

**TRIBUNALE DI SALERNO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 280/2010**

**PROMOSSA DAL SIGNOR**

**CONTRO**

Salerno 06/03/2014

IL C.T.U.

( Arch. Elisabetta De Rosa)

# TRIBUNALE DI SALERNO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

\*\*\*\*\*

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

#### NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 280/2010

PROMOSSA DAL SIGNOR

CONTRO

Ill.<sup>mo</sup> G.E. dell'Esecuzioni Immobiliari

Premesso:

- che, in data 11/11/2013 sottoscritta Arch. Elisabetta De Rosa con studio in Salerno, alla Pietro e Paolo De Crescenzo n.4, veniva nominato C. T. U. nella procedura esecutiva in epigrafe;
- che, in data 21/11/2013 la scrivente compariva dinanzi al G.E. previa accettazione dell'incarico, prestava il giuramento di rito;
- che venivano formulati i seguenti quesiti:

*1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod .proc .civ .è necessaria e però manca in atti o è inidonea , riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*

*2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea proceda secondo i quesiti da 4° 12.*

*3) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione è necessaria tuttavia manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere , in via preliminare , una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea ( descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12; per i quali la documentazione è completa ed idonea.*

4) identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo ; in tal caso , sospenda le operazioni peritali relazionando al g.e.;

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

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

7) dica dello stato di possesso del bene , con indicazione , se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alle esistenze di contratti registrati in date antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali ( quali usufrutto , uso , abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando , anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

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

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

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

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

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

13) riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma.2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma . 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co.6, della citata L. 47/85; quantifichi , poi le eventuali spese di sanatoria e di condono;

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

15) quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione , il trasporto e la dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;

16) corredi la relazione, da presentare anche in formato e su supporto informatici ( e segnatamente in formato testo o word per windows microsoft, nonché "pdf" per adobe acrobat) di una planimetria di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascuno lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via località, confini, estensione e dati catastali ( limitati : per i terreni, al foglio, alla particella , all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati , al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico , al piano ed al numero di interno) , l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene , l'eventuale stato di proprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio- urbanistiche. L'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

17)estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Tanto premesso, dopo aver esaminato attentamente la documentazione acquisita degli immobili pignorati e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, la scrivente espone la seguente relazione, rispondendo ad ogni quesito richiestole:

*1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod .proc .civ .è necessaria e però manca in atti o è inidonea , riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*

La sottoscritta , CTU nelle procedura in epigrafe, ha verificato che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. quindi il creditore ha provveduto ad allegare tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico.

*2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea proceda secondo i quesiti da 4° 12.*

La sottoscritta ha verificato che la documentazione fornitale è completa ed idonea e pertanto i ha proceduto alla stesura della relazione di consulenza.

*3) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere , in via preliminare , una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea proceda limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12; per i quali la documentazione è completa ed idonea.*

La sottoscritta ha verificato che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione è necessaria, pertanto la sottoscritta procede ad una descrizione riassuntiva dei beni.

Si procede alla stesura della relazione verificando che la [REDACTED]  
[REDACTED] con sede legale in [REDACTED] e sede operativa in via  
[REDACTED] consistono nei seguenti beni:

**Fabbricati:**

| Foglio | Particella | Sub | categoria        | Classe . | Consistenza<br>/rendita | Intestatari e quote<br>di proprietà      |
|--------|------------|-----|------------------|----------|-------------------------|------------------------------------------|
| 7      | 1170       | 2   | A\3              | 4        | 7 vani<br>€.303.68      | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] 1 |
| 7      | 3          |     | <u>soppresso</u> |          |                         |                                          |

**Terreni:**

| Foglio | Particella | Qualità / classe                 | superficie                  | Red.dom.         | Red.<br>agrario | Intestatari e quote<br>di proprietà    |
|--------|------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|----------------------------------------|
| 7      | 1155       | Semin.irrig. 2                   | 7 are 26 ca                 | €9.00            | €3.94           | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] |
| 7      | 1156       | Semin.irrig. 2                   | 8 are 38 ca                 | €10.39           | €4.54           | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] |
| 7      | 1161       | Semin.irrig. 2                   | 11 are 68ca                 | €14.48           | €6.33           | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] |
| 7      | 1162       | Pasc. Cespug. 2                  | 1 are 20 ca                 | €0.25            | €0.19           | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] |
| 7      | 1167       | Semin.irrig. 2                   | 60 are 58 ca                | €75.09           | €32.85          | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] |
| 7      | 1168       | AA Semin.irrig. 2<br>AB Semin. 2 | 57 are 24 ca<br>07 are 59ca | €70.95<br>€8.23  | €31.04<br>€6.08 | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] |
| 7      | 1169       | AA Semin.irrig. 2<br>AB Semin. 2 | 16 are 13 ca<br>41 are 59ca | €19.99<br>€45.11 | €8.75<br>€33.29 | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] |

*4) identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo ; in tal caso , sospenda le operazioni peritali relazionando al g.e.;*

I beni oggetto della seguente procedura esecutiva si trovano nel Comune di Capaccio in provincia di Salerno in particolare l'azienda è situata nella frazione di Gromola, località di sviluppo prevalentemente agricolo del comune.

L'accesso al fondo agricolo pignorato è garantito da due strade : il primo si sviluppa lungo la strada per Gromola in direzione verso l'ingresso della strada statale 18 Tirrena Inferiore , mentre un secondo accesso è lungo la strada via Litoranea Salerno Paestum che mediante una svolta del rettilineo ( a sinistra venendo da Salerno) percorrendo circa 1200 metri si accede al fondo ( foto 1-2 documentazione fotografica : allegato 1).

I beni , in oggetto, confinano con strada interpodereale via Olmopanno, beni di proprietà germani per le particelle 1166,1160, proprietà per le particelle 1428, 229,706, con proprietà per le particelle 767,761 .

Il fondo è così costituito:

**A) Fabbricato** sito in via Olmopanno cat. A/3 comune di Capaccio identificato al foglio 7 particella 1170 sub2 classe 4 consistenza 7 vani ( cfr. allegata visura catastale aggiornata al 02/01/2014 allegato 3) ; esso confina con strada comunale via Olmopanno , proprietà beni e beni e proprietà stessa ditta.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli , di cui il primo livello è adibito ad abitazione perché il secondo è inagibile, il manufatto è in condizioni statiche precarie, esso è circondato da piccole pertinenze anch'esse versano in condizioni precarie.

**L'immobile è da abbattere** in quanto l'azienda ha ottenuto un permesso a costruire ( n.°63 del 31/08/2005: allegato 2) a condizione del suo abbattimento in quanto al suo posto è stato concesso la realizzazione di due nuovi fabbricati come previsto dalle Norme di attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Capaccio.

**B) Terreni agricoli insistenti sul foglio 7 particelle:**

1155,1156,1161,1162,1167,1168,1169. Di seguito si riporta schema riepilogativo



dove sono inseriti foglio ,qualità , classe, particella ,superficie reddito dominicale e reddito agrario ed intestazione della proprietà e relative quote.

| Foglio | Particella | Qualità / classe  | superficie   | Red.dom. | Red. agrario | Intestatari e quote di proprietà    |
|--------|------------|-------------------|--------------|----------|--------------|-------------------------------------|
| 7      | 1155       | Semin.irrig. 2    | 7 are 26 ca  | €9.00    | €3.94        | s.r.l. unipersonale<br>in quota 1/1 |
| 7      | 1156       | Semin.irrig. 2    | 8 are 38 ca  | €10.39   | €4.54        | s.r.l. unipersonale<br>in quota 1/1 |
| 7      | 1161       | Semin.irrig. 2    | 11 are 68ca  | €14.48   | €6.33        | s.r.l. unipersonale<br>in quota 1/1 |
| 7      | 1162       | Pasc. Cespug. 2   | 1 are 20 ca  | €0.25    | €0.19        | s.r.l. unipersonale<br>in quota 1/1 |
| 7      | 1167       | Semin.irrig. 2    | 60 are 58 ca | €75.09   | €32.85       | s.r.l. unipersonale<br>in quota 1/1 |
| 7      | 1168       | AA Semin.irrig. 2 | 57 are 24 ca | €70.95   | €31.04       | s.r.l. unipersonale<br>in quota 1/1 |
|        |            | AB Semin. 2       | 07 are 59ca  | €8.23    | €6.08        |                                     |
| 7      | 1169       | AA Semin.irrig. 2 | 16 are 13 ca | €19.99   | €8.75        | s.r.l. unipersonale<br>in quota 1/1 |
|        |            | AB Semin. 2       | 41 are 59ca  | €45.11   | €33.29       |                                     |

Detti terreni si sviluppano tutti su di un'unica area esse hanno l'accesso dall'ingresso dell'azienda, di facile accesso dalla strada comunale, essi vengono delimitate da altre proprietà da un canale di irrigazione che separa l'intera proprietà.

L'appezzamento è costituito graficamente da 3 rettangoli che occupano le particelle 1169,1168,1167 mentre le altre 4 particelle 1155,1156,1161,1162 hanno una forma più trapezoidali e delimitano il fondo con il canale d'irrigazione.

Tutta l'area identificata dalle particelle: 1155,1156,1161,1162,1167,1168,1169 tutte al foglio 7 del comune di Capaccio insistono su di un area ZONA OMOGENEA " E1 AGRICOLA DI PIANURA" ( allegato 4 certificato di destinazione urbanistica del 28/01/2014 rilasciato da comune di Capaccio), come previsto dal vigente P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno pubblicato sul B.U.R.C. n.° 2 del 13/01/1992.

Tutta la parte di terreno ha una conformazione regolare, pianeggiante e ben collegato con la strada comunale via Olmopanno ( foto 1), la configurazione è accorpata ( a corpo unico).

Le colture agricole sono prevalentemente seminativo irriguo.

Attualmente sull'area in oggetto , con il permesso a costruire n.°63 del 31/08/2005 sono stati realizzati due corpi di fabbrica ( allegato 5 planimetria stato dei luoghi dei fabbricati all'atto dell'accesso) sono presenti:

- 1) Una casa rurale realizzata in un unico piano rialzato destinato in parte ad abitazione ed in parte ad ufficio aziendale , completata nella **sola parte strutturale**.
- 2) Deposito agricolo costituito su di un unico livello.



Strada interpoderale via Olmopanno di accesso al fondo oggetto del pignoramento

( foto 1)

Il permesso a costruire ( come già precedentemente scritto) **è stato concesso con la prevista demolizione della casa rurale** principale (foto 2 ) , il fabbricato ( foto 3 ) è attualmente allo stato grezzo , ossia sono state ultimate soltanto le strutture e il tetto.



Foto 2 casa rurale da demolire



Foto 3 casa rurale realizzata solo nelle strutture portanti e tompagnature

La casa rurale ( foto 3) è stata realizzata su un unico piano rialzato destinato in parte ad abitazione ed in parte ad ufficio per l'azienda agricola.

La superficie abitativa è di circa mq.140 , l'altezza è di m. 2.70 inoltre è previsto l'accesso al sottotetto con accesso da due botole poste sul soffitto mentre la parte riservata agli uffici aziendale si sviluppa a circa 70 mq.

Il sottotetto non è abitabile ed ha un altezza media di 1.50 m. con pendenza tra i 25% ed il 35%.

Strutturalmente è realizzata con travi e pilastri in cemento armato mentre le murature esterne sono state realizzate con doppia tavella, il progetto prevede che le tompagnature si devono rivestire con materiale isolante per la riqualificazione energetica mediante il sistema “ a cappotto”.

Il deposito agricolo ( foto 4) è realizzato su di un unico livello. Strutturalmente è stato realizzato con plinti e pilastri e travi reticolari di ferro, le tompagnature sono dei pannelli a doppia fodera con materiale isolante all'interno.

Gli infissi esterni sono in ferro e legno mentre internamente è stato diviso in vari ambienti ( allegato 6 :schema aziendale con partizione delle aree) con pareti divisorie in materiale plastico prefabbricato, il tutto pavimentato con lastre di cemento prefabbricato.

Il deposito ora descritto è circondato da strutture mobili occupate dall'azienda ma senza alcun fissaggio al terreno tranne per la cella frigorifera ( foto 13-14-16-17 documentazione fotografica).

I due fabbricati sono su terreno con il vincolo idrogeologico dell'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Sele , decreto n.°262 del 30/10/2001 e rientra nella fascia fluviali b3 a rischio R2, pertanto ai sensi dell'articolo 17 ad articolo 41 i fabbricati sono stati realizzati su di un vespaio di altezza pari m. 1.00 , per evitare che l'esondazione del fiume Sele possa allagarlo, al di sotto di tale calpestio a quota 1.00 m. non è stato realizzato alcun tipo di ambiente.

I corpi di fabbrica sopra descritti sono recintati da struttura metallica di altezza di m. 1.70 e ricoperta da vegetazione.



Foto 4 ( deposito agricolo)

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

La società [REDACTED] con sede in [REDACTED] nella persona della [REDACTED] ( codice fiscale : [REDACTED] ) ha acquistato detti beni con atto pubblico di divisione e compravendita repertorio n.º6653 raccolta n.º 1860 del 7/07/2003 redatto dal Notaio in Salerno Dott. Paolo Califano ( allegato 7 ). La società è unipersonale , essa ha come amministratore unico e legale rappresentante la Signora [REDACTED]

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

Attualmente la [REDACTED] è unipersonale , essa ha come amministratore unico e legale rappresentante la Signora, essa svolge attività di trasformazione



di prodotti agricoli , all'atto dell'accesso il deposito era allestito con attrezzature atte alla trasformazione anzi descritta. Mentre gli altri corpi di fabbrica sono rispettivamente un corpo non rifinito ma realizzato soltanto le strutture portanti mentre l'antica casa rurale è abitata in parte da Signori: [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile sarà abbattuta al completamento del fabbricato attualmente al grezzo. Mentre i terreni sono gestiti dalla società stessa.

*7) dica dello stato di possesso del bene , con indicazione , se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alle esistenza di contratti registrati in date antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali ( quali usufrutto , uso , abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando , anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*

Attualmente il bene è occupato dalla società [REDACTED], che è l'unico proprietario, la parte occupata da terzi è la casa rurale che deve essere abbattuta ed è occupata dai Signori [REDACTED]

*8) determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e , in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni , a norma dell'art. 2923 , comma 3, codice civile;*

Il bene pignorato è utilizzato dalla [REDACTED], l'esecutato della procedura in epigrafe. Il canone di locazione dell'immobile pignorato riguarda quindi solo il capannone adibito a locale di trasformazione di prodotti agricoli ed il terreno in quanto gli altri immobili sono uno da futura demolizione e l'altro non finito per cui impossibile allo stata attuale essere utilizzato.

La scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalle

riviste oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali: Ufficio del territorio, INEA, Regione Campania(VAF, VAM); riviste specializzate in campo agrario pertanto si è valutato i seguenti valori :

Deposito agricolo : €. 3.000,00 locazione mensile

Terreni agricoli : €. 5.200,00 ( contratti in deroga locazioni annuali)

Casa colonica ( da demolire a completamento del fabbricato ) €. 200,00 locazione mensile

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

Il debitore è la [REDACTED] il cui ha come unico socio nonché Amministratore Unico e legale la [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ) ha acquistato detti beni con atto pubblico di divisione . La Signora [REDACTED] è coniugata con il Signor [REDACTED] , matrimonio celebrato il in regime di separazione dei beni

Si allegano ( allegato 8) alla presente stato di famiglia , residenza ed estratto di matrimonio.

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

Il bene oggetto del pignoramento è gravato dai seguenti :

1) Vincolo idrogeologico dell'autorità di Bacino Interregionale del fiume Sele,

decreto n.° 262 del 30/10/2001 e rientra nella fascia fluviale b3 a rischio medio



R2., pertanto i fabbricati costruiti su queste aree vincolate devono essere realizzate con la finalità della riduzione del rischio per la privata e pubblica incolumità;

- 2) Abbattimento del casa colonica in quanto in condizioni statiche precarie come già precedentemente scritto seguendo le Norme di attuazione del vigente P.R.G. del comune di Capaccio per ottenimento del permesso a costruire.

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

Formalità pregiudizievoli a carico del fondo è così costituito:

**A) Fabbricato** sito in via Olmopanno cat. A/3 comune di Capaccio identificato al foglio 7 particella 1170 sub2 classe 4 consistenza 7 vani ( cfr. allegata visura catastale aggiornata al 02/01/2014 allegato 3) ; esso confina con strada comunale via Olmopanno , proprietà beni e proprietà stessa ditta.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli , adibito ad abitazione solo il primo livello perché il secondo è inagibile, il manufatto è in condizioni statiche precarie, esso è circondato da piccole pertinenze anch'esse versano in condizioni precarie.

**L'immobile è da abbattere** in quanto l'azienda ha ottenuto un permesso a costruire ( n.°63 del 31/08/2005: allegato 2) a condizione del suo abbattimento in quanto è stato concesso la realizzazione di due nuovi fabbricati come previsto dalle Norme di attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Capaccio.

**B)** Terreni agricoli insistenti sul foglio 7 particelle:

1155,1156,1161,1162,1167,1168,1169. Di seguito si riporta schema riepilogativo dove sono inseriti foglio ,qualità , classe, particella ,superficie reddito dominicale e reddito agrario ed intestazione della proprietà e relative quote.

| Foglio | Particella | Qualità / classe | superficie | Red.dom. | Red. | Intestatari e quote |
|--------|------------|------------------|------------|----------|------|---------------------|
|--------|------------|------------------|------------|----------|------|---------------------|

|   |      |                   |              |         | agrario | di proprietà                           |
|---|------|-------------------|--------------|---------|---------|----------------------------------------|
| 7 | 1155 | Semin.irrig. 2    | 7 are 26 ca  | €.9.00  | €3.94   | ██████████<br>██████████<br>██████████ |
| 7 | 1156 | Semin.irrig. 2    | 8 are 38 ca  | €.10.39 | €4.54   | ██████████<br>██████████<br>██████████ |
| 7 | 1161 | Semin.irrig. 2    | 11 are 68ca  | €.14.48 | €.6.33  | ██████████<br>██████████<br>██████████ |
| 7 | 1162 | Pasc. Cespug. 2   | 1 are 20 ca  | €.0.25  | €.0.19  | ██████████<br>██████████<br>██████████ |
| 7 | 1167 | Semin.irrig. 2    | 60 are 58 ca | €.75.09 | €.32.85 | ██████████<br>██████████<br>██████████ |
| 7 | 1168 | AA Semin.irrig. 2 | 57 are 24 ca | €.70.95 | €.31.04 | ██████████                             |
|   |      | AB Semin. 2       | 07 are 59ca  | €.8.23  | €.6.08  | ██████████<br>██████████               |
| 7 | 1169 | AA Semin.irrig. 2 | 16 are 13 ca | €.19.99 | €.8.75  | ██████████                             |
|   |      | AB Semin. 2       | 41 are 59ca  | €.45.11 | €.33.29 | ██████████<br>██████████               |

sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli per ogni singolo bene:

**Foglio 7 particella 1170 sub 2 – 3:**

- 1) Trascrizione del 30/07/2003 Registro particolare 20101 Registro generale 27845;  
Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi compravendita;

- 2) Trascrizione del 30/07/2003 Registro particolare 20104 Registro generale 27848;  
Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi compravendita;
- 3) Iscrizione del 21/07 /2006 Registro particolare 11464 Registro generale 40725;  
Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria  
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- 4) Iscrizione del 10/01/2008 Registro particolare 254 Registro generale 1397;  
Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria  
derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito;
- 5) Trascrizione del 01/06/2010 Registro particolare 16658 Registro generale 22918;  
Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del  
07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

**Foglio 7 particella 1162**

- 1) Trascrizione del 30/07/2003 Registro particolare 20102 Registro generale 27846;  
Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi divisione;
- 2) Trascrizione del 30/07/2003 Registro particolare 20106 Registro generale 27850;  
Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi compravendita;
- 3) Iscrizione del 21/07 /2006 Registro particolare 11464 Registro generale 40725;  
Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria  
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- 4) Iscrizione del 10/01/2008 Registro particolare 254 Registro generale 1397;  
Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria  
derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito;
- 5) Trascrizione del 01/06/2010 Registro particolare 16658 Registro generale 22918;  
Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del  
07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

**Foglio 7 particella 1169**

- 1) Trascrizione del 30/07/2003 Registro particolare 20102 Registro generale 27846;  
Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi divisione;

- 2) Trascrizione del 30/07/2003 Registro particolare 20105 Registro generale 27849;  
Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi compravendita;
- 3) Iscrizione del 21/07 /2006 Registro particolare 11464 Registro generale 40725;  
Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria  
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- 4) Iscrizione del 10/01/2008 Registro particolare 254 Registro generale 1397;  
Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria  
derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito;
- 5) Trascrizione del 01/06/2010 Registro particolare 16658 Registro generale 22918;  
Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del  
07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

**Foglio 7 particella 1167**

- 1) Trascrizione del 30/07/2003 Registro particolare 20102 Registro generale 27846;  
Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi divisione;
- 2) Trascrizione del 30/07/2003 Registro particolare 20107 Registro generale 27851;  
Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi compravendita;
- 3) Iscrizione del 21/07 /2006 Registro particolare 11464 Registro generale 40725;  
Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria  
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- 4) Iscrizione del 10/01/2008 Registro particolare 254 Registro generale 1397;  
Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria  
derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito;
- 5) Trascrizione del 01/06/2010 Registro particolare 16658 Registro generale 22918;  
Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del  
07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

**Foglio 7 particella 1155**

- 1) Trascrizione del 30/07/2003 Registro particolare 20102 Registro generale 27846;

- Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi divisione;
- 2) Trascrizione del 30/07/2003 Registro particolare 20106 Registro generale 27850;  
Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi compravendita;
  - 3) Iscrizione del 21/07 /2006 Registro particolare 11464 Registro generale 40725;  
Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
  - 4) Iscrizione del 10/01/2008 Registro particolare 254 Registro generale 1397;  
Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito;
  - 5) Trascrizione del 01/06/2010 Registro particolare 16658 Registro generale 22918;  
Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del 07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

**Foglio 7 particella 1161**

- 1) Trascrizione del 30/07/2003 Registro particolare 20102 Registro generale 27846;  
Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi divisione;
- 2) Trascrizione del 30/07/2003 Registro particolare 20107 Registro generale 27851;  
Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi compravendita;
- 3) Iscrizione del 21/07 /2006 Registro particolare 11464 Registro generale 40725;  
Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- 4) Iscrizione del 10/01/2008 Registro particolare 254 Registro generale 1397;  
Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito;
- 5) Trascrizione del 01/06/2010 Registro particolare 16658 Registro generale 22918;  
Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del 07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

**Foglio 7 particella 1156**

- 1) Trascrizione del 30/07/2003 Registro particolare 20102 Registro generale 27846;  
Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi divisione;
- 2) Trascrizione del 30/07/2003 Registro particolare 20105 Registro generale 27849;

- Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi compravendita;
- 3) Iscrizione del 21/07 /2006 Registro particolare 11464 Registro generale 40725;  
Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
  - 4) Iscrizione del 10/01/2008 Registro particolare 254 Registro generale 1397;  
Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito;
  - 5) Trascrizione del 01/06/2010 Registro particolare 16658 Registro generale 22918;  
Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del 07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

**Foglio 7 particella 1168**

- 1) Trascrizione del 30/07/2003 Registro particolare 20102 Registro generale 27846;  
Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi divisione;
- 2) Trascrizione del 30/07/2003 Registro particolare 20106 Registro generale 27850;  
Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi compravendita;
- 3) Iscrizione del 21/07 /2006 Registro particolare 11464 Registro generale 40725;  
Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- 4) Iscrizione del 10/01/2008 Registro particolare 254 Registro generale 1397;  
Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito;
- 5) Trascrizione del 01/06/2010 Registro particolare 16658 Registro generale 22918;  
Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del 07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

( In calce alla presente si allegano le ispezioni ipotecarie sia in forma sintetica che integrale.).

Per quanto riguarda le spese di cancellazione delle trascrizioni di pignoramenti indicando in particolare i creditori iscritti ( cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

Iscrizione del 21/07 /2006 Registro particolare 11464 Registro generale 40725;  
Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario: **€. 15.094,00**

Iscrizione del 10/01/2008 Registro particolare 254 Registro generale 1397;  
Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito: **€. 5.094,00**

Trascrizione del 01/06/2010 Registro particolare 16658 Registro generale 22918;  
Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del 07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili: **€294,000**

**Per un totale di €.20.482,00**

Si riporta di seguito schema riepilogativo:

| Natura delle iscrizioni     | Costi cancellazione |
|-----------------------------|---------------------|
| Iscrizione del 21/07 /2006  | €. 15.094,00        |
| Iscrizione del 10/01/2008   | €. 5.094,00         |
| Trascrizione del 01/06/2010 | €294,000            |
| <b>Totale</b>               | <b>€.20.482,00</b>  |

Troviamo inoltre :

Atto d'intervento :

- 1) Banca Cooperativo dei Comuni Cilentani Soc. Coop.a.r.l con sede in Moio della Civitella alla via Municipio creditrice della” unipersonale in persona del legale rappresentante p.t. Signora della somma di **€356.935,00;**
- 2) Comune di Capaccio ( Salerno) creditore della unipersonale in persona del suo legale rappresentante Signora della somma di **€.2.595,33;**

- 3) Banca Cooperativo dei Comuni Cilentani Soc. Coop.a.r.l con sede in Moio della Civitella alla via Municipio creditrice della". unipersonale in persona del legale rappresentante p.t. Signora della somma di **€.76.298,38;**  
per la somma **€.4.700,26;**
- 4) Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani Soc..Coop. a.r.l- con sede in Moio della Civitella alla via Municipio creditrice dell'al. unipersonale in persona del legale rappresentante p.t. Signora della di **€.210.615,23;**
- 5) Comune di Capaccio ( Salerno) creditore della s.r.l." unipersonale in persona del suo legale rappresentante Signora della somma di **€.955,13;**
- 6) Comune di Capaccio ( Salerno) creditore della unipersonale in persona del suo legale rappresentante Signora della somma di **€.1.294,06 + €. 654,77;**
- 7) Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani Soc.Coop. a.r.l. con sede in Muio della Civitella creditore della unipersonale in persona del suo legale rappresentante Signora della somma di **€.76.298,38;**

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

Formalità pregiudizievoli a carico dei beni pubblicate per ogni singolo bene:

**Foglio 7 particella 1170 sub 2 – 3**

**Trascrizione del 30/07/2003** Registro particolare 20101 Registro generale 27845;

Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi compravendita;

**Trascrizione del 30/07/2003** Registro particolare 20104 Registro generale 27848;

Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi compravendita;



**Iscrizione del 21/07 /2006** Registro particolare 11464 Registro generale 40725;  
Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

**Iscrizione del 10/01/2008** Registro particolare 254 Registro generale 1397;  
Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito;

**Trascrizione del 01/06/2010** Registro particolare 16658 Registro generale 22918;  
Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del 07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

#### **Foglio 7 particella 1162**

**Trascrizione del 30/07/2003** Registro particolare 20102 Registro generale 27846;  
Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi divisione;

**Trascrizione del 30/07/2003** Registro particolare 20106 Registro generale 27850;  
Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi compravendita;

**Iscrizione del 21/07 /2006** Registro particolare 11464 Registro generale 40725;  
Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

**Iscrizione del 10/01/2008** Registro particolare 254 Registro generale 1397;  
Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito;

**Trascrizione del 01/06/2010** Registro particolare 16658 Registro generale 22918;  
Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del 07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

#### **Foglio 7 particella 1169**

**Trascrizione del 30/07/2003** Registro particolare 20102 Registro generale 27846;  
Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi divisione;

**Trascrizione del 30/07/2003** Registro particolare 20105 Registro generale 27849;

Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi compravendita;

**Iscrizione del 21/07 /2006** Registro particolare 11464 Registro generale 40725;

Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

**Iscrizione del 10/01/2008** Registro particolare 254 Registro generale 1397;

Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito;

**Trascrizione del 01/06/2010** Registro particolare 16658 Registro generale 22918;

Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del 07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

#### **Foglio 7 particella 1167**

**Trascrizione del 30/07/2003** Registro particolare 20102 Registro generale 27846; Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi divisione;

**Trascrizione del 30/07/2003** Registro particolare 20107 Registro generale 27851; Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi compravendita;

**Iscrizione del 21/07 /2006** Registro particolare 11464 Registro generale 40725; Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

**Iscrizione del 10/01/2008** Registro particolare 254 Registro generale 1397;

Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito;

**Trascrizione del 01/06/2010** Registro particolare 16658 Registro generale 22918;

Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del 07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

#### **Foglio 7 particella 1155**

**Trascrizione del 30/07/2003** Registro particolare 20102 Registro generale 27846;

Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi divisione;

**Trascrizione del 30/07/2003** Registro particolare 20106 Registro generale 27850;

Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi compravendita;

**Iscrizione del 21/07 /2006** Registro particolare 11464 Registro generale 40725;

Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

**Iscrizione del 10/01/2008** Registro particolare 254 Registro generale 1397;

Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito;

**Trascrizione del 01/06/2010** Registro particolare 16658 Registro generale 22918;

Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del 07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

#### **Foglio 7 particella 1161**

**Trascrizione del 30/07/2003** Registro particolare 20102 Registro generale 27846; Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi divisione;

**Trascrizione del 30/07/2003** Registro particolare 20107 Registro generale 27851; Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi compravendita,

**Iscrizione del 21/07 /2006** Registro particolare 11464 Registro generale 40725; Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

**Iscrizione del 10/01/2008** Registro particolare 254 Registro generale 1397; Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007,

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito;

**Trascrizione del 01/06/2010** Registro particolare 16658 Registro generale 22918;

Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del 07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

#### **Foglio 7 particella 1156**

**Trascrizione del 30/07/2003** Registro particolare 20102 Registro generale 27846; Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi divisione;

**Trascrizione del 30/07/2003** Registro particolare 20105 Registro generale 27849; Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi compravendita;

**Iscrizione del 21/07 /2006** Registro particolare 11464 Registro generale 40725; Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

**Iscrizione del 10/01/2008** Registro particolare 254 Registro generale 1397; Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito;

**Trascrizione del 01/06/2010** Registro particolare 16658 Registro generale 22918; Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del 07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

#### **Foglio 7 particella 1168**

**Trascrizione del 30/07/2003** Registro particolare 20102 Registro generale 27846; Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi divisione;

**Trascrizione del 30/07/2003** Registro particolare 20106 Registro generale 27850; Pubblico ufficiale repertorio 6653 del 07/07/2003, atto tra vivi compravendita;

**Iscrizione del 21/07 /2006** Registro particolare 11464 Registro generale 40725; Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

**Iscrizione del 10/01/2008** Registro particolare 254 Registro generale 1397; Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito;

**Trascrizione del 01/06/2010** Registro particolare 16658 Registro generale 22918; Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del 07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

**Si allegano ispezioni ipotecarie , visure e planimetrie catastali aggiornate al**

**gennaio e febbraio 2014.**

13) *referisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma.2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma . 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co.6, della citata L. 47/85; quantifichi , poi le eventuali spese di sanatoria e di condono;*

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Capaccio per la verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile risultano le seguenti:

- 1) Concessione edilizia del 22/12/1994 n.°319,
- 2) Permesso di costruire n.°63 del 31/08/2005,
- 3) Denuncia di inizio attività del 4/03/2005.

Allegati ai su scritti atti sono allegati ulteriori certificati rilasciati dagli organi competenti per il rilascio di certificazioni all'attività dell'azienda. Il certificato di agibilità non è stato ancora ottenuto perché i lavori legati al permesso a costruire non sono stati ancora ultimati.

( si allegano in calce copie rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Capaccio dei documenti sopra citati: allegato 2).

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

La stima degli immobili è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame per i fabbricati si è esaminato la tipologia edilizia, le caratteristiche costruttive, e l'ubicazione.

La scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalle riviste oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali: *www.casaonline.it* ; *www.tecnocasa.it* e *Ufficio del territorio, INEA, Regione Campania(VAF, VAM), riviste specializzate*

**Si procede quindi alla stima:**

**LOTTO UNICO:**

Fondo agricolo costituito da :

- A) Casa rurale realizzata in un unico piano rialzato destinato in parte ad abitazione ed in parte ad ufficio aziendale;
- B) Deposito agricolo costituito su di un unico livello;
- C) Terreni agricoli costituiti dalle seguenti particelle;

1155,1156,1161,1162,1167,1168,1169

**Valore Lotto: € 700.000,00**

Come già ribadito precedentemente i beni pignorati devono essere in qualche modo rifiniti e perfezionate alcune destinazioni d'uso , infatti il deposito agricolo oggi è adibito a locale di trasformazione di prodotti agricoli con annesse strutture atte alla trasformazione , per cui bisogna richiedere un cambiamento di destinazione d'uso oppure eliminare le strutture poste dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pertanto bisogna fare adempimenti presso gli uffici sia comunali che presso le ASL competenti per permessi di idoneità sanitaria.

Gli immobile sono gravati da trascrizioni ipotecarie nonché l'esecutato risulta moroso nei confronti di altri enti.

Pertanto i beni per gli eventuali adeguamenti, vincoli, oneri eventuali vizi occulti nonché spese per le cancellazioni delle trascrizioni, morosità, il valore dei beni subirà un abbattimento forfettario di circa il 10% del suo reale valore pertanto il valore sarà :

**Valore del lotto € 630.000,00**

*15) quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;*

I beni pignorati presentano alcune criticità di seguito elencate :

- 1) Eventuale demolizione e trasporto a rifiuto della originaria casa colonica identificata catastalmente al foglio 7 particelle 1170 sub 2-3, in quanto non ha nessun valore in quanto legato al permesso a costruire a condizione del suo abbattimento;
- 2) L'eliminazione delle attrezzature presenti attualmente nel capannone con relativo trasporto e smontaggio.

Il costo dell'eliminazione delle su citate criticità è di €**25.000,00**, considerando anche lo smaltimento dei materiali di risulta delle casa colonica in discariche autorizzate e tenendo conto di eventuali materiali speciali quali l'eternit che andranno smaltite in discariche specializzate dopo aver ottenuto permessi dai vari organi competenti.

Nella somma su citata è prevista anche il compenso per lo smontaggio delle attrezzature presenti nel capannone essere devono essere eseguite da operai specializzati nello smontaggio di tali attrezzature.

*16) corredi la relazione, da presentare anche in formato e su supporto informatici ( e segnatamente in formato testo o word per windows microsoft, nonché "pdf" per adobe acrobat) di una planimetria di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascuno lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via località, confini, estensione e dati catastali ( limitati : per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale*

*subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico , al piano ed al numero di interno) , l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene , l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio- urbanistiche. L'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;*

Si riporta di seguito schema riepilogativo del lotto :

### **Unico lotto**

**Casa rurale** realizzata su un unico piano rialzato destinato in parte ad abitazione ed in parte ad ufficio per l'azienda agricola. La superficie abitativa è di circa mq.140 , l'altezza è di m. 2.70 inoltre è previsto l'accesso al sottotetto con accesso da due botole poste sul soffitto mentre la parte riservata agli uffici aziendale si sviluppa a circa 70 mq.

Il sottotetto non è abitabile ed ha un'altezza media di 1.50 m. con pendenza tra i 25% ed il 35%. Strutturalmente è realizzata con travi e pilastri in cemento armato mentre le murature esterne sono state realizzate con doppia tavella, il progetto prevede che le compagnature si devono rivestire con materiale isolante per la riqualificazione energetica mediante il sistema "a cappotto". L'immobile confina con stessa ditta. Strutturalmente è realizzata con travi e pilastri in cemento armato mentre le murature esterne sono state realizzate con doppia tavella **completata nella sola parte strutturale.**

[REDACTED]  
[REDACTED] e sede operativa in via [REDACTED] nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED])  
[REDACTED] Amministratore Unico Signora [REDACTED]  
[REDACTED] ha acquistato detti beni con atto pubblico di divisione e compravendita repertorio n.°6653 raccolta n.° 1860 del 7/07/2003 redatto dal Notaio in Salerno Dott. Paolo Califano. Costruzione ottenuta grazie al Permesso di costruire n.°63 del 31/08/2005. **La struttura non è completata pertanto non ha certificati di abitabilità e agibilità.**

Su detto bene gravano le seguenti:

- 1) Iscrizione del 21/07 /2006 Registro particolare 11464 Registro generale 40725;



Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2) Iscrizione del 10/01/2008 Registro particolare 254 Registro generale 1397;

Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito.

3) Trascrizione del 01/06/2010 Registro particolare 16658 Registro generale 22918;

Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del 07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

**Deposito agricolo** realizzato su di un unico livello. Strutturalmente con plinti e pilastri e travi reticolari di ferro, le tompagnature sono dei pannelli a doppia fodera con materiale isolante all'interno. Gli infissi esterni sono in ferro e legno mentre internamente è stato diviso in vari ambienti con pareti divisorie in materiale plastico prefabbricato, il tutto pavimentato con lastre di cemento prefabbricato. Confina su tutti i lati con proprietà Società.

Proprietà società [REDACTED] s.r.l. con sede legale in [REDACTED] alla via [REDACTED] e sede operativa in via [REDACTED] località [REDACTED] nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED] codice fiscale : [REDACTED]) ha acquistato detti beni con atto pubblico di divisione e compravendita repertorio n.°6653 raccolta n.° 1860 del 7/07/2003 redatto dal Notaio in Salerno Dott. Paolo Califano. Costruzione ottenuta grazie al Permesso di costruire n.°63 del 31/08/2005. La struttura è completata ma non ha certificati di abitabilità e agibilità in quanto non completato l'intero lotto legato al permesso a costruire.

Su detto bene gravano le seguenti:

1) Iscrizione del 21/07 /2006 Registro particolare 11464 Registro generale 40725;

Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2) Iscrizione del 10/01/2008 Registro particolare 254 Registro generale 1397;

Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito.

3) Trascrizione del 01/06/2010 Registro particolare 16658 Registro generale 22918;

Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del 07/05/2010,  
atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

**Terreni agricoli** così identificati:

| Foglio | Particella | Qualità / classe                 | superficie                  |
|--------|------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 7      | 1155       | Semin.irrig. 2                   | 7 are 26 ca                 |
| 7      | 1156       | Semin.irrig. 2                   | 8 are 38 ca                 |
| 7      | 1161       | Semin.irrig. 2                   | 11 are 68ca                 |
| 7      | 1162       | Pasc. Cespug. 2                  | 1 are 20 ca                 |
| 7      | 1167       | Semin.irrig. 2                   | 60 are 58 ca                |
| 7      | 1168       | AA Semin.irrig. 2<br>AB Semin. 2 | 57 are 24 ca<br>07 are 59ca |
| 7      | 1169       | AA Semin.irrig. 2<br>AB Semin. 2 | 16 are 13 ca<br>41 are 59ca |

Detti terreni si sviluppano tutti su di un'unica area esse hanno l'accesso dall'ingresso dell'azienda , di facile accesso dalla strada comunale, essi vengono delimitate da altre proprietà da un canale di irrigazione che separa l'intera proprietà.

Le colture agricole sono prevalentemente seminativo irriguo; essi confinano : con strada interpoderale via Olmopanno, beni di proprietà germani con le particelle 1166,1160, proprietà con le particelle 1428, 229,706, con proprietà con le particelle 767,761 .

Proprietà società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] alla via [REDACTED] e sede operativa in via [REDACTED] [REDACTED] nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] ( codice fiscale : [REDACTED] ) ha acquistato detti beni con atto pubblico di divisione e compravendita repertorio n.°6653 raccolta n.° 1860 del 7/07/2003 redatto dal Notaio in Salerno Dott. Paolo Califano.  
Su detti beni gravano le seguenti:

1) Iscrizione del 21/07/2006 Registro particolare 11464 Registro generale 40725;  
Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2) Iscrizione del 10/01/2008 Registro particolare 254 Registro generale 1397;  
Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito.

3) Trascrizione del 01/06/2010 Registro particolare 16658 Registro generale 22918;  
Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del 07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

**Valore complessivo del lotto : € 700.000,00**

*17) estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*

Nell'allegato 1 sono riportate le foto esterne ed interne dell'immobile inoltre copia di tutto verrà posta in un cd che viene consegnato al G.E. e alle parti.

Con la consegna della presente relazione la scrivente confidando di aver bene adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Il c.t.u.

Arch. Elisabetta De Rosa

**ALLEGATI :**

- 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON ALLEGATE PLANIMETRIE PER  
INDIVIDUAZIONE CONI OTTICI;
- 2) DOCUMENTAZIONE RILASCIATA UFFICIO TECNICO COMUNE DI CAPACCIO;
- 3) VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI;

- 4) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- 5) PLANIMETRIE STATO DI FATTO ;
- 6) SCHEMA PLANIMETRICO RIPARTIZIONE INTERNA DELL'AZIENDA;
- 7) ATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILI PIGNORATI;
- 8)** ESTRATTO DI MATRIMONIO, CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA;
- 9) ISPEZIONI IPOTECARIE;
- 10) VERBALE DELLE OPERAZIONI;
- 11)** RELAZIONE E FOTO FORMATO INFORMATICO COME RICHIESTO PUNTO 16 ;
- 12) DISTINTA DI SPESE DOCUMENTATE E SPECIFICA COMPETENZE

### Unico lotto

**Casa rurale** realizzata su un unico piano rialzato destinato in parte ad abitazione ed in parte ad ufficio per l'azienda agricola. La superficie abitativa è di circa mq.140 , l'altezza è di m. 2.70 inoltre è previsto l'accesso al sottotetto con accesso da due botole poste sul soffitto mentre la parte riservata agli uffici aziendale si sviluppa a circa 70 mq.

Il sottotetto non è abitabile ed ha un'altezza media di 1.50 m. con pendenza tra i 25% ed il 35%. Strutturalmente è realizzata con travi e pilastri in cemento armato mentre le murature esterne sono state realizzate con doppia tavella, il progetto prevede che le compagnature si devono rivestire con materiale isolante per la riqualificazione energetica mediante il sistema "a cappotto". L'immobile confina con stessa ditta  
Strutturalmente è realizzata con travi e pilastri in cemento armato mentre le murature esterne sono state realizzate con doppia tavella **completata nella sola parte strutturale.**

Proprietà società con sede legale in [REDACTED] alla via [REDACTED]

[REDACTED] e sede operativa in via [REDACTED] nel Comune di [REDACTED]

[REDACTED] Amministratore Unico Signora

ha acquistato detti beni con atto pubblico di  
divisione e compravendita repertorio n.°6653 raccolta n.° 1860 del 7/07/2003 redatto dal  
Notaio in Salerno Dott. Paolo Califano. Costruzione ottenuta grazie al Permesso di costruire  
n.°63 del 31/08/2005. **La struttura non è completata pertanto non ha certificati di  
abitabilità e agibilità.**

Su detto bene gravano le seguenti:

1) Iscrizione del 21/07/2006 Registro particolare 11464 Registro generale 40725; Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2) Iscrizione del 10/01/2008 Registro particolare 254 Registro generale 1397; Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito.

3) Trascrizione del 01/06/2010 Registro particolare 16658 Registro generale 22918; Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del 07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

**Deposito agricolo** realizzato su di un unico livello. Strutturalmente con plinti e pilastri e travi reticolari di ferro, le tompagnature sono dei pannelli a doppia fodera con materiale isolante all'interno. Gli infissi esterni sono in ferro e legno mentre internamente è stato diviso in vari ambienti con pareti divisorie in materiale plastico prefabbricato, il tutto pavimentato con lastre di cemento prefabbricato. Confina su tutti i lati con proprietà Società

Proprietà società con sede legale in [REDACTED] alla via [REDACTED] [REDACTED] e sede operativa in via [REDACTED] nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) Amministratore Unico Signora

ha acquistato detti beni con atto pubblico di divisione e compravendita repertorio n.°6653 raccolta n.° 1860 del 7/07/2003 redatto dal Notaio in Salerno Dott. Paolo Califano. Costruzione ottenuta grazie al Permesso di costruire n.°63 del 31/08/2005. La struttura è completata ma non ha certificati di abitabilità e agibilità in quanto non completato l'intero lotto legato al permesso a costruire.

Su detto bene gravano le seguenti:

1) Iscrizione del 21/07/2006 Registro particolare 11464 Registro generale 40725; Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2) Iscrizione del 10/01/2008 Registro particolare 254 Registro generale 1397;

Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito.

3) Trascrizione del 01/06/2010 Registro particolare 16658 Registro generale 22918; Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del 07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

**Terreni agricoli** così identificati:

| Foglio | Particella | Qualità / classe                 | superficie                  |
|--------|------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 7      | 1155       | Semin.irrig. 2                   | 7 are 26 ca                 |
| 7      | 1156       | Semin.irrig. 2                   | 8 are 38 ca                 |
| 7      | 1161       | Semin.irrig. 2                   | 11 are 68ca                 |
| 7      | 1162       | Pasc. Cespug. 2                  | 1 are 20 ca                 |
| 7      | 1167       | Semin.irrig. 2                   | 60 are 58 ca                |
| 7      | 1168       | AA Semin.irrig. 2<br>AB Semin. 2 | 57 are 24 ca<br>07 are 59ca |
| 7      | 1169       | AA Semin.irrig. 2<br>AB Semin. 2 | 16 are 13 ca<br>41 are 59ca |

Detti terreni si sviluppano tutti su di un'unica area esse hanno l'accesso dall'ingresso dell'azienda , di facile accesso dalla strada comunale, essi vengono delimitate da altre proprietà da un canale di irrigazione che separa l'intera proprietà.

Le colture agricole sono prevalentemente seminativo irriguo; essi confinano : con strada interpoderale via Olmopanno, beni di proprietà germani con le particelle 1166,1160, proprietà con le particelle 1428, 229,706, con proprietà con le particelle 767,761 .

Proprietà società con sede legale in [REDACTED] alla via

[REDACTED] e sede operativa in via [REDACTED] nel Comune di

[REDACTED] Amministratore Unico Signora

ha acquistato detti beni con atto pubblico di divisione e compravendita repertorio n.°6653 raccolta n.° 1860 del 7/07/2003 redatto dal Notaio in Salerno Dott. Paolo Califano.

Su detti beni gravano le seguenti:

1) Iscrizione del 21/07 /2006 Registro particolare 11464 Registro generale 40725; Pubblico ufficiale repertorio 14355 / 4887 del 19/07/2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2) Iscrizione del 10/01/2008 Registro particolare 254 Registro generale 1397; Pubblico ufficiale repertorio 80875/34687 del 20/12/2007, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito.

3) Trascrizione del 01/06/2010 Registro particolare 16658 Registro generale 22918; Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno Repertorio 2696 del 07/05/2010, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

**Valore complessivo del lotto : €.700.000,00**