



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 280/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. ILL.MA DOTT.SSA GIUSEPPINA VALIANTE

E.I. n. R.G.E. 280/2024

ELABORATO PERITALE

(udienza fissazione modalità di vendita: 08/07/2025)

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

CREDITORE INTERVENUTO:

OMISSIS

ESECUTATA:

OMISSIS

C.F.: OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Dott. OMISSIS

P.E.C.: dellacorteluca@pec.it

Ing. Maria Luisa Morrica





SOMMARIO

SOMMARIO.....	2
CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 280/2024).....	4
PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI.....	5
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO.....	12
QUESITI 1-2-3.....	12
QUESITO 4.....	14
DATI CATASTALI LOTTO UNICO.....	14
CONFINI LOTTO UNICO.....	14
NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA.....	15
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI CESPITI PIGNORATI.....	16
DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO.....	19
RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO UNICO.....	20
DETTAGLI SU MAPPA WEGIS DEL LOTTO UNICO.....	25
QUESITO 5.....	26
PROVENIENZA DEI CESPITI ESECUTATI AGLI ESECUTATI.....	26
QUESITO 6.....	27
QUESITO 7.....	28
STATO DI POSSESSO DEI BENI ESECUTATI.....	28
QUESITO 8.....	29
QUESITO 9.....	30
REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI.....	30
QUESITO 10.....	31
FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	31
QUESITO 11.....	32
QUESITO 12.....	35
VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE.....	35
QUESITO 13.....	37
REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI ESECUTATI.....	37
QUESITO 14.....	40
DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI.....	40
VALORE DI MERCATO – LOTTO UNICO.....	44
N.C.T. EBOLI (SA) FOGLIO 52 PARTICELLA 381.....	44

Ing. Maria Luisa Morrica





VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO	44
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO	45
QUESITO 15	46
QUANTIFICAZIONE SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI.....	46
QUESITO 16	47
DESCRIZIONE SOMMARIA (E.I. 280/2024).....	48
TITOLI DI PROPRIETÀ (E.I. 280/2024).....	48
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E ALTRI ONERI (E.I. 280/2024).....	49
STATO DI POSSESSO (E.I. 280/2024).....	50
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA (E.I. 280/2024)	50
PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE (E.I. 280/2024).....	51
RIEPILOGO VALORI A BASE D'ASTA (E.I. 280/2024).....	51
QUESITO 17	52
RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA.....	52
QUESITO 18	54
QUESITO 19	55
CONGEDO C.T.U.	56
ELENCO ALLEGATI.....	57
ALTRI ALLEGATI	57

Ing. Maria Luisa Morrica



**CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 280/2024)****LOTTO UNICO (E.I. 280/2024)****ESECUTATA INTERA QUOTA 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:**

Terreno agricolo, dalla superficie commerciale di circa 32.500,00 m², tenuto in parte a seminativo irriguo ed in parte ad uliveto, sito in Località Tempe-Papaleone di Torre Corcione ad Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.T. Eboli (SA), Foglio 52 Particella 381: Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo, Classe 3, Superficie 30.514,00 m², Reddito Dominicale 196,99 €, Reddito Agrario 212,75 €; **Porz. AB**, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 1.966,00 m², Reddito Dominicale 12,18 €, Reddito Agrario 6,09 €.

Il Terreno agricolo, oggetto di Esecuzione forzata, si trova in **Località Tempe di Torre Corcione**, nella zona suburbana di Eboli (SA).

L'accesso principale al LOTTO UNICO è possibile dalla pubblica **Via San Matteo in Località Papaleone**, che conduce alla stradina interpodereale e agli ulteriori percorsi che circondano l'intero appezzamento.

Il Terreno è **totalmente non recintato, servito da prese irrigue, ed è allo stato coltivato a mais, con una media acclività, buona esposizione e giacitura semi pianeggiante.**

L'appezzamento è circondato da percorsi interpoderali, da fondi agricoli di proprietà terza, comparti residenziali, manufatti rurali e macchia boschiva.

La configurazione catastale della P.lla eseguita (*compatibilmente con il grado di precisione raggiungibile con gli strumenti metrici tradizionali utilizzati dal C.T.U. per non apportare eccessivi aggravii di spesa e, dunque, senza ausilio di attrezzatura specialistica di rilievo*) è risultata conforme allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO**323.000,00 €**

(euro trecentotrentemila)

Seguono **Risposte ai Quesiti del mandato C.T.U.** →*Ing. Maria Luisa Morrica*



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 280/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 280/2024 R.G.E. TRIBUNALE DI SALERNO

CREDITORE PROCEDENTE ED INTERVENUTO:

OMISSIS

Rappresentante legale:

OMISSIS

ESECUTATA:

OMISSIS

C.F.: OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Dot. OMISSIS

La sottoscritta **Ing. Maria Luisa Morrica**, nata OMISSIS, a seguito della **Nomina di Esperto** in data **30/03/2025** a firma dell'Ill.ma G.E. Dott.ssa *Giuseppina Valiante*, e del **Verbale di conferimento di incarico di stima** in data **31/03/2025** (cfr. All.ti 1 e Atti del Procedimento),

RIFERISCE

in qualità di Esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19 Quesiti**, formulati dalla G.E., come di seguito testualmente riportati.

Seguono **Quesiti posti al C.T.U.** →

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITI 1-2-3

1. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza 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 e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12”.*
3. *“Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l’esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12.”*

QUESITO 4

“Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di Pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.”

QUESITO 5

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

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 6

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

QUESITO 7

“Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al Pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del Pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.”

QUESITO 8

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

Ing. Maria Luisa Monica





QUESITO 9

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

QUESITO 10

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

QUESITO 11

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

Ing. Maria Luisa Moricca





QUESITO 12

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

QUESITO 13

“Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 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. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 14

“Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia 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 maggiore difficoltà di vendita per le Quote indivise.”

QUESITO 15

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

QUESITO 16

*“Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o **descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft.***

Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione,

Ing. Maria Luisa Morrica





via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla Particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla Particella e all'eventuale Subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.

QUESITO 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.”

QUESITO 18

“Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”

QUESITO 19

“Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.”

Ing. Maria Luisa Morrica





RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

QUESITI 1-2-3

1. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza 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 e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12".
3. "Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12."

L'analisi della documentazione ipo-catastale agli Atti del Procedimento è risultata completa di **Atto con Nota di trascrizione del Pignoramento** e di **CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOTECARIO VENTENNALE**:

- **ALL.2A e ALL.6B) ATTO e NOTA DI TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 29/10/2024 (su cui è incardinata la presente E.I. 280/2024), trascritto il 09/12/2024 ai nn. R.G. 51487 R.P. 42058, Presentazione n. 17 Rep. 7729, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro OMISSIS (Esecutata), per una somma di 74.672,54 € oltre interessi e spese successive. Detto Pignoramento aggredisce:
 - **QUOTA 1/1 dell'intero diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata OMISSIS:
 - **LOTTO UNICO**: Terreno agricolo, dalla superficie commerciale di circa 32.500,00 m², tenuto in parte a seminativo irriguo ed in parte

Ing. Maria Luisa Morrica





ad uliveto, sito in Località Tempe-Papaleone di Torre Corcione ad Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.T. Eboli (SA), Foglio 52 Particella 381:

- **Porz. AA**, Qualità Seminativo irriguo, Classe 3, Superficie 30.514,00 m², Reddito Dominicale 196,99 €, Reddito Agrario 212,75 €;
- **Porz. AB**, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 1.966,00 m², Reddito Dominicale 12,18 €, Reddito Agrario 6,09 €.

- ▶ **ALL.3A) CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOTECARIO VENTENNALE** a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco del 12/12/2024.

Vagliate altresì:

- ▶ **All.2B) Nota di iscrizione a ruolo** della Procedura Esecutiva E.I. 280/2024;
- ▶ **All.2c) Istanza di vendita**, con richiesta di vendita dei beni oggetto di descrizione nell'atto di Pignoramento,

SI DEDUCE

che la documentazione stessa relativa al LOTTO UNICO come sopra individuato **è in regola, completa ed idonea**, per potere procedere secondo i Quesiti posti da 4 a 19 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. All.1).

E, dunque, **non si intravedono motivi formali ostativi alla prosecuzione della Procedura Esecutiva.**

Segue **Quesito 4** →

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 4

“Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea...: identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di Pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.”

Si riportano i dati catastali e le caratteristiche salienti del **LOTTO UNICO**, come configurato dalla sottoscritta C.T.U.:

DATI CATASTALI LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (E.I. 280/2024)

ESECUTATA INTERA QUOTA 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:

Terreno agricolo, dalla superficie commerciale di circa 32.500,00 m², tenuto in parte a seminativo irriguo ed in parte ad uliveto, sito in Località Tempe-Papaleone di Torre Corcione ad Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.T. Eboli (SA), Foglio 52 Particella 381: Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo, Classe 3, Superficie 30.514,00 m², Reddito Dominicale 196,99 €, Reddito Agrario 212,75 €; **Porz. AB**, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 1.966,00 m², Reddito Dominicale 12,18 €, Reddito Agrario 6,09 €.

CONFINI LOTTO UNICO

Il **LOTTO UNICO** nel suo complesso (Sub. 1) è delimitato e **confina**:

- a **nord**, in assenza di recinzioni tramite stradina interpoderale, con P.Ila 91;
- a **est**, in assenza di recinzioni tramite stradina interpoderale, con stradina interpoderale P.Ila 43;
- a **sud**, in assenza di recinzioni tramite stradina interpoderale, con P.Ila 729;
- a **ovest**, in assenza di recinzioni tramite stradina interpoderale, con P.Ila 451 e 452.

NOTA C.T.U.: i confini risultano materializzabili sui lati del fondo esecutato oppure agevolmente rilevabili con eventuali ed ulteriori operazioni strumentali di tracciamento (cfr. Allegati 5 e 10).

Ing. Maria Luisa Morrica





NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

- I Dati catastali del LOTTO UNICO coincidono con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Nota di trascrizione;
- le Visure storiche catastali riportano correttamente gli attuali intestatari, con le relative Quote intestate;
- il Mappale di ricaduta è correttamente indicato in Mappa Wegis.

Per ulteriori dettagli illustrativi e descrittivi anche sotto l'aspetto grafico dei confini, si rimanda alla relazione grafico-fotografica in separato file, ugualmente oggetto di deposito telematico.

Segue **Inquadramento urbanistico-territoriale del LOTTO UNICO** →

Ing. Maria Luisa Morrica





INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI CESPITI PIGNORATI

Il cespite, oggetto della presente E.I. n. **280/2024 R.G.E.**, si trova nel Comune di **Eboli (SA)**, precisamente nella **Località Tempe-Papaleone di Torre Corcione**, in **zona suburbana/periferica**.

L'ambito suburbano afferente al LOTTO UNICO risulta essere abbastanza ben collegato con il resto della città per quanto riguarda la viabilità, data anche la vicinanza dell'Autostrada A2 del Mediterraneo e della SS 18 Tirrenia Inferiore, della SP 416 Innesto SP 417-innesto SS 18, che collega Eboli ai comuni limitrofi.

Negli stralci successivi, è possibile inquadrare completamente il contesto di ricaduta del bene esecutato.

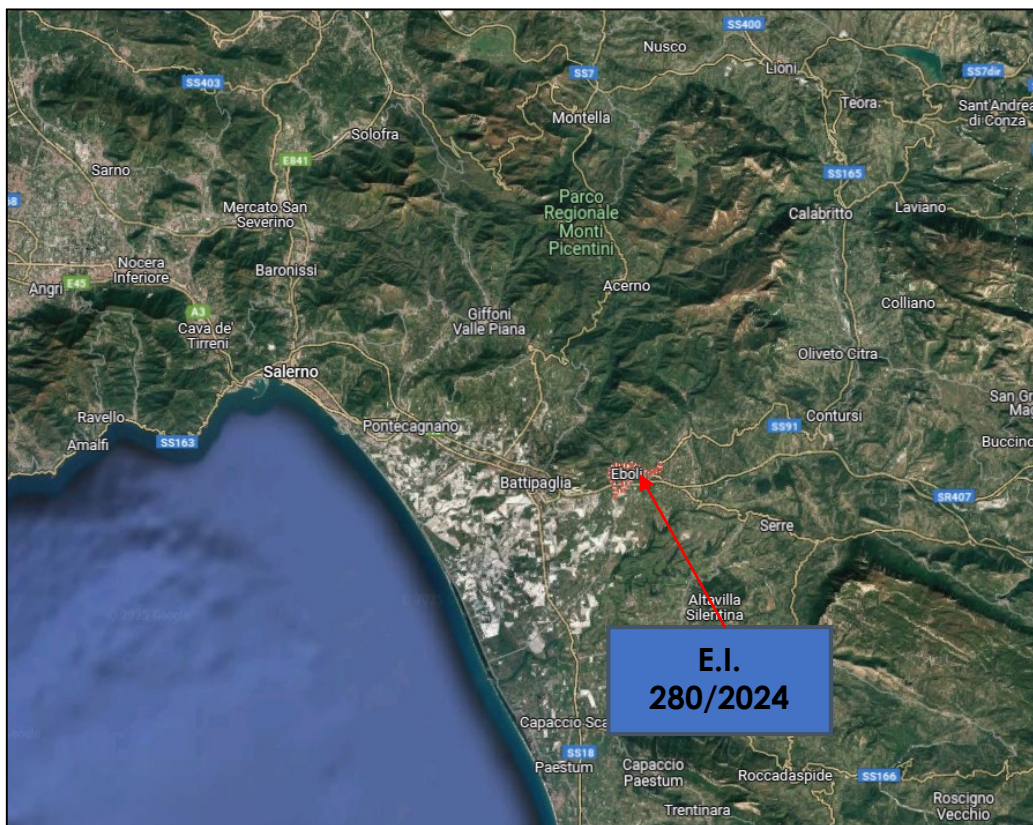


Fig. 1: toponomastica della provincia di Eboli con affaccio a sud-ovest sul Mar Tirreno, con delimitazione in rosso del territorio comunale di **Eboli** – prov. di Eboli (fonte: Google Maps).

Ing. Maria Luisa Moricca



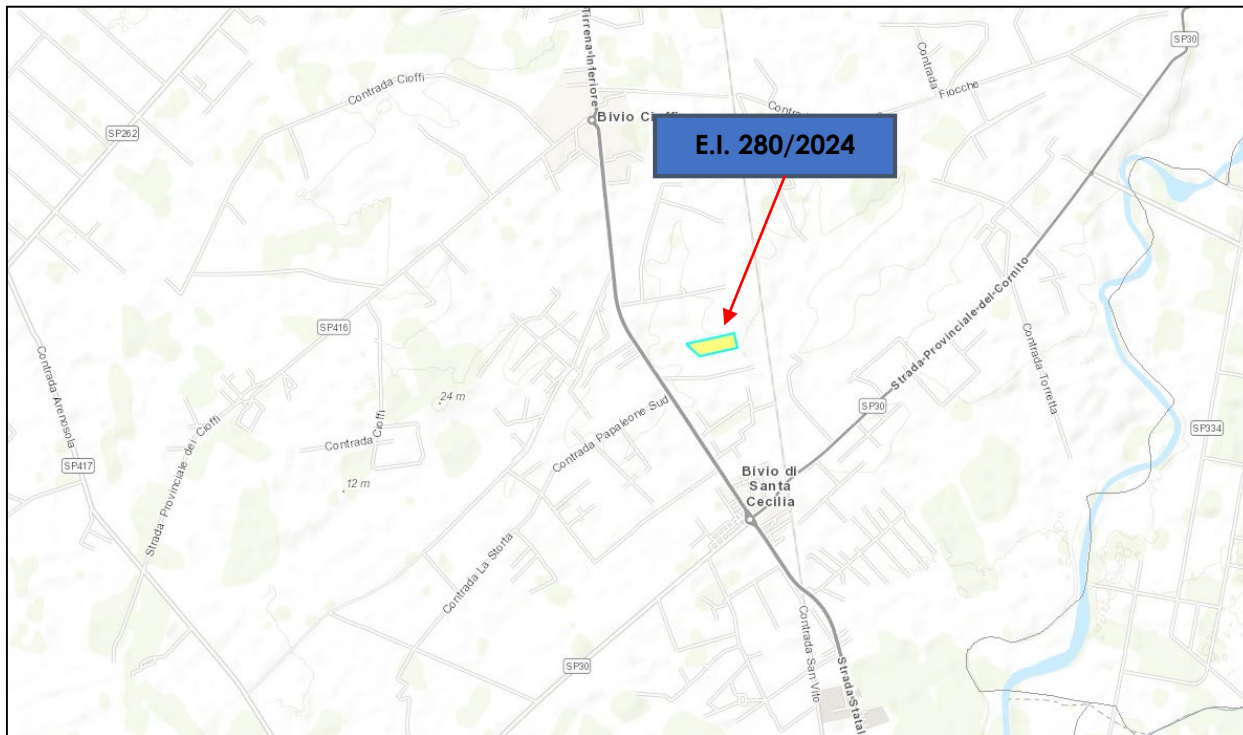


Fig. 2-3: stralci toponomastici di inquadramento territoriale, con individuazione dell'area urbana di **Località Tempe-Papaleone di Torre Corcione**, in zona suburbana di Eboli (fonte: Google Maps e Geoportale prov. di Salerno). L'ambito suburbano afferente al LOTTO UNICO risulta essere abbastanza ben collegato con il resto della città per quanto riguarda la viabilità, data anche la vicinanza dell'Autostrada A2 del Mediterraneo, della SS 18 Tirrenia Inferiore e della SP 416 Innesto SP 417-innesto SS 18.



Ing. Maria Luisa Monica



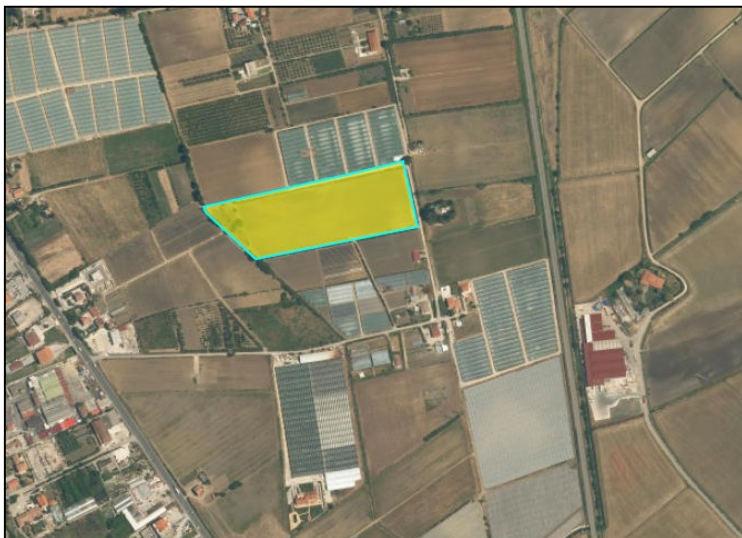


Fig. 4-5: ortofoto di inquadramento satellitare, con indicazione della viabilità locale e individuazione della Part.IIa 381 afferente al Terreno esecutato (fonte: Google Maps e Geoportale prov. di Salerno).



Ing. Maria Luisa Monica





DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Il Terreno agricolo, oggetto di Esecuzione forzata, si trova in **Località Tempe di Torre Corcione**, nella zona suburbana di Eboli (SA).

L'accesso principale al LOTTO UNICO è possibile dalla pubblica ***Via San Matteo in Località Papaleone***, che conduce alla stradina interpoderale e agli ulteriori percorsi che circondano l'intero appezzamento.

Il Terreno è **totalmente non recintato, servito da prese irrigue, ed è allo stato coltivato a mais, con una media acclività, buona esposizione e giacitura semi pianeggiante.**

L'appezzamento è circondato da percorsi interpoderali, da fondi agricoli di proprietà terza, comparti residenziali, manufatti rurali e macchia boschiva.

La configurazione catastale della P.lla eseguita (*compatibilmente con il grado di precisione raggiungibile con gli strumenti metrici tradizionali utilizzati dal C.T.U. per non apportare eccessivi aggravii di spesa e, dunque, senza ausilio di attrezzatura specialistica di rilievo*) è risultata conforme allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

Segue **Rilievo fotografico del LOTTO UNICO** →

Ing. Maria Luisa Morrica





RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO UNICO



Foto 1-2: viste della toponomastica locale di Via San Matteo e del percorso di accesso. Percorrendo la suddetta strada, è possibile raggiungere un percorso sterrato che conduce al fondo esecutato.



Ing. Maria Luisa Monica





Foto 3-4: viste del **Terreno esecutato P.Ila 381.**



Ing. Maria Luisa Monica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 280/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 5-6: viste del Terreno esecutato P.Ila 381.



Ing. Maria Luisa Monica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 280/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 7-8: viste del **Terreno esecutato P.Ila 381.**



Ing. Maria Luisa Monica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 280/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 9-10: viste delle prese irrigue a servizio del Terreno esecutato P.Ila 381.



Seguono **Elaborati grafici LOTTO UNICO** →

Ing. Maria Luisa Monica





DETTAGLI SU MAPPA WEGIS DEL LOTTO UNICO



**Stralcio Mappa Wegis in scala 1:4000
(N.C.T. Eboli (SA) Foglio 52 P.la 381).**

Per ulteriori dettagli, si rimanda alla [relazione grafico-fotografica](#), redatta in separato file e priva di dati sensibili.

Segue [Quesito 5 sui Titoli di Proprietà](#) →

Ing. Maria Luisa Moricca





QUESITO 5

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

PROVENIENZA DEI CESPITI ESECUTATI AGLI ESECUTATI

Dall'analisi della Certificazione notarile (cfr. All. 3A) e per confronto con i Titoli di proprietà (cfr. Allegati 3), si rappresenta che il cespite esecutato è pervenuto all'**Esecutata OMISSIS** in virtù di **Titolo ultraventennale**, i cui estremi sono riportati di seguito:

- **Atto di Donazione per Notaio Dott. Guglielmo Barela del 23/03/1995 rep. 86579 (Titolo di proprietà principale), trascritto il 28/03/1995 ai nn. R.G. 9043 R.P. 7145**, intercorso tra la Sig.ra OMISSIS (Esecutata), e il Sig. OMISSIS (Soggetto Terzo dante causa). L'Atto di donazione, nello specifico, attiene al **diritto di PIENA PROPRIETÀ**, acquisito in Quota 1/1 dalla Sig.ra OMISSIS sull'immobile di cui al LOTTO UNICO, come di seguito configurato:
 - **QUOTA 1/1 dell'intero diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata OMISSIS:
 - **LOTTO UNICO**: Terreno agricolo, dalla superficie commerciale di circa 32.500,00 m², tenuto in parte a seminativo irriguo ed in parte ad uliveto, sito in Località Tempe-Papaleone di Torre Corcione ad Eboli (SA).
Dati catastali: N.C.T. Eboli (SA), Foglio 52 Particella 381:
 - **Porz. AA**, Qualità Seminativo irriguo, Classe 3, Superficie 30.514,00 m², Reddito Dominicale 196,99 €, Reddito Agrario 212,75 €;
 - **Porz. AB**, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 1.966,00 m², Reddito Dominicale 12,18 €, Reddito Agrario 6,09 €.

E, dunque, risulta sostanzialmente possibile comprovare la **continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio**.

Per ulteriori dettagli, si rimanda alla Certificazione Notarile e alla Nota di trascrizione, contenute in Allegati 3 del Volume Allegati.

Segue **Quesito 6** →

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 6

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

Nella presente E.I. 280/2024, il Pignoramento aggredisce le seguenti **Quote nominali**:

➤ **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **Sig.ra OMISSIS**.

Il Pignoramento, dunque, aggredisce l'intero assetto di Quote nominali di carattere personale, e dunque **non si pongono aspetti né questioni divisionali legati a fattori tecnici, regime patrimoniale e caratteristiche del Pignoramento.**

Segue **Quesito 7** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 7**

“Dica dello stato di possesso del bene con l’indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento all’esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al Pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del Pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.”

STATO DI POSSESSO DEI BENI ESECUTATI

Circa lo **stato effettivo di possesso materiale**, all’esito di interpellazione dell’Esecutata OMISSIS, la quale ha consentito l’accesso durante le operazioni di sopralluogo congiunto C.T.U./Custode del **29/05/2025**, si rappresenta che **il LOTTO UNICO (Terreno P.IIa 381) risulterebbe locato a Terzi**. Durante le operazioni di accesso, sia il C.T.U. che il Custode hanno mosso esplicita richiesta a Parte Esecutata di copia del contratto di locazione se esistente. Ciò nonostante, **l’Esecutata non ha fornito, neanche nei giorni seguenti, gli estremi del presunto contratto né le generalità dei Soggetti che materialmente utilizzano il cespite esecutato.**

E dunque, **gli Ausiliari hanno provveduto ad effettuare le opportune ricerche presso l’Agenzia del Territorio, tuttavia alla data del deposito prive di riscontro concreto.**

In ogni modo, eventuali valutazioni circa l’esistenza e/o l’opponibilità o meno di contratti di locazione, resterà facoltà e prerogativa dell’ill.ma Cattedra Giudiziaria. Altresì, resta facoltà della preg.ma Custodia nominata relazionare, anche in itinere di Procedura, sullo stato di possesso materiale e su eventuali aspetti locativi transitori.

Segue **Quesito 8** →

Ing. Maria Luisa Monica





QUESITO 8

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

Il LOTTO UNICO risulta, all'attualità, coltivato e ben tenuto, dunque **suscettibile di redditività**. Considerando la presenza di prese irrigue, nello specifico, è stato ottenuto un Canone locativo ordinario meritato tramite la formula inversa di capitalizzazione, come di seguito dettagliato.

CANONE LOCATIVO TRAMITE FORMULA INVERSA DI CAPITALIZZAZIONE

(con riferimento all'intero LOTTO UNICO):

$$\begin{aligned} & [323.000,00 \text{ € (Valore stima LOTTO UNICO)} \times 5\% \text{ (Saggio di capitalizzazione)}] / 12 \text{ (mesi)} = \\ & = 1.345,00 \text{ €/mese} \approx \mathbf{1.300,00 \text{ €/mese}} = \mathbf{15.600,00 \text{ €/anno}} \end{aligned}$$

Canone locativo LOTTO UNICO (con riferimento all'intero)

$$= \mathbf{15.600,00 \text{ €/anno}} = \mathbf{1.300,00 \text{ €/mese}}$$

Relativamente alla presenza di **Contratti di locazione e/o Comodati d'uso registrati**.

Resterà, dunque, facoltà della preg.ma Custodia nominata prevedere o meno, se ne ricorrano i presupposti giuridici, la corresponsione di una *indennità di occupazione*, anche con importi diversi dai valori mensili sopra stimati.

Segue **Quesito 9** →

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 9

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

REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Dall'**Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del 15/04/2025, anno 1986 Parte II Serie A n. 8** (cfr. All. 4), rilasciato dal Comune di Eboli (SA) e acquisito dalla sottoscritta C.T.U., si certifica il matrimonio del 24/08/1986 contratto tra l'Esecutata **OMISSIS** e il Sig. **OMISSIS** (Soggetto Terzo non esecutato), con la nota relativa al **regime patrimoniale scelto della separazione legale dei beni** (Atto per Notaio Dott. **Guglielmo Barela del 21/01/2005 Rep. 141941 Racc. 24604**).

Il Bene esecutato è stato acquisito dall'Esecutata Sig.ra **OMISSIS** in virtù di **Atto di Donazione per Notaio Dott. Guglielmo Barela del 23/03/1995 rep. 86579, trascritto il 28/03/1995 ai nn. R.G. 9043 R.P. 7145**,

Trattasi dunque di **BENE PERSONALE**, e dunque, il carattere prescinde dal regime patrimoniale scelto dalla Debitrice stessa e dal coniuge, e non si pongono questioni divisionali di sorta.

Segue **Quesito 10** →

Ing. Maria Luisa Moricca





QUESITO 10

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

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come asserito dagli Esecutati in sede di accesso C.T.U. del 29/05/2025, il **Terreno Part.IIa 381** è sprovvista di Amministrazione Condominiale, ed è servita dalla pubblica Via San Matteo che conduce ad un percorso sterrato, di evidente natura comune ed interpodereale con connaturate servitù di passaggio pedonali e carrabili, da utilizzare secondo gli usuali rapporti di buono vicinato.

Sul LOTTO UNICO, infine, **non sussistono vincoli e oneri di altra natura.**

Segue **Quesito 11** →

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 11

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

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U. in data **01/04/2025**, sono state riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. All.ti 6):

- **ALL.6B) NOTA DI TRASCRIZIONE_ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 29/10/2024 (su cui è incardinata la presente E.I. 280/2024), **trascritto il 09/12/2024 ai nn. R.G. 51487 R.P. 42058, Presentazione n. 17 Rep. 7729, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro OMISSIS (Esecutata)**, per una somma di 74.672,54 € oltre interessi e spese successive. Detto Pignoramento aggredisce:
 - **QUOTA 1/1 dell'intero diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata OMISSIS:
 - **LOTTO UNICO:** Terreno agricolo, dalla superficie commerciale di circa 32.500,00 m², tenuto in parte a seminativo irriguo ed in parte ad uliveto, sito in Località Tempe-Papaleone di Torre Corcione ad Eboli (SA).
Dati catastali: N.C.T. Eboli (SA), Foglio 52 Particella 381:
 - **Porz. AA**, Qualità Seminativo irriguo, Classe 3, Superficie 30.514,00 m², Reddito Dominicale 196,99 €, Reddito Agrario 212,75 €;
 - **Porz. AB**, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 1.966,00 m², Reddito Dominicale 12,18 €, Reddito Agrario 6,09 €.
- **ALL.6c) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA (DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO AGRARIO) a favore di OMISSIS (Creditore Ipotecario e Procedente) contro OMISSIS (Esecutata), trascritta il 10/10/2007 ai nn. R.G. 49989 R.P. 12618.** Detta formalità, iscritta per un

Ing. Maria Luisa Morrica





capitale di 148.000,00 €, aggredisce, l'immobile di cui al LOTTO UNICO (Unità negoziale n. 1 in Nota di iscrizione di Ipoteca), come di seguito configurato:

- **QUOTA 1/1 dell'intero diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata OMISSIS:

➤ **LOTTO UNICO:** Terreno agricolo, dalla superficie commerciale di circa 32.500,00 m², tenuto in parte a seminativo irriguo ed in parte ad uliveto, sito in Località Tempe-Papaleone di Torre Corcione ad Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.T. Eboli (SA), Foglio 52 Particella 381:

- **Porz. AA**, Qualità Seminativo irriguo, Classe 3, Superficie 30.514,00 m², Reddito Dominicale 196,99 €, Reddito Agrario 212,75 €;
- **Porz. AB**, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 1.966,00 m², Reddito Dominicale 12,18 €, Reddito Agrario 6,09 €.

Si indica anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni aggiornato al 27/11/2017** secondo le disposizioni dell'Agencia delle Entrate →

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	!	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	!	!	!	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti alla presente E.I. 280/2024, sono pari a:

Ing. Maria Luisa Moricca





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 280/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento (x 1)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (x 1)	-	-	€ 35,00	€ 35,00

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** (1 Pignoramento e 1 Ipoteca volontaria) ammonterebbero a:

COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

294,00 € + 35,00 € + 35,00 € = **364,00 €** (diconsi trecento sessantaquattro euro)

Detto importo, soggetto ad eventuali verifiche e/o modificazioni da parte dell' Agenzia delle Entrate e presumibilmente non a carico dell' Acquirente finale Terzo, rientra nelle oscillazioni di stima e lo stesso può considerarsi ricompreso nei ribassi formali per la formazione del prezzo base di vendita del LOTTO UNICO, al di là delle valutazioni estimative.

Segue **Quesito 12** →

Ing. Maria Luisa Moricca





QUESITO 12

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

VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE

Da indagini tenutesi il **01/04/2025**, sono state effettuate tutte le necessarie Visure catastali (*per soggetto e storiche per immobili*). Tale documentazione è riportata in **All.ti 5 – Dati catastali** (Visure catastali per soggetto e per immobili, estratto di Mappa Wegis ed elenco immobili):

- **ALL.5A) Visura storica per immobile** N.C.T. Eboli (SA) Foglio 52 Particella 381 (LOTTO UNICO);
- **ALL.5B) Mappa Wegis** Foglio 52 Particella 381;
- **ALL.5c) Elenco immobili** Foglio 52 Particella 381.

Inoltre, in medesima data, sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sui Soggetti Esecutati e sugli immobili**. Tale documentazione è riportata in **All.ti 6 - Visure ipotecarie**:

- **ALL.6A) Elenco formalità per immobile** N.C.T. Eboli (SA) Foglio 52 Particella 381 (LOTTO UNICO) aggiornato al 01/04/2025;
- **ALL.6B) NOTA DI TRASCRIZIONE_ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 29/10/2024 (*su cui è incardinata la presente E.I. 280/2024*), **trascritto il 09/12/2024 ai nn. R.G. 51487 R.P. 42058, Presentazione n. 17 Rep. 7729, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro OMISSIS (Esecutata)**, per una somma di 74.672,54 € oltre interessi e spese successive. Detto Pignoramento aggredisce:

Ing. Maria Luisa Morrica





- **QUOTA 1/1 dell'intero diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata OMISSIS:
 - **LOTTO UNICO:** *Terreno agricolo, dalla superficie commerciale di circa 32.500,00 m², tenuto in parte a seminativo irriguo ed in parte ad uliveto, sito in Località Tempe-Papaleone di Torre Corcione ad Eboli (SA).*
Dati catastali: N.C.T. Eboli (SA), Foglio 52 Particella 381:
 - **Porz. AA**, Qualità Seminativo irriguo, Classe 3, Superficie 30.514,00 m², Reddito Dominicale 196,99 €, Reddito Agrario 212,75 €;
 - **Porz. AB**, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 1.966,00 m², Reddito Dominicale 12,18 €, Reddito Agrario 6,09 €.
- **ALL.6C) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA (DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO AGRARIO)** a favore di OMISSIS (Creditore Ipotecario e Procedente) contro OMISSIS (Esecutata), **trascritta il 10/10/2007 ai nn. R.G. 49989 R.P. 12618**. Detta formalità, iscritta per un capitale di 148.000,00 €, aggredisce, l'immobile di cui al LOTTO UNICO (Unità negoziale n. 1 in Nota di iscrizione di Ipoteca), come di seguito configurato:
 - **QUOTA 1/1 dell'intero diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata OMISSIS:
 - **LOTTO UNICO:** *Terreno agricolo, dalla superficie commerciale di circa 32.500,00 m², tenuto in parte a seminativo irriguo ed in parte ad uliveto, sito in Località Tempe-Papaleone di Torre Corcione ad Eboli (SA).*
Dati catastali: N.C.T. Eboli (SA), Foglio 52 Particella 381:
 - **Porz. AA**, Qualità Seminativo irriguo, Classe 3, Superficie 30.514,00 m², Reddito Dominicale 196,99 €, Reddito Agrario 212,75 €;
 - **Porz. AB**, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 1.966,00 m², Reddito Dominicale 12,18 €, Reddito Agrario 6,09 €.

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze sostanziali**, per il normale prosieguo dell'iter procedurale di cui alla presente E.I. 280/2024.

Segue **Quesito 13** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 13**

“Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 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. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI ESECUTATI**ASPETTI URBANISTICI**

Relativamente agli **aspetti urbanistici**, il Terreno P.IIa 381 di ricaduta del **LOTTO UNICO** in Eboli alla Località Tempe, ricade in **Zona omogenea “E” a prevalente conformazione naturale del territorio, sottozona Ed di pianura**, secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Eboli (**vigente P.R.G., approvato con Decreto del**

Ing. Maria Luisa Morrica





Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno prot. n. 16533 del 30/04/2003 e pubblicato sul B.U.R. Campania n. 22 del 19/05/2003, e modificato a seguito della variante normativa approvata con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno n. 66 del 13/10/2008 e pubblicato sul BUR Campania n. 43 del 27/10/2008), come meglio dettagliato nei seguenti stralci, il primo desunto dal **C.D.U. del Comune di Eboli n. 2025_065 del 08/04/2025** rilasciato alla sottoscritta C.T.U. a fronte di formale richiesta, e il secondo ricavato dalle **N.T.A. del Piano Regolatore Generale** riferite alla Sottozona di ricaduta del LOTTO UNICO.

N. 2025_065

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

FOGLIO	52	PART. LLA	381
PIANO	DESCRIZIONE		
	ZONA OMOGENEA	E: a prevalente conformazione naturale del territorio	
	SOTTOZONA	Ed: di pianura	
	FASCE DI RISPETTO	nessuna	
PRG	STABILITÀ E VULNERABILITÀ	SISTEMA DELLE CONOIDI E DEI TERRAZZI ALLUVIONALI (TB') settore prossimale delle conoidi e terrazzi alluvionali con S=9 / SISTEMA FLUVIALE (FB') incisioni lunghe nei terrazzi alluvionali con S=9	
VINCOLI SOVRAORDINATI	nessuno		
	RISCHIO IDRAULICO	nessuno	
PSAI	PERICOLOSITÀ IDRAULICA	nessuna	
AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE APPENNINO MERIDIONALE	ATTENZIONE IDRAULICA	aree inondate novembre 2010	
	RISCHIO FRANA	Rutr2 medio	
	PERICOLOSITÀ FRANA	Putr1 moderata	
AREE PERCORSE DAL FUOCO	NO		

Ing. Maria Luisa Morrica



Articolo 25 - Sottozona Ed: di pianura

1. Nella sottozona di pianura sono ammissibili esclusivamente, oltre alle trasformazioni di cui al comma 2 dell'articolo 15:

- a) la ristrutturazione e la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, le quali di norma non devono essere pavimentate con materiali impermeabilizzanti;
- b) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di impianti tecnici quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, e simili;
- c) l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo;
- d) l'installazione di serre per la forzatura delle colture;
- f) la manutenzione e la sistemazione di laghetti per la pesca sportiva e per l'acquacoltura;
- g) le trasformazioni relative agli edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola ai sensi degli articoli 18 e 19.

Come da prassi seguita dal "SERVIZIO SUE – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA" di Eboli (*Responsabile del Servizio Ing. Lucia Rossi e Responsabile AEQ Ing. Gaetano Cerruti*), il C.D.U. "Certificato di Destinazione Urbanistica" sopra richiamato (cfr. All. 7), conserva **validità di un anno dalla data del suo rilascio**, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

In ogni modo, la sottoscritta C.T.U. si rende disponibile a fornire le informazioni alla Custodia nominata, per il rinnovo del C.D.U., se si rendesse necessario all'atto del trasferimento del LOTTO UNICO.

Segue **Quesito 14 di Stima** →

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 14

“Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia 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 maggiore difficoltà di vendita per le Quote indivise.”

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del LOTTO UNICO, valutate le condizioni colturali e il contesto di ricaduta del Terreno esecutato, in zona extraurbana Località Tempe di Torre Corcione, nella fattispecie è stato adottato un **doppio procedimento di stima**, di seguito descritto:

1) **Procedimento di stima indiretta** (per fonti Valori Fondiari Medi) **mono-parametrico** basato sul parametro superficiale, adottando opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

- **Valori Fondiari Medi Unitari** relativi alla **Regione Agraria n. 4** (Piana del Sele e del Picentino in cui ricade Eboli), aggiornati per l'anno 2023 di cui alla Legge 26/05/1965 n. 590 (**Decreto Dirigenziale Regione Campania n. 743 del 16/11/2023**), il Valore unitario medio per la stima dei Terreni con tipologia colturale ordinaria, per poi ottenere il **Valore di mercato del LOTTO UNICO**,

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 280/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

per il tramite di opportuni coefficienti di merito correttivi rinvenibili in letteratura scientifica.

ZONA n° 4

Piana del Sele e del Pientino - Comprende i Comuni di Albanella, Altavilla Silentina, Battipaglia, Capaccio, Eboli, Giungano, Bellizzi, Olevano sul Tusciano, Pontecagnano Faiano e Serre.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI	
	UNITARI - Euro / Ha	
A) Parte Pianeggiante		
Seminativo irriguo		€ 72.900,00
Seminativo irriguo (*)		€ 81.600,00



Via Generale Clark, 103 - 84131 Salerno - tel. 089.3079214 - Pec und.500726@pec.rugione.campania.it

Pagina 3/7

Seminativo arborato irriguo	€ 72.900,00
Seminativo asciutto	€ 21.100,00
Seminativo arborato asciutto	€ 25.700,00
Vigneto	€ 33.900,00
Frutteto	€ 65.500,00
Agrumeto	€ 58.400,00
B) Parte Collinare	
Seminativo asciutto	€ 14.000,00
Seminativo arborato asciutto	€ 15.700,00
Uliveto	€ 24.400,00
Vigneto	€ 29.500,00
Bosco ceduo m.	€ 2.600,00
Bosco ceduo ca.	€ 3.800,00
Pascolo	€ 2.400,00

(*) per i comuni di: Battipaglia, Bellizzi, Eboli e Pontecagnano Faiano

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 280/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_{FM} – FONTI INDIRETTE – TERRENI	
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO → V_{FM} TIPOLOGIA COLTURARE IN LINEA CON LOTTO UNICO	= 7,29 €/m²
ULIVETO → V_{FM} TIPOLOGIA COLTURARE IN LINEA CON LOTTO UNICO	= 2,44 €/m²

2) Procedimento di stima diretta per ricognizione delle Agenzie immobiliari di zona e raffronto con Offerte immobiliari di beni analoghi:

Come sopra premesso, il primo risultato ottenuto con il metodo indiretto è stato raffrontato con i pareri raccolti presso Agenti immobiliari di zona, onde valutare eventuali fattori di incidenza del mercato locale, che potrebbero sfuggire ad un'analisi più globale. Sono state, dunque, seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

OFFERTE IMMOBILIARI DI BENI COMPARABILI



Evoli Casa Servizi Immobiliari di Pepe Cosimo
via U Nobile 21 84025
Eboli (SA)

Tel. 0828 182 5516

Terreno non edificabile in Vendita
Via Papaleone , Eboli (SA)

€ 105.000

Riferimento: 30937935-508



Superficie: 11.500 m²

Descrizione: Proponiamo in vendita un lotto di terreno seminativo situato in zona ben servita di Eboli con circa 90 piante di olivo. Il terreno ha una superficie complessiva di 11.500 mq, è ben esposto e pianeggiante, con irrigazione forzata. Ideale per la coltivazione di qualsiasi tipo di coltura. Diviso in due lotti, questo terreno offre ampie possibilità per progetti agricoli o altri utilizzi specifici. Con questa proprietà si...

€/m² ~ **9,15 €/m²**

Ing. Maria Luisa Morrica





Real Estate Agency Battipaglia
Via Paolo Baratta 77 84091
Battipaglia (SA)

Tel. 0828 182 5667
Fax. 0828307576

Terreno agricolo in Vendita

Localita Cioffi , Eboli (SA)

€ 60.000

Riferimento: 42721851-Lello



Superficie: 6.000 m²

Descrizione: Sito in localita Cioffi, di facile accesso, a circa 1,5 km dalla Strada Statale 18, disponiamo di terreno agricolo di circa mq 6.000, completamente pianeggiante.

€/m² ~ **10,00 €/m²**

VALORE UNITARIO PER LA STIMA $V_{u,2}$ – FONTI DIRETTE

$$V_{u,2} = 9,15 + 10,00/2$$

≈ 10,00 €/m²

Segue **Stima LOTTO UNICO** →

Ing. Maria Luisa Monica





STIMA LOTTO UNICO

Procedendo per punti di merito a partire dai Valori Fondiari Medi, stimando gli annessi sulla base del Valore unitario della destinazione d'uso più congrua con la Zona omogenea di destinazione agricola "E", si ottiene il seguente prospetto del **Valore di mercato** del **LOTTO UNICO**:

VALORE DI MERCATO – LOTTO UNICO

N.C.T. EBOLI (SA) FOGLIO 52 PARTICELLA 381

V_{mercato}	Superficie catastale [m²]	V_{um} [€/m²]	Coeff. correttivi legati alle caratteristiche estrinseche/intrinseche	
Terreno				
Part.IIa 381	30.514,00	7,29	0,50 + 0,00 + 0,50 = 1,50	= 333.670,59 €
(Seminativo)			<small>(coefficienti di merito legati a giacitura pianeggiante, assenza di recinzioni e prossimità strade carrabili)</small>	~ 334.000,00 €
V_{mercato}	Superficie catastale [m²]	V_{um} [€/m²]	Coeff. correttivi legati alle caratteristiche estrinseche/intrinseche	
Terreno				
Part.IIa 381	1.966,00	2,44	0,50 + 0,00 + 0,50 = 1,50	= 7.195,56 €
(Uliveto)			<small>(coefficienti di merito legati a giacitura pianeggiante, assenza di recinzioni e prossimità strade carrabili)</small>	~ 7.000,00 €

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO

341.000,00 €

DETRAZIONI SUL VALORE DI MERCATO

Detrazione cautelativa per la presunta presenza di contratto di locazione: <small>(-5% del Valore di mercato ~ - 18.000,00 €)</small>	- 5%
---	-------------

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

(ESECUTATA QUOTA 1/1 DEL DIRITTO PIENA PROPRIETÀ PIGNORATA)

N.C.T. EBOLI (SA) FOGLIO 52 PARTICELLA 381

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO

323.000,00 €

(euro trecentoventitremila)

Ing. Maria Luisa Moricca





Come già premesso, il primo risultato ottenuto con il metodo per fonti indirette è stato raffrontato, limitatamente ai suoli, con i pareri raccolti presso Agenti immobiliari di zona. Peraltro, il carattere di analogia dei beni posti a comparazione (*caratteristiche di bene analogo limitatamente ai suoli*) è suffragato da ricaduta nello stesso ambito territoriale nonché da medesima tipologia culturale.

VALORE UNITARIO $V_{u,2}$ (FONTI DIRETTE) DA OFFERTE IMMOBILIARI BENI COMPARABILI	~ 10,00 €/m²
VALORE UNITARIO STIMA TERRENI LOTTO UNICO <i>Consistenza totale: 32.480,0 m²</i>	323.000,00 €/32.480,00 m ² ≈ 9,94 €/m² ~ 10,00 €/m²

E, dunque, appurata anche per via comparativa diretta la sostanziale congruità della stima, confrontando il Valore unitario Terreni ottenuto dalle Offerte immobiliari reperite (*metodo diretto*) e il Valore unitario Terreni ottenuto per *metodo indiretto*, si conferma il seguente **Valore a base d'asta del LOTTO UNICO**:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (ESECUTATA QUOTA 1/1 DEL DIRITTO PIENA PROPRIETÀ PIGNORATA) N.C.T. EBOLI (SA) FOGLIO 52 PARTICELLA 381	
VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO	323.000,00 € <i>(euro trecentoventitremila)</i>

Segue **Quesito 15** →

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 15

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

QUANTIFICAZIONE SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI

All'esito dell'accesso C.T.U./Custode del 29/05/2025, si rappresenta quanto segue:

- **non esistono beni mobili né materiali di risulta insistenti sul LOTTO UNICO**, poiché trattasi di Terreno agricolo attualmente coltivato e in buono stato.

Segue **Quesito 16** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 16**

*“Corredi la relazione - da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o **descrizione finale** (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al Foglio, alla Particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al Foglio, alla Particella e all’eventuale Subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l’abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato.”*

Non ritenendo soddisfacente ai fini di chiarezza e a vantaggio di lettura, oltre che di difficile interpretazione, l’uso di file separato quale “**SCHEDA SINTETICA ESPERTO STIMATORE**”, a maggior vantaggio di Procedura, si riporta all’interno dello stesso Quesito 16 e in separato file equipollente e sostitutivo della scheda, il **RIEPILOGO SINTETICO DEL LOTTO UNICO**, contenente tutte le informazioni utili ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I. 280/2024.

Segue **Riepilogo sintetico E.I. 280/2024** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**DESCRIZIONE SOMMARIA (E.I. 280/2024)****LOTTO UNICO (E.I. 280/2024)****ESECUTATA QUOTA 1/1 DELL'INTERO DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:**

Terreno agricolo, dalla superficie commerciale di circa 32.500,00 m², tenuto in parte a seminativo irriguo ed in parte ad uliveto, sito in Località Tempe-Papaleone di Torre Corcione ad Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.T. Eboli (SA), Foglio 52 Particella 381: Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo, Classe 3, Superficie 30.514,00 m², Reddito Dominicale 196,99 €, Reddito Agrario 212,75 €; **Porz. AB**, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 1.966,00 m², Reddito Dominicale 12,18 €, Reddito Agrario 6,09 €.

TITOLI DI PROPRIETÀ (E.I. 280/2024)

Dall'analisi della *Certificazione notarile* (cfr. All. 3A) e per confronto con i *Titoli di proprietà* (cfr. Allegati 3), si rappresenta che il cespite esecutato è pervenuto all'**Esecutata OMISSIS** in virtù di **Titolo ultraventennale**, i cui estremi sono riportati di seguito:

- **Atto di Donazione per Notaio Dott. Guglielmo Barela del 23/03/1995 rep. 86579** (*Titolo di proprietà principale*), **trascritto il 28/03/1995 ai nn. R.G. 9043 R.P. 7145**, intercorso tra la Sig.ra OMISSIS (*Esecutata*), e il Sig. OMISSIS (*Soggetto Terzo dante causa*). L'Atto di donazione, nello specifico, attiene al **diritto di PIENA PROPRIETÀ**, acquisito in Quota 1/1 dalla Sig.ra OMISSIS sull'immobile di cui al LOTTO UNICO, come di seguito configurato:
 - **QUOTA 1/1 dell'intero diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata OMISSIS:
 - **LOTTO UNICO**: *Terreno agricolo, dalla superficie commerciale di circa 32.500,00 m², tenuto in parte a seminativo irriguo ed in parte ad uliveto, sito in Località Tempe-Papaleone di Torre Corcione ad Eboli (SA).*
Dati catastali: N.C.T. Eboli (SA), Foglio 52 Particella 381:
 - **Porz. AA**, Qualità Seminativo irriguo, Classe 3, Superficie 30.514,00 m², Reddito Dominicale 196,99 €, Reddito Agrario 212,75 €;
 - **Porz. AB**, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 1.966,00 m², Reddito Dominicale 12,18 €, Reddito Agrario 6,09 €.

E, dunque, risulta sostanzialmente possibile comprovare la **continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio**.

Ing. Maria Luisa Morrica





Per ulteriori dettagli, si rimanda alla Certificazione Notarile e alla Nota di trascrizione, contenute in Allegati 3 del Volume Allegati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E ALTRI ONERI (E.I. 280/2024)

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U. in data **01/04/2025**, sono state riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. All.ti 6):

- **ALL.6B) NOTA DI TRASCRIZIONE_ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 29/10/2024 (su cui è incardinata la presente E.I. 280/2024), **trascritto il 09/12/2024 ai nn. R.G. 51487 R.P. 42058, Presentazione n. 17 Rep. 7729, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro OMISSIS (Esecutata)**, per una somma di 74.672,54 € oltre interessi e spese successive. Detto Pignoramento aggredisce:
 - **QUOTA 1/1 dell'intero diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata OMISSIS:
 - **LOTTO UNICO:** Terreno agricolo, dalla superficie commerciale di circa 32.500,00 m², tenuto in parte a seminativo irriguo ed in parte ad uliveto, sito in Località Tempe-Papaleone di Torre Corcione ad Eboli (SA).
Dati catastali: N.C.T. Eboli (SA), Foglio 52 Particella 381:
 - **Porz. AA**, Qualità Seminativo irriguo, Classe 3, Superficie 30.514,00 m², Reddito Dominicale 196,99 €, Reddito Agrario 212,75 €;
 - **Porz. AB**, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 1.966,00 m², Reddito Dominicale 12,18 €, Reddito Agrario 6,09 €.
- **ALL.6C) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA (DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO AGRARIO) a favore di OMISSIS (Creditore Ipotecario e Procedente) contro OMISSIS (Esecutata), trascritta il 10/10/2007 ai nn. R.G. 49989 R.P. 12618.** Detta formalità, iscritta per un capitale di 148.000,00 €, aggredisce, l'immobile di cui al LOTTO UNICO (Unità negoziale n. 1 in Nota di iscrizione di Ipoteca), come di seguito configurato:
 - **QUOTA 1/1 dell'intero diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata OMISSIS:

Ing. Maria Luisa Moricca





- **LOTTO UNICO:** *Terreno agricolo, dalla superficie commerciale di circa 32.500,00 m², tenuto in parte a seminativo irriguo ed in parte ad uliveto, sito in Località Tempe-Papaleone di Torre Corcione ad Eboli (SA).*

Dati catastali: N.C.T. Eboli (SA), Foglio 52 Particella 381:

- **Porz. AA**, Qualità Seminativo irriguo, Classe 3, Superficie 30.514,00 m², Reddito Dominicale 196,99 €, Reddito Agrario 212,75 €;
- **Porz. AB**, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 1.966,00 m², Reddito Dominicale 12,18 €, Reddito Agrario 6,09 €.

STATO DI POSSESSO (E.I. 280/2024)

Circa lo **stato effettivo di possesso materiale**, all'esito di interpellazione dell'Esecutata OMISSIS, la quale ha consentito l'accesso durante le operazioni di sopralluogo congiunto C.T.U./Custode del **29/05/2025**, si rappresenta che **il LOTTO UNICO (Terreno P.IIa 381) risulterebbe locato a Terzi**. Durante le operazioni di accesso, sia il C.T.U. che il Custode hanno mosso esplicita richiesta a Parte Esecutata di copia del contratto di locazione se esistente. Ciò nonostante, **l'Esecutata non ha fornito, neanche nei giorni seguenti, gli estremi del presunto contratto né le generalità dei Soggetti che materialmente utilizzano il cespite esecutato.**

E dunque, **gli Ausiliari hanno provveduto ad effettuare le opportune ricerche presso l'Agenzia del Territorio, tuttavia alla data del deposito prive di riscontro concreto.**

In ogni modo, eventuali valutazioni circa l'esistenza e/o l'opponibilità o meno di contratti di locazione, resterà facoltà e prerogativa dell'ill.ma Cattedra Giudiziaria. Altresì, resta facoltà della preg.ma Custodia nominata relazionare, anche in itinere di Procedura, sullo stato di possesso materiale e su eventuali aspetti locativi transitori.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA (E.I. 280/2024)

relativamente agli **aspetti urbanistici**, il Terreno P.IIa 381 di ricaduta del **LOTTO UNICO** in Eboli alla Località Tempe, ricade in **Zona omogenea "E" a prevalente conformazione naturale del territorio, sottozona Ed di pianura**, secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Eboli (**vigente P.R.G., approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno prot. n. 16533 del 30/04/2003 e pubblicato sul B.U.R. Campania n. 22 del 19/05/2003, e modificato a seguito della**

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 280/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

variante normativa approvata con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno n. 66 del 13/10/2008 e pubblicato sul BUR Campania n. 43 del 27/10/2008).

PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE (E.I. 280/2024)

- I Dati catastali del LOTTO UNICO coincidono con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Nota di trascrizione;
- le Visure storiche catastali riportano correttamente gli attuali intestatari, con le relative Quote intestate;
- il Mappale di ricaduta è correttamente indicato in Mappa Wegis.

RIEPILOGO VALORI A BASE D'ASTA (E.I. 280/2024)

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO	323.000,00 € <i>(euro trecentotremila)</i>
--	--

Segue **Quesito 17** →

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 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.”

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA

La **documentazione grafico-fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è completata con opportune didascalie e la stessa è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. In particolare, il rilievo metrico e fotografico è stato effettuato in data 29/05/2025, durante il sopralluogo (cfr. Verbale di sopralluogo in All. 8 del Volume Allegati).

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **disto laser modello Leica DISTO D2™, caratteristiche tecniche:**
 - precisione di misura tipica: errore massimo ± 1.5 mm;
 - portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari;
 - diametro punto laser in mm: 6 mm a 10 m, 30 mm a 50 m, 60 mm a 100 m;
 - tecnologia IP 54;
- **rollina metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari.**

Il rilievo metrico è stato effettuato utilizzando come riferimento la Mappa Wegis.

Il rilievo fotografico del LOTTO è stato realizzato con l'ausilio di **fotocamera Samsung SM-S908B/DS**, con le seguenti specifiche tecniche:

- 12 MP Fotocamera Ultra Grandangolare Dual Pixel AF, F2.2, FOV 120°;
- 108 MP Fotocamera Grandangolare AF, OIS, F1.8, FOV 85°;
- Teleobiettivo da 10MP 3x Zoom Ottico, AF, OIS, F2.4, FOV 36°;
- Teleobiettivo da 10MP 10x Zoom Ottico, AF, OIS, F4.9, FOV 11°;

Ing. Maria Luisa Morrica





- diaframma con apertura $f\ 1.8 + f\ 2.2 + f\ 2.4 + f\ 4.9$;
- zoom digitale fino a 10x;
- autofocus con Focus Pixels;
- HDR automatico per le foto;
- stabilizzazione automatica dell'immagine;
- tempo di esposizione: variabile;
- formati immagine acquisiti: JPEG.

Il LOTTO UNICO è stato completamente inquadrato con:

- *l'identificazione dell'accessibilità al LOTTO UNICO;*
- *l'individuazione del contesto urbano di ricaduta;*
- *la localizzazione dell'unità esecutata;*
- *il rilievo delle caratteristiche salienti.*

La relazione grafico fotografica è stata redatta in separato file distinto dalle presenti *Risposte ai Quesiti del mandato.*

Segue **Quesito 18** →

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 18

“Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, non si è reso necessario contattare l'Ill.ma G.E., in quanto l'Esperto ha trovato debiti riscontri presso i Pubblici Uffici, Tuttavia, unitamente alla Custodia che ha curato le operazioni di notifica, **è stato necessario predisporre accesso presso il compendio esecutato coadiuvato dalla Forza Pubblica del Comune di Eboli**, con la presenza della Debitrice che ha comunque poi consentito l'accesso.

Segue **Quesito 19** →

Ing. Maria Luisa Morica





QUESITO 19

“Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.”

Si precisa che, relativamente alla presente E.I. 280/2024, è stato nominato il Custode Giudiziario nella persona del preg.mo Dott. OMISSIS e, dunque, sarà cura della sottoscritta C.T.U. tenersi a disposizione della Custodia, anche in itinere di Procedura. Relativamente ad eventuali **problemi strutturali**, si sottolinea che:

- il Terreno di cui al LOTTO UNICO si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, pertanto non si ravvedono motivi di pregiudizio statico per il cespite esecutato.

Segue **Congedo C.T.U.** →

Ing. Maria Luisa Morrica





CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che l'ill.ma Giudice incaricata e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **data udienza 08/07/2025** già fissata dall'Ill.ma G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche la sottoscritta in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio.

La presente relazione di Elaborato Peritale si compone di n. **57 pagine**, compresa l'intestazione, ed oltre **10 gruppi di Allegati**.

Con osservanza.

Salerno, 05/06/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Maria Luisa Morrica
(f.to digitalmente)

Segue, in Appendice, **Elenco allegati** →

Ing. Maria Luisa Morrica





ELENCO ALLEGATI

ALLEGATI 1: DECRETO DI NOMINA, VERBALE DI CONFERIMENTO DEL MANDATO DEL G.E. E RACCOMANDAZIONI GENERALI PER IL C.T.U.

ALLEGATI 2: COPIE ATTI DEL PROCEDIMENTO

ALLEGATI 3: TITOLI DI PROPRIETÀ PRINCIPALE E RELATIVE TRASCRIZIONI

ALLEGATI 4: DATI ANAGRAFICI DELL'ESECUTATO

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

ALLEGATI 6: VISURE IPOTECARIE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ATTINENTE AL CESPITE ESECUTATO

ALLEGATI 7: TITOLI EDILIZI DEL BENE PIGNORATO

ALLEGATI 8: VERBALI DI ACCESSO CONGIUNTO C.T.U./CUSTODE

ALLEGATI 9: DATI E FONTI ESTIMATIVE

ALLEGATI 10: RILIEVI METRICI DEL BENE ESECUTATO

ALTRI ALLEGATI

RISPOSTE CON OMISSIS PER PUBBLICAZIONE SU SITO ASTE IMMOBILI;

RIEPILOGO SINTETICO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTO UNICO;

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA DEL LOTTO UNICO;

ISTANZA DI LIQUIDAZIONE: CRONOLOGIA E RICEVUTE COMPLESSIVE PER SPESE TECNICHE PERITALI.

Ing. Maria Luisa Morrica

