



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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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





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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

- **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>
--	--

Ing. Maria Luisa Morrica

