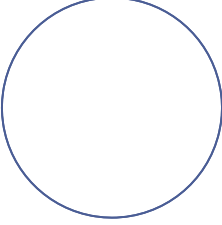


COMMITTENTE	 TRIBUNALE DI SALERNO Ufficio Esecuzioni Immobiliari	
OGGETTO P.E.n°: 155/2019	CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Procedura Immobiliare n° 155/2019</i> ...	
<i>ELABORATO</i>		
ELABORATO N.	DESCRIZIONE	SCALA
...	CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA con Dati Sensibili Oscurati	1:

 ing. Rosario Autuori Studio Tecnico Progettazioni - Consulenze - Impiantistica Esperto Qualificato in Acustica Ambientale via S. Margherita, 86 - 84129 Salerno via E. Azimonti, 54 - 85050 Villa d'Agri - (PZ) Tel. / Fax +39 0975 354096 - 335/8040323 e-mail: ing.autuori@alice.it - P.IVA 02529690659	<i>Il Consulente Tecnico d'Ufficio</i> Ing. Rosario AUTUORI	<i>Giudice delle Esecuzioni</i> dr.ssa Giuseppina VALIANTE
		

<i>Revisioni</i>					
N.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICA	APPROVATO
01	Gen. 2025	Relazione Preliminare	R.Autuori	R.Autuori	R.Autuori
02	Apr. 2026	Relazione Definitiva	R.Autuori	R.Autuori	R.Autuori
DATA 04/2026		NUM. COMMESSA	ARCHIVIO E.I. 155/2019		

Il presente elaborato, di nostra creazione è proprietà tutelata ai sensi di legge. Esso non può essere ceduto a terzi nè riprodotto senza la nostra esplicita autorizzazione





dott. ing. Rosario Autuori

Via S. Margherita, 86 – 84129 Salerno
Via E. Azimonti, 54 - 85050 Villa D'Agri - (PZ)
Tel./Fax: +39 0975 354096 – +39 335 8040323
e.mail: ing.autuori@alice.it – P.E.C. rosario.autuori@ordingsa.it
C.F.: TRA RSR 58E24 H703U - Partita IVA: 02529690659

Consulenze Giudiziarie - Progettazione Impianti – Sicurezza – Esperto Qualificato in Acustica Ambientale



III SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E.: Dott.ssa Giuseppina VALIANTE

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -
- RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E. -

R.G.E.I. n° 155/2019 a cui è riunita la n° 20/2024
UDIENZA G.E. PER VERIFICA DELLA PERIZIA DI STIMA: 05/05/2026

CREDITORE PROCEDENTE:

IFIS NPL INVESTING S.R.L.

C.F./P.IVA: 04494710272

Via Terraglio n° 63 - 30174 VENEZIA

Procuratore:

Avv. VANDINI Marina (tel. 0544/212800)

Via Alfredo Baccarini, 52 - 48121 RAVENNA (RA)

PEC: marina.vandini@ordineavvocatiravenna.eu

DEBITORE ESECUTATO:

... OMISSIS OMISSIS ...

nata a ... OMISSIS ... (SA) il ... OMISSIS ... – C.F.: ... OMISSIS ...

residente in via ... OMISSIS ... – ... OMISSIS ... (SA)

Procuratore:

Avv. CARRELLA Filippo Luciano (tel. 081/5101954)

via Nuova Sarno, 417 – 80036 PALMA CAMPANIA (NA)

PEC: avv.filippocarrella@pec.it

CUSTODE:

Avv. BELCORE Gerardo (tel. 081/928755 - cell. 320/4552534)

Piazza D'Amora, 3 – 84014 Nocera Inferiore (SA)

PEC: g.belcore@avvocatinocera-pec.it

Salerno, Aprile 2026





Sommario

	PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI.....	3
50	RELAZIONE PRELIMINARE DEL 22/01/2025	6
	DECISIONI SUCCESSIVE DA PARTE DEL G.E.....	7
	INDIVIDUAZIONE LOTTI.....	8
	RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	9
	<i>Quesiti 1-2-3:.....</i>	<i>9</i>
55	<i>Quesito 4:</i>	<i>10</i>
	<i>Quesito 5:</i>	<i>14</i>
	<i>Quesito 6:</i>	<i>15</i>
	<i>Quesito 7:</i>	<i>15</i>
	<i>Quesito 8:</i>	<i>16</i>
60	<i>Quesito 9:</i>	<i>16</i>
	<i>Quesito 10:</i>	<i>16</i>
	<i>Quesito 11:</i>	<i>17</i>
	<i>Quesito 12:</i>	<i>18</i>
	<i>Quesito 13:</i>	<i>20</i>
65	<i>Quesito 14:</i>	<i>22</i>
	<i>Quesito 15:</i>	<i>23</i>
	<i>Quesito 16:</i>	<i>23</i>
	<i>Quesito 17:</i>	<i>28</i>
	<i>Quesito 18:</i>	<i>28</i>
70	<i>Quesito 19:</i>	<i>29</i>
	<i>Elenco Allegati all'Elaborato Peritale</i>	<i>29</i>
	Congedo dell'Esperto	30





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI

Io sottoscritto **ing. Rosario AUTUORI**, nato a Salerno il 24/05/1958, C.F.: TRARSR58E24H703U, P.IVA: 02529690659, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n° 2046, iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno a partire dalla data del 22/07/1988, con studio in Salerno in via S. Margherita n° 86, con decreto in data 19/11/2024 (notificato in data 20/11/2024) venivo nominato dal Giudice dell'Esecuzione quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva R.G.E. n° 155/2019 a cui è riunita la n° 20/2024.

L'accettazione dell'incarico ed il giuramento sono stati da me depositati telematicamente in data 22/11/2024. Il G.E. fissava l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita per il 25/03/2025 (allegato n° A.a).

Il sig. G.E. formulava i seguenti quesiti:

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:

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:

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.”*

Quesito 6:





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:

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:

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.”*

Quesito 9:

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:

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:

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.”

Quesito 12:

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:

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 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 ricorrendone i 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.”

Quesito 14:

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 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.”

Quesito 15:

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:

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.”*

Quesito 17:

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:

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:

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.”*

RELAZIONE PRELIMINARE DEL 22/01/2025

Con Relazione Preliminare del 22/01/2025, in esito all’analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento, indicavo gli originari **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima** raggruppati per **Unità Negoziali vicine e contigue**, come a seguire riportate:

1. Unità Negoziali n° 1 [piena proprietà (1/1)]

- 1) Castelvita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 250
- 2) Castelvita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 292
- 3) Castelvita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 293





- 265
- 4) Castelcivita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 294
 - 5) Castelcivita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 295
 - 6) Castelcivita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 296
 - 7) Castelcivita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 82
 - 8) Castelcivita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 83

2. Unità Negoziali n° 2 [piena proprietà (1/1)]

- 270
- 1) Roccadaspide (SA) – Terreno Foglio 15, particella 504
 - 2) Roccadaspide (SA) – Terreno Foglio 15, particella 505

3. Unità Negoziale n° 3 [Quota di (1/3)]

- 1) Roccadaspide (SA) – Terreno Foglio 52, particella 24

4. Unità Negoziale n° 4 [diritto dell'enfiteuta per 1/2]

- 275
- 1) Capaccio Paestum (SA) – Terreno Foglio 31, particella 23

Segnalavo che:

- 280
- l'**unità negoziale n° 3** – difformemente a quanto indicato negli atti del procedimento – risultava di proprietà della sig.ra ... OMISSIS ... (esecutata) in ragione di **1/3** mentre negli atti del pignoramento la quota indicata era pari a **1/2**;
 - effettuavo l'analisi della documentazione ipocatastale da me all'epoca estratta, ricostruendo, per l'unità negoziale n° 3, la storia all'atto delle successioni presentate nelle epoche successive segnalando la motivazione dell'errata quota (**1/2**) della sig.ra ... OMISSIS ... OMISSIS ..., mente quella esatta doveva risultare pari a **1/3**;
 - 285 – l'**unità negoziale n° 4** – difformemente a quanto indicato negli atti del procedimento – risultava di proprietà della sig.ra ... OMISSIS ... (esecutata) in ragione di **1/2** solo come diritto dell'enfiteuta;
 - mancavano completamente qualsiasi estratto catastale (visure e planimetrie) nonché la Certificazione Notarile.
- 290

Non potendo procedere, chiedevo istruzioni e restavo in attesa di decisioni da parte dell'On. Giudicante.

DECISIONI SUCCESSIVE DA PARTE DEL G.E.

295 Il G.E., con Proprio provvedimento reso nell'udienza del 10/02/2026, dichiarava l'estinzione parziale della P.E. in ordine al pignoramento immobiliare sui seguenti beni:

- 300
- Terreno sito in STRADA REGIONALE 488 riportato nel C.T. di ROCCADASPIDE al Fg 52 p.lla 24 classe U-04, S=647 m² (**unità n° 3**);
 - Terreno sito in CONTRADA LAURA riportato nel C.T. di CAPACCIO PAESTUM al Fg 31 p.lla 23, classe 03, S=510 m² (**unità n° 4**);

Disponeva altresì che proseguissi nel mandato conferitomi per la definitiva stima dei beni residui, assegnandomi termine per il deposito della relazione peritale nei venti giorni an-





tecedenti (**entro il 15/04/2026**) alla data della prossima udienza (**05/05/2026**) nonché di darne comunicazione alle parti entro il medesimo termine.

In esito alle disposizioni del G.E. del 09/06/2025, veniva depositato agli atti di causa la Relazione Notarile aggiornata.

INDIVIDUAZIONE LOTTI

Dopo aver analizzato tutta la documentazione in atti,

INDICO

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima** con il nome di:

LOTTO UNO (E.I. 155/2019):

Terreni di tipo agricolo, aventi diversi tipi culturali, ubicati nel Comune di Castelvita (SA) identificati dai seguenti dati catastali

- 1) Castelvita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 250 (visura **allegato n° 2.a**) - Seminativo
 - 2) Castelvita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 292 (visura **allegato n° 2.b**) - Uliveto
 - 3) Castelvita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 293 (visura **allegato n° 2.c**) - Uliveto
 - 4) Castelvita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 294 (visura **allegato n° 2.d**) – Uliveto e Seminativo
 - 5) Castelvita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 295 (visura **allegato n° 2.e**) – Pascolo Arb. E Uliveto
 - 6) Castelvita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 296 (visura **allegato n° 2.f**) – seminativo e Uliveto
 - 7) Castelvita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 82 (visura **allegato n° 2.g**) – Uliveto e Pascolo Arb.
 - 8) Castelvita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 83 (visura **allegato n° 2.h**) – Uliveto e Pascolo Arb.
- (inquadramento sulla mappa catastale **allegato n° 2.i**).

Intestati a:

- ... **OMISSIS** ... **OMISSIS** ... nata a Salerno il ... **OMISSIS** ... - C.F.: ... **OMISSIS** ... - quota di proprietà 1000/1000

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNO: € 14.732,00

(diconsi quattordicimila settecento trentadue /00)

LOTTO DUE (E.I. 155/2019):

Terreni di tipo agricolo ubicati nel Comune di Roccadaspide (SA) identificati dai seguenti dati catastali

- 1) Roccadaspide (SA) – Terreno Foglio 15, particella 504 (visura **allegato n° 2.j**) – Uliveto e Vigneto
- 2) Roccadaspide (SA) – Terreno Foglio 15, particella 505 (visura **allegato n° 2.k**) - Uliveto





(inquadramento sulla mappa catastale **allegato n° 2.1**).

Intestati a:

- ... **OMISSIS** ... **OMISSIS** ... nata a Salerno il ... **OMISSIS** ... - C.F.: ... **OMISSIS** ... - quota di proprietà 1000/1000

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO DUE: € 10.263,00

(diconsi diecimila duecento sessanta tre /00)

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.”*

All’esito di un’attenta analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento E.I n° 155/2019 completa di:

- **Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipocatastale** (art. 18 DPR 115/2002) per notar LANDOLFO Maria (**allegato n° B.d**)

nonché dal confronto con:

- **Atto di Pignoramento Immobiliare** del 10/04/2019 (**allegato n° B.a** nonché Atti del Procedimento); pignoramento eseguito per € 16.885,35;
- **Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento** del 03/07/2019 R.G. 26302 R.P. 20134, a favore di ... **OMISSIS** ... (*Creditore Procedente*) e contro ... **OMISSIS** ... **OMISSIS** ... (*Debitore*), (**allegato n° B.b** nonché Atti del Procedimento) sulle seguenti Unità Negoziali (con indicata nello stesso la quota di proprietà):

1. Unità Negoziali n° 1

- 1) Castelcivita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 250 – piena proprietà (1/1)
- 2) Castelcivita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 292 – piena proprietà (1/1)
- 3) Castelcivita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 293 – piena proprietà (1/1)
- 4) Castelcivita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 294 – piena proprietà (1/1)
- 5) Castelcivita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 295 – piena proprietà (1/1)
- 6) Castelcivita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 296 – piena proprietà (1/1)
- 7) Castelcivita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 82 – piena proprietà (1/1)





8) Castelvita (SA) - Terreno Foglio 42, Particella 83 – piena proprietà (1/1)

2. Unità Negoziali n° 2

- 1) Roccadaspide (SA) – Terreno Foglio 15, particella 504 – piena proprietà (1/1)
- 2) Roccadaspide (SA) – Terreno Foglio 15, particella 505 – piena proprietà (1/1)

si deduce che:

la documentazione stessa relativa ad entrambi i lotti, come sopra individuati, **È in regola, completa ed idonea** per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (**allegato n° A.a**).

In ragione di quanto innanzi esposto, ricorrendo quanto previsto nel quesito n° 2 (*la documentazione prevista è completa ed idonea*), si comunica di

POTER PROCEDERE

secondo i successivi quesiti dal n° 4 al n° 19.

Quesito 4:

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, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.”*

I terreni oggetto di stima, distinti per paese, risultano tutti contigui tra loro; verranno pertanto trattati uniti tra loro venendo a creare un lotto unitario.

Sono così catastalmente identificati:

Comune di CASTELCIVITA (SA) - Catasto Terreni – Estratto di Mappa allegato n° 2.i

- fg 42, particella 250, terreno *SEMINATIVO* cl. 3, Superficie 61 m², R.D. € 0,11 – R.A. € 0,14 (visura catastale **allegato n° 2.a**);
- fg 42, particella 292, terreno *ULIVETO* cl. 3, Superficie 183 m², R.D. € 0,95 – R.A. € 0,11 (visura catastale **allegato n° 2.b**);
- fg 42, particella 293, terreno *ULIVETO* cl. 2, Superficie 1.431 m², R.D. € 7,39 – R.A. € 4,80 (visura catastale **allegato n° 2.c**);
- fg 42, particella 294 (visura catastale **allegato n° 2.d**)
 - parte AA - terreno *ULIVETO* cl. 2, Superficie 100 m², R.D. € 0,52 – R.A. € 0,34;
 - parte AB – terreno *SEMINATIVO* cl 3, Superficie 35 m², R.D. € 0,06 – R.A. € 0,08
- fg 42, particella 295 (visura catastale **allegato n° 2.e**)
 - parte AA - terreno *PASCOLO ARB.* cl. U, Superficie 14 m², R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;
 - parte AB – terreno *ULIVETO* cl 2, Superficie 280 m², R.D. € 1,45 – R.A. € 0,94
- fg 42, particella 296 (visura catastale **allegato n° 2.f**)





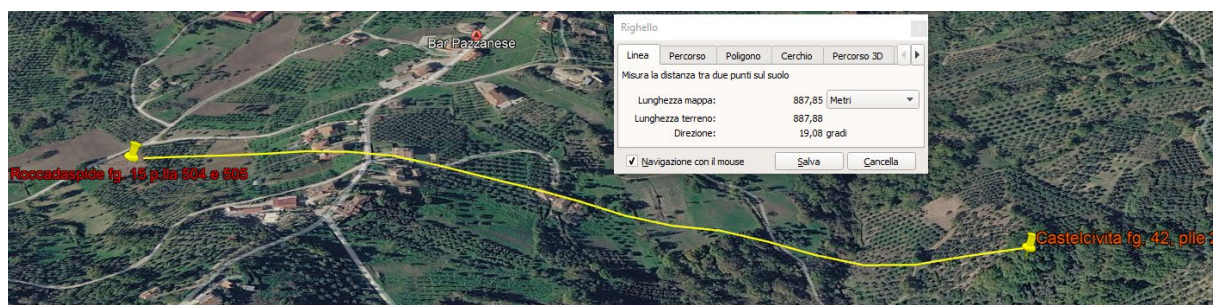
- parte AA - terreno SEMINATIVO cl. 3, Superficie 30 m², R.D. € 0,05 – R.A. € 0,07;
- parte AB – terreno ULIVETO cl 2, Superficie 1.303 m², R.D. € 6,73 – R.A. € 4,37
- fg 42, particella 82 (visura catastale **allegato n° 2.g**)
 - parte AA - terreno ULIVETO cl. 2, Superficie 379 m², R.D. € 1,96 – R.A. € 1,27;
 - parte AB – terreno PASCOLO ARB. cl U, Superficie 622 m², R.D. € 0,55 – R.A. € 0,48
- fg 42, particella 83 (visura catastale **allegato n° 2.h**)
 - parte AA - terreno ULIVETO cl. 2, Superficie 1.499 m², R.D. € 7,74 – R.A. € 5,03;
 - parte AB – terreno PASCOLO ARB. cl U, Superficie 496 m², R.D. € 0,44 – R.A. € 0,38

Comune di ROCCADASPIDE (SA) - Catasto Terreni – Estratto di Mappa allegato n° 2.l

- fg 15, particella 504 (visura catastale **allegato n° 2.j**)
 - parte AA - terreno ULIVETO cl. 3, Superficie 947 m², R.D. € 3,18 – R.A. € 2,45;
 - parte AB – terreno VIGNETO cl 2, Superficie 710 m², R.D. € 9,90 – R.A. € 4,77;
- fg 15, particella 505 (visura catastale **allegato n° 2.k**)
 - terreno ULIVETO cl. 3, Superficie 1.538 m², R.D. € 5,16 – R.A. € 3,97;

Vi è corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

I terreni situati in entrambi i comuni sono posizionati in aree di aperta campagna risultando distanti tra loro (in linea d'aria ≈ 900 m), pur ricadendo in due diversi comuni (come da immagine allegata)



CASTELCVITA

I cespiti in **Castelvita** oggetto della presente E.I., si trovano in una zona collinare molto decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Castelvita (SA), ovvero in una zona di collina accessibile dalla strada comunale solo attraversando poi strade interpoderali in sterrato ovvero sono raggiungibili solo con mezzi agricoli o fuoristrada. Sono tutti terreni con destinazione effettiva comparabile a quella catastale ovvero con uliveto e/o pascolo oppure seminativo ovvero nei fatti trattasi di terreni con natura agricola.





Trattasi tutti di terreni contigui tra loro, direttamente interconnessi, che possono essere considerati unitariamente venendo così a costituire nella loro unitarietà ed interezza il LOTTO n° 1.

ROCCADASPIDE

I cespiti in **Roccadaspide** oggetto della presente E.I., si trovano in una zona collinare molto decentrata rispetto al centro urbano del Comune di Roccadaspide (SA), ovvero in una zona di collina accessibile dalla strada comunale ovvero direttamente prospiciente la stessa (rif. foto **allegato n° 1.b**); vi è un accesso diretto da tale strada per cui risultano raggiungibili con facilità con mezzi ordinari. Sono tutti terreni con destinazione effettiva comparabile a quella catastale ovvero con uliveto e/o vigneto oppure seminativo ovvero nei fatti trattasi di terreni con natura agricola.

Trattasi tutti di terreni contigui tra loro, direttamente interconnessi, che possono essere considerati unitariamente venendo così a costituire nella loro unitarietà ed interezza il LOTTO n° 2.

Per ulteriori dettagli illustrativi dell'inquadramento dei cespiti eseguiti nonché per una rappresentazione fotografica degli stessi, si rimanda agli **allegato n° 1.a** (vista aerea di inquadramento) ed **allegato n° 1.b** redatti in un separati documenti, privo di dati sensibili e destinabili alla pubblicità immobiliare.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO n° 1 – Comune di Castelvita (SA):

Tutti i terreni andranno considerati come un lotto unico, attualmente censiti in:

Catasto Terreni – Comune di Castelvita (SA) - fg 42 – Località Cosentino

- **particella 250**, terreno *SEMINATIVO* cl. 3, Superficie 61 m², R.D. € 0,11 – R.A. € 0,14;
- **particella 292**, terreno *ULIVETO* cl. 3, Superficie 183 m², R.D. € 0,95 – R.A. € 0,11;
- **particella 293**, terreno *ULIVETO* cl. 2, Superficie 1.431 m², R.D. € 7,39 – R.A. € 4,80;
- **particella 294** suddivisa in:
 - parte AA - terreno *ULIVETO* cl. 2, Superficie 100 m², R.D. € 0,52 – R.A. € 0,34;
 - parte AB – terreno *SEMINATIVO* cl 3, Superficie 35 m², R.D. € 0,06 – R.A. € 0,08
- **particella 295** suddivisa in:
 - parte AA - terreno *PASCOLO ARB.* cl. U, Superficie 14 m², R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;
 - parte AB – terreno *ULIVETO* cl 2, Superficie 280 m², R.D. € 1,45 – R.A. € 0,94
- **particella 296** suddivisa in:
 - parte AA - terreno *SEMINATIVO* cl. 3, Superficie 30 m², R.D. € 0,05 – R.A. € 0,07;
 - parte AB – terreno *ULIVETO* cl 2, Superficie 1.303 m², R.D. € 6,73 – R.A. € 4,37
- **particella 82** suddivisa in:
 - parte AA - terreno *ULIVETO* cl. 2, Superficie 379 m², R.D. € 1,96 – R.A. € 1,27;





490 ○ parte AB – terreno PASCOLO ARB. cl U, Superficie 622 m², R.D. € 0,55 – R.A. € 0,48

– **particella 83** suddivisa in:

 ○ parte AA - terreno ULIVETO cl. 2, Superficie 1.499 m², R.D. € 7,74 – R.A. € 5,03;
495 ○ parte AB – terreno PASCOLO ARB. cl U, Superficie 496 m², R.D. € 0,44 – R.A. € 0,38

Il tutto per una superficie complessiva di 6.433 m².

CONFINI LOTTO n° 1

500 Dalla planimetria catastale e dal rilievo effettuato, il Lotto confina in maniera facilmente individuabile come di seguito indicato:

- a NORD con mappale 297 e strada interpoderale;
- a EST con strada interpoderale, mappale 249-248-85-67-86;
- a SUD con mappale 86-60;
- 505 - a OVEST con mappale 60-368.

Tutti di proprietà terza, salvo altri.

I confini del Lotto non risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto trattasi di terreni in collina anche con andamento ascendente, coperti di vegetazione spontanea nonché da alberature di vario tipo. Risultano presenti alcuni segni lapidei in alcuni punti.

510

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO n° 2 – Comune di Roccadaspide (SA):

Tutti i terreni andranno considerati come un lotto unico, attualmente censiti in:

Catasto Terreni – Comune di Roccadaspide (SA) - fg 15 – Località Carretiello

– **particella 504** suddivisi in:

- 515 ○ parte AA - terreno ULIVETO cl. 3, Superficie 947 m², R.D. € 3,18 – R.A. € 2,45;
- parte AB – terreno VIGNETO cl 2, Superficie 710 m², R.D. € 9,90 – R.A. € 4,77;

– **particella 505**

- terreno ULIVETO cl. 3, Superficie 1.538 m², R.D. € 5,16 – R.A. € 3,97;

520 **Il tutto per una superficie complessiva di 3.195 m².**

CONFINI LOTTO n° 2

Dalla planimetria catastale e dal rilievo effettuato, il Lotto confina in maniera facilmente individuabile come di seguito indicato:

- 525 - a NORD con mappale 503-552;





- a EST con strada comunale;
- a SUD con mappale 442;
- a OVEST con mappale 560-561.

Tutti di proprietà terza, salvo altri.

I confini del Lotto sui lati N-O-S non risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto trattasi di terreni in collina anche con andamento ascendente, coperti di vegetazione spontanea nonché da alberature di vario tipo; sul lato sud è ben definito in quanto trattasi della strada comunale.

Quesito 5:

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”*

TITOLI DI PROPRIETÀ

Alla luce dell’analisi delle Trascrizioni dei titoli di Proprietà da me acquisite e riportate negli **allegati n° 4.x**, nonché per confronto con la Relazione notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale per notaio LANDOLFO Maria datata 03/09/2025 (**allegato n° B.d**), risultano le seguenti occorrenze:

Comune di Castelvita – Terreni fg. 42 – mappali 82 e 83 (allegato n° 3.d.1)

Gli immobili risultano di proprietà di ... OMISSIS ... OMISSIS ... nata a SALERNO il ... OMISSIS ... - C.F. ... OMISSIS ... - per la quota di 1/1 di piena proprietà bene personale a lei pervenuti da ... OMISSIS ... OMISSIS ... nata a ROCCADASPIDE il ... OMISSIS ... e da ... OMISSIS ... OMISSIS ... nato a ROCCADASPIDE il 15/10/1939, in virtù di atto di donazione accettata per notar GIULIANI IPPOLITO del 14/05/1998, rep. 38025/3, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 01/06/1998 ai nn.16825/13850;

Comune di Castelvita – Terreni fg. 42 – mappali 250-296-294-295-292-293 (allegato n° 3.d.2)

Gli immobili risultano di proprietà di ... OMISSIS ... OMISSIS ... nata a SALERNO il ... OMISSIS ... - C.F.... OMISSIS ... - per la quota di 1/1 di piena proprietà bene personale a lei pervenuti da ... OMISSIS ... OMISSIS ... nata a ROCCADASPIDE il ... OMISSIS ..., in virtù di atto di donazione accettata per notar GIULIANI IPPOLITO del 14/05/1998, rep. 38025, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 01/06/1998 ai nn.16822/13847;

Comune di Roccadaspide – Terreni fg. 15 – mappali 504 e 505 (allegato n° 3.e.1)

Gli immobili risultano di proprietà di ... OMISSIS ... OMISSIS ... nata a SALERNO il ... OMISSIS ... - C.F.... OMISSIS ... - per la quota di 1/1 di piena proprietà bene personale a lei pervenuti da ... OMISSIS ... OMISSIS ... nata a ROCCADASPIDE il ... OMISSIS ..., in virtù di atto di donazione accettata per notar GIULIANI IPPOLITO del 14/05/1998, rep. 38025/2, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 01/06/1998 ai nn.16824/13849;

FORMALITÀ





Con riferimento alle provenienze nel ventennio e ultraventennali vi è congruenza tra quanto riportato in Certificazione Notarile sostitutiva e quanto estratto a livello trascrittivo:

- **Allegato n° 3.c** – Elenco sintetico delle formalità
- **Allegato n° 3.d.1** – TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/1998 - Registro Particolare 38025/3 - Pubblico ufficiale notar GIULIANI IPPOLITO - ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in CASTELCIVITA (SA)
- **Allegato n° 3.d.2** – TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/1998 - Registro Particolare 38025 - Pubblico ufficiale notar GIULIANI IPPOLITO - ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in CASTELCIVITA (SA)
- **Allegato n° 3.e.1** – TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/1998 - Registro Particolare 38025/2 - Pubblico ufficiale notar GIULIANI IPPOLITO - ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in ROCCADASPIDE (SA)
- **Allegato n° 3.f.1** – IPOTECA GIUDIZIALE del 26/06/2017 – Rep. 2226, derivante da Decreto Ingiuntivo
- **Allegato n° 3.f.2** – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/04/2024 – Rep. 57 – UNEP Salerno - sui Terreni in Castelvita – fg. 42, p.lle 250-292-293-294-295-296-82-83 e Roccadaspide fg. 15, p.la 504 e 505
- **Allegato n° 3.f.3** – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/04/2024 – Rep. 57 – UNEP Salerno - su: Terreni in Castelvita – fg. 42, p.lle 250-292-293-294-295-296-82-83 e Roccadaspide fg. 15, p.la 504 e 505 ed altri

*Per ulteriori dettagli inerenti alla titolarità dei beni, si rimanda, in ogni caso, alla consultazione diretta degli **allegati 3.x**.*

Quesito 6:

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”*

Il complesso dei beni costituito dal complesso dei terreni in Castelvita e Roccadaspide non risulta per nulla divisibile in parti dovendosi considerare l'unitarietà dei beni divisi per paese.

Atteso che il pignoramento sul quale è incardinata la presente Procedura Esecutiva aggredisce l'interesse dei beni in capo all'esecutato, non si intravedono soluzioni possibili che possano innescare aspetti divisionali.

Pertanto, occorrerà procedere alla vendita degli interi singoli lotti suddivisi per paese.

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 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"

Per quanto attiene allo stato di possesso materiale, l'accesso sui luoghi per lo svolgimento delle operazioni peritali del 19/12/2024 è stato consentito materialmente dall'esecutato.

Tutti i terreni risultano nella disponibilità dell'esecutata sig.ra ... OMISSIS OMISSIS

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."

Tutti i terreni risultano nella disponibilità dell'esecutata sig.ra ... OMISSIS OMISSIS

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 notazione"

Dal Certificato contestuale di Residenza ed Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (**allegato n° 5.d**) si desume quanto segue:

– **Sig.ra ... OMISSIS OMISSIS ...**

- **Residenza:** via ... OMISSIS OMISSIS ... n° ... OMISSIS ... – ... OMISSIS ... (SA)
- **Stato Civile:** Coniugata con ... OMISSIS OMISSIS ... dal ... OMISSIS
- **Convenzione Patrimoniale:** Comunione Legale dei Beni

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 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; 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





650 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)”

655 Trattandosi di terreni nella disponibilità non si riscontra la presenza di vicoli o oneri di
natura condominiale.

Quesito 11:

660 “Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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”

665 Dalle ricerche da me eseguite in data 14/01/2025 (all’epoca della Relazione
Preliminare) e poi in data 28/03/2026 (Relazione Definitiva) presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si riscontrano le seguenti
formalità sull’immobile con ricerca **per soggetto** (allegato n° 3.c):

1. IPOTECA GIUDIZIALE del 26/06/2017 – Rep. 2226, derivante da Decreto Ingiuntivo
2. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del
01/04/2024 – Rep. 57 – UNEP Salerno - sui Terreni in Castelcivita – fg. 42, p.lle 250-292-293-
294-295-296-82-83 e Roccadaspide fg. 15, p.la 504 e 505
3. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del
01/04/2024 – Rep. 57 – UNEP Salerno - su: Terreni in Castelcivita – fg. 42, p.lle 250-292-293-
294-295-296-82-83 e Roccadaspide fg. 15, p.la 504 e 505 ed altri

675 Si evidenzia che risulta interessare il compendio pignorato l’Ipoteca Giudiziale da
Decreto Ingiuntivo di cui al Punto 1. come di seguito riportata:

- **Allegato n° 3.f.1** – IPOTECA GIUDIZIALE del 26/06/2017 – Rep. 2226, derivante da Decreto
Ingiuntivo sul capitale di € 26.296,23, Ipoteca Giudiziale iscritta per la somma di € 40.000,00 –
comprensiva di interessi, spese ed altri oneri;

680 Si indica di seguito anche il quadro generale costi per le relative cancellazioni
aggiornato al 10/03/2016, secondo le recenti disposizioni dell’Agenzia 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	€ 294+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 294+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

CALCOLO COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI:

Dal Quadro Generale precedente si desumono che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente sono pari a:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
1° Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca Giudiziale	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ammonterebbero a:

$$€ 294,00 + € 294,00 = € 588,00$$

Vista l'esiguità dell'importo rispetto al valore del lotto, non ritengo di detrarre tale somma dal valore del Lotto in quanto rientrante nelle oscillazioni di stima, compreso nei ribassi d'asta, e presumibilmente non a carico dell'Acquirente finale.

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”

Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – sez. Territorio di Salerno, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali di tipo storico sull'immobile, così come di seguito elencate:

- **Allegato n° 2.a** - Visura Catastale Comune di Castelvita (SA), fg. 42, p.lla 250;
- **Allegato n° 2.b** - Visura Catastale Comune di Castelvita (SA), fg. 42, p.lla 292;



- **Allegato n° 2.c** - Visura Catastale Comune di Castelvita (SA), fg. 42, p.lla 293;
- **Allegato n° 2.d** - Visura Catastale Comune di Castelvita (SA), fg. 42, p.lla 294;
- **Allegato n° 2.e** - Visura Catastale Comune di Castelvita (SA), fg. 42, p.lla 295;
- **Allegato n° 2.f** - Visura Catastale Comune di Castelvita (SA), fg. 42, p.lla 296;
- **Allegato n° 2.g** - Visura Catastale Comune di Castelvita (SA), fg. 42, p.lla 82;
- **Allegato n° 2.h** - Visura Catastale Comune di Castelvita (SA), fg. 42, p.lla 83;
- **Allegato n° 2.i** – Estratto Mappa Catastale Comune di Castelvita (SA), fg. 42;
- **Allegato n° 2.j** - Visura Catastale Comune di Roccadaspide (SA), fg. 15, p.lla 504;
- **Allegato n° 2.k** - Visura Catastale Comune di Roccadaspide (SA), fg. 15, p.lla 505;
- **Allegato n° 2.l** – Estratto Mappa Catastale Comune di Roccadaspide (SA), fg. 15;

Dalle ricerche da me eseguite in data 14/01/2025 (all'epoca della Relazione Preliminare) e poi in data 28/03/2026 (Relazione Definitiva) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si riscontrano per soggetto le seguenti formalità:

- **allegato n° 3.c** – Elenco sintetico delle formalità;
- **Allegato n° 3.f.1** – IPOTECA GIUDIZIALE del 26/06/2017 – Rep. 2226, derivante da Decreto Ingiuntivo
- **Allegato n° 3.f.2** – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/04/2024 – Rep. 57 – UNEP Salerno - sui Terreni in Castelvita – fg. 42, p.lla 250-292-293-294-295-296-82-83 e Roccadaspide fg. 15, p.lla 504 e 505
- **Allegato n° 3.f.3** – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/04/2024 – Rep. 57 – UNEP Salerno - su: Terreni in Castelvita – fg. 42, p.lla 250-292-293-294-295-296-82-83 e Roccadaspide fg. 15, p.lla 504 e 505 ed altri

Dalle ricerche da me eseguite in data 14/01/2025 (all'epoca della Relazione Preliminare) e poi in data 28/03/2026 (Relazione Definitiva) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si riscontrano per immobile le seguenti formalità:

Comune Castelvita – Fg. 42, p.lla 250-292-293-294-295-296-82-83

Comune di Roccadaspide – Fg. 15, p.lla 504-505

Tutte intestate a ... OMISSIS ... OMISSIS ...

- **Allegato n° 3.f.1** – IPOTECA GIUDIZIALE del 26/06/2017 – Rep. 2226, derivante da Decreto Ingiuntivo
- **Allegato n° 3.f.2** – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/04/2024 – Rep. 57 – UNEP Salerno - sui Terreni in Castelvita – fg. 42, p.lla 250-292-293-294-295-296-82-83 e Roccadaspide fg. 15, p.lla 504 e 505
- **Allegato n° 3.f.3** – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/04/2024 – Rep. 57 – UNEP Salerno - su: Terreni in Castelvita – fg. 42, p.lla 250-292-293-294-295-296-82-83 e Roccadaspide fg. 15, p.lla 504 e 505 ed altri





All'esito di un accurato controllo incrociato, non risultano incongruenze e/o anomalie significative che possano inficiare la presente procedura esecutiva.

Quesito 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 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 i 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”

Non vi è Regolarità Edilizia e Urbanistica da verificare trattandosi di terreni.

Sono stati richiesti i Certificati di Destinazione Urbanistica in data 26/03/2026 (**allegato n° 5.b e n° 5.c**).

CASTELCIVITA

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato (**allegato n° 5.e**) si evince:

«che i terreni di seguito specificati (fg. 42 particelle n. 250-292-293-294-295-296-82-83) ricadono in **ZONA E – Agricola Ordinaria**».

Gli standard urbanistici della succitata zona sono:

L'edificabilità rurale deve essere determinata e rapportata all'effettivo uso agricolo dei suoli, alla loro estensione catastale ed alla capacità produttiva prevista, come comprovate da un Piano di Sviluppo Aziendale redatto ed asseverato da un tecnico abilitato, il quale costituirà una condizione imprescindibile per il rilascio del permesso costruire.

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

Per le sole residenze rurali:

If - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq):

- | | |
|--------------------------------------|-------|
| – aree boschive, pascolive e incolte | 0,003 |
| – aree seminate ed a frutteto | 0,03 |





- aree seminatrici irrigue con colture pregiate ed orti
a produzione ciclica intensiva 0,05

785 **H** = 7,50 m

Df = 10,00 m (o in aderenza)

Dc = 5,0 m (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica la disciplina di cui al p.to 1.2.5 delle presenti Norme

Per le pertinenze:

790 stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate:

It = 0,09 mc/mq (rispetto al fondo) **H** = in funzione dell'impianto

Per gli allevamenti zootecnici vanno altresì rispettati i seguenti limiti:

- indice di copertura 0,05;
- 795 – minima distanza dai confini mt. 20.

La dimensione aziendale minima, come definita nello Studio allegato "*Carta dell'uso agricolo del suolo e delle attività colturali in atto*" non può in ogni caso essere inferiore a mq. 10.000, fermo restando che il lotto fondiario (incluso nell'azienda), non può essere inferiore a mq. 3.000.

800 Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di documentata necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo

ROCCADASPIDE

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato (**allegato n° 5.f**) si evince:

805 «che gli immobili riportati in Catasto al foglio n° 15 p.lle nn. 504, 505 ricadono nella Zona **E1 (Agricola di pianura e di collina)**»

Gli standard urbanistici della succitata zona sono:

- | | |
|---|-------------|
| 1) Indice Fondiario aree boschive, pascolive ed incolte | mc/mq 0.003 |
| 2) Indice fondiario aree seminativo ed a frutteto | mc/mq 0.03 |
| 810 3) Indice fondiario aree irrigue ed a colture intensive | mc/mq 0.05 |
| 4) Indice fondiario per stalle, silos, locali agricoli | mc/mq 0.10 |
| 5) Indice di copertura allevamenti zootecnici | mq/mq 0.05 |
| 6) Distanza dai confini allevamenti zootecnici | mt. 20.00 |
| 7) Indice di utilizzazione fondiaria massimo, per residenza: | |
| 815 - con indice di fabbricabilità fondiario fino a 0,03 mc/mq | 0,01 mq/mq |
| - con indice di fabbricabilità fondiario fino a 0,05 mc/mq | 0,016 mq/mq |
| 8) Indice di utilizzazione fondiaria massimo per stalle, silos, locali agricoli | 0,030 mq/mq |
| 9) Distanza dalle strade: Come da disposizione dell'art. 3 delle Norme del PUC; | |
| 10) altezza massima | mt. 8.00 |
| 820 11) distanza dai confini | mt. 5.00 |
| 12) distanza dai fabbricati | mt. 10.00 |





13) esistenza vincolo legale di destinazione L. n. 428/93

No;

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 forfettario per assenza di garanzia 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.”

DESCRIZIONE PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

Per la stima dei due Lotto distinti, dopo aver esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutata la consistenza superficiale degli stessi, l’accessibilità di mezzi agricoli per la lavorazione degli stessi, è stato adottato un unico procedimento di stima così come di seguito descritto:

- Il procedimento di stima adottato è quello indiretto monoparametrico basato sul parametro superficiale distinto per tipologia culturale.

Nel caso degli immobili oggetto della presente consulenza abbiamo:

– Comune di Castelcivita – REGIONE AGRARIA n° 3		LOTTO n° 1	
○ Pascolo Arborato	€/Ha 3.676	⇒ €/m²	0,37
○ Seminativo	€/Ha 5.697	⇒ €/m²	0,57
○ Uliveto	€/Ha 27.524	⇒ €/m²	2,75
– Comune di Roccadaspide – REGIONE AGRARIA n° 8		LOTTO n° 2	
○ Uliveto	€/Ha 32.670	⇒ €/m²	3,03 = €/m² 3,33*
○ Vigneto	€/Ha 22.976	⇒ €/m²	2,53 = €/m² 2,78*

* Per la diretta prospicienza con la strada comunale e la facilità di accesso anche con comuni autovetture, i valori dei terreni in Roccadaspide vengono maggiorati del **+10%**.

Il tutto come da prospetto di calcolo **allegato n° 4.b.**

VALORIZZAZIONE FINALE

Lotto n° 1 – Terreni Comune di Castelcivita € 14.731,58

Lotto n° 2 – Terreni in Roccadaspide € 10.262,84



Totale

€ 24.994,41

Il valore di vendita sarà:

LOTTO n° 1

Terreni in CASTELCIVITA (SA)

in cifra tonda – è pari a € 14.732,00.

In cifra tonda € 14.732,00 (*quattordicimila settecento trentadue/00*)

I beni staggiti, siti in Castelvita, identificati catastalmente come fg. 42, mappali 25-292-293-294-295-296-82-832, costituiti da terreni agricoli con cultura varia, hanno un valore **in cifra tonda pari ad € 14.732,00** (*quattordicimila settecento trentadue/00*).

LOTTO n° 2

Terreni in ROCCADASPIDE (SA)

in cifra tonda – è pari a € 10.263,00.

In cifra tonda € 10.263,00 (*diecimila duecento sessanta tre/00*)

I beni staggiti, siti in Roccadaspide, identificati catastalmente come fg. 15, mappali 504-505, costituiti da terreni agricoli con cultura varia, hanno un valore **in cifra tonda pari ad € 10.263,00** (*diecimila duecento sessanta tre/00*).

Quesito 15:

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

Come da me riscontrato alla data dell’accesso effettuato NON risultano beni da rimuovere.

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.

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente quadro sintetico riepilogativo finale dei due Lotti, unitamente al Valore a base d'asta (rif. **allegato n° 4.b**).

IMMOBILI PROCEDURA ESECUTIVA n° 155/2019																
LOTTO n°	n°	COMUNE	FG	P.IIa	Porz.	TIPO CULTURA	Classe	Sup.	RD	RA	INTESTATO	QUOTA	VALORE €/m²	Maggiorazio ne %	VALORE	
1	1	Castelcivita	42	250		Seminativo	3	61	€ 0,11	€ 0,14	FRANGIONE Liliana	100/100	€ 0,57		€ 34,75	
	2	Castelcivita	42	292		Uliveto	2	183	€ 0,95	€ 0,61	FRANGIONE Liliana	100/100	€ 2,75		€ 503,69	
	3	Castelcivita	42	293		Uliveto	2	1431	€ 7,39	€ 4,80	FRANGIONE Liliana	100/100	€ 2,75		€ 3.938,68	
	4	Castelcivita	42	294	AA	Uliveto	2	100	€ 0,52	€ 0,34	FRANGIONE Liliana	100/100	€ 2,75		€ 275,24	
					AB	Seminativo	3	35	€ 0,06	€ 0,08			€ 0,57		€ 19,94	
	5	Castelcivita	42	295	AA	Pascolo Arb.	U	14	€ 0,01	€ 0,01	FRANGIONE Liliana	100/100	€ 0,37		€ 5,15	
					AB	Uliveto	2	280	€ 1,45	€ 0,94			€ 2,75		€ 770,67	
	6	Castelcivita	42	296	AA	Seminativo	3	30	€ 0,05	€ 0,07	FRANGIONE Liliana	100/100	€ 0,57		€ 17,09	
					AB	Uliveto	2	1303	€ 6,73	€ 4,37			€ 2,75		€ 3.586,38	
	7	Castelcivita	42	82	AA	Uliveto	2	379	€ 1,96	€ 1,27	FRANGIONE Liliana	100/100	€ 2,75		€ 1.043,16	
					AB	Pascolo Arb.	U	622	€ 0,55	€ 0,48			€ 0,37		€ 228,65	
8	Castelcivita	42	83	AA	Uliveto	2	1499	€ 7,74	€ 5,03	FRANGIONE Liliana	100/100	€ 2,75		€ 4.125,85		
				AB	Pascolo Arb.	U	496	€ 0,44	€ 0,38			€ 0,37		€ 182,33		
Totale								6.433						Totale	€ 14.731,58	
2	1	Roccadaspide	15	504	AA	Uliveto	3	947	€ 3,18	€ 2,45	FRANGIONE Liliana	100/100	€ 3,03	10,00%	€ 3.159,27	
					AB	Vigneto	2	710	€ 9,90	€ 4,77			€ 2,53	10,00%	€ 1.977,41	
	2	Roccadaspide	15	505		Uliveto	3	1538	€ 5,16	€ 3,97	FRANGIONE Liliana	100/100	€ 3,03	10,00%	€ 5.126,15	
Totale								3.195						Totale	€ 10.262,84	
								m²	9.628						TOTALE =	€ 24.994,41

LOTTO n° 1 – Terreni in CASTELCIVITA (SA)

RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE E DATI CATASTALI

Terreni di natura agricola ubicati su terreno in mezza costa in leggera pendenza, con presenza di piante come da destinazione culturale, così identificati:

Catasto Terreni – Comune di Castelcivita (SA) - fg 42 – Località Cosentino

- **particella 250**, terreno *SEMINATIVO* cl. 3, Superficie 61 m², R.D. € 0,11 – R.A. € 0,14;
- **particella 292**, terreno *ULIVETO* cl. 3, Superficie 183 m², R.D. € 0,95 – R.A. € 0,11;
- **particella 293**, terreno *ULIVETO* cl. 2, Superficie 1.431 m², R.D. € 7,39 – R.A. € 4,80;
- **particella 294** suddivisa in:
 - parte AA - terreno *ULIVETO* cl. 2, Superficie 100 m², R.D. € 0,52 – R.A. € 0,34;
 - parte AB – terreno *SEMINATIVO* cl. 3, Superficie 35 m², R.D. € 0,06 – R.A. € 0,08
- **particella 295** suddivisa in:
 - parte AA - terreno *PASCOLO ARB.* cl. U, Superficie 14 m², R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;



- 925 ○ parte AB – terreno ULIVETO cl 2, Superficie 280 m², R.D. € 1,45 – R.A. € 0,94
- **particella 296** suddivisa in:
- parte AA - terreno SEMINATIVO cl. 3, Superficie 30 m², R.D. € 0,05 – R.A. € 0,07;
- parte AB – terreno ULIVETO cl 2, Superficie 1.303 m², R.D. € 6,73 – R.A. € 4,37
- **particella 82** suddivisa in:
- 930 ○ parte AA - terreno ULIVETO cl. 2, Superficie 379 m², R.D. € 1,96 – R.A. € 1,27;
- parte AB – terreno PASCOLO ARB. cl U, Superficie 622 m², R.D. € 0,55 – R.A. € 0,48
- **particella 83** suddivisa in:
- 935 ○ parte AA - terreno ULIVETO cl. 2, Superficie 1.499 m², R.D. € 7,74 – R.A. € 5,03;
- parte AB – terreno PASCOLO ARB. cl U, Superficie 496 m², R.D. € 0,44 – R.A. € 0,38

Il tutto per una superficie complessiva di 6.433 m².

Intestazione Catastale – ... OMISSIS OMISSIS ... (C.F.: ... OMISSIS ...) nata a SALERNO (SA) il ... OMISSIS ...

940 Estratto di Mappa Catastale **allegato n° 2.i.**

CONFINI LOTTO N° 1

Dalla planimetria Estratto di Mappa Catastale (**allegato n° 2.i**) e dal rilievo effettuato, il Lotto confina in maniera facilmente individuabile come di seguito indicato:

- 945 - a NORD con mappale 297 e strada interpoderale;
- a EST con strada interpoderale, mappale 249-248-85-67-86;
- a SUD con mappale 86-60;
- a OVEST con mappale 60-368.

Tutti di proprietà terza, salvo altri.

950 I confini del Lotto non risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto trattasi di terreni in collina anche con andamento ascendente, coperti di vegetazione spontanea nonché da alberature di vario tipo. Risultano presenti alcuni segni lapidei in alcuni punti.

ATTUALE PROPRIETARIO - TITOLI DI PROVENIENZA DI TUTTI I BENI RIENTRANTI NEL LOTTO

955 ... **OMISSIS** **OMISSIS** ... (C.F.: ... **OMISSIS** ...) nata a SALERNO (SA) il ... **OMISSIS** ...

- Atto Notarile del 14/05/1998 - Registro Particolare 38025 - Pubblico ufficiale notar GIULIANI IPPOLITO, Repertorio n° 38025 - ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

960 Con riferimento alle **provenienze nel ventennio e ultraventennali** vi è congruenza tra quanto riportato in Certificazione notarile sostitutiva e quanto estratto a livello trascrittivo:

Trascrizione a Favore





- **Allegato n° 3.d.1** – TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/1998 - Registro Particolare 38025/3 - Pubblico ufficiale notar GIULIANI IPPOLITO - ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in CASTELCIVITA (SA)
- **Allegato n° 3.d.2** – TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/1998 - Registro Particolare 38025 - Pubblico ufficiale notar GIULIANI IPPOLITO - ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in CASTELCIVITA (SA)
- **Allegato n° 3.e.1** – TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/1998 - Registro Particolare 38025/2 - Pubblico ufficiale notar GIULIANI IPPOLITO - ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in ROCCADASPIDE (SA)

Trascrizione Contro

- **Allegato n° 3.f.1** – IPOTECA GIUDIZIALE del 26/06/2017 – Rep. 2226, derivante da Decreto Ingintivo
- **Allegato n° 3.f.2** – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/04/2024 – Rep. 57 – UNEP Salerno - sui Terreni in Castelvita – fg. 42, p.lle 250-292-293-294-295-296-82-83 e Roccadaspide fg. 15, p.la 504 e 505
- **Allegato n° 3.f.3** – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/04/2024 – Rep. 57 – UNEP Salerno - su: Terreni in Castelvita – fg. 42, p.lle 250-292-293-294-295-296-82-83 e Roccadaspide fg. 15, p.la 504 e 505 ed altri

STATO DI OCCUPAZIONE

Terreni nella disponibilità dell'esecutata.

Il valore di vendita del **LOTTO UNO** – in cifra tonda – è pari a € 14.732,00.

In cifra tonda € 14.732,00 (*quattordicimila settecento trentadue/00*)

LOTTO n° 2 – Terreni in ROCCADASPIDE (SA)

RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE E DATI CATASTALI

Terreni di natura agricola ubicati su terreno in mezza costa in leggera pendenza, con presenza di piante come da destinazione colturale, così identificati:

Catasto Terreni – Comune di Roccadaspide (SA) - fg 15 – Località Carretiello

- **particella 504** suddivisi in:
 - parte AA - terreno ULIVETO cl. 3, Superficie 947 m², R.D. € 3,18 – R.A. € 2,45;
 - parte AB – terreno VIGNETO cl 2, Superficie 710 m², R.D. € 9,90 – R.A. € 4,77;
- **particella 505**
 - terreno ULIVETO cl. 3, Superficie 1.538 m², R.D. € 5,16 – R.A. € 3,97;

Il tutto per una superficie complessiva di 3.195 m².





1000 **Intestazione Catastale** – ... OMISSIS OMISSIS ... (C.F.: ... OMISSIS ...) nata a SALERNO (SA) il ... OMISSIS ...

Estratto di Mappa Catastale **allegato n° 2.1**.

CONFINI LOTTO N° 2

1005 Dalla Estratto di Mappa Catastale (**allegato n° 2.1**) e dal rilievo effettuato, il Lotto confina in maniera facilmente individuabile come di seguito indicato:

- a NORD con mappale 503-552;
- a EST con strada comunale;
- a SUD con mappale 442;
- a OVEST con mappale 560-561.

1010 Tutti di proprietà terza, salvo altri.

ATTUALE PROPRIETARIO - TITOLI DI PROVENIENZA DI TUTTI I BENI RIENTRANTI NEL LOTTO

1015 ... **OMISSIS** **OMISSIS** ... (C.F.: ... **OMISSIS** ...) nata a SALERNO (SA) il ... **OMISSIS** ...

- Atto Notarile del 14/05/1998 - Registro Particolare 38025 - Pubblico ufficiale notar GIULIANI IPPOLITO, Repertorio n° 38025 - ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1020 Con riferimento alle *provenienze nel ventennio e ultraventennali* vi è congruenza tra quanto riportato in Certificazione notarile sostitutiva e quanto estratto a livello trascrittivo:

Trascrizione a Favore

- **Allegato n° 3.d.1** – TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/1998 - Registro Particolare 38025/3 - Pubblico ufficiale notar GIULIANI IPPOLITO - ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in CASTELCIVITA (SA)
- 1025 - **Allegato n° 3.d.2** – TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/1998 - Registro Particolare 38025 - Pubblico ufficiale notar GIULIANI IPPOLITO - ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in CASTELCIVITA (SA)
- **Allegato n° 3.e.1** – TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/1998 - Registro Particolare 38025/2 - Pubblico ufficiale notar GIULIANI IPPOLITO - ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in ROCCADASPIDE (SA)
- 1030

Trascrizione Contro

- **Allegato n° 3.f.1** – IPOTECA GIUDIZIALE del 26/06/2017 – Rep. 2226, derivante da Decreto Ingiuntivo
- 1035 - **Allegato n° 3.f.2** – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/04/2024 – Rep. 57 – UNEP Salerno - sui Terreni in Castelvita – fg. 42, p.lle 250-292-293-294-295-296-82-83 e Roccadaspide fg. 15, p.la 504 e 505
- **Allegato n° 3.f.3** – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORA-





1040 MENTO IMMOBILI del 01/04/2024 – Rep. 57 – UNEP Salerno - su: Terreni in Castelcivita – fg. 42, p.lle 250-292-293-294-295-296-82-83 e Roccadaspide fg. 15, p.la 504 e 505 ed altri

STATO DI OCCUPAZIONE

Terreni nella disponibilità dell'esecutata.

1045

Il valore di vendita del **LOTTO DUE** – in cifra tonda – è pari a € 10.263,00.

In cifra tonda € 10.263,00 (diecimila duecento sessanta tre/00).

RIEPILOGO VALORI DEI BENI DA PORRE A BASE D'ASTA.

1050	Lotto n° 1 – Terreni Comune di Castelcivita	€ 14.731,58
	Lotto n° 2 – Terreni in Roccadaspide	<u>€ 10.262,84</u>
	Valorizzazione Finale	€ 24.994,41

Quesito 17:

1055 “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”

1060 All'atto degli accessi, ho provveduto a scattare numerose fotografie dell'esterno/interno degli immobili staggiati. Le stesse sono state riportate nell'**allegato n° 1.b** costituente la richiesta documentazione fotografica corredata con opportune didascalie; la stessa è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare.

Il rilievo fotografico di entrambi i Lotti è stato realizzato con fotocamera Nikon Coolpix AW100 da 16 megapixel, con le seguenti specifiche tecniche:

- 1065 – lunghezza focale: 28-140mm;
- formato Sensore: CMOS 35 mm;
- mirino ottico con messa a fuoco automatica;
- formati immagine acquisiti: JPEG e RAW.

1070 L'elaborato fotografico (**allegato n° 1.b**) si compone di 6 pagine ciascuna contenente n° 1 fotografia per pagina per complessive n° 6 fotografie.

È presente anche la vista aerea di inquadramento (**allegato n° 1.a**) in maniera tale da poter contestualizzare i terreni rispetto alla zona.

Quesito 18:

1075 “Contatti 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”

Nulla da segnalare.

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.”

Nell’ambito della presente E.I. è stata già predisposta la nomina di una Custodia Giudiziale nella persona dell’avv. BELCORE Gerardo (cell. 320/4552534) – via Pietro De Conciliis n° 9 – 84014 NOCERA INFERIORE (SA) - PEC: g.belcore84@avvocatinocera-pec.it.

Resta inteso che mi terrò a completa disposizione del professionista già designato, al fine di consentire un corretto perfezionamento del presente procedimento esecutivo.

Elenco Allegati all’Elaborato Peritale

Per una migliore comprensibilità dell’elaborato peritale si rimanda ai seguenti allegati.

DAL FASCICOLO

- A) Atti del G.E. e del CTU**
 - A.a) Decreto di nomina
 - A.b) Giuramento telematico
 - A.c) Verbale Udienza del 10/02/2026
- B) Atti dalla P.E.**
 - B.a) Atto di pignoramento notificato
 - B.b) Nota di trascrizione pignoramento
 - B.c) Istanza per la Vendita dell’Immobile Pignorato
 - B.d) Certificato notarile ventennale

DAL C.T.U.

1) Viste aeree di inquadramento ed Elaborato Fotografico

- 1.a) Vista Aerea d’assieme e Particolare
- 1.b) Elaborato Fotografico

2) Documentazione Catastale

CASTELCIVITA fg. 42

- 2.a) Visura Catastale Comune di Castelvita (SA), fg. 42, p.la 250
- 2.b) Visura Catastale Comune di Castelvita (SA), fg. 42, p.la 292
- 2.c) Visura Catastale Comune di Castelvita (SA), fg. 42, p.la 293
- 2.d) Visura Catastale Comune di Castelvita (SA), fg. 42, p.la 294
- 2.e) Visura Catastale Comune di Castelvita (SA), fg. 42, p.la 295
- 2.f) Visura Catastale Comune di Castelvita (SA), fg. 42, p.la 296
- 2.g) Visura Catastale Comune di Castelvita (SA), fg. 42, p.la 82
- 2.h) Visura Catastale Comune di Castelvita (SA), fg. 42, p.la 83
- 2.i) Estratto Mappa catastale Comune di Castelvita (SA), fg.42

ROCCADASPIDE fg. 15

- 2.j) Visura Catastale Comune di Roccadaspide (SA), fg. 15, p.la 504
- 2.k) Visura Catastale Comune di Roccadaspide (SA), fg. 15, p.la 505
- 2.l) Estratto Mappa catastale Comune di Roccadaspide (SA), fg.15

3) Ispezioni Ipotecarie

- 3.a) Ipoteca Giudiziale avv. Florimonte per ARC REAL ESTATE SPA del 26/07/2017 contro ... OMISSIS ... ed a favore di BANCO DI NAPOLI SPA su: Terreni in Castelvita – fg. 42, p.lle 250-292-293-294-295-296-82-83 e Roccadaspide fg. 15, p.la 504 e 505
- 3.b) Ipoteca Giudiziale avv. Civita Sebastiano del 24/04/2019 contro ... OMISSIS ... ed a favore di ... OMISSIS ... Giovanni
- 3.c) Ispezione Ipotecaria per Soggetto: ... OMISSIS ...





Ispezione Ipotecaria per complesso di immobili

3.d) **Comune di Castelcivita (SA)**

3.d.1. Terreni fg. 42, mappali 82 ed 83

3.d.2. Terreni fg. 42, mappali 250+296+294+295+292+293

3.e) **Comune di Roccadaspide (SA)**

3.e.1. Terreni fg. 15, mappali 504 e 505

3.f) **Ispezioni Ipotecarie al 28/03/2026**

3.f.1. Ipoteca Giudiziale avv. Florimonte per ARC REAL ESTATE SPA del 26/07/2017 contro ... OMISSIS ... ed a favore di BANCO DI NAPOLI SPA su: Terreni in Castelcivita – fg. 42, p.lle 250-292-293-294-295-296-82-83 e Roccadaspide fg. 15, p.la 504 e 505

3.f.2. Verbale Pignoramento Immobili su: Terreni in Castelcivita – fg. 42, p.lle 250-292-293-294-295-296-82-83 e Roccadaspide fg. 15, p.la 504 e 505

3.f.3. Verbale Pignoramento Immobili su: Terreni in Castelcivita – fg. 42, p.lle 250-292-293-294-295-296-82-83 e Roccadaspide fg. 15, p.la 504 e 505 ed altri terreni

4) **Tabelle Superfici e Valutazione Immobili**

4.a) Valori Agricoli Medi Provincia di Salerno Annualità 2025 - Agenzia delle Entrate

4.b) Prospetto di Calcolo

5) **Documentazione Varia Inerente all'Incarico**

5.a) Richiesta PEC del 25/03/2026 al Comune di Roccadaspide per Certificazione di Residenza e copia dell'Estratto di Matrimonio dell'esecutato

5.b) Richiesta PEC del 25/03/2026 al Comune di Castelcivita per Certificazione di Destinazione Urbanistica

5.c) Richiesta PEC del 25/03/2026 al Comune di Roccadaspide per Certificazione di Destinazione Urbanistica

5.d) Certificazione Contestuale di Residenza e di Stato Civile

5.e) Certificato di D.U. Castelcivita

5.f) Certificato di D.U. Roccadaspide

6) **Relazione in Bozza Preliminare Trasmessa alle Parti ed ai CTP – comprese le ricevute di Trasmissione e Ricezione**

Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.

Congedo dell'Esperto

Grato 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 il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in Data Udienza **05/05/2026** già fissata dall'On.le G.E. per le modalità di vendita e a cui potrà presenzierà anche il sottoscritto Tecnico qualora convocato.

Con Osservanza

Salerno, 02 Aprile 2026

L'Esperto
dott. ing. Rosario AUTUORI

