



TRIBUNALE DI SALERNO

PROCEDURA
ESECUTIVA R.G.E.
N°163/2024

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dr.ssa ENZA FARACCHIO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

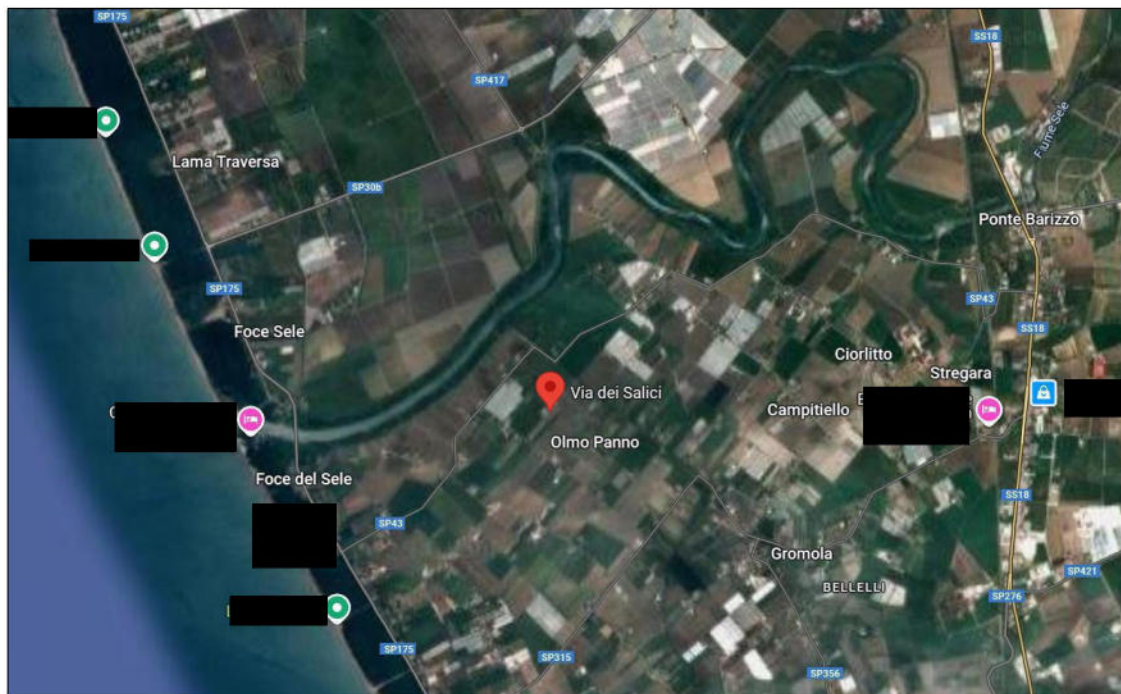
relazione tecnica estimativa

PROMOSSA DA:

CONTRO:

PROSSIMA UDIENZA:

1 Luglio 2025



Terreno ubicato nel Comune di Capaccio Paestum (SA) – Via Dei Salici

L'ESPERTO

Dott. Agronomo Luca Baselice

**INDICE**

- 1. PREMESSA	Pag. 02
- 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag. 02
- 3. RISPOSTE AI QUESITI	Pag. 02
<i>Quesito - 1 -</i>	Pag. 02
<i>Quesito - 4 -</i>	Pag. 03
<i>Quesito - 5 -</i>	Pag. 07
<i>Quesito - 6 -</i>	Pag. 07
<i>Quesito - 7 -</i>	Pag. 08
<i>Quesito - 8 -</i>	Pag. 08
<i>Quesito - 9 -</i>	Pag. 09
<i>Quesito - 10 -</i>	Pag. 09
<i>Quesito - 11 -</i>	Pag. 10
<i>Quesito - 12 -</i>	Pag. 10
<i>Quesito - 13 -</i>	Pag. 11
<i>Quesito - 14 -</i>	Pag. 12
<i>Quesito - 15 -</i>	Pag. 14
- 5. CONCLUSIONI	Pag. 15
ALLEGATI:	
1) <i>Documentazione agli atti per controllo preliminare</i>	
2) <i>Verbale di sopralluogo</i>	
3) <i>Documentazione catastale</i>	
4) <i>Documentazione urbanistica</i>	
5) <i>Report fotografico</i>	
6) <i>Titoli di proprietà</i>	
7) <i>Documentazione Agenzia delle Entrate</i>	
8) <i>Documentazione anagrafica</i>	
9) <i>Attestazione invio alle parti</i>	



1. PREMESSA

Il sottoscritto *Dott. Agronomo Luca Baselice*, iscritto all'Ordine degli Agronomi della Provincia di Salerno, al n° 903, con studio in Pagani (SA) alla via A. Criscuolo n°12, con provvedimento del 14/01/2025 veniva nominato dal *G.E. Dott.ssa Enza Faracchio*, **esperto per la stima dei beni nella procedura esecutiva ad R.G.E. n°163/2024** promossa da [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] a qualità di legale contro il [REDACTED]. Lo stesso ha prestato giuramento, nel quale il *G.E. Dott.ssa Enza Faracchio* gli assegnava il termine di 30 giorni prima dell'udienza del 01/07/2025 per il deposito dell'elaborato peritale.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dichiara che in data 07 del mese di febbraio dell'anno 2025 si è portato sui luoghi oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n° 163/2024.

Sempre in tale circostanza si rinveniva la presenza del debitore esecutato, il quale era stato reso edotto di ciò a mezzo PEC e raccomandata A/R.

Acquisita tutta la documentazione ritenuta necessaria, esaminati gli atti ed eseguito il dovuto sopralluogo, il sottoscritto procedeva a redigere la presente relazione peritale.

3. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO - 1 -

Controllo preliminare documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.

Il sottoscritto - nei primi trenta giorni successivi all'accettazione dell'incarico - ha effettuato la verifica sulla completezza della documentazione depositata ai sensi dell'ex art.567 c.p.c., in particolare, ha constatato che il creditore procedente ha depositato **Certificazione Ipotecaria** nella quale venivano indicate - degli



immobili pignorati – le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari per il ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento immobiliare, con indicazione degli atti di acquisto e dei dati catastali.

In riferimento alla certificazione sullo stato civile dell'esecutato, quest'ultima, viene prodotta a cura del sottoscritto ed ivi allegata in quanto non presente agli atti della procedura esecutiva. (Allegato 8)

QUESITO - 4 -

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

Diritti reali pignorati: PIENA PROPRIETA'

Tale diritto indicato nella trascrizione dell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dei seguenti atti notarili:

[REDACTED]

Beni pignorati:

I dati identificativi catastali riportati nella trascrizione del pignoramento sono conformi a quelli censiti in catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum (Sa).

TERRENO:

PIENA PROPRIETA' DEL SEGUENTE IMMOBILE:

- Foglio 7 – P.lla 688 – seminativo - are 37 ca 90 – classe 1 – R.D. € 52,85
R.A. € 32,30;



LOTTO UNICO

FOGLIO 7 PARTICELLA 688;

Intestata a [REDACTED]

<u>TERRENO</u>	
<u>COMUNE:</u>	Capaccio Paestum (Sa)
<u>LOTTO</u>	UNICO
<u>IDENTIFICATIVI CATASTALI:</u>	Foglio 7 – P.lla 688
<u>CONFINI:</u>	Nord con canale di bonifica Sud con P.lla 692 foglio 7 Est con P.lla 689 foglio 7 Ovest con P.lla 220 foglio 7

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

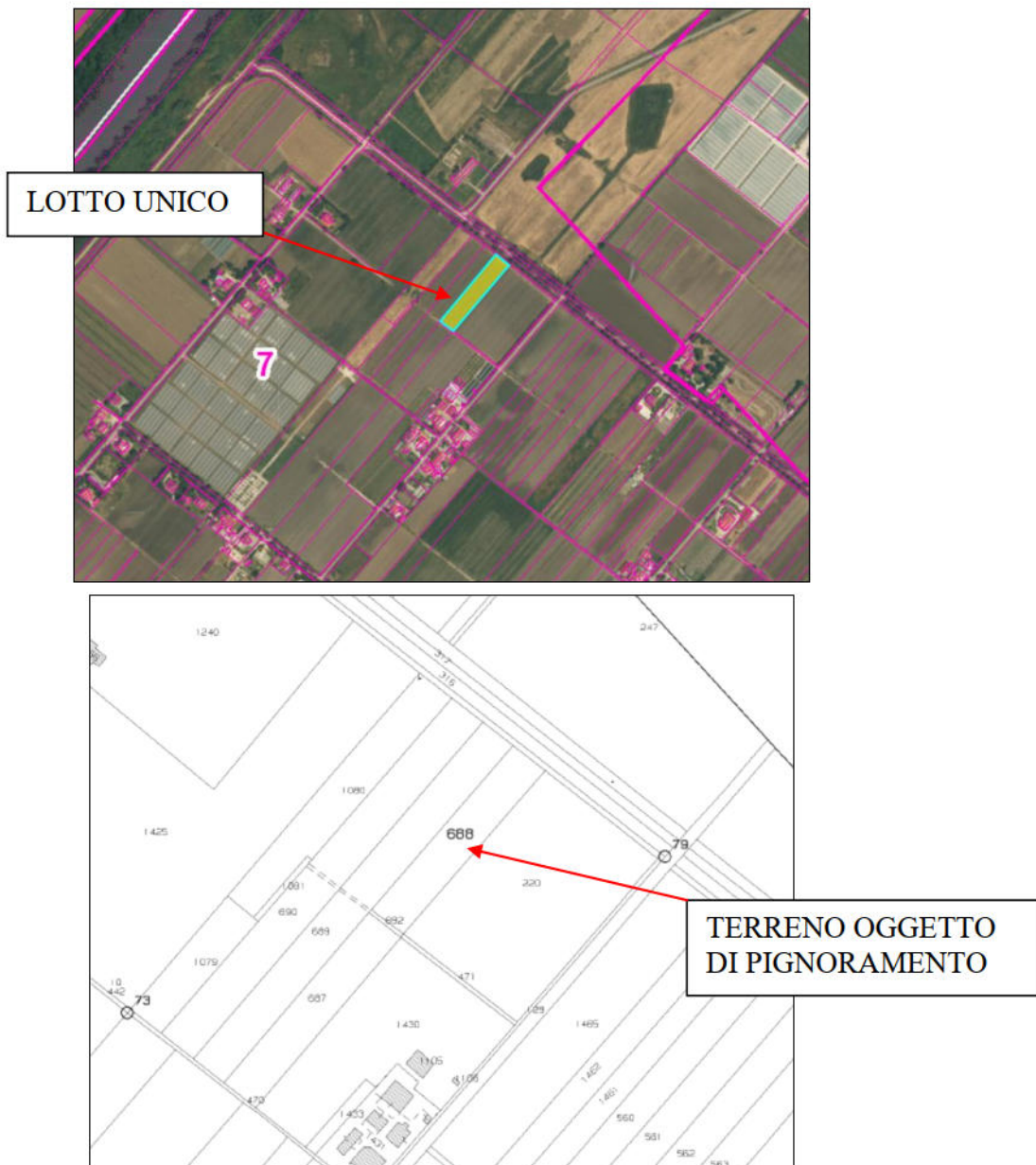
COMUNE DI CAPACCIO PAESTUM (SA)

FOGLIO 7 – P.LLA 688

Dalle indagini effettuate l'immobile risulta ben individuato



Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucabaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it



- La procedura esecutiva R.G.E. n°163/2024 riguarda la seguente unità immobiliare:

TERRENO AGRICOLO.

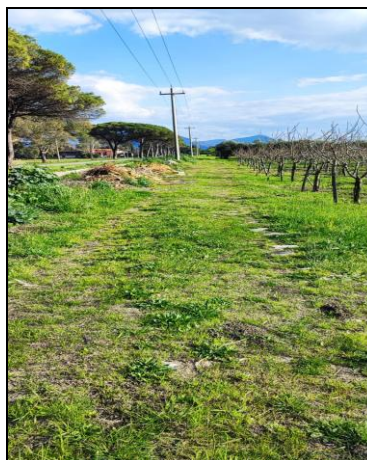
Il fondo è costituito da un'unica particella, la P.lla 688 del foglio 7.

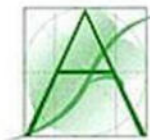


Il terreno è ubicato in zona periferica del Comune di Capaccio Paestum (Sa), alla Via Dei Salici. Il naturale accesso al fondo si ha da Via Dei Salici posta ad ovest del fondo, passando dai fondi confinanti. Il lotto ha forma geometrica regolare e pianeggiante. La zona di ubicazione degli appezzamenti di terreno è di interesse agricolo, come descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato – “zona E1 agricola di pianura”.

La viabilità della stessa è da considerarsi di mediocri condizioni in quanto il fondo è sito in zona periferica, non vicino alle principali vie autostradali, importante per il trasporto dei prodotti su ruota.

Il fondo ha un'estensione catastale di mq. 3.790, in medie condizioni manutentive. Sul fondo è presente una servitù di acquedotto a carico dell'originale P.Ila 220.





La superficie totale del Lotto unico è di mq. 3.790.

QUESITO - 5 -

Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

L'immobile oggetto di pignoramento, risultano in capo all'esecutato, [REDACTED] per la piena proprietà.

Il fondo è pervenuto all'sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A seguito delle indagini effettuate, è risultata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto. (Allegato 6)

QUESITO - 6 -

Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

Il compendio immobiliare in questione non rientra in questa casistica.



QUESITO - 7 -

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla 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, ecc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Il fondo è stato condotto dal sig. [REDACTED] con contratto di locazione di terreno agricolo.

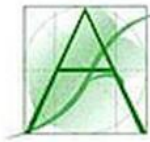
Il contratto ha la durata di anni 1 con inizio dal 10/04/2024 e scadenza 10/04/2025.

Tale contratto va in contrasto con la Legge n.203 del 1982, Il contratto di affitto di un fondo rustico, stipulato tra il proprietario del fondo e un coltivatore diretto senza assistenza sindacale, ha una durata minima predeterminata dalla legge e pari a non meno di 15 anni. Alla scadenza, il contratto si rinnova in automatico di ulteriori quindici anni e così, parimenti, ad ogni successiva scadenza, di ulteriori periodi di quindici anni ciascuno, a meno che una delle parti non abbia comunicato all'altra la disdetta, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, raccomandata a mano con firma per ricevuta o pec e con un preavviso di almeno un anno.

QUESITO - 8 -

Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'articolo 2923, comma 3, cod. civ.;

Il fondo è stato concesso in fitto, contratto con validità dal 10/04/2024 al 10/04/2025 con canone annuo di € 1.500,00.



Tale cifra rappresenta il giusto valore del canone di locazione per tale superficie in tale zona produttiva.

QUESITO - 9 -

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

I debitori eseguiti, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] sono di stato civile separati; con atto del [REDACTED] a rogito del

[REDACTED] hanno scelto il

regime di separazione dei beni; con provvedimento del Tribunale di Salerno n.

[REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i

coniugi [REDACTED];

il debitore eseguito, [REDACTED] a Salerno e residente

a [REDACTED] è di stato civile celibe.

(Allegato 8)

QUESITO - 10 -

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, 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;

Il fondo oggetto di pignoramento non è parte di un condominio.

Il fondo è gravato dal seguente vincolo:

*_ Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucabaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it*



- Servitù di acquedotto costituita con atto del 27/08/1993 Rep. 13912 registrato e trascritto a Salerno in data 7/09/1993 ai nn. 22878/18957;

QUESITO - 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 pignoramento, 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;

ISCRIZIONE del 02/08/2016 - Registro Particolare 4126 Registro Generale 31971
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 3764/10016 del 01/08/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1476 del 04/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 19/06/2024 - Registro Particolare 21826 Registro Generale 26720
Pubblico ufficiale UNEP SALERNO Repertorio 4330 del 27/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Quantificazione spese per cancellazione ipoteca e pignoramento:

IPOTECA GIUDIZIALE € 294,00;

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI € 70,00;

QUESITO - 12 -

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore o 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;

Nell'allegato catastale sono riportate tutte le visure catastali ed ipotecarie e, dall'ispezione incrociata di queste, non risultano discrasie. (Allegato 3)



QUESITO - 13 -

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del TU di cui al D.P.R. 6.6.01 n° 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto TU 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 TU, 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 TU e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi del 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 condizione previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n.47 ovvero articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dalle indagini effettuate, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capaccio (Sa) nonché dalla documentazione reperita, il fondo oggetto di perizia risulta posizionato, rispetto al Piano Regolatore Generale, in ambito agricolo zona Omogenea "Zona E1 Agricola di pianura".

Si attesta, come da certificato di destinazione urbanistica allegato, che i suddetti terreni sono interessati dai seguenti vincoli:

- Zona classificata sismica S=6;
- Fasce di rispetto stradale;
- Vincolo di protezione delle bellezze naturali – immobili ed aree di notevole interesse pubblico;
- Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale;
- Tutela dei corpi idrici e delle opere di bonifica;

Documentazione urbanistica allegata alla perizia di stima (*Allegato 4*).



QUESITO - 14 -

Determini il valore con l' indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di 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 per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessita 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.

Per determinare il valore venale di mercato del compendio immobiliare all'attualità si procede con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico. La stima verrà definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia. Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche (fertilità, giacitura, esposizione, ubicazione, accesso al fondo, età dell'impianto, densità dell'impianto e presenza di acqua) degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie catastale. Per tener conto delle caratteristiche specifiche del bene, occorrerà integrare i valori a metro quadrato utilizzando le percentuali di aumento o di riduzione, ovvero utilizzando fattori di apprezzamento o di deprezzamento in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed intrinseche. Per il compendio immobiliare in questione, considereremo:



fertilità, giacitura, esposizione, ubicazione, accesso al fondo, presenza di acqua, livello di manutenzione del fondo, vincoli, servitù;

$$C = 0.85$$

Effettuate le indagini nel mercato della zona in cui ricade il bene in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona ed alcuni professionisti del settore, si considera, nel caso in esame, come valore medio unitario di mercato per superficie commerciale:

$$V_{mu} = 6,50 \text{ €/mq}$$

Alla luce di quanto sopra esposto si deduce che il più probabile valore di mercato dei beni oggetti del pignoramento si ottiene moltiplicando il valore medio unitario di mercato V_{mu} per i coefficienti di ragguaglio/correttivi e per la superficie:

$$V = V_{mu} \times C_i \times S_c$$

Quindi:

LOTTO UNICO

$$V = \text{€/mq } 6,50 * 0,85 * 3.790 \text{ mq} = \text{€ } 20.939,75$$

Valore Totale lotto unico = € 20.939,75

Infine, oltre alle *detrazioni* di cui sopra, si applica un'ulteriore riduzione al valore di mercato del lotto - *secondo l'articolo 568 c.p.c. - pari al 15%* - per l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, per le differenze indotte sia



dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di vendita da attribuire al **LOTTO UNICO** nella procedura esecutiva R.G.E. n° 163/2024 - è in cifra approssimata e pari:

$$V_{\text{LOTTO}} = \text{€ } 17.800,00 \text{ (euro diciassettemilaottocento/00)}$$

QUESITO - 15 -

quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;

Il fondo è in medie condizioni manutentive e produttive e non sono stati rinvenuti materiali di risulta.



4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la On.le S.V. per la fiducia accordatami, nel ritenere di aver assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n° 15 pagine dattiloscritte e n° 9 allegati, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Pagani 21/05/2025

L'ESPERTO

Dott. Agr.mo Luca Baselice



*_ Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucabaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it*