

stima, pertanto, è stato possibile costruire una matrice multi-parametrica individuando, nell'area, immobili aventi tipologie e finiture simili con riferimento alla destinazione dei Lotti.

Dall'indagine e dalla ricerca effettuata in zona, rivolgendosi alle agenzie ed agli agenti immobiliari che operano nel settore e facendo riferimento al borsino immobiliare messo a disposizione dall'agenzia del territorio è stato possibile determinare il prezzo medio di mercato per cespiti simili **(vedi allegato I)**.

A questo punto bisogna stabilire il valore unitario, cioè il costo di una unità di superficie (un metro quadrato) per il bene indagato nella zona considerata, ma per fare questo bisogna indicare in modo univoco l'estensione dell'immobile oggetto di stima.

La superficie alla quale bisogna riferirsi è quella commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle divisioni interne (cioè comprese delle stesse) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna sommare la superficie dei vani accessori moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Si riportano di seguito i dati metrici scaturiti dal rilievo in sito e dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica, nonché, dalle elaborazioni di calcolo e delle osservazioni che la sottoscritta ha ritenuto peculiari al fine di ottenere il più probabile valore di mercato per ogni singolo lotto.

**LOTTO N. 1 – Terreni agricoli costituenti, nel complesso, un unico corpo siti nel territorio di Capaccio, loc. Feudo Tempa San Paolo, foglio di mappa N. 20: particella 36, seminativo irriguo di classe 2<sup>a</sup>, superficie mq 3.215 R.D. € 39,85 e R.A. 17,43; particella 205, seminativo irriguo di classe 2<sup>a</sup>, superficie mq 23.442 R.D. € 290,56 e R.A. 127,12; foglio di mappa N. 21, particella 277, seminativo irriguo di classe 2<sup>a</sup>, superficie mq 297 R.D. € 3,68 e R.A. 1,61**

Dai rilievi effettuati, confrontati con la documentazione raccolta è emerso che l'appezzamento, complessivamente, sviluppa una superficie di mq 26.954.

Si ricorda che per i suoli in esame è stato rilasciato, dal Comune di Capaccio, il permesso di costruire N. 24 del 07 aprile 2011 per i lavori di: "Realizzazione di un impianto zootecnico".

I lavori non sono cominciati, anche se l'inizio lavori è stato comunicato nei termini previsti dall'art. 15, comma 2 D.P.R. N. 380/2001.

Di contro, occorre precisare, che i sui terreni grava vincolo di inedificabilità regolarmente trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare.

In considerazione che, comunque, è stato ottenuto un permesso di costruire ancora legittimo ed attivo (anche se il periodo di validità è prossimo alla scadenza), che lo stesso ha comportato un cospicuo dispendio di risorse economiche, che i lavori non sono iniziati e considerando la limitata efficacia, si attribuirà, al titolo autorizzativo, un importo aggiuntivo al valore del bene pari ad euro 30.000,00 (1/10 del valore dell'edificato dovrebbe aggirarsi sui 50.000,00, ridotto per i motivi citati).

Un aspetto interessante da tenere presente nella valutazione del lotto è rappresentato dal prezzo di vendita indicato sull'atto il 26/09/2000, atto a rogito del notaio L. Baldari, rep. N. 21.147 registrato a Sant'Angelo dei Lombardi il 16/10/2000 al N. 1148 e trascritto a Salerno il 26/10/2000 al N. 22197 R.P. e N. 28327 R.G., ed espressamente indicato pari a £ 304.066.000 per complessivi mq 43.438.

In sostanza il 26/09/2009 il valore unitario del terreno è stato valutato pari a £  $(304.066.000 / 43.438) = 7.000$  £/mq (pari a 3,62 €/mq).

Rivalutando tale cifra all'attualità secondo la "tabella di rivalutazione monetaria - coefficienti annuali" a cura dell'Istat pari a: 1,329, si ottiene un valore unitario attualizzato del terreno di  $(3,62 \times 1,329)$  €/mq = 4,78 €/mq (approssimato, per eccesso, a 5,00 €/mq per rispettare le normali contrattazioni di mercato che utilizzano i prezzi "pieni").

Le indagini di mercato condotte dal sottoscritto, dimostrano come i prezzi di mercato per beni similari variano da un minimo di 6,44 €/mq ad un massimo di 7,73 €/mq, mentre contestualmente i v.a.m. (valori agricoli medi) per il seminativo irriguo è posto pari ad 4,58€/mq.

In considerazione del pregio del bene stimato, della sua posizione, esposizione, forma e giacitura il valore unitario più probabile di mercato è posto pari a 8,00 €/mq.

Quindi, in sostanza, considerato che l'estensione complessiva dell'appezzamento stimato è pari a mq ~~26.954~~ e che il valore unitario è posto pari a 8,00 €/mq, il più probabile valore di mercato del bene è uguale a euro ~~215.632,00~~.

A tale cifra andranno sommate le spese previste per l'ottenimento del permesso di costruire valutate in 30.000,00 euro circa.

Considerando ora tutte le eventuali somme i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, che la quota di proprietà pignorata è pari a 1/1, analizzando l'andamento di mercato negli ultimi tempi, il valore più probabile di mercato del suolo che costituisce il Lotto N. 1 è pari ad euro ~~245.000,00~~ (duecentoquarantacinquemila euro), valore arrotondato.

**LOTTO N. 2 – Terreno agricolo sito nel territorio di Capaccio, loc. Feudo Tempa San Paolo, foglio di mappa N. 21, particella 349, seminativo irriguo di classe 2a, superficie mq 10.853 R.D. € 134,52 e R.A. 58,85**

Dai rilievi effettuati, confrontati con la documentazione raccolta è emerso che l'appezzamento, complessivamente, sviluppa una superficie di mq 10.853.

Come detto, il suolo è gravato dal vincolo di inedificabilità regolarmente trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Per il terreno in esame valgono le stesse considerazioni espresse per il lotto N. 1.

In tal caso, però, bisogna considerare che il terreno costituisce un "polmone verde" a corredo dei fabbricati, lotto N. 3 e N. 4 e risulta impiantato con alberi d'alto

fusto quali: cipressi, allori, palme, cycas e piante ornamentali disposti in modo appropriato allo scopo di creare una barriera verde a "protezione" e schermo dei fabbricati.

Al soprassuolo, anche in relazione al pregio del verde impiantato, si può ragionevolmente assegnare un valore di euro 20.000,00, mentre in considerazione della qualità del bene stimato, della sua posizione, esposizione, forma e giacitura il valore unitario più probabile di mercato è posto pari a 8,00 €/mq.

Quindi, in sostanza, considerato che l'estensione complessiva dell'appezzamento stimato è pari a mq 10.853 e che il valore unitario è posto pari a 8,00 €/mq, il più probabile valore di mercato del bene è uguale a euro 86.824,00.

A tale cifra andrà sommato il valore del soprassuolo stimato in euro 20.000,00 euro circa.

Considerando ora tutte le eventuali somme i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, che la quota di proprietà pignorata è pari a 1/1, analizzando l'andamento di mercato negli ultimi tempi, il valore più probabile di mercato del suolo che costituisce il Lotto N. 2 è pari ad euro 105.000,00 (centocinquemila euro), valore arrotondato.

**LOTTO N. 3 – *Fabbricato a tre livelli e corte destinato a civile abitazione e accessori rurali posto in loc. Feudo Tempa San Paolo, foglio di mappa N. 21, particella 350: Sub. 1 - corte comune non censibile, piano terra; Sub. 2, categoria C/2 "Magazzini e Locali di Deposito", classe 4, consistenza 183 mq e rendita € 122,86, piano S1; Sub. 3, categoria C/2 "Magazzini e Locali di Deposito", classe 6, consistenza 145 mq e rendita € 145,00, piano T; Sub. 4, categoria A/7 "Abitazioni in villini", classe 1, consistenza 8,5 vani e rendita euro 877,98, piano T-1***

Dai rilievi effettuati, confrontati con la documentazione raccolta per il lotto in

esame, sono scaturite le seguenti grandezze caratteristiche:

> Superficie commerciale Piano Primo (abitazione): 156,17 mq.

E' il caso ora di specificare che le superfici del cespite non possono avere lo stesso "peso" economico, in quanto alcune di esse sono riferite precipuamente alle aree da adibire a civile abitazione, altre rappresentano degli accessori alla stessa, ad esempio il piano seminterrato da adibire a garage, oppure superfici da destinati a magazzini, aggetti o ancora a corte esterna.

Bisognerà, quindi, eseguire un'operazione di "omogeneizzazione" delle superfici tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale degli accessori, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate e dell'uso, utilizzo e destinazione urbanistica autorizzata.

Quindi, di seguito, vengono riportate le superfici del complesso commerciale da intendersi conteggiate per una percentuale:

*Vani accessori:*

□ Superficie Piano Seminterrato: mq 200,67;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale del livello, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, dell'ubicazione e delle finiture: 0,50.

Superficie "seminterrato", omogeneizzata = mq 200,67 x 0,50 = 100,34 mq.

□ Superficie Deposito Piano Terra: mq 159,22;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale del livello, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, dell'ubicazione e delle finiture: 0,60.

Superficie "deposito", omogeneizzata = mq 159,22 x 0,60 = 95,53 mq.

□ Superficie Androne al piano terra: mq 25,19;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale dell'accessorio, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche

riscontrate, dell'ubicazione e delle finiture: 0,60.

Superficie "androne", omogeneizzata = mq  $25,19 \times 0,60 = 15,11$  mq.

□ Superficie Portico al piano terra: mq 10,71;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale dell'accessorio, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, dell'ubicazione e delle finiture: 0,30.

Superficie "androne", omogeneizzata = mq  $10,71 \times 0,30 = 3,21$  mq.

□ Superficie Terrazza e Balconi, piano primo: mq 57,92;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale dell'accessorio, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, dell'ubicazione e delle finiture: 0,25.

Superficie "balconi e terrazza", omogeneizzata = mq  $57,92 \times 0,25 = 14,48$  mq.

□ Superficie marciapiede ed area pavimentata esterna: mq 285,00;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della fruibilità dell'accessorio, della forma, dello stato di conservazione e delle finiture: 0,125.

Superficie commerciale "pavimentazione esterna", omogeneizzata =  $285,00 \times 0,125 = 35,63$  mq.

□ Superficie Corte Esterna (urbanizzata e a verde): mq 621,88;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della fruibilità dell'accessorio, della forma, dello stato di conservazione e delle finiture: 0,10.

Superficie commerciale "corte esterna", omogeneizzata =  $621,88 \times 0,10 = 62,19$  mq.

Pertanto, la superficie commerciale "omogeneizzata" complessiva degli immobili costituenti il Lotto N. 3 è pari a **482,66 mq.**

Considerando che si è in presenza di un fabbricato indipendente (tipologia a villino), in parte a rustico mentre per le zone completate il livello di finiture è ottimo così come l'esterno, ubicato in un'area periferica ma prossimo all'abitato di Capaccio

Scalo considerando che lo stato dell'arte dell'edificio è ottimo così come molte soluzioni tecniche che contraddistinguono il costruito, valutando l'epoca di costruzione e tenendo ben presente il fatto che il cespite è libero, possiamo desumere che, per le costruzioni simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato rilevato sul posto da indagini dirette è di Euro 1.500,00 al metro quadrato (tenendo altresì, conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute).

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 482,66 avremo un valore del lotto pari ad euro 723.990 (alle quali andranno sottratte le irrisorie spese di sanatoria).

Considerando, altresì, tutte le eventuali somme i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, che la quota di proprietà pignorata è pari a 1/1, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto N. 3 è pari ad euro 720.000,00 (settecentoventimila euro), valore arrotondato.

**LOTTO N. 4 – *Fabbricato a tre livelli e corte destinato a stabilimento per la trasformazione di latte bufalino e agriturismo in loc. Feudo Tempa San Paolo, foglio di mappa N. 21, particella 351, categoria D/10 "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (fabbricati rurali)" e rendita € 12.338,00, piano S1-T-1***

Dai rilievi effettuati, confrontati con la documentazione raccolta per il lotto in esame, sono scaturite le seguenti grandezze caratteristiche:

- > Superficie commerciale Piano Terra (punto vendita): 47,36 mq;
- > Superficie commerciale Piano Terra (agriturismo): 332,17 mq;

Dallo studio della "banca dati delle quotazioni immobiliari" fornita dall'agenzia del territorio, dall'indagine effettuata dallo scrivente e dagli annunci immobiliari

recuperati per immobili simili, risulta evidente come il valore unitario delle attività commerciali e delle abitazioni ubicate nella zona Feudo di Capaccio, si equivalgono a parità di finiture e livello manutentivo.

Quindi, le porzioni che hanno decisamente il "pregio" maggiore sono state considerate per l'intero.

Come già trattato, invece, alcune superfici del cespite non possono avere lo stesso "peso" economico, in quanto alcune di esse sono riferite precipuamente alle aree da adibire a civile abitazione, altre rappresentano degli accessori alla stessa, ad esempio il piano seminterrato da adibire a magazzino-deposito, oppure superfici destinati a terrazzi, balconi, marciapiedi, scale o ancora a corte esterna.

Bisognerà, quindi, eseguire un'operazione di "omogeneizzazione" delle superfici tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale degli accessori, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate e dell'uso ed utilizzo.

Quindi, di seguito, vendono riportate le superfici del complesso commerciale da intendersi conteggiate per una percentuale:

**Vani accessori:**

- Superficie Piano Primo agriturismo: mq 260,00;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale del livello, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, dell'ubicazione e delle finiture: 0,85.

Superficie "piano primo", omogeneizzata = mq 260,00 x 0,85 = ~~221,00~~ mq.

- Superficie piano Seminterrato (in parte rifinito): mq 535,00;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale del livello, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, dell'ubicazione e delle finiture: 0,55.

Superficie piano seminterrato, omogeneizzata = mq 535,00 x 0,55 = ~~294,25~~ mq.

- Superficie lavorazione prodotti, piano terra: mq 113,93;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale dell'accessorio, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, dell'ubicazione e delle finiture: 0,70.

Superficie "lavorazione prodotti", omogeneizzata = mq 113,93 x 0,70 = **79,75** mq.

- Superficie terrazzo al piano primo: mq 235;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale dell'accessorio, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, dell'ubicazione e delle finiture: 0,20.

Superficie "terrazzo", omogeneizzata = mq 235,00 x 0,20 = **47,00** mq.

- Superficie corte esterne + pavimentazione + scale: mq 1844,00;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della fruibilità dell'accessorio, della forma, dello stato di conservazione e delle finiture: 0,125.

Superficie commerciale "pavimentazione esterna", omogeneizzata = 1844,00 x 0,125 = **230,50** mq.

- Superficie Corte Esterna asfaltata: mq 2150,00;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della fruibilità dell'accessorio, della forma, dello stato di conservazione e delle finiture: 0,10.

Superficie commerciale "corte esterna", omogeneizzata = 2150,00 x 0,10 = **215,00** mq.

Pertanto, la superficie commerciale "omogeneizzata" complessiva degli immobili costituenti il Lotto N. 4 è pari a **1.467,03** mq.

Considerando che si è in presenza di un fabbricato indipendente (adibito ad attività di trasformazione dei prodotti lattiero-caseari e agriturismo), in minima parte a rustico mentre per le zone completate il livello di finiture è ottimo così come l'esterno, ubicato in un'area periferica ma prossimo all'abitato di Capaccio Scalo, considerando che lo stato dell'arte dell'edificio è ottimo così come molte soluzioni tecniche che

contraddistinguono il costruito, valutando l'epoca di costruzione e tenendo ben presente il fatto che il cespite è libero, possiamo desumere che, per le costruzioni simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato rilevato sul posto da indagini dirette, visto anche il pregio dell'edificio in questione, è di Euro 1.700,00 al metro quadrato (tenendo altresì, conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute).

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 1.467,03 avremo un valore del lotto pari ad euro 2.493.951,00 (alle quali andranno sottratte le irrisorie spese di sanatoria).

Considerando, altresì, tutte le eventuali somme i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, che la quota di proprietà pignorata è pari a 1/1, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto N. 4 è pari ad euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila euro), valore arrotondato.

**LOTTO N. 5 – Centro Zootecnico formato da stalle, fienili, magazzini, box, paddock, recinti, sala mungitura, tettoie, sedimentatore e vasca raccolta liquami con corredo del terreno in cui insiste l'impianto siti in via Rettifilo – via Sandro Pertini censito al foglio di mappa N. 25, particella 963, categoria D/10 “Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (fabbricati rurali)” e rendita € 7.990,00, piano T e terreno al foglio di mappa N. 25, particella 961, seminativo irriguo di classe 3<sup>a</sup> con superficie di mq 21.496, R.D. € 127,67 e R.A. € 94,36**

Nel caso specifico la stima è finalizzata alla determinazione del valore di mercato di un appezzamento di terreno di media estensione, caratterizzato dalla presenza di diversi manufatti di nuova concezione, quali: stalle, fienili, magazzini, box, paddock,

recinti, sala mungitura, tettoie, sedimentatore e vasca raccolta liquami finalizzati all'allevamento bufalino con il sistema di stabulazione semi-libera.

Tale considerazione nasce dal fatto che in vendita non verrà posta l'"azienda agricola", bensì i cespiti immobiliari; sarà, poi, l'acquirente sub-asta che, in base alle sue capacità imprenditoriali, deciderà di destinare il complesso immobiliare ad allevamento bufalino, con tutte le implicazioni che tale scelta comporta.

L'attività messa in campo dal neo-imprenditore, infatti, dovrà rispettare tutte le norme in materia trattandosi di una nuova impresa.

Sino a pochi decenni orsono la valutazione dei terreni agricoli si effettuava mediante la cosiddetta stima analitica, ossia, con studi complicatissimi riguardanti l'accrescimento delle piante, le rese per ettaro, i costi delle varie operazioni culturali.

Si era quindi in grado di individuare un reddito netto aziendale che capitalizzato (ma anche per la scelta del tasso di capitalizzazione sussistevano dubbi) consentiva di individuare il valore del fondo agricolo.

Se oggi, il perito dovesse affrontare il conteggio dei costi e dei ricavi aziendali sia attuali che potenziali si troverebbe di fronte a insormontabili difficoltà e una volta determinato il reddito netto aziendale, dopo aver adeguatamente remunerato il capitale terra, i fabbricati rurali, il direttore dell'azienda e il capitale impiegato, rimarrebbe pur sempre l'incognita del saggio di capitalizzazione che nel settore agricolo è sempre stato bassissimo.

Dunque il metodo più semplice e più attendibile per la valutazione dei fondi agricoli è quello sintetico comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località, di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi.

Occorre, però, porre particolare attenzione alla circostanza se il fondo è affittato o libero.

Infatti, un fondo affittato, con l'attuale legislazione sui contratti agrari (che ha

imposto durate lunghissime dei contratti stessi di affittanza, ma che comunque ha avuto il pregio di far decadere la proroga infinita dei contratti di affitto stipulati sin dagli anni '40), è praticamente indisponibile per il proprietario per periodi di tempo elevati.

Sussistono, inoltre, notevoli possibilità per il conduttore di eseguire miglioramenti e di pretenderne il rimborso.

Nel caso in esame il terreno è libero, in quanto non esiste alcun contratto regolarmente registrato riferito agli immobili oggetto di valutazione (se non quello di natura transitoria).

Nell'arco dello svolgimento della perizia le singole componenti dei beni oggetto di valutazione sono state identificate, descritte e soprattutto misurate, pertanto, si è in grado di scomporre i singoli elementi, fornire il valore più probabile di mercato di ognuno ed ottenere il valore finale dell'intera azienda.

I singoli valori sono stati ottenuti facendo riferimento ai valori medi riscontrati in zona e praticati nelle compravendite, oppure forniti dalle agenzie immobiliari o ricavati dai valori medi forniti dall'agenzia del territorio **(vedi allegato I)**.

La zona in cui gli immobili ricadono, anche per la tipologia specifica nella quale risultano inquadrati, ha fornito molti elementi di riscontro soprattutto nel campo delle compravendite.

L'unico vero problema è stato quello di parametrizzare l'estensione dell'azienda in questione con i valori di compravendita riscontrati, in quanto, la superficie del bene in esame è risultata decisamente maggiore dei terreni individuati come termine di paragone.

Per la determinazione del valore agricolo dei suoli si è fatto ricorso ai cosiddetti V.A.M. "valori agricoli medi" a cura della commissione provinciale espropri, del 2 aprile 2013, pubblicato sul Sito della Regione Campania e relativi all'anno 2012, pubblicato il decreto dirigenziale n° 58 del 26 marzo 2013.

Secondo quanto disposto dalla commissione, l'area in cui ricade il lotto oggetto d'indagine appartiene alla regione agraria N. 4 - "Piana del Sele e del Picentino - Comprende i Comuni di Albanella, Altavilla Silentina, Battipaglia, Capaccio, Eboli, Giungano, Bellizzi, Olevano sul Tusciano, Pontecagnano, Faiano e Serre", ed i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni ivi compresi risultano i seguenti:

**A. Parte Piana e Pianeggiante**

<i>Seminativo irriguo</i>	→	45.846,45	€/Ha
<i>Seminativo arborato irriguo</i>	→	47.984,69	€/Ha
<i>Seminativo asciutto</i>	→	19.369,97	€/Ha
<i>Seminativo arborato asciutto</i>	→	23.646,45	€/Ha
<i>Vigneto</i>	→	28.929,17	€/Ha
<i>Frutteto</i>	→	60.436,81	€/Ha
<i>Agrumeto</i>	→	53.833,41	€/Ha

**B. Parte Collinare**

<i>Seminativo asciutto</i>	→	13.116,95	€/Ha
<i>Seminativo arborato asciutto</i>	→	14.704,16	€/Ha
<i>Uliveto</i>	→	22.879,80	€/Ha
<i>Vigneto</i>	→	25.185,75	€/Ha
<i>Bosco ceduo m.</i>	→	2.365,84	€/Ha
<i>Bosco ceduo ca.</i>	→	3.473,90	€/Ha
<i>Pascolo</i>	→	2.186,16	€/Ha

I valori sopra indicati, rappresentano dei termini di paragone con i quali confrontarsi per l'individuazione del valore probabile di mercato del bene, ma come noto, non rappresentano certo il prezzo finale degli immobili.

Avendo individuato, pertanto, dei beni compatibili a quello analizzato, commercializzati negli ultimi tempi, avendo individuato i valori agricoli medi compatibili con la coltura presente in loco è stato possibile ricavare il valore del lotto tenendo conto della sua effettiva consistenza, previa riduzione delle diverse parti aventi "peso" economico differente, individuando con precisione un valore da attribuire all'unità di misura fondamentale, ossia, il metro quadrato.

Rimane da determinare, a questo punto, il valore unitario, cioè il costo di un'unità di superficie (un metro quadrato) per l'unità immobiliare, ma per fare questo bisogna indicare in modo univoco la superficie degl'immobile oggetto di stima.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi è la superficie effettivamente misurata in loco.

Si riportano di seguito i dati metrici scaturiti dal rilievo in sito e dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica e dall'elaborazioni di calcolo.

***Calcolo superfici:***

- ✓ *Terreno Totale Pignorato: mq 29.261 afferente al lotto;*
- ✓ *Terreno al netto dei manufatti: mq 20.362,00;*
- ✓ *Terreno occupato dai fabbricati (base di sedime): mq 8.899,00;*
- ✓ *Superficie Complessiva Tettoie Ricovero Bestiame: mq 1.910,00;*
- ✓ *Superficie Complessiva Paddock: mq 1.515,00;*
- ✓ *Superficie Sala Mungitura: mq 114,00;*
- ✓ *Superficie Separatore e Vasche Liquami: mq 670,00;*
- ✓ *Superficie Tettoia in corso di realizzazione: mq 190,00;*
- ✓ *Superficie Aree Cementate e Rampe: mq 4.500,00;*

Dalle indagini eseguite in loco, dalle analisi eseguite dalla scrivente in merito allo stato dell'arte degli immobili, in considerazione delle possibilità d'uso futuro, avendo

analizzato sia l'origine del sito, sia le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche è possibile attribuire come valore più probabile di mercato agli immobili oggetto di valutazione, i seguenti prezzi:

**Probabili Valori di Mercato:**

Viste le caratteristiche dello stesso, la posizione e la giacitura, nel caso del terreno agricolo identificato nel Lotto 5, il valore unitario applicato sarà pari a **6,50 €/mq**, ovvero, si ritiene di utilizzare il valore unitario medio che contraddistingue le vendite nella zona.

1. Valore della Sala Mungitura:	400,00 €/mq;
2. Valore delle tettoie ricovero bufale:	210,00 €/mq;
3. Valore delle vasche liquami:	110,00 €/mq;
4. Valore dei Paddock di stabulazione	20,00 €/mq;
5. Valore delle Aree Cementate	65,00 €/mq;
6. Valore Tettoia in corso di costruzione	145,00 €/mq.

Pertanto, il valore da attribuire al lotto, sarà fornito dalla somma delle singole componenti, ovvero:

1.  $6,50 \text{ €/mq} \times 20.362,00 = \text{Euro } 132.353,00$  (terreno agricolo);
2.  $400,00 \text{ €/mq} \times 114,00 \text{ mq} = \text{euro } 45.600,00$  (sala mungitura);
3.  $210,00 \text{ €/mq} \times 1.910,00 \text{ mq} = \text{euro } 401.100,00$  (tettoie);
4.  $110,00 \text{ €/mq} \times 670,00 \text{ mq} = \text{euro } 73.700,00$  (Vasche);
5.  $20,00 \text{ €/mq} \times 1.515,00 \text{ mq} = \text{Euro } 30.300,00$  (paddock);
6.  $65,00 \text{ €/mq} \times 4.500 \text{ mq} = \text{Euro } 292.500,00$  (aree cementate);
7.  $145,00 \text{ €/mq} \times 190,00 \text{ mq} = \text{Euro } 27.550,00$  (tettoia in costruzione).

In totale, quindi, il più probabile valore di mercato del lotto sarà pari ad euro **1.003.103,00** (si tenga, conto, che nella cifra è anche compresa la recinzione ed i

cancelli che perimetrano totalmente l'area) e tenendo conto dello stato d'uso, della stato degli edifici, dello stato di possesso dei beni, della presenza dei vincoli non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché, per eventuali spese insolute e considerando, infine, la fruibilità e peculiarità del bene.

Considerando, altresì, tutte le eventuali somme i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, che la quota di proprietà pignorata è pari a 1/1, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto N. 5 è pari ad euro 1.000.000,00 (unmilione,00 euro), valore arrotondato.

**LOTTO N. 6 – *Fabbricato a tre livelli a civile abitazione e accessori in via Rettifilo – via Sandro Pertini, foglio di mappa N. 25, particella 962, categoria A/7 “Abitazioni in villini”, classe 1, consistenza 8 vani e rendita euro 826,33, piano S1-T-1***

Dai rilievi effettuati, confrontati con la documentazione raccolta per il lotto in esame, sono scaturite le seguenti grandezze caratteristiche:

- > Superficie commerciale Piano Terra (abitazione): 91,56 mq;
- > Superficie commerciale Piano Primo (abitazione): 78,37 mq;

E' il caso ora di specificare che le superfici del cespite non possono avere lo stesso “peso” economico, in quanto alcune di esse sono riferite precipuamente alle aree da adibire a civile abitazione, altre rappresentano degli accessori alla stessa, ad esempio il piano seminterrato da adibire a garage, oppure superfici da destinati a portici, marciapiedi, balconi e terrazzi o ancora a corte esterna.

Bisognerà, quindi, eseguire un'operazione di “omogeneizzazione” delle superfici tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale degli accessori, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate e dell'uso ed utilizzo.

Quindi, di seguito, vendono riportate le superfici del complesso commerciale da

intendersi conteggiate per una percentuale:

*Vani accessori:*

- Superficie Piano Seminterrato: mq 91,56;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale del livello, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, dell'ubicazione e delle finiture: 0,60.

Superficie "seminterrato", omogeneizzata = mq 91,56 x 0,60 = ~~54,94~~ mq.

- Superficie ingresso secondario Piano Terra: mq 18,75;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale del livello, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, dell'ubicazione e delle finiture: 0,25.

Superficie "ingresso secondario", omogeneizzata = mq 18,75 x 0,25 = ~~4,69~~ mq.

- Superficie Scala Ingresso al piano terra: mq 5,25;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale dell'accessorio, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, dell'ubicazione e delle finiture: 0,20.

Superficie "scala", omogeneizzata = mq 5,25 x 0,20 = ~~1,05~~ mq.

- Superficie Portico al piano terra: mq 20,57;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale dell'accessorio, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, dell'ubicazione e delle finiture: 0,30.

Superficie "portico", omogeneizzata = mq 20,57 x 0,30 = ~~6,17~~ mq.

- Superficie Rampa Esterna + scaletta al piano terra: mq 46,50;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale dell'accessorio, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, dell'ubicazione e delle finiture: 0,15.

Superficie "rampa esterna", omogeneizzata = mq 46,50 x 0,15 = ~~6,98~~ mq.

- Superficie Terrazza e Balconi, piano primo: mq 30,40;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale dell'accessorio, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, dell'ubicazione e delle finiture: 0,25.

Superficie "balconi e terrazza", omogeneizzata = mq 30,40 x 0,25 = **7,60** mq.

- Superficie Corte Esterna (in parte cementata e rifinita): mq 556,37;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della fruibilità dell'accessorio, della forma, dello stato di conservazione e delle finiture: 0,075.

Superficie commerciale "corte esterna", omogeneizzata = 556,37 x 0,075 = **41,73** mq.

Pertanto, la superficie commerciale "omogeneizzata" complessiva degli immobili costituenti il Lotto N. 6 è pari a **293,09** mq.

Considerando che si è in presenza di un fabbricato indipendente (tipologia a villino), in parte a rustico mentre per le zone completate il livello di finiture è ottimo così come l'esterno, ubicato in un'area periferica ma prossimo all'abitato di Capaccio Scalo considerando che lo stato dell'arte dell'edificio è ottimo così come molte soluzioni tecniche che contraddistinguono il costruito, valutando l'epoca di costruzione e tenendo ben presente il fatto che il cespite è libero, possiamo desumere che, per le costruzioni simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato rilevato sul posto da indagini dirette è di **Euro 1.500,00 al metro quadrato** (tenendo altresì, conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute).

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq **293,09** avremo un valore del lotto pari ad **euro 439.635,00** (alle quali andranno sottratte le irrисorie spese di sanatoria).

Considerando, altresì, tutte le eventuali somme i vincoli ed oneri giuridici non

eliminabili dalla procedura, che la quota di proprietà pignorata è pari a 1/1, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto N. 6 è pari ad euro 440.000,00 (quattrocentoquarantamila euro), valore arrotondato.

**LOTTO N. 7 – *Fabbricato a tre livelli a civile abitazione e accessori in via Rettifilo – via Sandro Pertini con annessi altri due fabbricati destinati ad abitazione e servizi, foglio di mappa N. 25, particella 520: Sub. 2, categoria A/2 “Abitazioni di tipo civile”, classe 6, consistenza 5 vani e rendita euro 206,58, piano T; Sub. 3, categoria A/2 “Abitazioni di tipo civile”, classe 10, consistenza 10,5 vani e rendita euro 840,53, piano S1-T-1; Sub. 1 corte comune ai sub 2 e 3 – bene comune non censibile***

Dai rilievi effettuati, confrontati con la documentazione raccolta per il lotto in esame, sono scaturite le seguenti grandezze caratteristiche:

- > Superficie commerciale Piano Terra (abitazione): 120,00 mq;
- > Superficie commerciale Piano Primo (abitazione): 100,00 mq.

E' il caso ora di specificare che le superfici del cespite non possono avere lo stesso “peso” economico, in quanto alcune di esse sono riferite precipuamente alle aree da adibire a civile abitazione, altre rappresentano degli accessori alla stessa, ad esempio il piano seminterrato da adibire a cantina -garage, oppure superfici “esterne” a tettoie ed ancora la corte esterna.

Bisognerà, quindi, eseguire un'operazione di “omogeneizzazione” delle superfici tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale degli accessori, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate e dell'uso ed utilizzo.

Quindi, di seguito, vengono riportate le superfici del complesso commerciale da intendersi conteggiate per una percentuale:

*Vani accessori:*

- Superficie Piano Seminterrato: mq 100;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale del livello, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, dell'ubicazione e delle finiture: 0,50.

Superficie "seminterrato", omogeneizzata = mq 100,00 x 0,50 = **50,00** mq.

- Superficie Fabbricato Secondario: mq 60,00;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale del livello, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, dell'ubicazione e delle finiture: 0,60.

Superficie "fabbricato secondario", omogeneizzata = mq 60 x 0,70 = **42,00** mq.

- Superficie Portici: mq 55,00;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale dell'accessorio, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, dell'ubicazione e delle finiture: 0,30.

Superficie "portici", omogeneizzata = mq 55,00 x 0,30 = **16,50** mq.

- Superficie Balconi, piano primo: mq 29,00;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale dell'accessorio, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, dell'ubicazione e delle finiture: 0,25.

Superficie "balconi", omogeneizzata = mq 29,00 x 0,25 = **7,25** mq.

- Superficie tettoia chiusa: mq 30,00;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della fruibilità dell'accessorio, della forma, dello stato di conservazione e delle finiture: 0,35.

Superficie commerciale "pavimentazione esterna", omogeneizzata = 30,00 x 0,35 = **10,50** mq.

- Superficie Tettoia Aperta: mq 60,00;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale dell'accessorio, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche

riscontrate, dell'ubicazione e delle finiture: 0,25.

Superficie "androne", omogeneizzata = mq  $60,00 \times 0,25 = 15,00$  mq.

□ Superficie Corte Esterna (urbanizzata e a verde): mq 1735;  
coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della fruibilità  
dell'accessorio, della forma, dello stato di conservazione e delle finiture: 0,10.

Superficie commerciale "corte esterna", omogeneizzata =  $1735 \times 0,10 = 173,50$   
mq.

Pertanto, la superficie commerciale "omogeneizzata" complessiva degli immobili  
costituenti il Lotto N. 7 è pari a **534,75 mq.**

Considerando che si è in presenza di un complesso edilizio formato da due edifici  
indipendenti un terzo in parte abusivo, corte esterna urbanizzata e accessori vari  
caratterizzati da finiture differenti e in alcuni casi scadenti, mentre per le zone abitate il  
livello di finiture è accettabile (anche se le finiture sono vetuste e risentono del peso  
degli anni) e con la corte in ottimo stato, ubicato in un'area periferica ma prossimo  
all'abitato di Capaccio Scalo considerando che lo stato dell'arte dell'edificio è  
accettabili, valutando l'epoca di costruzione e tenendo ben presente il fatto che il  
cespite è libero, possiamo desumere che, per le costruzioni simili a quella in esame, il  
prezzo medio di mercato rilevato sul posto da indagini dirette è di **Euro 1.250,00 al  
metro quadrato** (tenendo altresì, conto dello stato d'uso, della manutenzione  
dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non  
eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per  
vizi occulti nonché per eventuali spese insolute).

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto  
precedentemente, in mq **534,75** avremo un valore del lotto pari ad **euro 668.437,50**  
(alle quali andranno sottratte le spese di sanatoria e per le demolizioni).

Considerando, altresì, tutte le eventuali somme i vincoli ed oneri giuridici non  
eliminabili dalla procedura, che la quota di proprietà pignorata è pari a 1/1, il valore

più probabile di mercato dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto N. 7 è pari ad euro 650.000,00 (seicentocinquantamila euro), valore arrotondato.

**LOTTO N. 8 – Terreno in loc. Cafasso, foglio di mappa N. 34, particella 326, seminativo irriguo di classe 1<sup>a</sup> con superficie di mq 16.000, R.D. € 276,82 e R.A. € 95,03**

Dai rilievi effettuati, confrontati con la documentazione raccolta è emerso che l'appezzamento, complessivamente, sviluppa una superficie di mq 16.000.

Come detto, il suolo è gravato vincolo di inedificabilità regolarmente trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Per il terreno in esame valgono le stesse considerazioni espresse per il lotto N. 1 e 2.

In tal caso, però, bisogna considerare che il terreno è utilizzato esclusivamente a fini agricoli collocandosi in un'area, e quindi, in considerazione del pregio del bene stimato, della sua posizione, esposizione, forma e giacitura il valore unitario più probabile di mercato è posto pari a 6,25 €/mq.

Quindi, in sostanza, considerato che l'estensione complessiva dell'appezzamento stimato è pari a mq 16.000 e che il valore unitario è posto pari a 6,25 €/mq, il più probabile valore di mercato del bene è uguale a euro 100.000,00.

Considerando ora tutte le eventuali somme i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, che la quota di proprietà pignorata è pari a 1/1, analizzando l'andamento di mercato negli ultimi tempi, il valore più probabile di mercato del suolo che costituisce il Lotto N. 8 è pari ad euro 100.000,00 (centomila euro), valore arrotondato.

## QUESITO N. 14

Riepilogo finale descrittivo dei singoli beni

### LOTTO N. 1

**QUALITÀ DELL'IMMOBILE:** Piena Proprietà di un appezzamento a destinazione agricola sito in agro del Comune di Capaccio, in località Feudo Tempa San Paolo, formato da tre terreni agricoli, limitrofi, suddivisi in due porzioni dalla condotta forzata sotterranea appartenente all'ente di Bonifica di Paestum sinistra Sele che ha proceduto al frazionamento ed all'esproprio della porzione di suolo occupata dalla tubazione interrata. Il fondo agricolo è esteso complessivamente ha 2.69.54 (mq 26.854) caratterizzato da una lievissima acclività verso Ovest e con giacitura Nord-Sud. In base al P.R.G. vigente nel Comune di Capaccio la destinazione urbanistica dei suoli è "Agricola di Pianura – Area E1". Allo stato, il terreno, è direttamente collegato alla restante proprietà della ditta pignorata; su via Feudo Fossa San Paolo si aprono due vasti cancelli veicolari, dal secondo, posto a Nord-Ovest, mediante la stradina interna asfaltata si giunge quasi all'interno del terreno in esame (gli ultimi 30-40 metri sono sterrati). L'acquirente sub-asta potrà, comunque, accedere direttamente alla tenuta pignorata da via Feudo Fossa San Paolo, in quanto il terreno lambisce, a Nord-Est, la suddetta arteria.

**COMPOSIZIONE:** Il lotto in esame è asservito agli usi tipici agricoli, prevalentemente seminativi irrigui, cerealicoli e prati ed è periodicamente oggetto di lavorazione con mezzi meccanici. L'appezzamento, d'altra parte, è direttamente servito dal Consorzio di Bonifica di Paestum sinistra Sele che ne permette l'irrigazione completa e totale. Sul terreno, in questione è stato rilasciato dal Comune di Capaccio il permesso di costruire N. 24, del 07 aprile 2011 per i lavori di: "Realizzazione di un impianto zootecnico" in località Feudo, sull'area identificata in catasto al foglio di mappa N. 21, p.lle 277, 349, 350 e 351 al foglio 20 p.lle 36 e 205, ma da collocarsi sul suolo agricolo formante il lotto in esame. I conseguenti lavori edili non sono cominciati, anche se l'inizio lavori è stato comunicato nei termini previsti dall'art. 15, comma 2 D.P.R. N. 380/2001.

**UBICAZIONE:** località Feudo Tempa San Paolo, Capaccio (alle porte di Capaccio Scalo).

**PROPRIETÀ:** I terreni costituenti il lotto in esame sono di esclusiva proprietà della signora [REDACTED]

**TITOLO DI PROPRIETÀ':** Acquisto effettuato il 26/09/2000, atto a rogito del notaio L. Baldari, rep. N. 21.147 registrato a Sant'Angelo dei Lombardi il 16/10/2000 al N. 1148 e trascritto a Salerno il 26/10/2000 al N. 22197 R.P. e N. 28327 R.G., in regime di separazione legale dei beni.

**POSSESSO:** Il lotto è in possesso della ditta esecutata; la quota pignorata è pari a 1/1 del totale.

**VINCOLO:** Costituzione di Vincolo – Scrittura Privata con Sottoscrizione Autentica del 26/05/2004, R.P. N. 17535, R.G. N. 22814 a rogito del notaio R. Malinconico del 19/05/2004 rep. N. 55911 con il quale si asservivano i terreni ad uso edificatorio utilizzando, per intero, gli indici di fabbricabilità espressi dai suoli secondo le attuali e vigenti norme edilizie del Comune di Capaccio.

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE:** Terreni agricoli costituenti, nel complesso, un unico corpo siti nel territorio di Capaccio, loc. Feudo Tempa San Paolo, *foglio di mappa N. 20, particella 36*, seminativo irriguo di classe 2<sup>a</sup>, superficie mq 3.215, R.D. € 39,85 e R.A. 17,43; *particella 205*, seminativo irriguo di classe 2<sup>a</sup>, superficie mq 23.442, R.D. € 290,56 e R.A. 127,12; *foglio di mappa N. 21, particella 277*, seminativo irriguo di classe 2<sup>a</sup>, superficie mq 297, R.D. € 3,68 e R.A. 1,61.

**CONFINI:** *Nord:* Via Fossa San Paolo; *Est:* Lotto N. 2 (senza soluzione di continuità); *Sud:* altre ditte catastali; *Ovest:* strada sterrata.

**COMPROPRIETARI:** Nessuno.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:** *IPOTECA VOLONTARIA* del 01/06/2005, R.P. N. 5413, R.G. N. 27144 a favore di ICCREA Banca S.p.A. e Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.r.l. (Mutuo in Pool); *IPOTECA VOLONTARIA* del 14/09/2007, R.P. N. 11940, R.G. N. 45690 a favore di ICCREA Banca S.p.A. e Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.r.l.; *IPOTECA VOLONTARIA* del 13/03/2008, R.P. N. 1739, R.G. N. 10887 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.a.; *IPOTECA GIUDIZIALE* del 23/05/2012, Registro Particolare 1640, Registro Generale 19480 a favore della società ██████████ ██████████; *VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* del 03/08/2012, R.P. N. 25323, R.G. N. 30280 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.a..

**SPESE CANCELLAZIONI:** I costi di cancellazione sono valutabili, complessivamente, in euro 662,30, ai quali vanno sommati altri 500,00 euro circa per onorari e spese tecniche.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** Sui suoli in esame è stato rilasciato, dal competente Comune di Capaccio, il permesso di costruire N. 24 del 07 aprile 2011 per i lavori di: "Realizzazione di un impianto zootecnico". I lavori non sono stati iniziati.

**ABITABILITÀ:** Non previsto.

**VALORE A BASE D'ASTA:** Euro 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila euro) e per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.

## LOTTO N. 2

**QUALITÀ DELL'IMMOBILE:** Piena Proprietà di un appezzamento di terreno a destinazione agricola sito in agro del Comune di Capaccio, in località Feudo Tempa San Paolo, formato da un terreno di forma irregolare che attornia i due fabbricati individuati come lotti N. 3 e 4. Allo stato, infatti, la proprietà ha effettuato una serie organica di interventi sui suoli che non rispettano in alcun modo i limiti catastali. L'acquirente sub-asta dovrà obbligatoriamente agire in tal senso: le aree asfaltate rimangono a disposizione dei proprietari del lotto N. 1 del Lotto N. 3 e lotto N. 4 (con diritto di transito) e, naturalmente, del Lotto N. 2 con diritto di transito e parcheggio. La gestione di tali aree è comune e non possono essere posti vincoli o limiti di utilizzo o accesso. Il lotto in esame è accessibile direttamente dalla strada comunale via Feudo Fossa San Paolo mediante un cancello veicolare dal quale si dipana la strada interna asfaltata in ottimo stato di manutenzione generale che conduce al complesso aziendale di trasformazione del latte e degustazione prodotti (Lotto N. 4), al fabbricato a tre livelli (Lotto N. 3) e al terreno in esame.

**COMPOSIZIONE:** Il terreno è stato oggetto di una serie di "rimaneggiamenti" resisi necessari per la realizzazione dei due edifici che formano i Lotti N. 3 e 4, ma in generale, tranne, per l'appunto in prossimità dei fabbricati, dove il suolo è caratterizzato da cambi repentini di pendenza o di terrazzamenti, l'andamento planimetrico è pressoché pianeggiante. Tutto il settore centrale del terreno è caratterizzato dalla presenza di alberi d'alto fusto quali: cipressi, allori, palme, cycas e piante ornamentali disposti in modo appropriato allo scopo di creare una barriera verde a protezione e schermo dei fabbricati. All'interno nel suolo, nella zona Nord è ubicata la "presa" dell'acqua d'irrigazione gestita dall'ente di bonifica; la proprietà ha poi creato una serie di diramazioni atte ad irrigare le varie zone del terreno in esame.

**UBICAZIONE:** località Feudo Tempa San Paolo, Capaccio (alle porte di Capaccio Scalo).

**PROPRIETÀ:** Il terreno costituente il lotto in esame è di esclusiva proprietà della signora [REDACTED]

**TITOLO DI PROPRIETÀ:** Acquisto effettuato il 26/09/2000, atto a rogito del notaio L. Baldari, rep. N. 21.147 registrato a Sant'Angelo dei Lombardi il 16/10/2000 al N. 1148 e trascritto a Salerno il 26/10/2000 al N. 22197 R.P. e N. 28327 R.G., in regime di separazione legale dei beni.

**POSSESSO:** Il lotto è in possesso della ditta esecutata; la quota pignorata è pari a 1/1 del totale.

**VINCOLO:** Costituzione di Vincolo – Scrittura Privata con Sottoscrizione

Autentica del 26/05/2004, R.P. N. 17535, R.G. N. 22814 a rogito del notaio R. Malinconico del 19/05/2004 rep. N. 55911 con il quale si asservivano i terreni ad uso edificatorio utilizzando, per intero, gli indici di fabbricabilità espressi dai suoli secondo le attuali e vigenti norme edilizie del Comune di Capaccio.

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE:** Terreno agricolo sito nel territorio di Capaccio, loc. Feudo Tempa San Paolo, *foglio di mappa N. 21, particella 349*, seminativo irriguo di classe 2<sup>a</sup>, superficie mq 10.853, R.D. € 134,52 e R.A. 58,85.

**CONFINI:** *Nord:* Via Fossa San Paolo; *Est:* Altre ditte catastali; *Sud:* altre ditte catastali; *Ovest:* Lotto N. 1 (senza soluzione di continuità).

**COMPROPRIETARI:** Nessuno.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:** *IPOTECA VOLONTARIA* del 01/06/2005, R.P. N. 5413, R.G. N. 27144 a favore di ICCREA Banca S.p.A. e Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.r.l. (Mutuo in Pool); *IPOTECA VOLONTARIA* del 14/09/2007, R.P. N. 11940, R.G. N. 45690 a favore di ICCREA Banca S.p.A. e Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.r.l.; *IPOTECA VOLONTARIA* del 13/03/2008, R.P. N. 1739, R.G. N. 10887 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.a.; *IPOTECA GIUDIZIALE* del 23/05/2012, Registro Particolare 1640, Registro Generale 19480 a favore della società ██████████ ██████████ *VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* del 03/08/2012, R.P. N. 25323, R.G. N. 30280 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.a.

**SPESE CANCELLAZIONI:** I costi di cancellazione sono valutabili, complessivamente, in euro 662,30, ai quali vanno sommati altri 500,00 euro circa per onorari e spese tecniche.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** Il terreno in esame è asservito agli scopi edificatori del centro zootecnico che dovrà sorgere sul lotto N. 1.

**ABITABILITÀ:** Non previsto.

**VALORE A BASE D'ASTA:** Euro 105.000,00 (centocinquemila euro) e per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.

## LOTTO N. 3

**QUALITÀ DELL'IMMOBILE:** Piena proprietà del fabbricato indipendente a tre livelli e corte destinato a civile abitazione ed accessori agricoli. L'immobile è attorniato sui lati Nord, Ovest e Sud dal terreno che costituisce il Lotto N. 2, precedentemente trattato. Il fabbricato è perfettamente rifinito (anche con riguardo alla corte esclusiva esterna), non solo ma la qualità delle finiture è, a volte, sontuosa con conservazione ottima. A Nord, sulla strada privata interna si affacciano due cancelli metallici in ferro battuto; sia il pedonale che il veicolare si aprono sull'area esterna pavimentata con betonelle di cemento, delimitata, sui bordi, da un bassissimo muretto al quale sono affiancate delle aiuole. La restante porzione della corte esterna, nella zona Nord-Est, è completamente destinata a verde, ammantata da un bellissimo prato all'inglese, perfettamente mantenuto. Tra il prato e la strada è stato messo a dimora un filtro sempreverde costituito da piante di bosso delimitate sul bordo strada da un muro in pietra perfettamente assemblato. Il fabbricato è, altresì, accessibile dai lati Est ed Ovest. Il fabbricato si compone di tre livelli: piano seminterrato (interrato), piano terra e piano primo. L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato gettato in opera; le fondazioni consistono in un graticcio di trave rovesce, gli orizzontamenti in elevazione consistono in solai di tipo misto in latero-cemento e le pareti in laterizi in blocchi o forati. I collegamenti verticali consistono esclusivamente in scale in calcestruzzo armato rifinite con pedate in marmo, battiscopa anch'essi in marmo e ringhiera in ferro battuto; la struttura di sostegno del manto di copertura è stata realizzata con orditura lignea principale e secondaria e con manto di tegole in laterizi del tipo portoghesi.

**COMPOSIZIONE:** Il livello seminterrato destinato a deposito è, in parte, allo stato grezzo, in quanto il pavimento risulta rifinito e terminato con la messa in opera di mattonelle in gres; sul lato Nord-Est è stata realizzata una parete completamente gettata in opera e lasciata allo stato grezzo, così come i pilastri ed il soffitto. Sul lato Nord sono state realizzate delle "bocche di lupo" che hanno permesso la creazione dei punti luce al servizio del livello. Il piano terra è formato da un grande deposito funzionale all'azienda agricola con ingresso esclusivo a Sud e dall'atrio con l'ingresso e il vano scala che serve il piano primo, destinato ad abitazione, ed il piano interrato destinato a deposito. Il magazzino, allo stato è grezzo ed incompleto, è dotato di alcune predisposizioni negli impianti che lasciano intuire un'utilizzazione differente. Il piano

primo, perfettamente rifinito, destinato ad abitazione è dotato di aggetti. I livelli hanno, quindi, le seguenti destinazioni: piano seminterrato: deposito magazzino; piano terra: deposito-magazzino (a grezzo) con androne d'ingresso al servizio dell'abitazione e deposito; piano primo: abitazione corredata da balconi e terrazzo.

**UBICAZIONE:** località Feudo Tempa San Paolo, Capaccio (alle porte di Capaccio Scalo).

**PROPRIETÀ:** Il terreno base di sedime del fabbricato e la corte esclusiva costituente il lotto in esame sono di esclusiva proprietà della signora [REDACTED]

**TITOLO DI PROPRIETÀ:** Acquisto effettuato il 26/09/2000, atto a rogito del notaio L. Baldari, rep. N. 21.147 registrato a Sant'Angelo dei Lombardi il 16/10/2000 al N. 1148 e trascritto a Salerno il 26/10/2000 al N. 22197 R.P. e N. 28327 R.G., in regime di separazione legale dei beni (terreni base di sedime).

**POSSESSO:** Il lotto è in possesso della ditta esecutata e del figlio maggiorenne; la quota pignorata è pari a 1/1 del totale.

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE:** Fabbricato a tre livelli e corte destinato a civile abitazione e accessori rurali posto in loc. Feudo Tempa San Paolo, *foglio di mappa N. 21, particella 350. Sub. 1* - corte comune non censibile, piano terra; *Sub. 2*, categoria C/2 "Magazzini e Locali di Deposito", classe 4, consistenza 183 mq e rendita € 122,86, piano S1; *Sub. 3*, categoria C/2 "Magazzini e Locali di Deposito", classe 6, consistenza 145 mq e rendita € 134,79, piano T; *Sub. 4*, categoria A/7 "Abitazioni in villini", classe 1, consistenza 8,5 vani e rendita euro 877,98, piano T-1.

**CONFINI:** *fords:* Corte, Strada Privata e via Feudo Tempa San Paolo; *ests:* Lotto N. 2; *suds:* Lotto N. 2; *ovests:* Lotto N. 2.

**COMPROPRIETARI:** Nessuno.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:** IPOTECA VOLONTARIA del 01/06/2005, R.P. N. 5413, R.G. N. 27144 a favore di ICCREA Banca S.p.A. e Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.r.l. (Mutuo in Pool); IPOTECA VOLONTARIA del 14/09/2007, R.P. N. 11940, R.G. N. 45690 a favore di ICCREA Banca S.p.A. e Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.r.l.; IPOTECA VOLONTARIA del 13/03/2008, R.P. N. 1739, R.G. N. 10887 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.a.; IPOTECA GIUDIZIALE del 23/05/2012, Registro Particolare 1640, Registro Generale 19480 a

favore della società ██████████ VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del  
03/08/2012, R.P. N. 25323, R.G. N. 30280 a favore di Banca di Credito Cooperativo di  
Serino S.c.a.

**SPESE CANCELLAZIONI:** I costi di cancellazione sono valutabili,  
complessivamente, in euro 662,30, ai quali vanno sommati altri 500,00 euro circa per  
onorari e spese tecniche.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** Il fabbricato è stato edificato in seguito al Permesso  
di Costruire N. 113/2004 del 03/09/2004; Permesso di Costruire N. 15/2006 del  
02/03/2006; permesso di costruire N. 21/2007 del 07/02/2007; D.I.A. (Denuncia di  
Inizio Attività) del 30.03.2007 prot. N. 13530 e D.I.A. del 08.04.2008 prot. N. 13963.

Sono state riscontrate delle variazioni minime e poco significative, sanabili.

**ABITABILITÀ:** Non è stato individuato alcun certificato di abitabilità.

**VALORE A BASE D'ASTA:** Euro 720.000,00 (settecentoventimila euro), al  
netto delle spese di condono o ripristino e per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO N. 4

**QUALITÀ DELL'IMMOBILE:** Piena proprietà di un fabbricato indipendente a tre livelli e corte inizialmente destinato a caseificio ed accessori, ed in seguito, una porzione trasformata ed adibita ad agriturismo. Il fabbricato in esame è perfettamente rifinito (tranne il piano terra dell'area agriturismo, in parte incompleto); non solo ma la qualità delle finiture è sontuosa con conservazione ottima. Sulla strada comunale via Fossa San Paolo si affacciano due cancelli metallici in ferro, anche se realmente solo uno (quello all'estremo Est) ricade per l'intero nella proprietà afferente al lotto N. 4 che si apre sulla strada interna asfaltata delimitata, sui bordi, da muri in pietra di pregevole fattura, in genere con soprastante ringhiera in ferro, sul quale sono affiancate delle aiuole. La restante porzione della corte esterna, nella zona Nord, Est ed Ovest si sviluppa secondo uno schema ovale ed è rifinita in differente modo. Fronte ingresso, secondo un andamento semicircolare, si sviluppano due percorsi pavimentati in gres di colore rosso che, in corrispondenza della parete Nord-Est, diventa un marciapiede di notevole dimensione. Il fabbricato è, altresì, accessibile dai lati Nord-Est-Sud (al piano terra) e Ovest (piano seminterrato). Sul lato Nord-Est, prospetto principale dell'edificio, insistono due ingressi: il primo conduce al laboratorio di trasformazione del latte ed il secondo immette nella zona "agrituristica". Il fabbricato si compone di tre livelli: piano seminterrato (interrato), piano terra e piano primo. L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato gettato in opera; le fondazioni consistono in un graticcio di trave rovesce, gli orizzontamenti in elevazione constano in solai di tipo misto in latero-cemento e le pareti in laterizi in blocchi o forati. I collegamenti verticali constano in scale in calcestruzzo armato rifinite con pedate in marmo, battiscopa anch'essi in marmo e ringhiera in ferro battuto ed ascensore (esclusivamente nell'agriturismo); la struttura di sostegno del manto di copertura è stata realizzata con struttura lignea principale e secondaria e con manto di tegole in laterizio del tipo portoghesi.

**COMPOSIZIONE:** Il piano seminterrato, in parte allo stato rustico, risulta scarsamente impiegato; le zone in cui è utilizzato risulta adibito a "deposito-magazzino" tranne per la zona "celle frigo" ubicate nella zona Nord-Ovest dello stesso. Secondo le indicazioni contenute negli elaborati grafici a corredo delle pratiche edilizie i locali sono adibiti alla stagionatura e confezionamento dei prodotti lattiero-caseari che vengono lavorati nel caseificio localizzato al piano terra. La zona adibita a trasformazione e lavorazione del latte è sita al piano terra, zona Sud Est, ed occupa circa metà dell'intero livello, con uno sviluppo preponderante nella zona frontale, mentre sul retro si estende esclusivamente con i servizi igienici. Il caseificio è diviso in

due nette aree collegate esclusivamente con una porta di servizio. La prima zona, accessibile dall'esterno sul fronte principale, è costituita dall'area vendita al quale è collegato un locale cieco utilizzato come ufficio operativo. Il caseificio, che occupa l'estremo settore Sud -Est del piano terra, è perfettamente rifinito e rivestito fino all'altezza di m 2,20 da piastrellature di colore bianco. La restante porzione del piano terra e l'intero piano primo, invece, sono stati completamente adattati all'uso agrituristico, con qualità delle finiture e soluzioni tecniche a volte pregevoli. Purtroppo, pochi interventi edilizi non effettuati, quali ad esempio l'impianto elettrico o termico, *non hanno permesso, ad oggi, l'avvio dell'attività agri-turistica*. L'area "ristoro-agrituristico" risulta attrezzato con una cucina con servizio degli addetti, una lavanderia, una sala ristorazione per la degustazione dei prodotti aziendali con servizi, tra cui uno per le persone diversamente abili, un ingresso, spazi di accoglienza e punto di esposizione e vendita dei prodotti aziendali, mentre, il piano primo è stato adattato per la ricettività di N. 9 posti letto con N. 6 camere ed un enorme terrazzo. Si ricorda, ai fini della vendita all'asta, che le attività agrituristiche possono essere svolte dagli imprenditori agricoli, singoli o associati, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione rispetto all'attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse, e quindi, l'acquirente sub-asta, solo se rientra tra i parametri di cui alle Leggi Regionali N. 96 del 20/02/2006 e N. 15 del 06/11/2008 e possiede i "requisiti soggettivi ed oggettivi" potrà richiedere ed ottenere l'autorizzazione all'apertura dell'attività agrituristica. Si ribadisce, anche, che la vendita riguarda esclusivamente i cespiti immobiliari e non già le "autorizzazione commerciali" o i "requisiti di ruralità" o, ancora, i "titoli per attività agrituristiche". L'acquirente sub-asta, ove lo ritenesse utile, potrà procedere con l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni nel rispetto della normativa vigente.

**UBICAZIONE:** località Feudo Tempa San Paolo, Capaccio (alle porte di Capaccio Scalo).

**PROPRIETÀ:** Il terreno base di sedime del fabbricato e la corte esclusiva costituente il lotto in esame è di esclusiva proprietà della signora [REDACTED]

**TITOLO DI PROPRIETÀ:** Acquisto effettuato il 26/09/2000, atto a rogito del notaio L. Baldari, rep. N. 21.147 registrato a Sant'Angelo dei Lombardi il 16/10/2000 al N. 1148 e trascritto a Salerno il 26/10/2000 al N. 22197 R.P. e N. 28327 R.G., in regime di separazione legale dei beni (terreni base di sedime).

**POSSESSO:** Il lotto è in possesso della ditta esecutata e dei congiunti; la quota pignorata è pari a 1/1 del totale.

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE:** Fabbricato a tre livelli e corte destinato a stabilimento per la trasformazione di latte bufalino e agriturismo (solo se l'acquirente sub-asta possiede i requisiti di cui alle L.R. N. 96 del 20/02/2006 e N. 15 del 06/11/2008) in loc. Feudo Tempa San Paolo, *foglio di mappa N. 21, particella 351*, categoria D/10 "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (fabbricati rurali)" e rendita € 12.338,00, piano S1-T-1.

**CONFINI:** *Nord:* Corte, Strada Privata e via Feudo Tempa San Paolo; *Est:* Ditte catastali aliene; *Sud:* Lotto N. 2 e altre ditte catastali; *Ovest:* Lotto N. 2.

**COMPROPRIETARI:** Nessuno.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:** *IPOTECA VOLONTARIA del 01/06/2005, R.P. N. 5413, R.G. N. 27144 a favore di ICCREA Banca S.p.A. e Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.r.l. (Mutuo in Pool); IPOTECA VOLONTARIA del 14/09/2007, R.P. N. 11940, R.G. N. 45690 a favore di ICCREA Banca S.p.A. e Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.r.l.; IPOTECA VOLONTARIA del 13/03/2008, R.P. N. 1739, R.G. N. 10887 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.a.; IPOTECA GIUDIZIALE del 23/05/2012, Registro Particolare 1640, Registro Generale 19480 a favore della società ██████████ VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/08/2012, R.P. N. 25323, R.G. N. 30280 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.a.*

**SPESE CANCELLAZIONI:** I costi di cancellazione sono valutabili, complessivamente, in euro 662,30, ai quali vanno sommati altri 500,00 euro circa per onorari e spese tecniche.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** Il fabbricato è stato edificato in seguito al Permesso di Costruire N. 113/2004 del 03/09/2004; Permesso di Costruire N. 15/2006 del 02/03/2006; permesso di costruire N. 21/2007 del 07/02/2007; D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) del 30.03.2007 prot. N. 13530 e D.I.A. del 08.04.2008 prot. N. 13963, ed infine, permesso di costruire N. 73 del 07/09/2010. Sono state riscontrate delle variazioni minime e poco significative, sanabili.

**ABITABILITÀ:** Non è stato individuato alcun certificato di abitabilità.

**VALORE A BASE D'ASTA:** Euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila euro), al netto delle spese di condono e per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.

## LOTTO N. 5

**QUALITÀ DELL'IMMOBILE:** Piena proprietà di un complesso aziendale di allevamento bufalino da latte comprensivo di stalle, poste per bovini, tettoie-recinti pascolo, box, paddock, deposito fieno, silos, sala mungitura, tettoie, sedimentatore, vasca raccolta liquami e pozzo di raccolta con annesso il terreno "racchiude" completamente l'allevamento. Il complesso aziendale di allevamento bufalino risulta estremamente moderno e funzionale a significare che l'edificazione risente delle nuove e recenti normative in merito al benessere degli animali ed alla produttività generale. I capi sono allevati con una stabulazione semi - libera in quanto gli animali sono tenuti per lo più in stalla non legati ed in box con dei recinti detti paddock, dove possono muoversi liberamente e proteggersi dagli agenti atmosferici grazie all'ausilio di tettoie metalliche con copertura in lamiera. Il sito ricade in zona omogenea "Agricola di Pianura - Area E1" secondo quanto previsto dal P.R.G., vigente nel Comune di Capaccio.

**COMPOSIZIONE:** Il lotto comprende una corsia di alimentazione coperta con struttura in ferro a sbalzo con copertura con pannelli coibentati di colore simile all'argilla. Inoltre, esistono due paddok con relative zone di riposo a lettiera per il ricovero dei capi bufalini. E' stato realizzato tutto il sistema di vasche a tenuta e di platea di stoccaggio per contenere i liquami che vengono utilizzati periodicamente per la fertirrigazione. Sul lato Est e sul lato Ovest vi sono due rampe per la circolazione dei veicoli che portano il foraggio al bestiame. Quasi al centro della struttura zootecnica, è collocata la sala mungitura con annessa la sala latte. Inoltre, esistono i paddok di stabulazione prima della mungitura, come vi sono anche i paddok per le visite veterinarie, per il parto, per le medicazioni etc. I manufatti che compongono la struttura principale con la corsia di alimentazione, i paddok di stabulazione, la zona di riposo a lettiera ed il fienile, sono state realizzate con materiali robusti: ferro zincato, calcestruzzo e coperture con pannelli coibentati di colore simile all'argilla. L'edificio destinato a sala mungitura di forma rettangolare e posizionato in un luogo specifico dell'azienda, è formato dalla buca dell'operatore, il percorso e le poste per le bufale da mungere. Inoltre, vi è la sala di monitoraggio e la sala di conservazione del latte attrezzata con particolari contenitori. Il restante terreno a corredo dell'allevamento è, in parte, utilizzato per le vie di accesso al complesso agricolo e alla casa - Lotto 6, in parte predisposto per ospitare l'allevamento all'aperto e, in genere, coltivato a seminativo. Si specifica che la vendita riguarda esclusivamente i cespiti immobiliari e non già l'"autorizzazione aziendale" o i "requisiti di ruralità". L'acquirente sub-asta, ove

lo ritenesse utile, potrà procedere con l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni nel rispetto della normativa vigente.

**UBICAZIONE:** via Rettifilo, Capaccio (alle porte di Capaccio Scalo).

**PROPRIETÀ:** Il terreno base di sedime del complesso edilizio ed il terreno di corredo formanti il lotto in esame sono di esclusiva proprietà della signora [REDACTED]

**TITOLO DI PROPRIETÀ:** Acquisto effettuato il: 24/07/2002, atto a rogito del notaio R. Malinconico, rep. N. 52.304 registrato a Salerno il 23/07/2002 al N. 4186, serie IV e trascritto a Salerno il 29/07/2002 al N. 20948 R.P. e N. 28339 R.G., in regime di separazione legale dei beni e compravendita del 30/06/2004, atto a rogito del notaio R. Malinconico, rep. N. 56.124 registrato a Salerno l'08/07/2004 al N. 3389, serie 1T e trascritto a Salerno il 12/07/2004 al N. 22119 (terreni base di sedime).

**POSSESSO:** Il lotto è in possesso della ditta esecutata e dei congiunti; la quota pignorata è pari a 1/1 del totale.

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE:** Il centro zootecnico è individuato al Comune di Capaccio, *foglio di mappa N. 25, particella 963*, categoria D/10 "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (fabbricati rurali)" e rendita € 7.990,00, piano T e terreno al *foglio di mappa N. 25, particella 961*, seminativo irriguo di classe 3ª con superficie di mq 21.496, R.D. € 127,67 e R.A. € 94,36.

**CONFINI:** *Nord:* Strada Comunale e Lotto N. 6; *Est:* Ditte catastali aliene; *Sud:* Strada Comunale; *Ovest:* Ditte catastali aliene.

**COMPROPRIETARI:** Nessuno.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:** *IPOTECA VOLONTARIA del 01/06/2005, R.P. N. 5413, R.G. N. 27144 a favore di ICCREA Banca S.p.A. e Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.r.l. (Mutuo in Pool); IPOTECA VOLONTARIA del 14/09/2007, R.P. N. 11940, R.G. N. 45690 a favore di ICCREA Banca S.p.A. e Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.r.l.; IPOTECA VOLONTARIA del 13/03/2008, R.P. N. 1739, R.G. N. 10887 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.a.; IPOTECA GIUDIZIALE del 23/05/2012, Registro Particolare 1640, Registro Generale 19480 a favore della società [REDACTED] VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/08/2012, R.P. N. 25323, R.G. N. 30280 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.a.*

**SPESE CANCELLAZIONI:** I costi di cancellazione sono valutabili,

complessivamente, in euro 662,30, ai quali vanno sommati altri 500,00 euro circa per onorari e spese tecniche.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** Il complesso edilizio in esame, nasce con l'ottenimento del Permesso di Costruire N. 56/2004 del 29/04/2004 (che non prevedeva, però, l'edificazione della stalla); permesso di costruire in sanatoria N. 101/2006 del 29 settembre 2006; permesso di costruire in sanatoria N. 108/2008 del 25 settembre 2009; Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) del 10/09/2009. Non sono state riscontrate variazioni (il complesso è ancora in costruzione ma necessita dell'esibizione di nuova pratica edilizia – S.C.I.A.).

**ABITABILITÀ:** Non è stato individuato alcun certificato di abitabilità.

**VALORE A BASE D'ASTA:** Euro 1.000.000,00 (unmilione euro), al netto delle spese di condono o ripristino e per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO N. 6

**QUALITÀ DELL'IMMOBILE:** Piena proprietà del fabbricato indipendente a tre livelli e corte destinato a civile abitazione ed accessori agricoli. L'immobile è circondato sui lati Est, Ovest e Sud dal terreno che costituisce il Lotto N. 5, precedentemente trattato. Non esiste, comunque, alcuna interazione tra le proprietà, in quanto il lotto in esame è totalmente delimitato da muro di recinzione è accessibile direttamente dalla strada comunale mediante un cancello veicolare posizionato all'estremo Nord-Ovest. Il fabbricato è perfettamente rifinito, non solo ma la qualità delle finiture è elevata e la conservazione ottima. L'esterno dell'edificio, in parte incompleto soprattutto per quanto riguarda le zone a verde, ha alcune aree pavimentate con mattonelle di cemento secondo degli schemi geometrici molto elaborati che donano all'ambiente un aspetto ricercato; la corte "eccede" le dimensioni catastali della particella, ed insiste, in parte, sul terreno al foglio N. 25, particella 961 che costituisce parte del Lotto N. 5, anche se, per come detto, l'area afferente al fabbricato in esame è totalmente perimetrata. Il fabbricato è accessibile da Nord e da Sud. L'edificio si compone di tre livelli: piano seminterrato (interrato), piano terra e piano primo. L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato gettato in opera; le fondazioni consistono in un graticcio di trave rovesce, gli orizzontamenti in elevazione consistono in solai di tipo misto in latero-cemento e le pareti in laterizi in blocchi o forati. I collegamenti verticali consistono esclusivamente in scale in calcestruzzo armato rifinite con pedate in marmo, battiscopa anch'essi in marmo e ringhiera in ferro battuto; la struttura di sostegno del manto di copertura è stata realizzata con orditura lignea principale e secondaria e con manto di tegole in laterizi del tipo portoghesi.

**COMPOSIZIONE:** Il livello seminterrato, a differenza di quanto lascerebbe supporre la destinazione d'uso, ossia "deposito attrezzi agricoli e derrate" è completamente rifinito a civile con la messa in opera di mattonelle in gres, rivestimento del servizio igienico, messa in opera di porte interne e infissi esterni e della serranda veicolare sul lato Nord dell'edificio. Sul tutti i lati, tranne quello Sud controterra sono presenti delle finestre a nastro che rendono il piano seminterrato luminoso e fruibile. Nel sottoscala è stato realizzato un piccolo vano utilizzato come magazzino-deposito. Il piano terra ha, invece, destinazione e finiture a civile abitazione, così come il piano primo. La villetta, infine, è dotata di un portico fronte ingresso, una

terrazza sul retro di forma semicircolare accessibile dall'esterno mediante una rampa di scale; al piano primo sono presenti due balconi sui lati Nord (che interessa anche una piccola porzione del lato Est) ed un altro balcone realizzato sul lato Ovest.

**UBICAZIONE:** Via Rettifilo, Capaccio (alle porte di Capaccio Scalo).

**PROPRIETÀ:** Il terreno base di sedime del fabbricato e la corte esclusiva costituente il lotto in esame sono di esclusiva proprietà della signora [REDACTED]

**TITOLO DI PROPRIETÀ:** Acquisto effettuato il 24/07/2002, atto a rogito del notaio R. Malinconico, rep. N. 52.304 registrato a Salerno il 23/07/2002 al N. 4186, serie 1V e trascritto a Salerno il 29/07/2002 al N. 20948 R.P. e N. 28339 R.G., in regime di separazione legale dei beni e compravendita del 30/06/2004, atto a rogito del notaio R. Malinconico, rep. N. 56.124 registrato a Salerno l'08/07/2004 al N. 3389, serie 1T e trascritto a Salerno il 12/07/2004 al N. 22119 (terreni base di sedime).

**POSSESSO:** Il lotto è in possesso della ditta esecutata e della figlia maggiorenne, nonché dalla famiglia di quest'ultima; la quota pignorata è pari a 1/1 del totale.

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE:** Fabbricato a tre livelli a civile abitazione e accessori in via Rettifilo – via Sandro Pertini, *foglio di mappa N. 25, particella 962*, categoria A/7 "Abitazioni in villini", classe 1, consistenza 8 vani e rendita euro 826,33, piano S1-T-1.

**CONFINI:** *Nord:* Strada Comunale; *Est:* Ditte Catastali aliene; *Sud:* Lotto N. 5; *Ovest:* Lotto N. 5.

**COMPROPRIETARI:** Nessuno.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:** *IPOTECA VOLONTARIA del 01/06/2005, R.P. N. 5413, R.G. N. 27144 a favore di ICCREA Banca S.p.A. e Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.r.l. (Mutuo in Pool); IPOTECA VOLONTARIA del 14/09/2007, R.P. N. 11940, R.G. N. 45690 a favore di ICCREA Banca S.p.A. e Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.r.l.; IPOTECA VOLONTARIA del 13/03/2008, R.P. N. 1739, R.G. N. 10887 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.a.; IPOTECA GIUDIZIALE del 23/05/2012, Registro Particolare 1640, Registro Generale 19480 a favore della società [REDACTED] VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/08/2012, R.P. N. 25323, R.G. N. 30280 a favore di Banca di Credito Cooperativo di*

Serino S.c.a..

**SPESE CANCELLAZIONI:** I costi di cancellazione sono valutabili, complessivamente, in euro 662,30, ai quali vanno sommati altri 500,00 euro circa per onorari e spese tecniche.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** Il complesso edilizio in esame, nasce con l'ottenimento del Permesso di Costruire N. 56/2004 del 29/04/2004; permesso di costruire in sanatoria N. 101/2006 del 29 settembre 2006; permesso di costruire in sanatoria N. 108/2008 del 25 settembre 2009; Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) del 10/09/2009. Sono state riscontrate delle variazioni minime e poco significative, sanabili.

**ABITABILITÀ:** Non è stato individuato alcun certificato di abitabilità.

**VALORE A BASE D'ASTA:** Euro 440.000,00 (quattrocentoquarantamila euro), al netto delle spese di condono e per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO N. 7

**QUALITÀ DELL'IMMOBILE:** Piena proprietà di un fabbricato indipendente a tre livelli e corte destinato a civile abitazione ed accessori con annessi altri due manufatti destinati ad abitazione e servizi. Il complesso immobiliare è dotato di una vasta corte esterna curata e impreziosita da piante, aiuole, fiori, siepi e percorsi in pietra e si estende fino a via Rettifilo (in loco via Sandro Pertini) permettendo l'accesso, mediante un cancello metallico veicolare alla proprietà. L'ingresso principale al complesso immobiliare, comunque, avviene mediante una stradella perpendicolare a via Sandro Pertini, tracciata all'interno della proprietà pignorata e che delimita l'intero lato Est, che conduce, dapprima, al cancello veicolare metallico ubicato tra i due corpi di fabbrica e poi continua fino a raggiungere altra proprietà della stessa ditta pignorata. I fabbricati in esame anche con riguardo all'esterno (inteso come corte esclusiva), sono perfettamente rifiniti con un livello di finiture compatibili ed accettabili per la civile abitazione. Il fabbricato principale si compone di tre livelli: piano seminterrato (interrato), piano terra e piano primo. L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato gettato in opera; le fondazioni consistono in un graticcio di trave rovesce, gli orizzontamenti in elevazione consistono in solai di tipo misto in latero-cemento e le pareti in laterizi in blocchi o forati. I collegamenti verticali consistono esclusivamente in scale in calcestruzzo armato rifinite con pedate in marmo, battiscopa anch'essi in marmo e ringhiera in ferro; la struttura di sostegno del manto di copertura è stata realizzata con struttura lignea principale e secondaria e con manto di tegole in laterizi del tipo portoghesi. Il fabbricato individuato con il Sub. 2 (foglio 25, particella 520) è stato realizzato con struttura portante in cemento armato in opera, con travi di fondazione e di livello, pilastri e solai. La "tettoia con scala" è stata trasformata, in modo illegittimo ed abusivo, in un edificio ad un piano fuori terra con copertura a due falde; il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura di cm 30 di spessore e finito a civile sia all'interno che all'esterno.

**COMPOSIZIONE:** Il fabbricato principale è destinato a civile abitazione, e si compone di tre livelli: piano seminterrato, destinato a garage e cantina (ma come detto, in parte modificato a cucina rustica) con il vano scala per il collegamento ai piani superiori e rampa di accesso; piano rialzato, con ingresso, portico - veranda, porticato, cucina, pranzo, soggiorno, studio, camera, disimpegno, bagno, vano scala per il piano

sottostante e scala interna per il collegamento al piano superiore; piano primo con N. 3 camere da letto, un bagno, una zona soggiorno, disimpegno, balconi e terrazzi e il vano scala. Il fabbricato individuato con il Sub. 2 (foglio 25, particella 520) è anch'esso destinato a civile abitazione. Il fabbricato si compone del piano terra ed un sottotetto non abitabile, raggiungibile tramite una scala esterna in muratura. La piccola abitazione al piano terra è costituita da un ingresso - soggiorno, N. 2 camere da letto, una cucina e un disimpegno. Per accedere al sottotetto non abitabile è necessario servirsi di una scala esterna.

**UBICAZIONE:** via Rettifilo - via Sandro Pertini, Capaccio (alle porte di Capaccio Scalo).

**PROPRIETÀ:** Il terreno base di sedime dei fabbricati e la corte esclusiva costituente il lotto in esame sono di esclusiva proprietà del signor [REDACTED]

**TITOLO DI PROPRIETÀ:** Donazione ricevuta il 05/09/1981, atto a rogito del notaio U. Giuliani, rep. N. 51471 registrato ad Agropoli il 17/09/1981 al N. 1072 e trascritto a Salerno il 19/09/1981 al N. 21386 R.P. e N. 18382 R.G. (in regime di comunione legale dei beni - anche se indifferente).

**POSSESSO:** Il lotto è in possesso dei coniugi [REDACTED] a quota pignorata è pari a 1/1 del totale.

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE:** Fabbricato a tre livelli a civile abitazione e accessori in via Rettifilo - via Sandro Pertini con annessi altri due fabbricati destinati ad abitazione e servizi, *foglio di mappa N. 25, particella 520. Sub. 2*, categoria A/2 "Abitazioni di tipo civile", classe 6, consistenza 5 vani e rendita euro 206,58, piano T; *Sub. 3*, categoria A/2 "Abitazioni di tipo civile", classe 10, consistenza 10,5 vani e rendita euro 840,53, piano S1-T-1; *Sub. 1* corte comune ai sub 2 e 3 - bene comune non censibile.

**CONFINI:** *Nord:* Corte e via Sandro Pertini; *Est:* Stradella d'accesso e ditte aliene; *Sud:* Altre ditte catastali; *Ovest:* Altre ditte catastali.

**COMPROPRIETARI:** Nessuno.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:** *IPOTECA VOLONTARIA del 02/12/1994, R.P. N. 3583, R.G. N. 32038 a favore di Banca Popolare Dauna S.C.R.L. (L'ipoteca, di durata settennale, di fatto è estinta, rimane ancora l'annotazione presso il Servizio di*

Publicità Immobiliare che risulta ininfluyente dal 01/12/1994); IPOTECA VOLONTARIA del 14/09/2007, R.P. N. 11940, R.G. N. 45690 a favore di ICCREA Banca S.p.A. e Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.r.l.; IPOTECA VOLONTARIA del 13/03/2008, R.P. N. 1739, R.G. N. 10887 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.a.; VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/08/2012, R.P. N. 25323, R.G. N. 30280 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.a..

**SPESE CANCELLAZIONI:** I costi di cancellazione sono valutabili, complessivamente, in euro 367,00, ai quali vanno sommati altri 500,00 euro circa per onorari e spese tecniche.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** Il fabbricato principale (foglio 25, particella 520, sub. 3) è stato realizzato in difformità della Concessione Edilizia N. 07/1981 del 24/02/1981; Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1033/S del 13 febbraio 2003; Permesso di costruire N. 173 del 13 novembre 2003. Sono stati riscontrati degli abusi, solo in parte sanabili; per gli ampliamenti non sanabili è stata prevista la demolizione.

**ABITABILITÀ:** Non è stato individuato alcun certificato di abitabilità.

**VALORE A BASE D'ASTA:** Euro 650.000,00 (seicentocinquantamila euro), al netto delle spese di condono o ripristino e per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## LOTTO N. 8

**QUALITÀ DELL'IMMOBILE:** Piena Proprietà di un appezzamento a destinazione agricola sito in agro del Comune di Capaccio, in località Cafasso, formato da un unico terreno di forma rettangolare oblunga. Il fondo agricolo è esteso complessivamente ha 1.60.00 (mq 16.000) praticamente pianeggiante e con giacitura Est-Ovest. In base al P.R.G. vigente nel Comune di Capaccio la destinazione urbanistica dei suoli è "Agricola di Pianura - Area E1". Il suolo agricolo si colloca in un'area periferica anche se località Cafasso è posta a poche centinaia di metri dall'abitato di Capaccio Scalo. Il terreno in questione, è raggiungibile mediante la viabilità locale; nel tratto prossimo al suolo la strada diventa sterrata con un fondo molto accidentato difficilmente percorribile con un'automobile durante il periodo autunnale-invernale. Inoltre, negli ultimi metri, il percorso, prima di giungere al terreno in esame, diventa piuttosto impervio a causa di una serie di interventi perpetrati sulla strada dalle ditte catastali limitrofe. Ad ogni modo, nella zona Nord-Est il terreno è attraversato da una condotta a pelo libero ed una sotterranea dell'ente di Bonifica di Paestum sinistra Sele.

**COMPOSIZIONE:** Il lotto in esame è asservito agli usi tipici agricoli, prevalentemente seminativi irrigui, cerealicoli e prati ed è periodicamente oggetto di lavorazione con mezzi meccanici. L'appezzamento, d'altra parte, è direttamente servito dal Consorzio di Bonifica di Paestum sinistra Sele che ne permette l'irrigazione completa e totale.

**UBICAZIONE:** località Cafasso, Capaccio (a poche centinaia di metri da Capaccio Scalo).

**PROPRIETÀ:** I terreni costituenti il lotto in esame sono di proprietà dei coniugi: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] in parti uguali e pro-indiviso.

**TITOLO DI PROPRIETÀ:** Acquisto effettuato il 12/05/1999, atto a rogito del notaio R. Malinconico, rep. N. 46046 registrato a Salerno il 18/05/1999 al N. 4191 e trascritto a Salerno il 09/06/1999 al N. 13038 R.P. e N. 17159 R.G., dai coniugi [REDACTED]  
[REDACTED] in comunione legale dei beni.

**POSSESSO:** Il lotto è in possesso della ditta esecutata; la quota pignorata è pari a 1/1 del totale.

**VINCOLO:** Costituzione di Vincolo - Scrittura Privata con Sottoscrizione Autentica dell'03/04/2003 R.P. N. 9320, R.G. N. 12806 a rogito del notaio A. Agrisani del 24/03/2003 rep. N. 54240 con il quale si asserviva il terreno ad uso edificatorio utilizzando, per intero, gli indici di fabbricabilità espressi dai suoli secondo le attuali e

vigenti norme edilizie del Comune di Capaccio.

**SERVITU' PREDIALE:** Lungo il lato Nord-Est il terreno è interessato dal passaggio della strada vicinale che collega i fondi agricoli limitrofi alla strada pubblica.

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE:** Terreno in località Cafasso di Capaccio, foglio di mappa N. 34, particella 326, seminativo irriguo di classe 1<sup>a</sup> con superficie di mq 16.000, R.D. € 276,82 e R.A. € 95,03.

**CONFINI:** Nord: Strada vicinale; Est: Ditte Catastali Aliene; Sud: Ditte Catastali Aliene; Ovest: Ditte Catastali Aliene.

**COMPROPRIETARI:** Nessuno.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:** IPOTECA VOLONTARIA del 14/09/2007, R.P. N. 11940, R.G. N. 45690 a favore di ICCREA Banca S.p.A. e Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.r.l.; IPOTECA VOLONTARIA del 13/03/2008, R.P. N. 1739, R.G. N. 10887 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.a.; IPOTECA GIUDIZIALE del 23/05/2012, Registro Particolare 1640, Registro Generale 19480 a favore della società ██████████ ██████████ VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/08/2012, R.P. N. 25323, R.G. N. 30280 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Serino S.c.a.

**SPESE CANCELLAZIONI:** I costi di cancellazione sono valutabili, complessivamente, in euro 627,30, ai quali vanno sommati altri 500,00 euro circa per onorari e spese tecniche.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** Il terreno in esame è asservito agli scopi edificatori della ditta pignorata.

**ABITABILITÀ:** Non previsto.

**VALORE A BASE D'ASTA:** Euro 100.000,00 (centomila euro) e per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.

## Risposta al Quesito N. 15, in allegato

Per ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

SALERNO 30/09/2013

IL C.T.U.