



# Tribunale di Salerno

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. Dr.ssa SARA SERRETIELLO  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno

### 1. Premessa

Io sottoscritto **OMISSIS**, residente in **OMISSIS**, fui nominato dalla S.V. come Esperto nella causa **OMISSIS** Ruolo gen. delle esecuz. n. **281/22**, incarico da me accettato in data 27.01.2023.

### 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

#### 2.1 descrizione delle operazioni compiute

Nel corso degli accessi presi atto della consistenza dei luoghi realizzando un rilievo fotografico degli immobili in questione.

Allo scopo di acquisire documentazioni utili per lo svolgimento delle operazioni di consulenza ho effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Capaccio, acquisendo della documentazione allegata alla relazione, presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli operatori immobiliari di zona.

### 3. studio della causa

Sono di seguito riportati i quesiti, così come formulati nel verbale di incarico, e le risposte fornite dal sottoscritto.

#### **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Dall'atto di pignoramento si evince che i beni pignorati sono i seguenti:

<b>A) Terreno in Capaccio Paestum (SA), identificato al C.T. del comune di Capaccio Paestum (SA) al foglio 51, particella 468, di proprietà di OMISSIS per la quota di 1/1.</b>
---

I dati catastali, così come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con quelli risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali.

Non sono state effettuate variazioni successivamente al pignoramento.



I lotti di vendita sono stati determinati sulla base della quota di possesso degli stessi, dell'ubicazione e dell'apprezzamento degli ipotetici compratori.

Il bene può essere identificato come LOTTO UNICO.

**LOTTO UNICO:**

**A) Terreno in Capaccio Paestum (SA), identificato al C.T. del comune di Capaccio Paestum (SA) al foglio 51, particella 468, di proprietà di OMISSIS per la quota di 1/1.**

Il bene confina a Nord con la particella 469, ad Est con la particella 858, a Sud con la particella 116 e ad Ovest con la particella 922.

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Il bene è costituito da un terreno agricolo della superficie di mq. 5.799 posto in località Paestum, contrada Caggiano, vicino all'area archeologica, con accesso dalla strada Provinciale 189, via Nettuno, attraverso una strada interpoderale, asfaltata per il primo tratto.

Il terreno è della superficie catastale di mq. 5.799; l'assenza del debitore non ha fornito indicazioni sulla gestione e sull'eventuale presenza di culture.

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Dall'acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio il bene è così identificato:

**LOTTO UNICO**

**A) Terreno in Capaccio Paestum (SA), identificato al C.T. del comune di Capaccio Paestum (SA) al foglio 51, particella 468, qualità semin. Irrig., classe 3, superficie mq. 5.799 Reddito Dominicale €uro 34,44 Lire 66.689, Reddito Agrario Euro 25,46 Lire 49.292, intestato a OMISSIS, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.**

**Variazioni catastali**

- dalla visura storica emerge che il bene, precedentemente all'Impianto Meccanografico del 30/06/1976, per FRAZIONAMENTO del 02/01/1973 in atti dal 10/02/2000 (n. 179.2/1973), era intestato a **OMISSIS**, proprietario da verificare.
- dalla visura storica emerge che il bene, precedentemente all'Impianto Meccanografico del 30/06/1976, per COMPRAVENDITA Atto del 22/12/1973 Pubblico ufficiale P. CAMMARANO Sede TORCHIARA (SA) Repertorio n. 5862 - UR Sede AGROPOLI (SA) Registrazione n. 21 registrato in data 11/01/1974 - Voltura n. 5355.1/1999 in atti dal 10/02/2000, era intestato a **OMISSIS**, proprietario 1000/1000.
- dalla visura dall'Impianto Meccanografico del 30/06/1976, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Capaccio Paestum (SA), Catasto Terreni del comune di Capaccio Paestum (SA), foglio 51, particella 116, qualità semin. Irrig., classe 3, superficie mq. 18.167 Reddito Dominicale Lire 208.921, Reddito Agrario Lire 154.420.
- per VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/02/2000 in atti dal 10/02/2000 T.F. 55/55 (n. 5991.2/2000), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune



di Capaccio Paestum (SA), Catasto Terreni del comune di Capaccio Paestum (SA), foglio 51, particella 116, qualità semin. Irrig., classe 3, superficie mq. 17.355 Reddito Dominicale Lire 199.583, Reddito Agrario Lire 147.518.

- dal 10/02/2000 al 19/04/2010, per (FRAZIONAMENTO del 02/01/1973 in atti dal 10/02/2000 (n. 179.2/1973), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali (FRAZIONAMENTO del 02/01/1973 in atti dal 10/02/2000 (n. 179.2/1973): comune di Capaccio Paestum (SA), Catasto Terreni del comune di Capaccio Paestum (SA), foglio 51, particella 468, qualità semin. Irrig., classe 3, superficie mq. 5.799 Reddito Dominicale €uro 34,44 Lire 66.689, Reddito Agrario Euro 25,46 Lire 49.292.

- dal 19/04/2010, per COMPRAVENDITA Atto del 19/04/2010 Pubblico ufficiale ANGRISANI ANTONIA Sede CAPACCIO PAESTUM (SA) Repertorio n. 79150 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12957.1/2010 Reparto PI di SALERNO in atti dal 28/04/2010, è intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Capaccio Paestum (SA), Catasto Terreni del comune di Capaccio Paestum (SA), foglio 51, particella 468, qualità semin. Irrig., classe 3, superficie mq. 5.799 Reddito Dominicale €uro 34,44 Lire 66.689, Reddito Agrario Euro 25,46 Lire 49.292.

I dati catastali, così come riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali.

Non sono state effettuate variazioni successivamente alla trascrizione del pignoramento.

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà** del seguente terreno ubicato nel Comune di **CAPACCIO PAESTUM contrada Caggiano;**

Il bene è costituito da un terreno agricolo della superficie di mq. 5.799 posto in località Paestum, contrada Caggiano, vicino all'area archeologica, con accesso dalla strada Provinciale 189, via Nettuno, attraverso una strada interpodereale; confina a Nord con la particella 469, ad Est con la particella 858, a Sud con la particella 116 e ad Ovest con la particella 922; è riportato nel C.T. del Comune di **CAPACCIO PAESTUM al foglio 51, particella 468;** Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale. Non sono state rinvenute difformità urbanistiche, pertanto il bene è **conforme** allo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro **33.000**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

**Ricostruzione dei titoli di proprietà**

▪ Con **Atto di Compravendita del Notaio Antonia Angrisani del 19.04.2010 rep. 79150/13591, trascritto presso la Conservatoria Salerno il 28.04.2010 ai nn. 17485/12957, OMISSIS** in regime di separazione dei beni, ha acquistato da **OMISSIS** la piena proprietà del bene **A) Terreno in Capaccio Paestum (SA), identificato al C.T. del comune di Capaccio Paestum (SA) al foglio 51, particella 468.**

▪ Con **Atto di Donazione del Notaio Pasquale Cammarano del 22.12.1973 rep. 5862/2548, trascritto presso la Conservatoria Salerno il 19.01.1974 ai nn. 2592/2316, OMISSIS** acquisì la piena proprietà da **OMISSIS** del bene **A) Terreno in Capaccio Paestum (SA), identificato al C.T. del comune di Capaccio Paestum**



**(SA) al foglio 51, particella 116/a sub d (poi rinominato part. 468), così come da frazionamento n. 179/73 allegato all'atto.**

L'accesso al fondo, sia pedonale che con mezzi meccanici, avviene dalla strada interpodereale che parte da via Principe di Piemonte (ora SP189 via Nettuno) e a cavallo delle altre proprietà serve tutti i fondi oggetto del frazionamento, come graficamente riportato nel frazionamento stesso.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

**A) Terreno in Capaccio Paestum (SA), identificato al C.T. del comune di Capaccio Paestum (SA) al foglio 51, particella 468.**

Il bene, come indicato dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal comune di Capaccio Paestum (SA), ricade in **zona omogenea territoriale "E3 di interesse ambientale rilevante contermina la città antica di Paestum"** del vigente **Piano Regolatore Generale**, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 13.01.1992.

Il bene è soggetto ai seguenti vincoli:

- A – Zona classificata sismica S=6 (D.M. 3.6.1981 del G.R. 7.11.2002 n. 5447)
- B – Zona di rispetto dell'antica città di Paestum (Legge 5.3.1957, n. 220)
- I – Vincolo di protezione dei beni paesaggistici – Aree tutelate per legge (Art. 142 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio")
- L – Vincolo di protezione delle bellezze naturali – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Art. 136 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio")
- R – Tutela dei corpi idrici (Art. 96 lettera f del R.D. del 25.7.194, n. 523 e art. 41 del D.Lgs. del 11.5.1999 n. 152) e/o delle opere di bonifica (art. 133 e 134 del R.D. 8.5.1904, n. 368)

Sul bene non sono state rinvenute edificazioni.

Si può affermare che **lo stato dei luoghi non è in contrasto con le norme urbanistiche.**

L'immobile non fa parte del patrimonio del comune di Capaccio Paestum (SA);

L'immobile non fa parte del patrimonio dello stato;

**QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Non è stato possibile determinare il possesso del bene in quanto il debitore non è stato presente all'accesso.

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Dalla visura alla Conservatoria dei Registri Immobiliari emerge quanto segue:

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

nessuno

**SEZIONE B: Oneri e vincoli a carico della procedura:**

trascrizioni



- Pignoramento a favore di **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS** per la quota di proprietà di 1/1, sul bene **A) foglio 51 part. 468**, del 09.12.2022, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 11.01.2023 ai nn. 1079/913.

iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS** per la quota di proprietà di 1/1, sul bene **A) foglio 51 part. 468**, del 21.05.2010, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 28.05.2010 ai nn. 22196/3893.
- Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS** per la quota di proprietà di 1/1, sul bene **A) foglio 51 part. 468**, del 29.11.2010, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 01.12.2010 ai nn. 47929/9931.

Costi di cancellazione:

Pignoramento: € 200 imposta ipotecaria; € 59 imposta di bollo; € 35 tassa ipotecaria  
Ipoteca: € 200 imposta ipotecaria; € 59 imposta di bollo; € 35 tassa ipotecaria

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'immobile **A) foglio 51 part. 468** non ricade su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

La ricerca è stata richiesta per la particella di terreno 4 del foglio 51, così come risultante come particella originaria all'impianto da cui è derivata la particella attuale 468.

Come si evince dalla certificazione dell'Ufficio Usi Civici di Napoli della Regione Campania, nell'Ordinanza del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 07.07.1936, nel Decreto del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste n. 1315 Posiz. 13/4/2 u.c. del 18.08.1939 e nel Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15230 del 05.06.1997, relativa al Comune di Salerno, tutti relativi al comune di Capaccio (SA), fra i terreni assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766 del 16.06.1927 riguardante il riordinamento degli Usi Civici, non è indicato il terreno identificato in catasto impianto al foglio di mappa 51 e numero di mappa 4, per cui non risulta gravato da Usi Civici.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Non risulta costituito un condominio.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

La ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili che compongono i lotti in questione è stata determinata da un'analisi dettagliata delle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione:

**CARATTERISTICHE LOCAZIONALI**

L'accesso al bene avviene attraverso una strada interpodereale parzialmente asfaltata, con accesso da via Nettuno, in località Paestum, a ridosso dell'area archeologica.

**CARATTERISTICHE POSIZIONALI**

Il bene è costituito da un terreno ad uso agricolo.



## CARATTERISTICHE ECONOMICHE

Non è stato possibile determinare il possesso del bene.

Catastalmente il bene è così identificato:

A) Terreno in Capaccio Paestum (SA), identificato al C.T. del comune di Capaccio Paestum (SA) al foglio 51, particella 468, qualità semin. Irrig., classe 3, superficie mq. 5.799 Reddito Dominicale €uro 34,44 Lire 66.689, Reddito Agrario Euro 25,46 Lire 49.292.

La scelta del metodo di valutazione, nel caso in esame, è stato quello del confronto di mercato (**Market Approach**).

### **Metodo del confronto di mercato (Market Approach):**

Il valore dell'immobile con metodo comparativo scaturisce dal più probabile valore di mercato ricavato da una ricerca dei valori di vendita di terreni simili per zona.

I valori di base sono stati desunti da una ricerca di mercato presso gli operatori immobiliari ubicati nel comune di Capaccio Paestum (SA) quali **"Immobiliare Musto"** sito in via Licinella 183, **"Frimm Immobiliare"** sito in Via Licinella 165 e **"Studio Paestum s.a.s."** sito in Via Italia '61 n. 18; dalle tabelle V.A.M. pubblicate dalla Regione Campania; dalle recensioni pubblicate da operatori del mercato quali **Tecnocasa, Fiaip e Frimm**; dagli annunci di vendita presenti su **quotidiani e riviste** di settore; l'**Ufficio Tecnico di Capaccio Paestum (SA)**, la **Conservatoria** dei registri immobiliari di Salerno.

L'analisi condotta mi ha portato al criterio di valutazione a **"misura"**.

#### • **Stima a "misura"**

Per i terreni l'unità di misura è il metro quadrato di superficie o ettaro.

Per i beni in oggetto, a destinazione seminativo, il prezzo di vendita, ricavato dalle Tabelle V.A.M. è pari a **€/Ha. 71.400 (pari a €/mq. 7)**; **il prezzo indicato dagli operatori immobiliari è di circa €/mq. 5/6 per il suolo agricolo.**

Sostanzialmente il valore di €/mq. 6,00 appare congruo.

Determinato il valore unitario del bene in **€/mq. 6,00**, e calcolata in **mq. 5.799** di superficie utile il terreno oggetto, secondo il criterio di **"stima a misura"**, ha una **valutazione** di circa **€ 34.794**.

**Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a "misura" € 34.800**

### **LOTTO UNICO: Adeguamenti e correzioni della stima**

– Detrazione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi.

€ 1.740,00

**€ 34.800 (valore di stima) - € 1.740 = € 33.060**

I valori di fitto per la zona sono di circa €/Ha. 1.200/1.500 annuali, che per la superficie di mq. 5.799, mediamente è pari circa ad €/anno 800.

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 33.000**

I valori di fitto per la zona sono di circa €/Ha. 1.200/1.500 annuali, che per la superficie di mq. 5.799, mediamente è pari circa ad €/anno 800.



**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Il bene è stato pignorato per l'intero.

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Dagli atti risulta che **OMISSIS**.

**4. conclusioni**

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Salerno

(L'Esperto **OMISSIS**)

