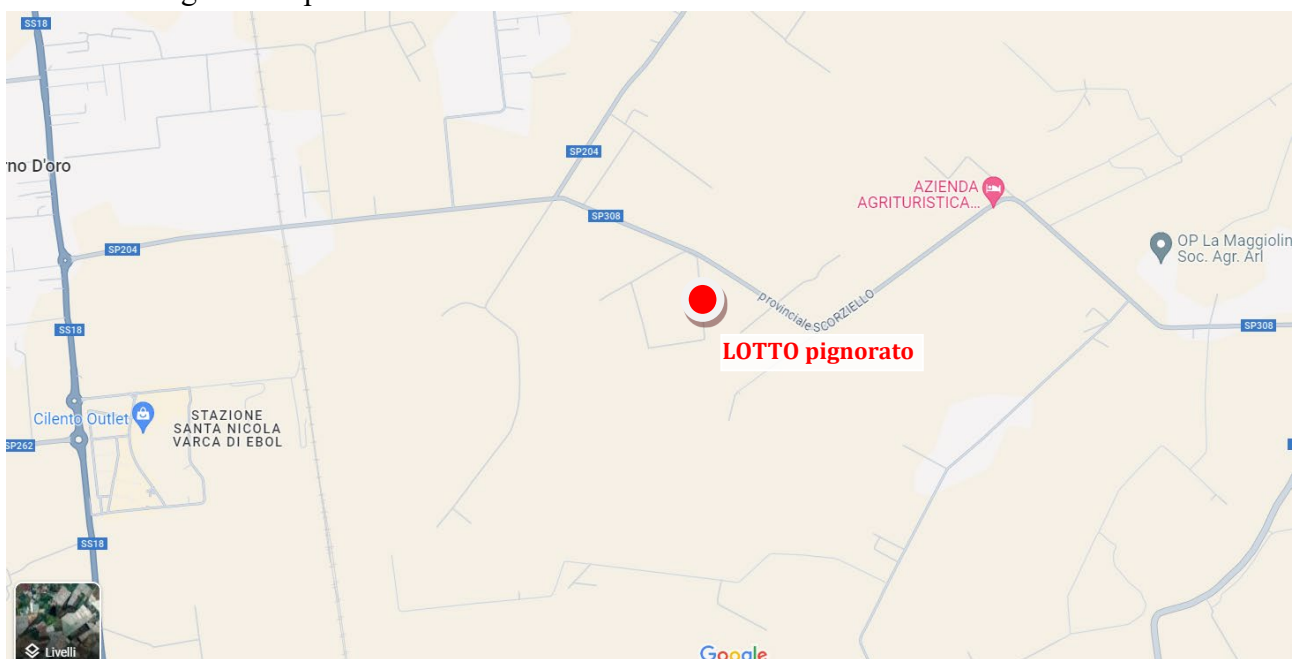


Figura 1: Individuazione del **LOTTO pignorato** sulla mappa stradale (Fonte Google Maps)

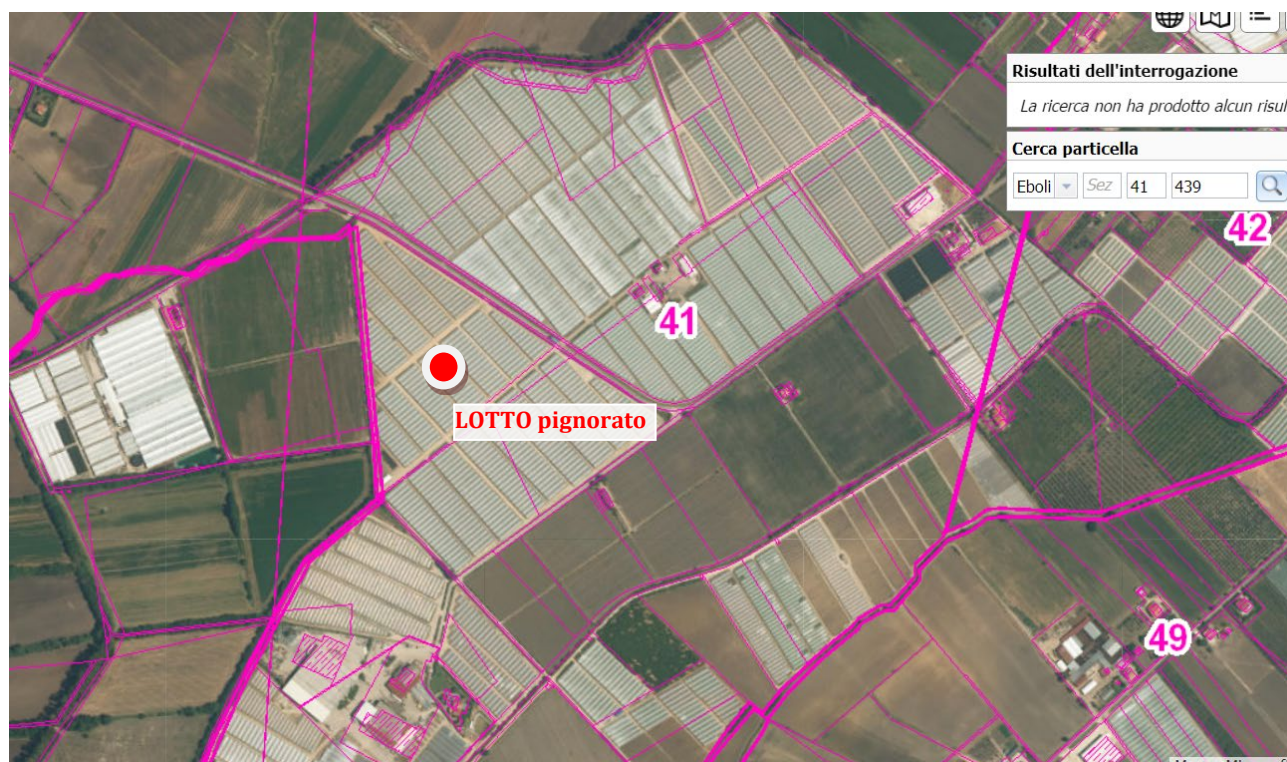


Figura 2: Individuazione del **LOTTO pignorato** su ortofoto (Fonte Google Maps)

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

<u>LOTTO</u> <u>UNICO</u>	<u>EBOLI (SA) – C.T. – Fg.41, p.lle 201-206-233-439</u>
--	--

DATI CATASTALI LOTTO UNICO

Il **LOTTO UNICO** è identificato al **Catasto Terreni di Eboli**, con i seguenti intestatari:

Catasto fabbricati (CT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
41	201		-		Seminativo irriguo	3	28 70	€ 18.53	€ 20.01
41	206				Seminativo irriguo	3	2 95 30	€ 190.64	€ 205.89
41	233				Seminativo irriguo	3	2 93 10	€ 189.22	€ 204.35
41	439				Seminativo irriguo	3	6 06 86	€ 391.77	€ 423.11
Intestatari									
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX								

STORIA CATASTALE LOTTO UNICO

- **La particella 201 del Foglio 41**, è così attualmente censita avendo subito le seguenti principali variazioni:
 - VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/03/1993 in atti dal 09/03/1993 (n.5712.3/1993);
 - FRAZIONAMENTO, in atti dal 21/05/1986 (n. 9255), della p.lla 231 di 65.000 mq, a sua volta derivante dalla p.lla 22 in virtù di FRAZIONAMENTO del 01/02/1983 in atti dal 17/11/1995 (n. 15.1/1983), precedente FRAZIONAMENTO del 09/08/1982 in atti dal 17/11/1995 (n. 89.1/1982), VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/02/1993 in atti dal 09/03/1993 (n. 5712.1/1993), precedente FRAZIONAMENTO in atti dal 21/05/1986 (n. 2560) dell'originaria consistenza di 264.060 mq così come risultante dall'impianto meccanografico del 30/06/1975.
 -
- **La particella 206 del Foglio 41**, è così attualmente censita avendo subito le seguenti principali variazioni:
 - RIORDINO FONDIARIO del 04/03/2021 Pratica n. SA0028020 in atti dal 04/03/2021 VARIAZIONE QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE (ISTANZA N.28017/2021) (n. 341.1/2021);
 - VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/03/1993 in atti dal 09/03/1993 (n.5712.4/1993);
 - FRAZIONAMENTO, in atti dal 21/05/1986 (n. 1660), della p.lla 233 di 59.220 mq, a sua volta derivante dalla p.lla 25 in virtù di FRAZIONAMENTO in atti dal 21/05/1986 (n. 9255), VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1985 in atti dal 17/11/1995 (n. 18088.157/1985), precedenti FRAZIONAMENTI in atti dal 21/05/1986 (n. 11281, n. 5480 e n. 2560) dell'originaria consistenza di 148.600 mq così come risultante dall'impianto meccanografico del 30/06/1975.
- **La particella 233 del Foglio 41**, è così attualmente censita avendo subito le seguenti principali variazioni:
 - RIORDINO FONDIARIO del 04/03/2021 Pratica n. SA0028020 in atti dal 04/03/2021 VARIAZIONE QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE (ISTANZA N.28017/2021) (n. 341.1/2021);
 - VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/03/1993 in atti dal 09/03/1993 (n.5712.4/1993);
 - FRAZIONAMENTO, in atti dal 21/05/1986 (n. 1660), della stessa p.lla 233 di 59.220 mq, a sua volta derivante dalla p.lla 25 in virtù di FRAZIONAMENTO in atti dal 21/05/1986 (n. 9255), VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1985 in atti dal 17/11/1995 (n. 18088.157/1985), precedenti FRAZIONAMENTI in atti dal 21/05/1986 (n. 11281, n. 5480 e n. 2560) dell'originaria consistenza di 148.600 mq così come risultante dall'impianto meccanografico del 30/06/1975.

- **La particella 439 del Foglio 41**, è così attualmente censita avendo subito le seguenti principali variazioni:
- FRAZIONAMENTO del 05/04/2005 Pratica n. SA0108439 in atti dal 05/04/2005 (n. 108439.1/2005), della p.lla 231 di 60.690 mq a sua volta oggetto di VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/03/1993 in atti dal 09/03/1993 (n.5712.3/1993), precedente FRAZIONAMENTO, in atti dal 21/05/1986 (n. 9255), della stessa p.lla 231 di 65.000 mq, a sua volta derivante dalla p.lla 22 in virtù di FRAZIONAMENTO del 01/02/1983 in atti dal 17/11/1995 (n. 15.1/1983), precedente FRAZIONAMENTO del 09/08/1982 in atti dal 17/11/1995 (n. 89.1/1982), VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/02/1993 in atti dal 09/03/1993 (n. 5712.1/1993), precedente FRAZIONAMENTO in atti dal 21/05/1986 (n. 2560) dell'originaria consistenza di 264.060 mq così come risultante dall'impianto meccanografico del 30/06/1975.

TITOLARITÀ LOTTO UNICO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, afferente al **Lotto unico**, appartiene a:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Soc. debitrice eseguita - Piena Proprietà per 1/1)**
Sede in Legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONFINI LOTTO UNICO

I terreni staggiati identificati in CT del comune di Eboli al foglio 41 particelle 201/206/233/439 confinano a nord, con strada Provinciale n° 308, a sud con particelle n. 86/506/507 del foglio n. 41 a est con particelle n. 443 e 25 del foglio n. 41, ad est con la particella n. 353 del foglio 48.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali relativi al bene immobile, così come sopra indicati, fondamentalmente corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della procedura esecutiva N. 282/2021.

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, acquisite presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno, è emerso che sull'immobile staggito non gravano altre procedure esecutive.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO UNICO

Il **Lotto unico** oggetto di pignoramento è la quota complessiva di **1/1 del diritto di piena proprietà** di un fondo agricolo, situato in località “Scorziello” del Comune di Eboli (SA), raggiungibile dalla strada Provinciale n° 308 (da cui traggono accesso) sono distinti nel NCT di Eboli al Foglio n. 41 Particelle: 201-206-233-439 per una superficie complessiva di **12 Ha 23 are 96 ca, ossia 122.396,00 mq.**

L'intero fondo ricade in zona “**Ed – Agricola di pianura**” del vigente PRG approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno prot. n. 16533 del 30/04/2003 e pubblicato sul B.U.R. Campania n. 22 del 19/05/2003, e modificato a seguito della variante normativa approvata con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno n. 66 del 13/10/2008 e pubblicato sul BUR Campania n. 43 del 27/10/2008;

Il lotto unico è quasi interamente ricoperto da impianti serricoli ad eccezione degli stradoni di servizio che attraversano il fondo. Per quanto concerne la tipologia costruttiva dell'impianto, si tratta di serre con struttura in tubolari metallici di diametro 60 mm, fissati al terreno con sabbione di misto di cava stabilizzato e copertura e chiusure laterali in teli di polietilene trasparente di spessore 3 mm. Tali impianti possono essere definiti di tipo “a tunnel” e presentano una larghezza tra i 6-7.20 mt e altezza 4.00 mt. max ed ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRG possono essere definite “**Serre fisse per colture a ciclo ininterrotto**”.

Gli impianti e gli stradoni di servizio, realizzati in passato, sono stati sanati (urbanisticamente) con DIA ax art. 37 DPR 380/2001 presentata al comune di Eboli in data 20/03/2009 prot. 13363.

L'approvvigionamento idrico del fondo sotto serre viene fornito dall'apposita rete Consortile “Destra Sele” con le bocchette presenti nel terreno. Le acque meteoriche vengono raccolte dal telo di copertura degli impianti e vengono inviate nei tubi corrugati in PVC posti sugli impluvi delle serre stesse; successivamente le acque raccolte insieme alle acque di esubero dell'irrigazione vengono inviate nei fossi che corrono a valle di ogni filare di serre.



Figura 1:



Figura 2:



Figura 3:



Figura 4:



Figura 5:



Figura 6:



Figura 7:

TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA VENTENNALE – QUESITO N.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;*

TITOLO DI PROPRIETÀ

Dall'esame degli atti risulta che i cespiti attualmente censiti in Catasto Terreni di Eboli (SA) al **Foglio 41, particelle 201-206-233-439**, sono pervenuti, tra altro, alla società debitrice esecutata, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in EBOLI, **per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà**, in virtù di **Atto di compravendita**, redatto dal Notaio in Eboli (SA),

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX trascritto a Salerno il 11/07/2017 ai nn. 26845/20800, da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PROVENIENZA VENTENNALE

Il terreno in parola, infra maggiore consistenza, è pervenuto alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, come sopra generalizzata, per mezzo di **Atto di Donazione accettata**, redatto dal Notaio in Salerno (SA), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto a Salerno il XXXXXXXXXXXXXXX (cfr. **Allegato H4**);

DIVISIBILITÀ DEI BENI – QUESITO N. 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;

Il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva n. 7/2024 è **pignorato per intero sulla piena proprietà** e, non risultando dagli atti esaminati, nessun altro comproprietario, non sussistono gli estremi per la divisione in natura dei beni.

STATO DI POSSESSO DEL BENE – QUESITO N. 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;

Da quanto accertato i beni staggiti sono **in parte** concessi in locazione alla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, consortile agricola con sede in Eboli (SA) alla via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, legale rappresentante sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (SA) piazza Giliberti, 58 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Più precisamente la società XXXXXXXXXXXXXXX ha la conduzione in affitto di una porzione della particella 439 fg 41 del comune di Eboli per soli 50.600,00 mq, di cui coperti a serre mq 40.900,00 (l'intera particella è di mq. 60.686,00).

Il contratto Stipulato in data 18/12/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 29/12/2023, prevede una durata di 8 anni per un canone annuo di € 25.000,00 (venticinquemila).

Non si segnalano altri diritti reali che delimitino la piena fruibilità del bene. In particolare, con riferimento all'eventualità che i beni siano gravati da **censo, livello od uso civico**, dalla Nota prot. 2024/0152442 del 25/03/2024, ricevuta dall'**UNITA' OPERATIVA DIRIGENZIALE AMBIENTE, FORESTE E CLIMA – Regione Campania** (cfr. **Allegato H6**) non risulta la **presenza di tali gravami sui beni pignorati.**

PIÙ PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE – QUESITO N. 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.:

L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente senza alcun contratto di locazione.

In ogni caso, con riferimento al successivo paragrafo in risposta al Quesito n. 14 inerente alla stima dell'immobile, lo scrivente esperto ha determinato il più probabile canone di locazione per il lotto unico di vendita ed **Il terzo del giusto prezzo** cui riferire il valore della locazione che l'acquirente non avrebbe l'obbligo di rispettare in caso di affitto. Il tutto è riportato sinteticamente nella tabella seguente:

<i>LOTTO DI VENDITA</i>	<i>Canone di locazione (€ anno) in c.t.</i>	<i>1/3 del canone di locazione (€ anno) in c.t.</i>
<i>Lotto unico</i>	55.000,00	18.000,00

Dove, in generale, tenendo conto di un saggio di capitalizzazione medio lordo, per i terreni, pari al **3%**, il valore del più probabile canone di locazione annuo è data da:

$V_{loc.} = V_{mercato} \times \text{saggio di capitalizzazione} = € 1.835.000,00 \times 3,00 \% = \text{in CT. } € 18.000,00 \text{ annui}$

REGIME PATRIMONIALE DEBITORE – QUESITO N. 9

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

Nel caso in esame il debitore esecutato è persona giuridica denominata “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”, con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, numero REA SA 454291, iscritta nel Registro Imprese dal 10/11/2016, avente il seguente oggetto sociale: “Lo svolgimento dell'attività agricole di cui all'art. 2135 del codice civile ed in particolare la coltivazione di terreni agricoli di proprietà o condotti.....” Il capitale sociale della società (deliberato, sottoscritto e versato) è di € 10.000,00 (cfr. Visura camerale in **Allegato H1**). L'Amministratore Unico è il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

VINCOLI ED ONERI – QUESITO N. 10

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem:

Tenuto conto che il territorio del Comune di EBOLI è ricompreso nel **PSAI Fiume Sele** (Piano Stralcio dell'ex Autorità di Interregionale del Bacino Idrografico del Fiume Sele, ex Autorità di Bacino Campania Sud e Interregionale del fiume Sele ora Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale), si segnala quanto segue:

Immobile	Foglio	Part.	Sub.	Rischio idraulico	Aree inondabili	Rischio frane	Pericolosità da frane
Terreno	41	201	-	Nulla	Nulla	Medio	P1
Terreno	41	206		Nulla	Nulla	Medio	P1
Terreno	41	233		Nulla	Nulla	Medio	P1
Terreno	41	439		Nulla	Nulla	Medio	P1

dove:

P1 = AREA A PERICOLOSITA' MODERATA;

Non si segnala alcun altro vincolo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – QUESITO N. 11

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

Dalle ispezioni ipotecarie, per immobili e per dati anagrafici, eseguite presso l'**Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno**, e riferite al ventennio antecedente la presente relazione, risultano **le seguenti formalità pregiudizievoli riportate di seguito** in ordine cronologico, in forma sintetica e con indicazione dei creditori iscritti, relative sia all'immobile staggito, sia alla debitrice esecutata e suoi danti causa, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva (cfr. **Allegato G**).

ISCRIZIONI

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritta a SALERNO il 11/07/2017
Reg. gen. 26846 - Reg. part. 3429
Quote del DIRITTO DI PROPRIETA': **1/1** su immobili staggiti (**unità negoziale 1**);
Importo Totale: € 2.520.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 relativamente all'**unità negoziale 1**;
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Eboli (SA) per la quota di 1/1 relativamente all'**unità negoziale 1**;
Capitale: € 1.400.000,00
Spese: -
Interessi: -
Tasso interesse annuo: 1,95%
Durata: 10 anni
Pubblico Ufficiale: Notaio Visconti Massimiliano
Data: 06/07/2017
N° repertorio: 65/60
Note: L'ipoteca volontaria è iscritta sugli immobili censiti in NCT di Eboli (SA) col Fg. 41, p.lle 201, 206, 233 e 439 (ex231) (**unità negoziale 1**);

TRASCRIZIONI

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SALERNO il 10/01/2024
Reg. gen. 1357 - Reg. part. 1162
Quote del DIRITTO DI PROPRIETA': **1/1** su immobili staggiti nell'**unità negoziale 1**;

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 relativamente all'**unità negoziale 1**;

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Eboli (SA) per la quota di 1/1 relativamente all'**unità negoziale 1**;

Note: Il pignoramento è trascritto sugli immobili censiti in NCT di Eboli (SA) col Fg. 41, p.lle 201, 206, 233 e 439 (ex231) (**unità negoziale 1**);

Tale pignoramento ha generato, presso il Tribunale di Salerno, la presente Procedura Esecutiva R.E. 7/2024.

Indicazione dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli

Nel seguito si riporta l'indicazione dei costi di cancellazione relativi ad ognuna delle formalità pregiudizievoli sopra elencate:

1. Costi per cancellazione Iscrizione contro del 11/07/2017 R. P. 3429, R. G. 26846 (IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO):

Imposta Ipotecaria:	0,5% di € 10.000,00	€ 0,00
Imposta di Bollo:		€ 0,00
Tassa Ipotecaria:		€ 35,00
	TOTALE	€ 35,00

2. Costi per cancellazione Trascrizione contro del 10/01/2024 R. P. 1162, R. G. 1357 (Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili):

Imposta Ipotecaria:		€ 200,00
Imposta di Bollo:		€ 59,00
Tassa Ipotecaria:		€ 35,00
	TOTALE	€ 294,00

Nel complesso, i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli inerenti gli immobili in questione ammontano ad € **329,00**. A tale importo vanno aggiunti gli oneri materiali per il professionista che eseguirà le cancellazioni. Nel complesso, in cifra tonda, i costi possono assumersi pari a € **1.000,00**.

ACQUISIZIONE VISURE IPOCATASTALI – QUESITO N. 12

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Nel corso delle operazioni peritali sono state acquisite sia le visure catastali per immobile e per soggetto (cfr. **Allegato C**), sia le visure ipotecarie a favore e contro, riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico (cfr. **Allegato G**).

A seguito di accurato controllo incrociato non si rileva alcuna particolare discrasia tra le risultanze delle stesse visure.

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA EDILIZIA – QUESITO N. 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 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T. U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e 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 dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'intero fondo ricade in zona “**Ed – Agricola di pianura**” del vigente PRG del **Comune di Eboli** approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno prot. n. 16533 del 30/04/2003 e pubblicato sul B.U.R. Campania n. 22 del 19/05/2003, e modificato a seguito della variante normativa approvata con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno n. 66 del 13/10/2008 e pubblicato sul BUR Campania n. 43 del 27/10/2008;

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C., sono riscontrabili in calce all'allegato C.D.U. (cfr. **Allegato H5**).

In data 20/03/2009 prot. 13363 è stata presentata DIA in Sanatoria ex art. 37 DPR 3080/2001 per la presenza sui terreni staggiti e su altri terreni confinanti di impianti serricoli e stradoni di servizio realizzati negli anni addietro in assenza di autorizzazioni.

Infine, trattandosi di suolo agricolo privo di edificazioni, non applicano le disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI – QUESITO N. 14

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Le caratteristiche fisiche e funzionali dell'immobile, unitamente alla sua posizione giuridica e alle peculiarità del mercato immobiliare di riferimento, inducono, ai fini di una più vantaggiosa occasione di vendita del bene pignorato, alla formazione di un **unico lotto di vendita**.

Criteri e procedimenti della stima

Per determinare il valore degli immobili oggetto di stima si è innanzitutto individuato il criterio di stima corrispondente alla ragion pratica, che è il più probabile valore di mercato del bene,

La valutazione eseguita con il ***procedimento di stima sintetico - comparativo***, consiste nel desumere il valore di mercato dalla ricerca di trasferimenti di immobili simili ed in zone viciniori attingendone i prezzi di compravendita in epoca prossima a quella di riferimento della stima. **I prezzi, sono riferiti al parametro unitario metro quadrato di superficie interna lorda (superficie convenzionale).**

La determinazione del valore dell'immobile è stata eseguita con il ***procedimento di stima diretta*** (o *procedimento sintetico - comparativo*) che consiste nel desumere il valore di mercato dalla ricerca di trasferimenti di immobili simili ed in zone viciniori attingendone i prezzi di compravendita in epoca prossima a quella di riferimento della stima. I prezzi sono riferiti al parametro unitario metro quadrato di superficie determinata sulla base delle risultanze catastali.

Per quanto concerne i prezzi dei terreni agricoli, ci si è riferiti sia ai valori di proposte di vendita, ricavati dai siti internet specializzati, sia ai ***Valori Fondiari Medi Unitari***, della *Regione Campania, suddivisi per Province ed aggiornati all'anno 2023*, decreto N.743 del 16/11/2023.

La procedura estimativa, quindi, si basa sulla determinazione del Valore Attuale del bene, ottenuto moltiplicando il Valore di Mercato (o valor capitale unitario) per la *Superficie Convenzionale* dell'immobile (nella presente stima ci si è riferiti alla superficie catastale del terreno agricolo de quo), tenendo in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

FONTE: Valori Fondiari Medi Regione Campania – Anno 2023



Terreno Agricolo a Eboli

20.000 m²

125.000 €

Vendesi a **Eboli Terreno** agricolo di 20000 mq pianeggiante deposito attrezzi alla località San Andrea. Classe Energetica:

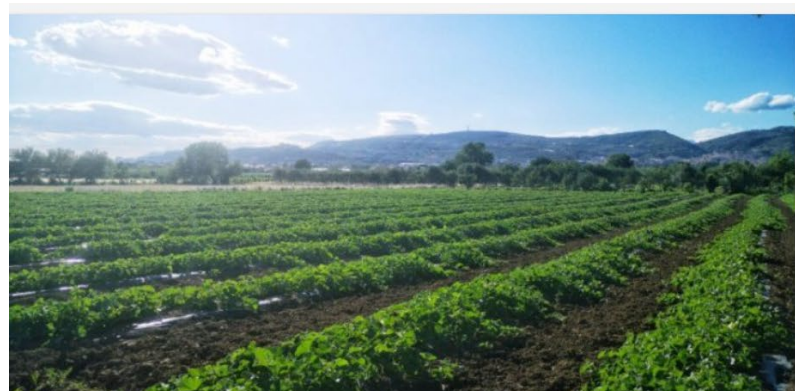


Terreno Agricolo a Eboli via Boscariello

3.629 m²

19.120 €

Riferimento;2218899 **Eboli** località Boscariello Lotto unico P proprietà: Fondo agricolo ubicato alla località Boscariello de Comune di **Eboli** (sa) Identificato al Catasto Terreni di detto



Terreno Agricolo a Eboli via acqua dei pioppi

7.500 m²

65.000 €

In zona ben servita proponiamo ampia pezzatura di **terreno** agricolo di 7.500 mq ca,pianeggiante,ben esposto,di forma rettangolare. Davvero un ottima soluzione per qualsiasi esigenza.



<i>Valori unitari per metro quadrato di superficie</i>			
MQ	Euro	Euro/mq	Media valori (Euro/mq)
20.000	125.000,00	6,25	6.92
3.629	19.120,00	5.85	
7.500	65.000,00	8.67	

Da cui risulta, con riferimento alle proposte di vendita di suoli agricoli con colture similari e vicini al lotto staggito, un valore unitario medio pari a **6,90 €/mq**.

Per quanto attiene al cespite costituente il lotto in parola, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche dello stesso, in termini di stato di estensione, di giacitura e di accessibilità, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione del parametro di mercato unitario vada posta in relazione ad un valore superiore alla media dei valori sopra esposti (15,00 €/mq). Di fatto, considerando che i valori desumibili dalle proposte di vendita sono verosimilmente suscettibili di variazioni al ribasso in occasione di reali compravendite e che gli appezzamenti di terreno sono privi di serre per la coltivazione, si ritiene opportuno e congruo utilizzare un valore di mercato unitario pari a 15,00 €/mq.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del fondo agricolo è stato determinato così come riportato nella seguente tabella

Fondo agricolo								
Eboli (SA) - Località Scorziello								
N.	Foglio	Particella	Qualità	Superficie catastale (mq)	Valori fondiari medi	Altre fonti	Utilizzato	Valore
					€/mq	€/mq	€/mq	
1	41	201	seminativo irriguo	2.870	16,16	14,70	15,00	€ 43.050,00
2	41	206	seminativo irriguo	29.530	16,16	14,70	15,00	€ 442.950,00
3	41	233	seminativo irriguo	29.310	16,16	14,70	15,00	€ 439.650,00
4	41	439	seminativo irriguo	60.686,00	16,16	14,70	15,00	€ 910.290,00
TOTALE				122.396,00	-	-	-	€ 1.835.940,00

Da cui, il più probabile valore di mercato del **LOTTO unico** risulta:

$V_{ppm} = € 1.835.940,00$ che in cifra tonda può assumersi pari a **€ 1.835.000,00**

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO = € 1.835.000,00 in c.t.

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

Il *valore degli immobili da porre a base d'asta (valore b.a.)* è stato determinato applicando al *più probabile valore di mercato* del lotto di vendita le **detrazioni** che tengono conto, delle spese di cancellazione delle formalità, e dell'assenza di garanzia di vizi occulti, ecc. Pertanto, con riferimento ai lotti di cui sopra:

LOTTO UNICO

Considerando un abbattimento forfettario del **5%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto il valore dell'**intero immobile**:

$V_{b.a.} = € 1.835.000,00 - 5\% = € 1.743.250,00$

Pertanto, il valore degli immobili di cui al **LOTTO unico**, possono essere messi in vendita, per la **quota intera (1/1)**, con il seguente prezzo, in **c.t.**, a base d'asta:

LOTTO unico

V_{b.a.} in ct. = € 1.740.000,00 (Euro Unmilionesettecentoquaranta/00)

SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI – QUESITO N. 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:

Durante il sopralluogo lo scrivente esperto non ha rinvenuto, sul suolo in esame, alcun bene mobile e/o materiale di risulta.

DESCRIZIONE SINTETICA LOTTI DI VENDITA – QUESITO N. 16

Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione e 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 e al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e 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. 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 veda scheda sintetica riepilogativa rimessa in allegato **H9**

REPERTORIO FOTOGRAFICO - QUESITO N. 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.

Il repertorio fotografico è stato inserito nel corpo del testo della presente relazione di stima.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., Arch. Nicola Di Concilio, in ottemperanza all'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione (composta di N. 25 pagine complessive e N. 6 fascicoli di allegati) restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Salerno, Settembre 2024

L'ESPERTO
Dott. Arch. Nicola Di Concilio
Atto firmato digitalmente

ELENCO DEGLI ALLEGATI

FASCICOLO A

- **Allegato A1:** *Verbale di giuramento esperto;*

FASCICOLO C

- **Allegato C:** *Visure storiche per immobili e per soggetti; Stralcio del Foglio di Mappa catastale (WEGIS);*

FASCICOLO F

- **Allegato F1:** *Istanze Certificato di destinazione urbanistica;*
- **Allegato F2:** *Istanza Certificato residenza rappresentante legale società esecutata;*
- **Allegato F3:** *Istanza usi civici Regione Campania;*

FASCICOLO G

- **Allegato G:** *Ispesioni ipotecarie degli immobili e dei soggetti di cui trattasi, riferite al ventennio antecedente il conferimento d'incarico, distinte per immobile e per dati anagrafici, a favore e contro, in forma sintetica ed integrale, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva);*

FASCICOLO H

- **Allegato H1:** *Certificato camerale ditta Agripalmentieri;*
- **Allegato H3:** *Atto di Donazione accettata, redatto dal Notaio in Salerno (SA), Dott. Sergio Barela, il 14/04/1993, Rep. N. 29142, trascritto a Salerno il 17/04/1993 ai nn. 10254/8491;*
- **Allegato H4:** *Atto di compravendita, redatto dal Notaio in Eboli (SA), Dott. Massimiliano Visconti, il 06/07/2017, Racc. N. 59, Rep. N. 64, trascritto a Salerno il 11/07/2017 ai nn. 26845/20800;*
- **Allegato H5:** *Certificato di Destinazione Urbanistica;*
- **Allegato H6:** *Nota assenza usi civici Regione Campania;*
- **Allegato H7:** *DIA in Sanatoria ex art. 37 DPR 3080/2001 del 20/03/2009 prot.13363 per impianti serricoli;*
- **Allegato H8:** *Contratto di locazione con ricevuta avvenuta registrazione;*
- **Allegato H9:** *Scheda sintetica riepilogativa del lotto;*