

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ATTUALE GIUDICE DELL'ESECUZ.NI: Dott.ssa Ill.ma Giuseppina VALIANTE

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

ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE

EE.II. n° 86/2024 e 122/2023

Nuova prossima Udienza G.E.di fissazione modalità di vendita: 25/11/2025

PARTE CREDITRICE (Creditore Procedente):
OMISSIS

CREDITORI INTERVENUTI:
OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

CONTROPARTE (Debitore Esecutato):
Sig. OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:
Avv. Francesca BIANCO

Salerno, 20/10/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO

- OTTOBRE 2025 -

INDICE degli ARGOMENTI EE.II. 86/2024 + 122/2023

Premessa e Formulazione Quesiti	Pag.3
Individuazione Lotto Riconfigurato in estensione	Pag.8
Risposte ai Quesiti	Pag.11
Quesiti 1-2-3	Pag.11
Quesito 4	Pag.14
Quesito 5	Pag.28
Quesito 6	Pag.29
Quesito 7	Pag.30
Quesito 8	Pag.31
Quesito 9	Pag.33
Quesito 10	Pag.34
Quesito 11	Pag.35
Quesito 12	Pag.37
Quesito 13	Pag.39
Quesito 14	Pag.41
Quesito 15	Pag.47
Quesito 17	Pag.48
Quesito 18	Pag.49
Quesito 19	Pag.50
Quesito 16	Pag.51
RIEPILOGO SINTETICO	pag.51
CONGEDO C.T.U.	pag.56
APPENDICE: Elenco Allegati	Pag.57

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO

D'ARCO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLE PROCEDURE ESECUTIVE EE.II. 86/2024 + 122/2023**

(OGGETTO DI RIUNIONE PARZIALE LIMITATAMENTE AL LOTTO 4
RICONFIGURATO PER EFFETTO DEL PIGNORAMENTO IN ESTENSIONE)

EE. II. PROMOSSE ENTRAMBE DA

+ OMISSIS

CONTRO

+ OMISSIS

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto **C.T.U.Ing. Alfonso D'Arco**, nato a **OMISSIS**,

A SEGUITO

della **Nomina di Esperto** in data **30/06/2025**, a firma dell'**Ill.ma G.E .Dott.ssa VALIANTE** e del **Conferimento di incarico di stima** in data **01/07/2025**, con **Giuramento Telematico** del **06/07/2025** (cfr. All.ti 1a, 1b, 1c 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 dal G. E., di seguito integralmente riportati:

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 19."

"Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:→

Quesito 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."

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."

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."

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.”

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 ricorrerone 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 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

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, 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

"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."

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."

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO

D'ARCO

PREMESSO CHE I LOTTI 1,2,3 dell'EI 122/2023 RIMANGONO INALTERATI, e CHE LA RIUNIONE INTER-PROCEDURALE EE.II.86/2024 + 122/2023 HA EFFETTO SUL SOLO LOTTO 4

Segue Ri-Configurazione Lotto 4:→

INDIVIDUAZIONE LOTTO RICONFIGURATO

Ri-Analizzata la **Documentazione Ipocatastale**, il C.T.U. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di Ri-Configurazione Lotto per effetto della Riunione parziale (limitatamente al Lotto 4) delle esecuzioni immobiliari EE.II. n°86/2024 + 122/2023 e di stima** con il nome di:

PROSPETTO SINTETICO LOTTO

(Beni Ubicati nel territorio comunale di **Piaggine (SA)**)

UNICO LOTTO 4:

(Riconfigurato in estensione nell'ambito delle EE.II. 86/2024 + 122/2023 Riunite: Beni Ubicati in Comune di **Piaggine (SA))**

Unico LOTTO QUATTRO RICONFIGURATO per effetto delle Riunione interProcedurale (EE.II. 86/2024 + 122/2023: LOTTO Pignorato per Quota 1/1): Terreni Agricoli NCT Fl.24 Part.IIle 515 e 68, con Pozzo su Part.68 e Manufatto annesso Agricolo, censito come stalle di animali domestici, in NCEU PIAGGINE Fl.24 Part.516, il tutto sito al di fuori del Centro Abitato di Piaggine in **Località extraurbana Cesinale Via Fiume**, servita dalla S.P.388.

Delle Tre Particelle afferenti al Lotto, I due Mappali NCT Part.515 e 68 risultano pignorati nell'ambito dell'E.I.86/2024, ed il Manufatto NCEU Part.516 risulta pignorato nell'ambito dell'E.I.122/2023.

I Terreni Agricoli tenuti ad Uliveto censiti in N.C.T. PIAGGINE Fl.24 Part.IIle 515 (1199mq.) e 68 (2079 mq.), ed il Deposito Agricolo/ Pollaio, censito come stalle di animali domestici, in NCEU PIAGGINE Fl.24 Part.516, sono ubicati al di fuori del Centro Abitato di Piaggine in **Località extraurbana di Contrada Cesinale**, ricadente in **Zona omogenea Tipo "E1"**, servita dalla S.P.388 (**Via Fiume**). L'Annesso agricolo, ante 1967, è strutturato in muratura portante, con copertura in tegole a doppia falda, e risulta suddiviso in due vani destinati a deposito attrezzature agricole e mangiatoie/gabbie per pollaio, per una Sup. utile interna di circa **23,60 mq.**, con retrostante Tettoia/portico di **17,80mq.** circa, e fasce di corte esclusiva perimetrali su due lati. Il tutto si avvale, attualmente e di fatto, di Accesso da altre Particelle 67 e 69 di proprietà Terza e non Esecutate, ma risultando il Mappale part.515 prospiciente la Via Fiume, con l'avvenuta estensione del Pignoramento, è attrezzabile anche Accesso Indipendente slacciato dai terreni di proprietà terza.

DATI CATASTALI INTERO LOTTO QUATTRO IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI e FABBRICATI:

- **Deposito Agricolo/Pollaio (Pignorato in E.I.122/2023): censito in N.C.E.U. Piaggine Foglio 24 Part.516, Cat.C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse), Classe 4 consistenza: 41 mq.; Rendita Catastale: 38,11€;**

- **Terreni Agricoli** (Pignorati in E.I.86/2024) censiti in:
 N.C.T. Piaggine Foglio 24 **Part.515**, Porz.AA Qualità: Uliveto Sup.1189 mq.,
 Reddito Dominicale: 1,54€ Reddito Agrario: 1,84€; Porz.AB Qualità: Pascolo
 Sup.10 mq., Reddito Dominicale: 0,01€ Reddito Agrario: 0,01€;
 N.C.T. Piaggine Foglio 24 **Part.68**, Porz.AA Qualità: Uliveto Sup.2.079 mq.,
 Reddito Dominicale: 4,83€ Reddito Agrario: 4,29€; Porz.AB Qualità: Pascolo
 Sup.56 mq., Reddito Dominicale: 0,01€ Reddito Agrario: 0,01€.



INTERO LOTTO QUATTRO RICONFIGURATO: Viste del **Manufatto Deposito/Pollaiolo Part.516**,
 e, nelle foto sottostanti, delle **Particelle 515 e 68, tenute prevalentemente ad Uliveti**



❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO QUATTRO: 25.000€**
 (DICONSI VENTICINQUEMILA EURO)

NOTE SU RI-CONFIGURAZIONE LOTTO QUATTRO:

- ❖ Con riferimento al **Lotto Quattro così Riconfigurato come insieme dei Mappali Part.1le 516, 515 e 68 in Piaggine**, (per cui sarebbe competente il Tribunale di Vallo della Lucania, e che è stato invece "assorbito" presso il Tribunale di Salerno, accorpandolo con il Compendio di maggior valore dei cespiti in Eboli, ed **Autorizzando esplicitamente l'avvenuta Estensione del Pignoramento Endo-Processuale, con specifico Provv.del 25/01/2024 e disponendo specificatamente il**

01/06/2025 la Riunione Inter-Procedurale EE.II.86/2024 e 122/2023), si è dunque DEFINITIVAMENTE superato l'aspetto di competenza territoriale eminentemente giurisprudenziale, ed anche l'aspetto tecnico dell'Interclusione, pur permanendo opportunità per l'Acquirente di crearsi Accesso Indipendente a proprie spese, è stato superato risultando, il **terreno Part.515 tangente la pubblica strada provinciale S.P.388 Via Fiume**. Tutto ciò ha anche indotto un non trascurabile **incremento di Valore del Compendio di Manufatto e Terreni**, rispetto al solo Manufatto intercluso.

Invece I LOTTI 1,2,3 - già stimati nell'ambito dell'EI 122/2023 - RIMANGONO INALTERATI.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Seguono Risposte ai Quesiti del Mandato C.T.U.:→

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: *'1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti 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 ed 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 però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (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'*

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento completa di **DOPPIA Certificazione Notarile sostitutiva** ex Art.567, comma II c.p.c.(come modificato dalla L.302/1998), per **Notaio Dott. Niccolò Tiecco**, REDATTA per CIASCUNA delle EE.II.86/2024 e 122/2023 RIUNITE, agli Atti telematici ed anche in Gruppo **All.ti 3 Vol. Allegati:**

- ✓ **All.3a) Certificazione Notarile sostitutiva ai sensi L. 302/1998** del 10/04/2024, a firma del **Notaio Dott. Niccolò Tiecco**, (redatta nell'ambito dell'**E.I.86/2024**),
- ✓ **All.3b) Certificazione Notarile sostitutiva ai sensi L. 302/1998** del 13/06/2023, a firma del **Notaio Dott. Niccolò Tiecco**, (redatta nell'ambito dell'**E.I.122/2023**),

e per confronto con la **Trascrizioni dei DUE PIGNORAMENTI**
(*Primigenio sul solo Manufatto, e poi Autorizzato in Estensione sui Terreni Agricoli circostanti*):

All.2a) Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare IN ESTENSIONE (su cui è incardinata la **E.I.86/2024**): Pignoramento del 08/03/2024, trascritto il 08/04/2024 ai num.ri **R.G. 15424 R.P. 12632**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente, cessionario di Crediti da **OMISSIS**, titolare a sua volta di decreto ingiuntivo reso provvisoriamente esecutivo nei confronti di **OMISSIS**) e contro il **Sig. OMISSIS (Esecutato)**, per il diritto di piena ed esclusiva proprietà, sui **4 Terreni Agricoli Part.lla 515 e 68 in Via Fiume, Piaggine (SA), afferenti al Lotto 4 come sopra ri-configurato in estensione**. Pignoramento autorizzato dall'Ill.ma G.E. Serrettiello, ed eseguito dal Procedente in estensione a quello precedente,

- **All.2b) Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare PRIMIGENIO** (su cui è incardinata la **E.I.122/2023**): Pignoramento del 12/05/2023, trascritto il 08/06/2023 ai num.ri **R.G. 24325 R.P. 19441**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente, cessionario di Crediti da **OMISSIS**, titolare a sua volta di decreto ingiuntivo reso provvisoriamente esecutivo nei confronti di **OMISSIS**) e contro il **Sig. OMISSIS (Esecutato)**, tra gli altri Beni, anche sul **Manufatto-Deposito agricolo**

Part.516 in Via Fiume Piaggine (SA), afferente al Lotto 4 come sopra ri-configurato in estensione. (Annesso Agricolo Part.516, in Piaggine, Pignorato per l'Intero in Unità Negoziale 3 della Trascrizione del Pignoramento),

si deduce che

la documentazione stessa relativa al **LOTTI 4 in Piaggine, riconfigurato per effetto dell'avvenuta, autorizzata Estensione del Pignoramento, è completa, e idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. All.1c).

IL SOTTOSCRITTO CTU HA GIA' INFATTI AMPIAMENTE CHIARITO CHE TUTTI GLI ADEMPIMENTI di prassi e di PERFEZIONAMENTO PURAMENTE FORMALE ed IN ATTO della CONTINUITA' TRASCrittiva, SONO STATI GIA' AMPIAMENTE ANALIZZATI ed INQUADRATI in Vista di un (ancora molto lontano) Decreto di Trasferimento, E GLI STESSI SONO **TRANQUILLAMENTE COLMABILI ANCHE IN ITINERE PROCEDURALE FINO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**, E NON POSSONO NELLA MANIERA PIU' ASSOLUTA ESSERE ASSUNTI A PRETESTO PER VANIFICARE O IMPEDIRE, O DILATARE LA MESSA IN VENDITA GIUDIZIARIA DI QUESTO LOTTO 4, e/o DILATARE L'APERTURA (si spera contemporanea) DEL GIUDIZIO DIVISIONALE SUGLI ALTRI LOTTI 1, 2 e 3.

Se il Carico di Ruolo GG.EE. (*pur attualmente "triumvirato"*) fosse divenuto o apparisse insostenibile, si ricorda che Esiste **OMISSIS**.

Pertanto vorrà il (Cielo) e semmai più concretamente il **Tribunale di Salerno** saper **VALORIZZARE LE STRAORDINARIE ED INEGUAGLIABILI DOTI** di Tale Magistrato, atte a risolvere in tempi velocissimi Casi anche moltissimo più difficoltosi di questo che ci occupa, chiedendoGli scusa per averLo solo per ora strettamente "**OMISSIS**", ed inventandosi **CARICA ONORIFICA AD INTERIM** più opportuna (anche per Tutti Noi), semmai facendolo assurgere al Giusto e Meritato Scranno, all'uopo a predisporci ex novo in maniera da non confliggere con altre cariche, di **Ecc.ma Suprema PRESIDENZA RUOLO DI COGNIZIONE ENDO-ESECUTIVA** (*Carica super-prestigiosissima, qui inventata di fantasia concreta ex abrupto, ma perseguibilissima e che non contrasta né confligge con le altre aspirazioni di Nessun Altro Esponente della Magistratura*), così resolvendo in un sol colpo **TUTTE LE CRITICITA' CHE affliggono il Ruolo** (Criticità di cui potrebbe esporsi lunghissimo elenco, ma semplicemente per non tediare i Lettori ci si astiene in questo Elaborato, riservando semmai lo "sciorinamento" Elenco in altri Documenti, se si insistesse in scarso decisionismo).

E' infatti davvero INSODDISFACENTE e SCORAGGIANTE, tornando a Noi, PER TUTTI I CREDITORI PROCEDENTI ED INTERVENUTI che ci leggono in queste EE.II.86+122, LA SEQUELA di Atti puramente dilatori pronunciati da

precedenti Supplenti GG.EE. senza decidere incisivamente, qui di seguito rammentati, (e solo parzialmente):→

.....OMISSIS.....

- **All.4h)OTTIMISSIMA** Istanza di Estensione Pignoramento anche alle Quote della Coniuge OMISSIS mossa a suo tempo dall'Intervenuta OMISSIS (Creditore cessionario di Crediti da OMISSIS, titolare di Ipoteca Giudiziale sui lotti 2 e 3 sub.6 e sub.7, nei confronti di OMISSIS e OMISSIS, per 13.804,40€). Istanza mossa il 27/03/2024 all'Ill.ma G.E. Serretiello, che non si pronunciò sul tema avendo in mente la (ipotetica) possibilità di una Separazione in Natura nel Suo **Provvedim. del 25/01/2024** (cfr. All.4a), e che poi non è stata accolta dall'Attuale G.E. Ill.ma Dott.ssa Valiante nel Suo **Provvedim. Del 30/06/2025** (cfr. All.1a), con la Motivazione di contrasto con l'interesse all'esaurimento della Procedura gravata di peculiari nodi processuali.

DAVVERO NON SI COMPRENDE come, invece, semmai **PROPRIO L'ACCOGLIMENTO PROFICUO A SUO TEMPO DI QUEST'ISTANZA LUZZATI POP nel Marzo 2024 AVREBBE POTUTO RISOLVERCI MOLTI PROBLEMI, E PREFIGURARE AD OGGI LA POSSIBILITA' DI ADIRE DIRETTAMENTE ALLA VENDITA DEI LOTTI 2,3 e non solo il 4, LIMITANDO COSÌ L'INTRODUZIONE DEL GIUDIZIO DIVISIONALE AL SOLO LOTTO 1!!!!!!.**

!!!!!!.....Ma purtroppo OMISSISING.CTU che Vi scrive **NON è purtroppo il resto di Nessuno**, e **non ha nessun Potere, né Facoltà di Convincimento**, se non la sola Facoltà di continuare a rispondere ai successivi Quesiti del Mandato:→

Segue Quesito 4 su DATI CATASTALI e CONFINI LOTTO 4 RICONFIGURATO:→

Quesito 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.'*

DATI CATASTALI E CONFINI LOTTO RICONFIGURATO (Lotto 4):

Unico LOTTO QUATTRO RICONFIGURATO per effetto delle Riunione interProcedurale (EE.II. 86/2024 + 122/2023: LOTTO Pignorato per Quota 1/1): Terreni Agricoli NCT Fl.24 Part.lle 515 e 68, con Pozzo su Part.68 e Manufatto annesso Agricolo, censito come stalle di animali domestici, in NCEU PIAGGINE Fl.24 Part.516, il tutto sito al di fuori del Centro

Abitato di Piaggine in Località extraurbana Cesinale Via Fiume, servita dalla S.P.388.

Delle Tre Particelle afferenti al Lotto, I due Mappali NCT Part.515 e 68 risultano pignorati nell'ambito dell'E.I.86/2024, ed il Manufatto NCEU Part.516 risulta pignorato nell'ambito dell'E.I.122/2023.

I Terreni Agricoli tenuti ad Uliveto censiti in N.C.T. PIAGGINE Fl.24 Part.lle 515 (1199mq.) e 68 (2079 mq.), ed il Deposito Agricolo/ Pollaio, censito come stalle di animali domestici, in NCEU PIAGGINE Fl.24 Part.516, sono ubicati al di fuori del Centro Abitato di Piaggine in Località extraurbana di Contrada Cesinale, ricadente in Zona omogenea Tipo "E1", servita dalla S.P.388 (Via Fiume). L'Annesso agricolo, ante 1967, è strutturato in muratura portante, con copertura in tegole a doppia falda, e risulta suddiviso in due vani destinati a deposito attrezzature agricole e mangiatoie/gabbie per pollaio, per una Sup. utile interna di circa **23,60 mq.**, con retrostante Tettoia/portico di **17,80mq.** circa, e fasce di corte esclusiva perimetrali su due lati. Il tutto si avvale, attualmente e di fatto, di Accesso da altre Particelle 67 e 69 di proprietà Terza e non Esecutive, ma risultando il Mappale part.515 prospiciente la Via Fiume, con l'avvenuta estensione del Pignoramento, è attrezzabile anche Accesso Indipendente slacciato dai terreni di proprietà terza.

DATI CATASTALI INTERO LOTTO QUATTRO, così IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI e FABBRICATI:

- **Deposito Agricolo/Pollaio** (Pignorato in E.I.122/2023): censito in N.C.E.U. Piaggine Foglio 24 **Part.516**, Cat.C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse), Classe 4 consistenza: 41 mq.; Rendita Catastale: 38,11€;
- **Terreni Agricoli** (Pignorati in E.I.86/2024) censiti in:
N.C.T. Piaggine Foglio 24 **Part.515**, Porz.AA Qualità: Uliveto Sup.1189 mq., Reddito Dominicale: 1,54€ Reddito Agrario: 1,84€; Porz.AB Qualità: Pascolo Sup.10 mq., Reddito Dominicale: 0,01€ Reddito Agrario: 0,01€;
N.C.T. Piaggine Foglio 24 **Part.68**, Porz.AA Qualità: Uliveto Sup.2.079 mq., Reddito Dominicale: 4,83€ Reddito Agrario: 4,29€; Porz.AB Qualità: Pascolo Sup.56 mq., Reddito Dominicale: 0,01€ Reddito Agrario: 0,01€.

CONFINI INTERO LOTTO QUATTRO

Dagli stralci catastali e planimetrici (cfr. All. 5 e 8 Volume allegati), si evince come **P'INTERO Lotto QUATTRO riconfigurato in estensione – Part.lle 515, 516 e 68,** sia nel suo complesso delimitato e confinante:

- a **Nord:** tramite Sentiero di Accesso di Fatto, con le Part.lle 69 e 67, non eseguiti e di Proprietà Terza;
- a **Ovest:** tramite recinzione e terrazzamento, lato Part.515 laddove è realizzabile Accesso autonomo e indipendente, con la **Pubblica Via Fiume S.p.388 di Località Cesinale;**
- a **Sud** tramite recinzioni parziali e siepi, con **altri Terreni Agricoli Part.lle 71 e 72,** non eseguiti e di Proprietà Terza;
- a **Est:** tramite recinzioni parziali e siepi, con **altri Terreni Agricoli Part.lle 74 e 521,** non eseguiti e di Proprietà Terza.

NOTA CTU sui Confini: I Confini del Lotto 4 riconfigurato in estensione, risultano parzialmente recintati e delimitati da siepi, solchi e sede stradale, e pertanto agevolmente ricostruibili sui Luoghi e per confronto con Mappa Catastale wegis.

NOTE Catastali e NOTE inerenti le Procedure Esecutive:

- ❖ **I Dati Catastali attuali dei Lotto**, coincidono con i Dati riportati negli Atti di Pignoramento EE.II. 86/2024 + 122/2023 e nelle note di trascrizione;
- ❖ **Manufatto Agricolo part.516 e Terreno Agricolo Part.515 derivano dal Frazionamento della ex Part.70 soppressa**, con Tipo Mappale e Censimento all'Urbano del Manufatto espletate nel gennaio 2009, a partire dalla maggior consistenza del Mappale Originario ex part.70 in NCT, e dal Fabbricato rurale originario ante 1967;
- ❖ **Sui cespiti eseguiti come sopra individuati non insiste nessun altro pignoramento e nessun'altra procedura esecutiva all'infuori delle presenti EE.II.86/2024 + 122/2023.** Infatti **In danno dell'Esecutato OMISSIS pendono altri pignoramenti**, e sono state incardinate altre procedure esecutive, **MA SU ALTRI BENI**, diversi dai 4 Lotti eseguiti nelle presenti EE.II.86/2024+122/2023.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Segue Inquadramento Lotto 4 in Piaggine:→

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO 4

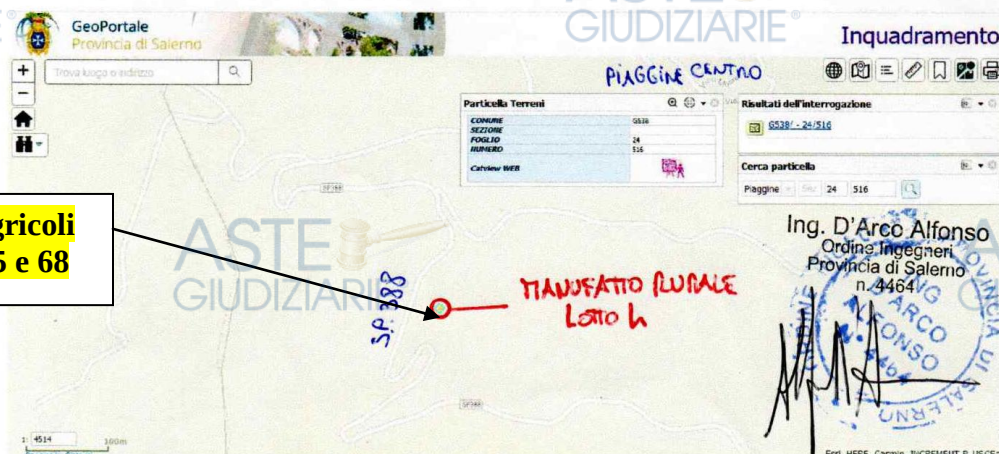
Il **Lotto 4** di cui alle **EE.II. Riunite 86/2024 + 122/2023**, è ubicato al di fuori del Centro Abitato di Piaggine in **Località extraurbana di Contrada Cesinale**, ricadente in **Zona omogenea Agricola Tipo "E1 - Agricola Vincolata"**, servita dalla **S.P.388 (Via Fiume)**. È grazie anche agli **stralci toponomastici ed ortofotografici** di seguito riportati, che è possibile inquadrare completamente i cespiti eseguiti e facenti parte del **LOTTO 4**:→

-TRIBUNALE DI SALERNO - E.I. 122/2023 -

All. 9a



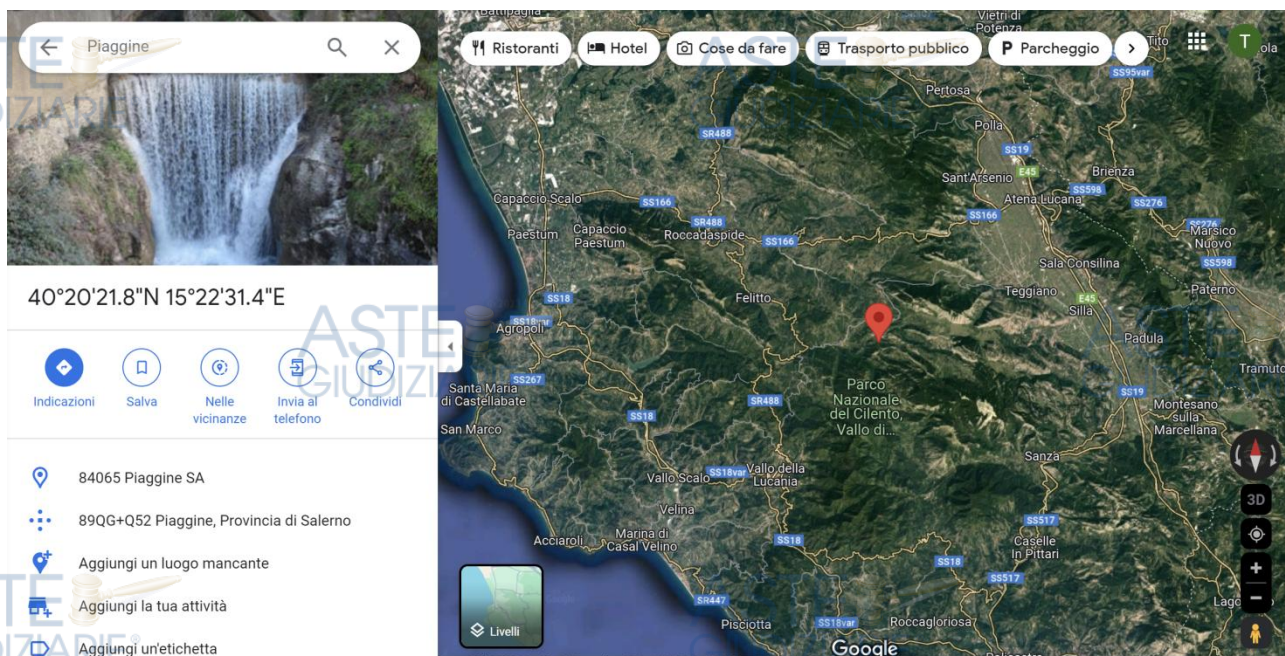
STRALCI TOPONIMASTICI E ORTOFOTOGRAFICI CON INDICAZIONE
LOTTO 4 IN LOCALITÀ CESINALE COMUNE DI PIAGGINE (SA)



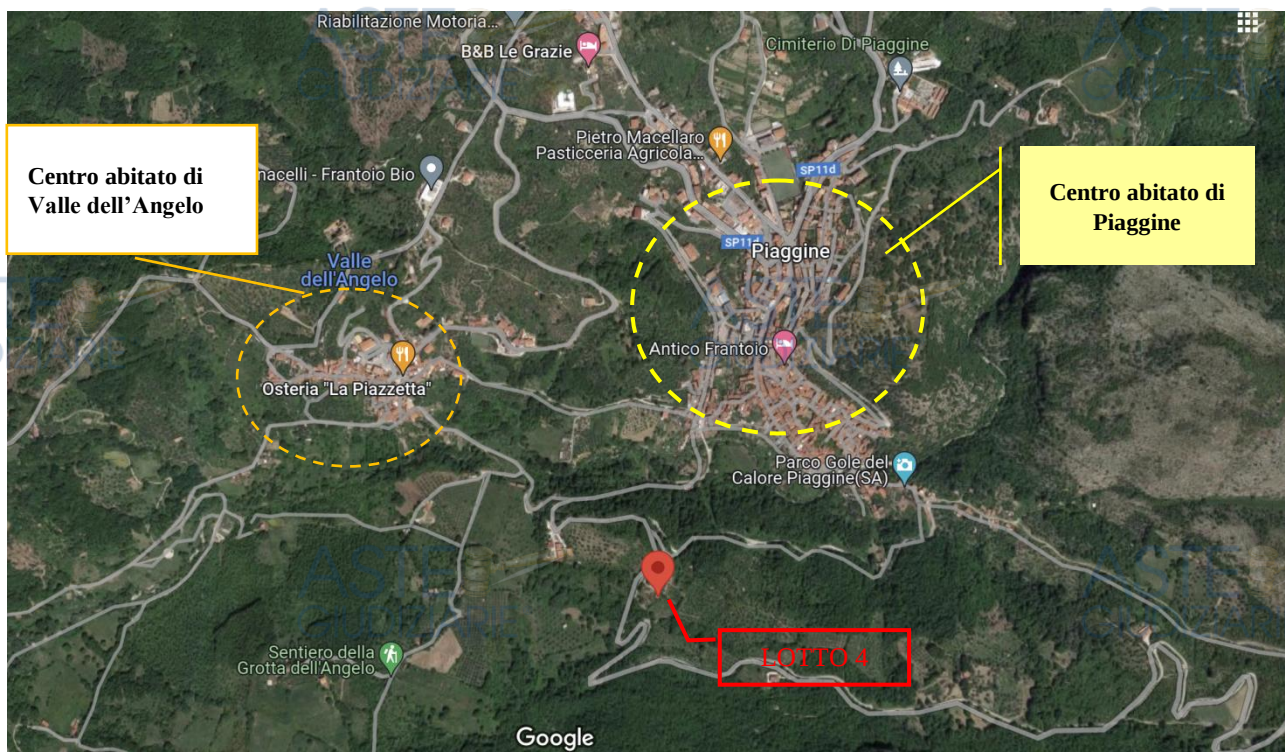
**Terreni Agricoli
Part.lle 515 e 68**

FONTE GEOPORTALE PROV. DI SALERNO

All.9a) Stralci Toponomastici e di Geoportale, con indicazione **Terreni Agricoli Part.lle 515 e 68, e Manufatto Part.516, afferenti all'Intero Lotto 4 in Contrada Cesinale di Piaggine, Via Fiume**, riferimenti territoriali e viabilità locale. Trattasi di ambito di versante collinare di mezza costa, al di là del fondovalle Calore, a vocazione eminentemente agricola.



Ortofoto di inquadramento della località Piaggine nell'ambito collinare di entroterra del **Parco Nazionale del Cilento**, servito da una rete di Strade Provinciali che collegano tra loro, i centri abitati della zona.

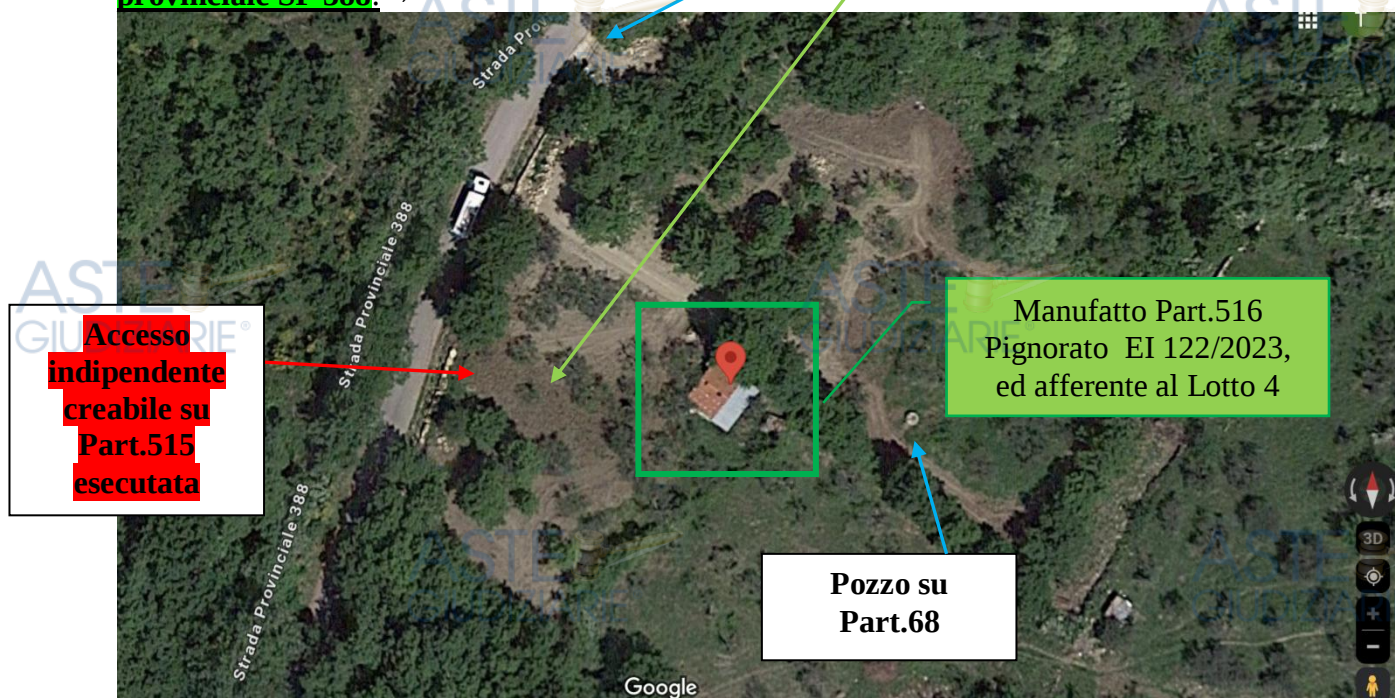


Ortofoto di inquadramento che illustra la **posizione del Lotto 4** rispetto ai centri abitati di **Valle dell'Angelo e Piaggine** (SA).



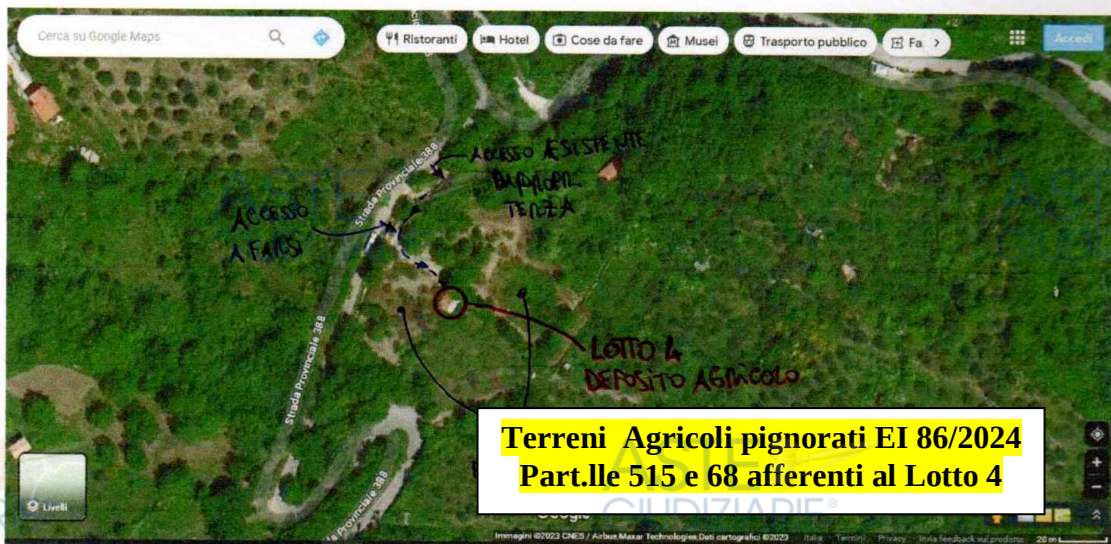
Ortofoto di dettaglio che illustrano la **Zona di ricaduta del Lotto prevalentemente a destinazione agricola e di versante collinare, quand'anche con comodi terrazzamenti.**

Nell'ortofoto sottostante sono visibili chiaramente il **Cancello di Accesso con sentiero già esistente su proprietà terze Part.lle 67 e 69**, e **l'oliveto Part.515, pignorato in estensione e con la Riunione Interprocedurale incluso nel Lotto 4**, che è adiacente alla pubblica provinciale SP 388: →



In virtù dell'Estensione del Pignoramento, dunque è anche possibile, per l'Acquirente, crearsi Accesso Autonomo ed indipendente direttamente dalla già Via Comunale Fiume attuale S.P.388 sulla Part.515 Pignorata con l'Estensione del Pignoramento.

Si noti inoltre come entrambe le Part.lle 68 e 515 siano Terrazzate, sub-pianeggianti e contornate e protette da siepi arboree.



IL CT.U.
ING.

Ing. D'Arco Alfonso
Ordine Ingegneri
Provincia di Salerno
n. 4404

All.9a2) Stralci Ortografici e di Street Views, con indicazione Lotto 4 in Contrada Cesinale di Piaggine, Via Fiume, riferimenti territoriali e viabilità locale, con particolare del cancello di accesso attualmente esistente da proprietà terze.



Stralci Ortofotografici e di Street Views, con ulteriori viste del **cancello di accesso esistente** che immette in viale sterrato Part.69 che all'attualità consente l'accesso al Lotto attraverso proprietà terze.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

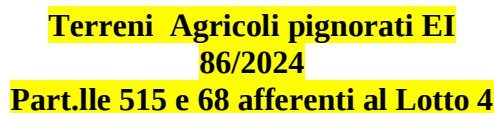
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

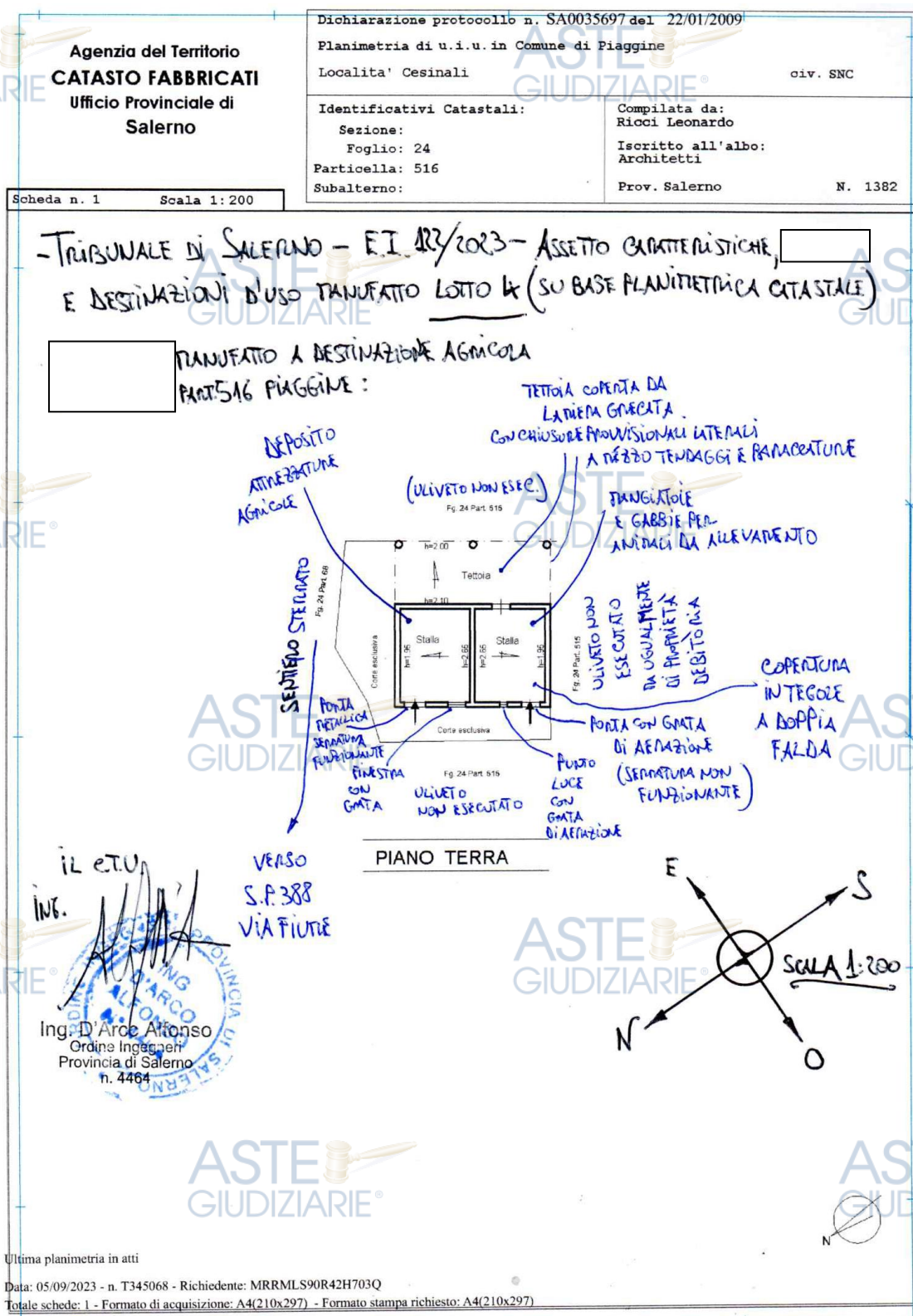
$$Al_2SO_3$$

ED ASSETTO PARTICELLARE AL CONTERNO
DEL LOTTO QUATTRO



Ing. D'Arco Alfonso
Ordine Ingegneri
Provincia di Salerno
n. 4464

Le già accennate **modalità di accesso esistenti e a farsi**, si esplicano sulle **Part. Ie 67 e 69 di cancello fronte strada e vialetto sterrato di Proprietà Terza**, ma potrebbero attrezzarsi anche su margine **Part. 515** oramai anch'essa pignorata.



All.9a₄) Individuaz. Confini e Caratteristiche Interne Deposito Agricolo Part.516 Afferente al Lotto 4 (su base Planimetrica Catastale). Il Manufatto è suddiviso in **due vani**: uno per le attrezzature agricole, e l'altro con mangiatoie e gabbie per pollaio, e si avvale di tettoia porticato retrostante e corte scoperta di camminamento su due lati.

CONFINI LOTTO QUATTRO

Dagli stralci catastali e planimetrici (cfr. All. 5 e 8 Volume allegati), si evince come **PINTERO Lotto QUATTRO riconfigurato in estensione – Part.lle 515, 516 e 68**, sia nel suo complesso delimitato e confinante:

- a **Nord**: tramite **Sentiero di Accesso di Fatto**, con le **Part.lle 69 e 67**, non esegutati e di Proprietà Terza;
- a **Ovest**: tramite recinzione e terrazzamento, lato Part.515 laddove è realizzabile Accesso autonomo e indipendente, con la **Pubblica Via Fiume S.p.388 di Località Cesinale**;
- a **Sud** tramite recinzioni parziali e siepi, con **altri Terreni Agricoli Part.lle 71 e 72**, non esegutati e di Proprietà Terza;
- a **Est**: tramite recinzioni parziali e siepi, con **altri Terreni Agricoli Part.lle 74 e 521**, non esegutati e di Proprietà Terza.

NOTA CTU sui Confini: I Confini del Lotto 4 riconfigurato in estensione, risultano parzialmente recintati e delimitati da siepi, solchi e sede stradale, e pertanto agevolmente ricostruibili sui Luoghi e per confronto con Mappa Catastale wegis.

ACCESSIBILITA' LOTTO 4

Il **Lotto 4** di cui alle presenti EE.II. riunite 86/2024 e 122/2023, risulta di fatto attualmente accessibile attraversando proprietà Terze, a loro volta accessibili tramite cancello in ferro, ma suscettibile di nuovo accesso indipendente ed autonomo.



FOTO 1-2: Attuale accesso al **Lotto 4** tramite accesso da Cancelli in ferro con passaggio su proprietà terza Part. 67 confinante con il Lotto 4;



FOTO 3-4: Vista della scarpata, prospiciente la SS18 dalla quale è possibile realizzare un **nuovo accesso carrabile alternativo al Lotto 4 direttamente sulla Part.515 Pignorata in estensione**.

FOTO TERRENI AGRICOLI Part.IIe 515 e 68

(INCLUSE nel LOTTO 4 per effetto dell'avvenuta autorizzata estensione del Pignoramento)



FOTO 5-6: Foto dell'**Uliveto Part.515**, immediatamente adiacente alla strada, pignorato in E.I.86/2024 ed afferente il Lotto 4 ri-configurato.



FOTO 7-8: Foto del **Uliveto e Seminatoivo arborato-querceto con pozzo retrostante Part.68**, pignorato in E.I.86/2024 ed afferente il Lotto 4 ri-configurato..

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

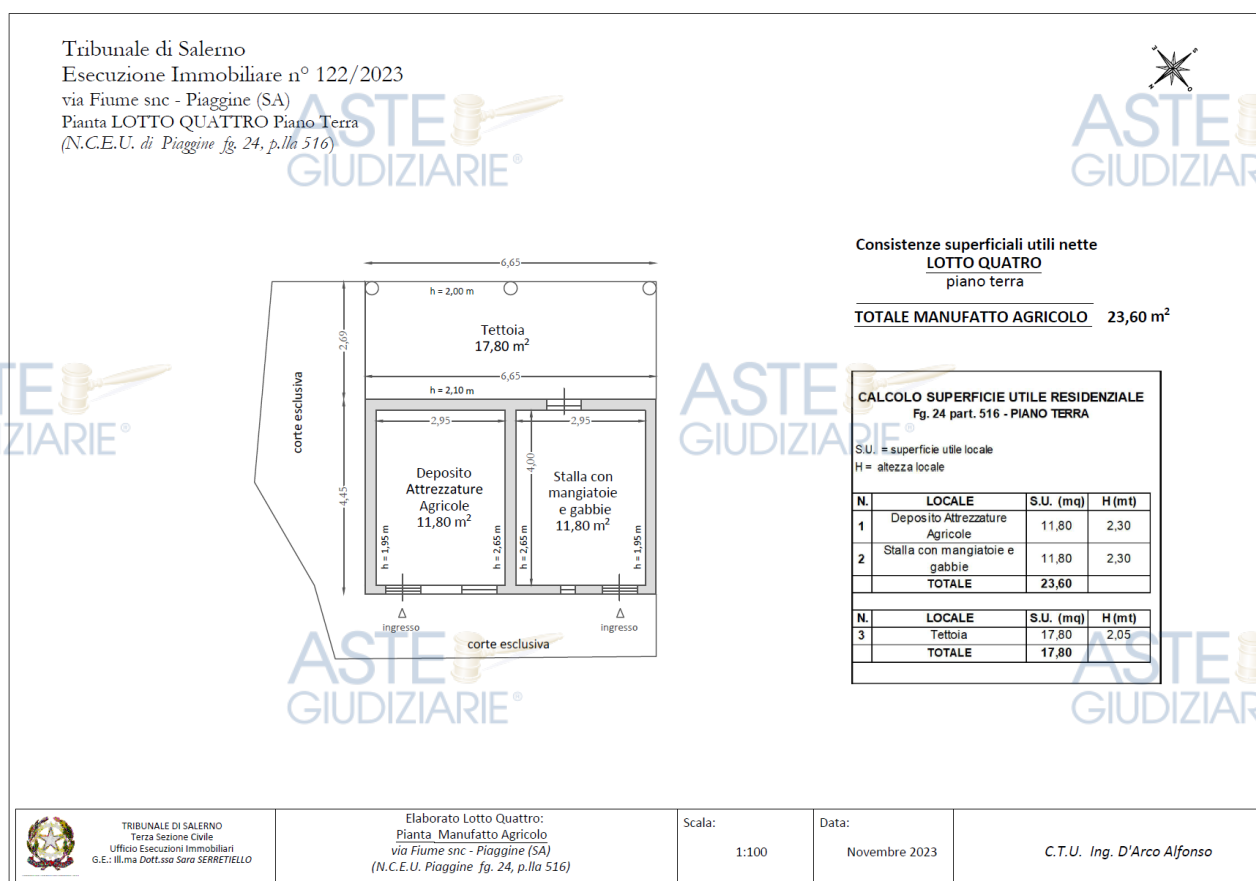
DESCRIZIONE ANNESSO AGRICOLO Part.516

Part.516 (già in E.I. 122/2023 Pignorato per Quota 1/1): **Deposito Agricolo/Pollaio**, censito come stalle di animali domestici, in NCEU PIAGGINE Fl.24 Part.516, sito al di fuori del Centro Abitato di Piaggine in Località extraurbana di Contrada Cesinole, ricadente in Zona urbanistica omogenea Tipo "E1", servita dalla S.P.388 (Via Fiume). L'Annesso agricolo, ante 1967, è strutturato in muratura portante, con copertura in tegole a doppia falda, e risulta suddiviso in due vani destinati a deposito attrezzature agricole e mangiatoie/gabbie per pollaio, per una Sup. utile interna di circa **23,60 mq.**, con retrostante Tettoia/portico di **17,80mq.** circa, e fasce di corte esclusiva perimetrali su due lati. Detto manufatto risulta non immediatamente adiacente alla sede stradale S.P.388, presentando quindi caratteristiche di interclusione superate con l'avvenuta estensione del Pignoramento.

MANUFATTO IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- **Deposito Agricolo/Pollaio** censito in N.C.E.U. Piaggine Foglio 24 **Part.516**, Cat.C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse), Classe 4 consistenza: 41 mq.; Rendita Catastale: 38,11€.

Segue **Planimetria Digitalizzata Manufatto**:→



All.6a) Planimetria Digitalizzata Manufatto rurale Part.516, con indicazioni quote, altezze, effettive destinaz. d'uso, e superfici.

FOTO ANNESSO AGRICOLO Part.516



FOTO 9-10: Foto esterni annesso agricolo, strutturato in due vani. Delle due porte, il pollaio presenta serratura difettosa.



FOTO 11-12: Altre viste dell'annesso agricolo



FOTO 13-14: Tettoia/portico retrostante, con tettoia in lamiera e teli perimetrali.



FOTO 15: Porta di accesso al comparto deposito dell'annesso agricolo, con serratura funzionante.



FOTO 16-17: Interni dei due vani dell'annesso agricolo: deposito attrezzature e pollaio, quest'ultimo ripreso dalle feritoie di aerazione, stante la serratura non funzionante.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

*Per ulteriori più ampi e più approfonditi dettagli metrici, fotografici e illustrativi dei cespiti, si rimanda alla **Galleria grafico-fotografica, in separato file per il Lotto 4 riconfigurato in estensione, e sito in Piaggine, Galleria illustrativa priva di dati sensibili, destinabile alla pubblicità immobiliare**, ed ugualmente oggetto di già avvenuto deposito telematico.*

Segue **Quesito 5** sui **TITOLI di PROPRIETA'**:→

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’

Dall’Analisi di entrambe le Certificazioni Notarili delle EE.II. Riunite (cfr. Gruppo All.ti 3):→

- ✓ **All.3a) Certificazione Notarile sostitutiva ai sensi L. 302/1998** del 10/04/2024, a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, (redatta nell’ambito dell’**E.I.86/2024**),
- ✓ **All.3b) Certificazione Notarile sostitutiva ai sensi L. 302/1998** del 13/06/2023, a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, (redatta nell’ambito dell’**E.I.122/2023**),

e per confronto con **il Titolo di Proprietà principale** reperito dal CTU, risulta quanto segue:

TITOLO di PROPRIETA’ LOTTO 4

- Il **Lotto 4 per l’Intero di terreni agricoli Part.lle 515 e 68, e Manufatto rurale Part.516 in Piaggine** (pignorato per l’intero), fu acquistato per il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell’intero, dall’Esecutato **OMISSIS**, quand’era già in **regime patrimoniale di separazione legale dei beni**, in virtù del seguente **Atto di Compravendita**:

- ❖ **All.3c) Titolo di proprietà principale Intero LOTTO 4 (terreni + Manufatto): Atto di compravendita del 27/02/2013**, REP. 23668 RACC. 7674 per Notaio Stefano Campanella, registrato a Eboli il 13/03/2013 al n. 1622 e **Trascritto a Salerno il 13/03/2013 ai num.ri R.G.9832, R.P.8062** (La Sig.ra **OMISSIS** vende, quali beni personali a **OMISSIS**, coniugato in regime patrimoniale di Separazione dei beni, il **Fabbricato Part.516 Annesso Agricolo (esecutato in E.I.122/2023)**, ed anche i **Terreni circostanti Part.lle 515 e 68, (esecutati in E.I.86/2024)**, il tutto in Località extraurbana Cesinale, Via Fiume, del Comune di Piaggine (SA)).

Con riferimento alle **provenienze ultraventennali**, alla Sig.ra **OMISSIS**, dante causa dell’Esecutato, quanto alienato era pervenuto per Acquisto da **OMISSIS**, con **Atto di Compravendita per Notaio Pietro Curzio del 16/09/1963, registrato a Sant’Angelo a Fasanella il 24/09/1963, e Trascritto il 10/10/1963 ai Num.ri R.G.21766 R.P.19114.**

LA CONTINUITA’ TRASCRITTIVA sul LOTTO 4 E’ INECCEPIBILE

Per ulteriori dettagli inerenti le titolarità dei cespiti e le provenienze ultraventennali, si rimanda alla consultazione diretta ed al confronto comparato Titolo di Proprietà Campanella 2013 e Certificazioni Notarili in Gruppo All.ti 3 Vol. Allegati, già agli Atti telematici dei Procedimenti Riuniti.

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’*

Con riferimento al **Lotto Quattro riconfigurato con la Riunione Inter-procedurale, come Part.lle 515, 68 e 516 in Piaggine**, è stata già acclarata al precedente Quesito 5 (cfr.) la **titolarità piena ed esclusiva del cespite per l'intero in capo all'Esecutato OMISSIS, per effetto del regime patrimoniale già di separazione legale dei beni all'epoca dell'Acquisto**, e pertanto **non si pongono aspetti divisionali di sorta, E SI PUO' ADIRE** (è sempre un auspicio) **ALLA VENDITA GIUDIZIARIA DIRETTAMENTE IN UDIENZA 25/11/2025.**

Con riferimento ai **Lotti 2 e 3 della sola E.I.122/2023 Depositi/Garage sub.6 e sub.7 pignorati per Quota 1/2 ciascuno**, è stata **RIGETTATA INPIEGABILMENTE SUL NASCERE** l'Istanza dell'Intervenuta **OMISSIS**, titolare tra l'altro anche di Ipoteca Giudiziale del 2021 con R.P.572, sul sub.7 e sul sub.6 contro entrambi i coniugi comproprietari, di valutare le **ragioni di credito tali da poter aggredire entrambe le quote di entrambi i cespiti contro entrambi i coniugi OMISSIS e OMISSIS**, così potendo ri-orientare le modalità di Vendita, verso la **Vendita degli Interi**, trascrivendo semmai la **OMISSIS** con giusto titolo Atto di Pignoramento e istandone la Riunione alla presente E.I.122/2023, con ottimale gestione procedurale. Rigettata inspiegabilmente tale Istanza semplificativa dell'Iter processuale, e considerando che **l'Ultima Separazione in Natura emessa dal Tribunale di Salerno** per il tramite del (Formidabile Insuperato) Magistrato di cui ai Quesiti 1,2,3 iniziali, **risale all'E.I.176/2016** (cfr. *Allegato d'Archivio di cui peraltro fu fatto "Quadro omaggio" al quel Magistrato stesso dalla Squadra CTU dell'Epoca*), ebbene per i Lotti 2 e 3 non rimarrebbe altra alternativa che **l'Introduzione del Giudizio Divisionale.**

Anche per il **Lotto 1 EI 122/2023 App. sub.9 in Eboli pignorato per Quota 1/6**, avendo i Comproprietari rifiutato l'alternativa dell'Acquisto della Quota Nominale Esecutata, e si presume molto verosimilmente ristagnando il parallelo Giudizio Divisionale Proc.3355/2023, non rimane che introdurre più rapido **Giudizio Divisionale Endo-esecutivo**, (...ma **OMISSIS**).

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 la situazione di **possesso materiale**, all'esito dell'**Accesso congiunto CUSTODE/CTU del 14/11/2023**, si è avuto modo di constatare quanto segue (cfr. anche Verbalì Accessi in gruppo All.ti 8 precedente E.I.122/2023):

✓ Il **Lotto Quattro, Terreni Part.IIle 515 e 68, con Manufatto rurale Part.516 in Piaggine** risulta di proprietà esclusiva ed è anche di fatto fruito dall'esecutato **OMISSIS**, con beni mobili e attrezzature agricole di sua proprietà, e **risulta privo di contratti di locazione verso Terzi**.
L'Accesso avviene attualmente di fatto per il tramite di cancello e sentiero esistenti su Part.IIle 67 e 69 di Proprietà Terza e non esegutate, ma può anche essere creato in maniera indipendente ed autonoma dall'Acquirente, risultando la Part.515 esegutata in avvenuta estensione del Pignoramento, tangente la Via Fiume S.P.388 per un lungo tratto.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

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.'

STIMA CANONE LOCATIVO INTERO LOTTO 4

Il **più probabile canone di locazione dei terreni agricoli Part. Ie 515 e 68, di cui al Lotto 4 in Piaggine** è stato determinato applicando **la formula inversa della capitalizzazione dei redditi** a partire dai **Valori fondiari medi ordinari** usabili a scopo locativo, implementandoli con i **tre punti di merito** (legati a presenza di strade carrabili, carattere sub.-pianeggiante e parzialmente recintato dei fondi, nonché presenza del Manufatto/Deposito accessorio), ed applicati alle consistenze metriche superficiali (**2.135 mq. per la Part. 68, e 1.199mq. per la Part. 515**), delle colture effettivamente praticate sui fondi, tenuti di fatto ad Uliveti (**2,20€/mq. in media sull'intera Regione Agraria 5 comprendente il Comune di Piaggine**).

E' stato quindi tenuto conto sia dei **valori fondiari medi della Regione Agraria Valle del Calore e Alto Cilento di ricaduta del Lotto**, e procedendo con la formula inversa di capitalizzazione dei redditi, assunto un **saggio di capitalizzazione del r = 5,0%**, tipico dei terreni agricoli leggermente variabile a seconda del maggiore o minore rischio di frana/incendio e di altri fattori, si è pervenuti al **VALORE meritato del Più' probabile Canone di LOCAZIONE Terreni Afferenti il Lotto 4**, sotto riportato: →

$$\text{Val. Locazione Terreni Part. Ie 515 e 68: } \frac{3 \times 2,20\text{€} / \text{mq.} \times (2135 + 1199)\text{mq.} \times 5\%}{12\text{mesi}} = 91,68 \approx$$

100 €/mese.

Con riferimento al **Deposito/Pollaio/Manufatto rurale Part. 516**, ai fini della stima dei più probabili canoni di locazione, dai riscontri avuti consultando **i dati e gli intervalli di confidenza delle principali e più accreditate fonti estimative indirette** (BORSINO IMMOBILIARE: cfr. gruppo All.ti 7), e considerando le caratteristiche di ubicazione e stato manutentivo dei cespiti, la **Superficie chiusa effettiva di circa 23,60mq.**, ed il **coefficiente moltiplicativo 2** per contemperare presenza di Tettoia e Piazzale, risulta, in cifra tonda, il seguente **VALORE meritato del Più' probabile Canone di LOCAZIONE Manufatto Part. 516 Afferente al Lotto 4**, sotto riportato: →

$$\text{Val. Locazione Manufatto Part. 516 Piaggine: } \frac{0,68 + 1,16}{2} \text{€} / \text{mq.} \times \text{mese} \times 23,60\text{mq.} \times 2 = 43,42 \approx$$

50 €/mese.

Pertanto, il **più probabile canone di locazione dell'Intero LOTTO 4, nel suo insieme di Terreni Agricoli e Manufatto, così riconfigurato per effetto dell'estensione del Pignoramento,** è pari a:→

V. locazione LOTTO 4 Part.lle 515, 68 e 516:= 150 € mensili.

Naturalmente i presupposti di effettiva percezione o meno di Indennità di occupazione su Lotto 4 (secondo tale importo o diverso importo), costituiscono prerogativa della Preg.ma Custodia Giudiziale già predisposta.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Segue Quesito 9 su stato civile e Regime Patrimoniale Esecutato:→

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'

Nell'ambito delle presenti EE.II.86/2024+122/2023 in oggetto, il Debitore **OMISSIS**, inizialmente coniugato a far data dal 30/08/1990 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni (con il quale regime acquistò i **Lotti 2 e 3 Depositi garages**), successivamente scelse, unitamente alla **coniuge OMISSIS**, in data 31/01/2023 il regime patrimoniale attuale di separazione legale dei beni, e con tale regime patrimoniale acquistò il Lotto 4 dei cespiti in Piaggine che stiamo esaminando.

La Quota 1/6 dell'App. Sub.9 Lotto 1, ricevuta per **Successione materna**, costituisce invece Quota di carattere personale, svincolata dai regimi patrimoniali.

Il tutto trova rispondenza nei dati anagrafici, riportati in *gruppo All.ti 4 Vol. Allegati* della E.I.122/2023 (cfr.) e qui di seguito richiamati per comodità di lettura:

- ❖ **All.4a) Certificato anagrafico di Residenza** (rilasciato dal Comune di Eboli il 05/12/2022) dell'esecutato Sig. **OMISSIS**, presso L'App. Sub.9 Lotto Uno in Via Giuseppe Fulgione 4 Eboli (SA), unitamente alla coniuge non eseguita **Sig.ra OMISSIS**;
- ❖ **All.4b) Estratto di Matrimonio** (rilasciato dal Comune di Eboli il 05/12/2022) dell'esecutato Sig. **OMISSIS**, coniugato con la **Sig.ra** [REDACTED] a far data dal 30/08/1990, inizialmente in regime patrimoniale di comunione dei beni, e successivamente con Atto del 31/01/2013 per Notaio Stefano Campanella rep.23570 racc.7601, in regime patrimoniale di separazione dei beni;
- ❖ **All.4c) Nota di Trascrizione: Atto di Convenzione matrimoniale di separazione dei beni** per Notaio Stefano Campanella rep.23570 racc.7601 del 31/01/2013, Trascritto a Salerno il 20/02/2013 ai num.ri R.G.7115, R.P.5890 (con, nell'attivo della convenzione, tra gli altri beni, gli Immobili sub.6 Lotto 2 e sub.7 Lotto 3, depositi/garages, già in comunione dei beni, e poi consensualmente attribuiti per quote indivise di ½ ciascuno in capo ai due Coniugi **OMISSIS** (esecutato) e **OMISSIS** (coniuge non eseguita), in regime patrimoniale di Separazione dei beni).

Per ulteriori dettagli inerenti stato civile e regime patrimoniale, si rimanda alla consultazione diretta degli Allegati 4 Vol. Allegati CTU (cfr.), già agli Atti del Procedimento esecutivo E.I.122/2023.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

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 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)’*

Come accertato in data **Accesso congiunto CUSTODE/CTU del 14/11/2023**, si è avuto modo di constatare quanto segue (cfr. anche Verbali Accessi in gruppo All.ti 8 precedente E.I.122/2023):

- L’Ambito di terreni circostanti e manufatto **Lotto 4** in **Località Cesinale di Piaggine**, **non è provvisto di Organismo condominiale costituito**, e pertanto i rapporti tra i proprietari confinanti andranno gestiti secondo regole di buon vicinato, anche per quanto attiene modalità di accesso e passaggio di fatto.

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Ing. ALFONSO

D’ARCO

Segue **Quesito 11 su Formalità pregiudizievoli**:→

Quesito 11: *‘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’*

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **09/10/2025** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si evince quanto segue (cfr. Anche All.ti 2 Vol. Allegati EI 86/2024):

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI su Compendio Pignorato oggetto di Riunione procedurale

Sul Compendio Pignorato costitutivo dell'Unico Lotto Quattro (Terreni Agricoli con Manufatto Part.lle 515,516 e 68) gravano solo le seguenti due **formalità pregiudizievoli dei DUE PIGNORAMENTI RIUNITI:**

- **All.2a) Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la **E.I.86/2024**): Pignoramento del **08/03/2024**, trascritto il **08/04/2024** ai num.ri **R.G. 15424 R.P. 12632**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente, cessionario di Crediti da **OMISSIS**, titolare a sua volta di decreto ingiuntivo reso provvisoriamente esecutivo nei confronti di **OMISSIS**) e contro il **Sig. OMISSIS (Esecutato)**, per il diritto di piena ed esclusiva proprietà, sui **4 Terreni Agricoli Part.lle 515 e 68 in Via Fiume, Piaggine (SA), afferenti al Lotto 4 come sopra ri-configurato in estensione**. Pignoramento autorizzato dall'Ill.ma G.E. Serretiello, ed eseguito dal Procedente in estensione a quello precedente.
- **All.2b) Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la **E.I.122/2023**): Pignoramento del **12/05/2023**, trascritto il **08/06/2023** ai num.ri **R.G. 24325 R.P. 19441**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente, cessionario di Crediti da **OMISSIS**, titolare a sua volta di decreto ingiuntivo reso provvisoriamente esecutivo nei confronti di **OMISSIS**) e contro il **Sig. OMISSIS (Esecutato)**, tra gli altri Beni, anche sul **Manufatto-Deposito agricolo Part.516 in Via Fiume Piaggine (SA), afferente al Lotto 4 come sopra ri-configurato in estensione**. (Annesso Agricolo Part.516, in Piaggine, Pignorato per l'Intero in Unità Negoziale 3 della Trascrizione del Pignoramento).

Segue calcolo oneri di Cancellazione:→

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**, con evidenziate le

sole formalità inerenti i **beni di cui al Lotto 4 di interesse per la presente Riunione EE.II. 86/2024 + 122/2023**:→

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

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo le tariffe attualmente vigenti ed inerenti la presente Riunione Interprocedurale EE.II. 86/2024 + 122/2023, SUL SOLO LOTTO 4 sono pari a (2 **Pignoramenti**):→

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento E.I.86/2024	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Pignoramento E.I. 122/2023	€ 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:

Costi delle relative cancellazioni:= 294 + 294 = **€ 588,00.**

importo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre dal valore del Lotto in quanto importo esiguo rispetto al valore dell'intero compendio, rientrante nelle oscillazioni di stima, e presumibilmente endo-procedurale e nemmeno a carico degli Acquirenti/Assegnatari finali.

Per ulteriori dettagli sulle formalità pregiudizievoli, si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente agli Allegati 6 del Volume Allegati EI 86/2024 (cfr.).

Quesito 12: *‘Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed 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’*

Dagli accessi effettuati in date **05/09/2023-23/09/2023**, presso l’Agenzia del Territorio di Salerno, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5-DATI CATASTALI** (visure storiche catastali per Immobili in Piaggine, estratto del foglio di mappa Wegis, Planimetria catastale Manufatto Agricolo, etc.), qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI LOTTO

DATI CATASTALI LOTTO 4 in PIAGGINE

- ✓ **All.5a)Mappa catastale Wegis Fl.24 Piaggine (SA)** (scala 1:2000 Formato A4), con indicazione Terreni Agricoli **Part.lle 515 e 68**, e **Part. 516, Manufatto Rurale**, tutti afferenti al **Lotto Quattro Pignorato in Estensione**;
- ✓ **All.ti 5b – 5c) Visura storica e Planimetria Catastale** (scala 1:200 formato A4) **Manufatto Agricolo Deposito rurale** censito in **N.C.E.U. Piaggine (SA)** al Fl. 24, **Part.516** afferente al **Lotto 4**.
- ✓ **All. 5d): Visura storica Terreno ugualmente di proprietà debitoria, eseguito in estensione con la E.I.86/2024, prospiciente la strada Via Fiume SP 388, e censito in N.C.T. Piaggine (SA)** al Fl. 24, **Part.515**.
- ✓ **All.ti 5e – 5f)): Visure storiche di Vialetto di accesso esistente e terreno confinante, di proprietà Terza** censiti in **N.C.T. Piaggine (SA)** al Fl. 24, **Part.lle 69 e 67**.

Dagli accessi effettuati in data **09/10/2025**, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate le **ispezioni ipotecarie sugli immobili afferenti il Lotto 4**. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6- visure ipotecarie:→**

ALLEGATI 6: Vis.IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI **insistenti sul solo Lotto 4 Pignorato in estensione**

Sul Compendio Pignorato costitutivo dell'Unico Lotto Quattro (Terreni Agricoli con Manufatto Part.lle 515,516 e 68) gravano solo le seguenti due **formalità pregiudizievoli dei DUE PIGNORAMENTI RIUNITI**:

- **All.2a) Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la **E.I.86/2024**): Pignoramento del 08/03/2024, trascritto il 08/04/2024 ai num.ri **R.G. 15424 R.P. 12632**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente, cessionario di Crediti da **OMISSIS**, titolare a sua volta di decreto ingiuntivo reso provvisoriamente esecutivo nei confronti di **OMISSIS**) e contro il **Sig. OMISSIS (Esecutato)**, per il diritto di piena ed esclusiva proprietà, sui **4 Terreni Agricoli Part.lle 515 e 68 in Via Fiume, Piaggine (SA), afferenti al Lotto 4 come sopra ri-configurato in estensione**. Pignoramento autorizzato dall'Ill.ma G.E. Serretiello, ed eseguito dal Procedente in estensione a quello precedente.
- **All.2b) Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la **E.I.122/2023**): Pignoramento del 12/05/2023, trascritto il 08/06/2023 ai num.ri **R.G. 24325 R.P. 19441**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente, cessionario di Crediti da **OMISSIS**, titolare a sua volta di decreto ingiuntivo reso provvisoriamente esecutivo nei confronti di **OMISSIS**) e contro il **Sig. OMISSIS (Esecutato)**, tra gli altri Beni, anche sul **Manufatto-Deposito agricolo Part.516 in Via Fiume Piaggine (SA), afferente al Lotto 4 come sopra ri-configurato in estensione**. (Annesso Agricolo Part.516, in Piaggine, Pignorato per l'Intero in Unità Negoziale 3 della Trascrizione del Pignoramento).

All'esito di un controllo incrociato **non risultano discrasie che possano inficiare la prosecuzione procedurale della Vendita Giudiziaria del Lotto 4 ri-configurato per effetto dell'avvenuta autorizzata estensione del Pignoramento**.

Peraltro tutti i numerosissimi elementi di riflessione sono stati già ampiamente enucleati e trattati ai Quesiti iniziali 1, 2, 3, 4 5 e 6, cui si rimanda per ogni approfondimento.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Segue Quesito 13 su Aspetti Urbanistico/Edilizi Lotto:→

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 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 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria’*

Con riferimento agli **Aspetti Edilizio/Urbanistici**, si relaziona quanto segue:

ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI LOTTO 4 RICONFIGURATO

LOTTO 4 in PIAGGINE

In particolare, il **Lotto Quattro**, **Terreni Part.lle 515 e 68, con Manufatto rurale Part.516 in Località Cesinale di Piaggine**, destinato a Stalla/pollaio e deposito attrezzature agricole, ricade nel suo complesso in **Zona Urbanistica Omogenea a Destinazione Agricola tipo "E1 – Agricola vincolata"** ai sensi dello **strumento urbanistico del PRG comunale di Piaggine**, ed in particolare **il Manufatto part.516 rientrava originariamente come Fabbricato Rurale in NCT nella ex Part.70 poi soppressa, e quindi fu censito all’Urbano nel gennaio 2009, ed è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967**, e pertanto non suscettibile di alcun titolo abilitativo ab origine.

Si riportano di seguito anche i dettagli delle Norme Tecniche di Attuazione e gli Indici Metrici Urbanistici, contenuti nella Certificazione Urbanistica:→

All.6b) Certificato di Destinazione Urbanistica Terreni Agricoli Part.lle 515 e 68, ricadenti, unitamente al Manufatto Part.516, in Zona Urbanistica omogenea Tipo E1 a destinazione Agricola vincolata, con indicazioni su Norme Tecniche di Attuazione e prescrizioni di Zona. Certificato Urbanistico n°6 del 08/02/2013:

Reg. n° 06 del 08/02/2013

UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista l'istanza presentata in data 07/02/2013, Prot. n. 0000479, dalla (SA) il 06/03/1933 ed ivi residente a Piaggine (SA) alla Via Tempa, n° 6
Visto l'art. 18 della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47;
Visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che il Comune di Piaggine è dotato di Piano Regolatore Generale e che i terreni distinti al catasto di questo Comune al: **Foglio n° 24 part.lle nn° 68-515 e 516**, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

ZONA "E 1 - AGRICOLA VINCOLATA - ":

Nelle zone omogenee E 1 il Piano si attua a mezzo di concessioni edilizie dirette con le seguenti prescrizioni:

-Indice fondiario	If=mc/mq	0.02
-Altezza massima	H=ml	7.00
-Superficie minima del lotto	S=mq	20.000
-Volume massimo	V=mc	1.000
-Distanza dagli edifici		
in rapporto all'altezza		1/1
in assoluto	D=ml	10.00
-Distanza minima dai confini		
in rapporto all'altezza		1/2
in assoluto	D=ml	5.00

Nelle zone E1 e nelle zone E2 vigono, inoltre, le seguenti norme particolari:
Potranno essere consentite attrezzature ed impianti a servizio dell'agricoltura e strettamente dimensionate all'esigenza del fondo; in ogni caso l'indice di fabbricabilità complessiva non dovrà superare lo 0.05 mc/mq. Per tale zona è data la possibilità dell'accorpamento delle aree, anche se ricadenti in territorio di Comune diverso ma in questo caso confinanti. In ogni caso dovrà essere raggiunta la superficie del lotto minimo. Le residenze agricole esistenti possono essere ristrutturate con un aumento di volume pari al 40% del preesistente se il proprietario ha i requisiti previsti dall'art.9 della Legge n.10 del 28/01/1977.
In ogni caso non potrà mai essere superata la volumetria di 1.000 mc complessivi.

Si rilascia in carta resa legale per rogito notarile.

Dalla Residenza Comunale il 08 Febbraio 2013

MUNICIPIO DI PIAGGINE
-SA-

L'impiegato Incaricato
(Carmelo PETRONE)

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Segue Quesito 14 su STIMA LOTTO:→

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 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.’*

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della **stima dei Lotto 4 riconfigurato per effetto dell’estensione del Pignoramento:**

- esaminato attentamente lo **stato dei luoghi di ciascun cespite;** che rivela una discreta tenuta per i terreni agricoli ad uliveti Part.lle 515 e 68, pur con **necessità di creare accesso indipendente e completare recinzioni**, ed altresì **necessità manutentive e di cambio serrature per il Manufatto/Deposito part.516;**
- considerate le **caratteristiche Estrinseche** dell’ambito territoriale di ricaduta in **Località Cesinale**, zona di versante collinare extraurbano, appena a sud dell’Abitato di Piaggine,

sono stati, nella fattispecie, adottato dal CTU, i **procedimenti di stima**, di seguito descritti:

- Per il Manufatto, il **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico** basato sui **parametri superficiali**, ovvero, una volta ottenuto per mediazione dei **Valori Borsino Immobiliare**, i **valori unitari medi per Depositi, e Manufatti rurali**, sono state praticate le **aliquote percentuali più opportune contemporanee del mediocre stato di conservazione**; mentre, nel caso dei Terreni agricoli, il **Procedimento di stima indiretta per punti di Merito**, a partire dai **Valori Fondiari medi più recenti, attualizzati**, il tutto onde pervenire al **Prezzo base di vendita dell’Intero Lotto 4 Ri-configurato come insieme di Terreni Agricoli e Manufatto.**

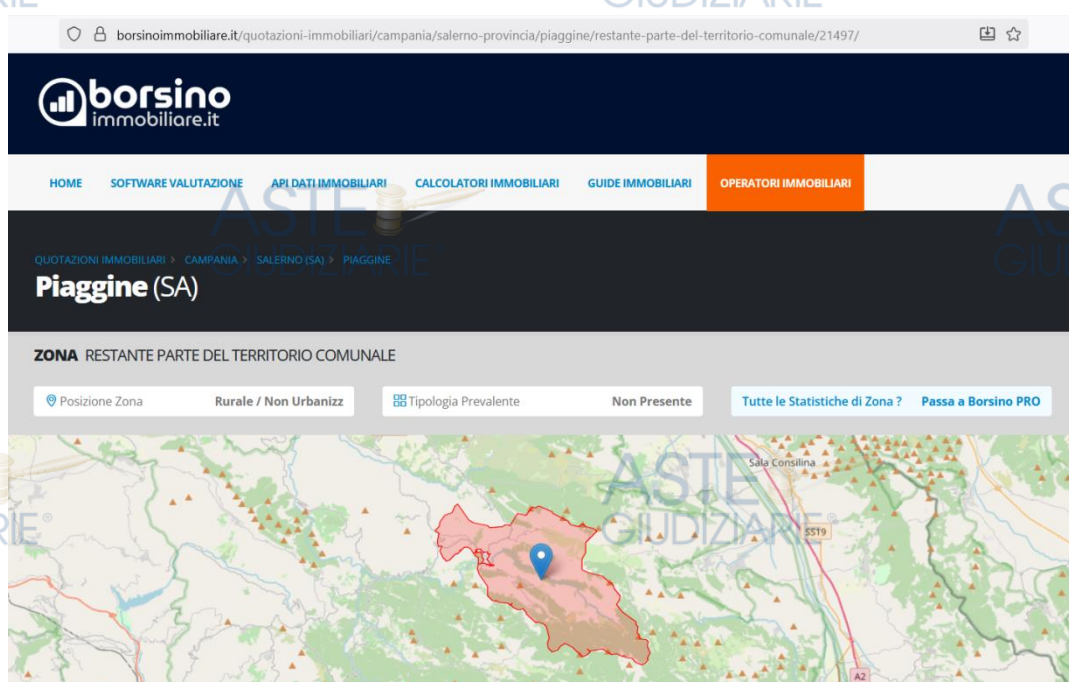
Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Seguono dunque per il lotto unico, i dettagli quantitativi dei procedimenti estimativi sopra illustrati:→

Procedimento Monoparametrico STIMA Manufatto +Terreni su base BORSINO IMMOBILIARE/VALORI FONDIARI MEDI

La valutazione delle componenti del LOTTO 4 di cui alle presenti EE.II. 86/2024 + 122/2023, é stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (cfr. gruppo All.ti 7 Vol. Allegati):→

- ❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- ❖ il **Valori Fondiari Medi** relativi alla **Regione Agraria n°5** (Valle del Calore e dell'Alto Cilento), comprendente anche il **Comune di PIAGGINE (SA)**;
- ❖ **All.7b) Valori Borsino Immobiliare** relativi alle **Unità Immobiliari a magazzini depositi e box in zone extraurbane del Comune di PIAGGINE (SA)**;



Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Magazzini

Valore minimo
Euro **136**

Valore medio
Euro **194**

Valore massimo
Euro **252**

Valuta questo
immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®



Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto
 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo Euro 324	Valore medio Euro 350	Valore massimo Euro 376
 Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti		
Valore minimo Euro 205	Valore medio Euro 246	Valore massimo Euro 287
 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti		
Valore minimo Euro 109	Valore medio Euro 134	Valore massimo Euro 159

Adottando, dunque, i **valori medi di fascia medio-bassa** per **Depositi e Box di Cat.C/6 com'è censito il cespite Part.516**, forniti dalle **Fonti Indirette** relativamente alla **località extraurbane Cesinale di Piaggine**, si perviene al seguente **VALORE BASE UNITARIO Per la stima del Manufatto**:

$$V_{\text{unitario base stima Manufatto}} = \frac{194 + 324}{2} = 259 \approx \mathbf{260 \text{ €/mq.}}$$

Con riferimento ai **Terreni Agricoli tenuti ad Uliveti Part.lle 515 e 68**, il **Valore Fondiario Medio Anno 2023 più recente per l'Uliveto della Parte collinare della Regione Agraria n°5** (Valle del Calore e dell'Alto Cilento comprendente anche il territorio comune di Piaggine), fornisce:→

- ❖ **All.7a) Valori Fondiari Medi più recenti Regione Campania Anno 2023**, relativi alla **Regione Agraria n°5** (Valle del Calore e dell'Alto Cilento), comprendente anche il **Comune di PIAGGINE (SA)**:



Giunta Regionale della Campania

DECRETO DIRIGENZIALE

DIRETTORE GENERALE/
DIRIGENTE UFFICIO/STRUTTURA
DIRIGENTE UNITÀ OPERATIVA DIR. / DIRIGENTE
STAFF

Dott.ssa Pasari Maria

DECRETO N°	DEL	DIREZ. GENERALE / UFFICIO / STRUTT.	MODI / STAFF
743	16/11/2023	7	0

Oggetto:

Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2023 di cui alla legge 26/05/1963 n. 596.

ZONA n° 5

Valle del Calore e Alto Cilento - Comprende i Comuni di Alfano, Aversa, Bellosguardo, Campora, Cannalonga, Casaletto Spartano, Caselle in Pittari, Castelcivita, Castel San Lorenzo, Celle di Bulgarìa, Ceraso, Cicerno, Controne, Corleto Monforte, Cuccaro Vetere, Felitto, Futani, Gioi, Laurino, Laurito, Magliano Vetere, Moio della Civitella, Montano Antilia, Monteforte Cilento, Novi Velia, Orria, Ottati, Perito, Piaggine, Postiglione, Roccadaspide, Rofrano, Roscigno, Sacco, Salento, Sant'Angelo a Fasanelle, Sanza, Stio, Trentinara e Valle dell'Angelo.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI	
	UNITARI - Euro / Ha	
Seminativo irriguo		€ 14.800,00
Seminativo arborato irriguo		€ 16.500,00
Seminativo asciutto		€ 8.600,00
Seminativo arborato asciutto		€ 9.700,00

Via Generale Clark, 103 - 84131 Salerno - tel. 089 3079211 - Fax 089 3079212 - 84121 Salerno - tel. 089 2589110
Pec uod.500726@pec.regione.campania.it

Uliveto	€ 21.500,00
Vigneto	€ 25.500,00
Ficheto	€ 18.800,00
Uliveto-ficheto	€ 12.200,00
Bosco ceduo m.	€ 2.600,00
Bosco ceduo ca.	€ 3.700,00
Castagneto da frutto	€ 9.600,00
Querceto	€ 2.900,00
Pascolo	€ 2.400,00

Attualizzando il **Valore Unitario 2023 di 2,15€/mq.:**→

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine: **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Agosto 2025**

Aggr.ne: **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio: **Italia**

Da mese: **Giugno** Da anno: **2023**

A mese: **Agosto** A anno: **2025**

Somma: **2,15** Euro ☒ Lire ☐

Calcola

Giugno 2023 - Agosto 2025

Coefficiente	Euro	Lire
1,027	2,21	4.279

Ed applicando, al Valore attualizzato, gli innegabili **tre punti di merito** (legati a presenza di strade carrabili, carattere sub.-pianeggiante e parzialmente recintato dei fondi, nonché presenza del Manufatto/Deposito accessorio), per passare dalla genericità della vastissima Regione Agraria 5, ai terreni Part.IIe 515 e 68 de quo, si perviene al seguente **VALORE BASE UNITARIO Per la stima degli Uliveti**:

$$V_{\text{unitario base stima terreni}} \approx 2,20\text{€/mq.} \times (1+1+1 \text{ di punti di merito}) \approx \textbf{6,60 €/mq.};$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze metriche superficiali** del compendio pignorato, per come già illustrate in precedenza (**2.135 mq. per la Part.68, e 1.199mq. per la Part.515, 23,60mq. di Volumetria Manufatto**), omogeneizzando, secondo le più opportune aliquote, al 25% la tettoia di 17,80mq., ed al 5% Piazzale e Marciapiede antistanti e circostanti il Manufatto per 41mq., e detraendo percentualmente gli acclarati fattori minusvalenti più volte evidenziati di **necessità manutentive manufatto, cambio serrature, completamento recinzioni terreni, e creazione accesso diretto al Fondo Part.515 dalla Via Fiume**, si ottiene dunque il **Valore di stima dell'Intero Lotto 4 Ri-configurato**, come appresso indicato:→

STIMA INTERO LOTTO 4 EE.II.86/2024 + 122/2023

STIMA VALORE base d'asta LOTTO

- Uliveti Part.515: = 6,60 €/mq. X 1.199mq.= 7.913,40 ≈ **8.000 €**;
- Uliveti Part.68: = 6,60 €/mq. X 2.135mq.= 14.091 ≈ **14.000 €**;
- Manufatto Part.516: = 260€/mq. X (23,60 + 0,25 x 17,80 + 0,05 x 41)mq.= 7.826 ≈ **8.000€**;

▪ **Abbattimento percentuale del 15÷20% circa (-5.000€)** per contemperare **fattori minusvalenti di:**

- **Miglioramento Fondiario e completamento recinzioni;**
- **Manutenzione Annesso, Sgombero Materiali di Risulta, e cambio serrature;**
- **Creazione Accesso Autonomo da Via Fiume, o consolidamento del Passaggio di fatto già esistente attraverso Part.IIe Terze 67-69.**

- 17.50% in TOT.(≈ - 5.000€);

$$\textbf{V. Base d'Asta Lotto} = \text{V.Mercato } \textbf{30.000€} - \text{Minusvalenze in TOT. } \textbf{5.000€} = \textbf{25.000€}.$$

Risulta dunque il:

➤ **Prezzo Base di Vendita INTERO LOTTO Quattro (Terreni e Manufatto Part.IIe 515,68 e 516 Piaggine):**

$$= \textbf{25.000€} \text{ (diconsi euro venticinquemila/00 cent. di euro).}$$

Detto valore (25.000 euro) è congruente e suffragato anche dai **raffronti Comparativi Diretti nello stesso Orizzonte Spaziale**, di seguito illustrati:→

Da ricerche di Offerte Comparative dirette nello stesso Ambito territoriale, si riporta di seguito **Offerta Immobiliare sul mercato libero di Uliveto con Manufatto annesso, dalle consistenze metriche e dal prezzo simili**:→

Immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

Lista Annunci < Precedente 1 di 1 Successivo

Terreno agricolo in Vendita
Piaggine • Corso Vittorio Emanuele III € 26.000

Terreno agricolo in Vendita
Piaggine • Corso Vittorio Emanuele III € 26.000

2.700 m²

idealista Proprietari Cerchi casa Mutui [Pubblica il tuo annuncio gratis](#)

idealista provincia di Salerno • Salerno • Piaggine •

1 Terreno in vendita a Piaggine, Salerno

Nuovi annunci nella tua email [Salva ricerca](#)

Vendita Affitto [Vedi sulla mappa](#)

Ordina: Rilevanza Più economici Recenti

Terreno in Corso Vittorio Emanuele III, 31, Piaggine
26.000 €
2.700 m² Non edificabile
terreno con circa 100 piante di ulivo + fabbricato rurale di circa 66 mq.

1 Terreno in vendita a Piaggine, Salerno

Nuovi annunci nella tua email [Salva ricerca](#)

Vendita Affitto [Vedi sulla mappa](#)

Ordina: Rilevanza Più economici Recenti

Terreno in Corso Vittorio Emanuele III, 31, Piaggine
26.000 €
2.700 m² Non edificabile
terreno con circa 100 piante di ulivo + fabbricato rurale di circa 66 mq.

Tipologia di immobile

Disegna la tua zona

E dunque conclusivamente, all'esito dei Procedimenti estimativi espediti, si può pertanto assumere convintamente ed in via definitiva il seguente:

✚ **Prezzo Base di Vendita INTERO LOTTO Quattro (Terreni e Manufatto Part.lla 515,68 e 516 Piaggine):**

25.000 € (diconsi euro venticinquemila/00 cent. di euro)

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Segue **Quesito 15** sui Beni mobili:→

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 riscontrato dal sottoscritto C.T.U., all'esito dell'**Accesso congiunto CUSTODE/CTU del 14/11/2023**, si è rilevato quanto segue (cfr. anche Verballi Accessi in gruppo All.ti 8 precedente EI 122 2023):

- I **Terreni Agricoli Part.lla 515 e 68**, sono privi di beni mobili e materiali di risulta, ed all'interno del **Manufatto rurale Lotto 4 in Piaggine**, sono presenti **gabbie e attrezzature agricole**, di proprietà dell'Esecutato OMISSIS, verosimilmente interessato alla loro conservazione, e per il cui valore e per le cui spese di trasloco si demanda a specifico inventario che, se necessitasse, l'Esecutato stesso può produrre per il tramite di Procuratore o Custodia, agli Atti del Procedimento.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

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 FOTOGRAFICA (EE.II. N.86/2024+122/2023)

La **documentazione fotografica del Lotto 4**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in **file separato dalla presente Relazione peritale**, completo di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, privo di dati sensibili e destinabile alla Pubblicità Immobiliare, mentre tutte le foto sono state ugualmente oggetto di deposito telematico.

Il **rilievo fotografico LOTTO 4** è stato effettuato in data **sopralluogo C.T.U. del 14/11/2023** dalle ore **10:30** alle ore **11:20** con l'ausilio del **Collaboratore di fiducia OMISSIS**, ed alla presenza dell'**Esecutato OMISSIS** che ha consentito l'accesso ai Luoghi, e della **Custodia Giudiziale Avv. Bianco** (Cfr. Verbale accesso CTU in All.8d₂ della Precedente E.I.122/2023).

Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica Olympus modello Optical Digital µ 600-6,0 megapixel.

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

1. **Formato JPEG**
2. **Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)**
3. **Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi**
4. **Profondità in bit: 24**
5. **Rappresentazione del colore: sRGB**
6. **Distanza focale: 6 mm**
7. **Tempo d'esposizione F.3,1**
8. **Esposizione automatica: 1/40 sec**
9. **Velocità ISO: ISO-60 .**

L'inquadramento dei cespiti costituenti il **LOTTO 4** è stato eseguito:

sia **ESTERNAMENTE**:

- **Accessibilità, e caratteristiche terreni circostanti e degli Uliveti Esecutati Part.IIle 515 e 68;**
- **Modalità di Accesso da altra Proprietà da Part.IIle 67-69 di Proprietà Terza, possibilità di creazione Accesso Indipendente direttamente dalla Strada a Part.515 eseguita, ed Individuazione dell'annesso agricolo rispetto al contesto;**

che **INTERAMENTE**:

- **individuazione dell'interno dell'annesso agricolo**

La **Relazione grafico-fotografica LOTTO 4 Part.IIle 515, 516 e 68, riconfigurato per effetto dell'avvenuta Estensione del Pignoramento**, di 15 Pagine in totale intestazione Compresa, risulta redatta in separato file, privo di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare, ed è stata redatta utilizzando **17 foto** sul totale delle FOTO dei Lotti (foto ugualmente oggetto di deposito telematico) del completo rilievo fotografico effettuato nella data suddetta (cfr. verbale sopralluogo del 14/11/2023 in Fascicolo E.I.122/2023 Allegato 8d₂).

Quesito 18: “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.”

Nel corso dell'espletamento del mandato CTU, nell'ambito delle presenti EE.II. 86/2024 + 122/2023 riunite, **non vi è stata alcuna necessità formale o informale di contattare l'attuale Ill.ma Cattedra Giudiziaria G.E. Dott.ssa Valiante**, fermo restando l'impegno del Sottoscritto CTU a presenziare in prima persona all'**Udienza G.E. già prefissata per il 25/11/2025 se si tenesse in presenza**, per fornire qualsiasi delucidazione rientri nella sua sfera tecnica, sui molteplici aspetti di cui queste **EE.II. Riunite 86/2024 + 122/2023** per cui occorrerebbe, a questo punto, secondo Facoltà dell'Ill.ma G.E.:

- **ADIRE ALLA MESSA IN VENDITA DEL LOTTO 4** sopra periziato in questa E.I.86/2024 **DIRETTAMENTE in data Udienza 25/11/2024**, possibilmente senza Riserve prolisce;
- **APRIRE GIUDIZIO DIVISIONALE ENDO-ESECUTIVO SU ABITAZIONE OMISSIS LOTTO 1** già periziato in precedente E.I.122/2023, per Ottenere (*in tempi ragionevoli e non irragionevoli*) Declaratoria di Vendita dell'Intero, ed APRIRLO - il Divisionale Endo-Esecutivo - **DIRETTAMENTE in data Udienza 25/11/2024** – possibilmente senza Riserve prolisce;
- **RIPENSARE E CONVINCERSI a REVOCARE IL RIGETTO DELL'ALTRA ISTANZA 27/03/2024 OMISSIS** (che avrebbe non complicato, ma anzi semplificato di molto le Strategie Processuali), e così **CONSENTIRGLI DI ESTENDERE il PIGNORAMENTO su Quote 1/2 Coniuge DE Rosa**, in maniera tale da **poter ADIRE a VENDITA endo-procedurale (senza Giudizi Divisionali) anche dei LOTTI 2 e 3 GIA' PERIZIATI per l'Intero**, o altrimenti Aprire Giudizio Divisionale anche su Tali Lotti 2 e 3, ed allora APRIRLO - il Divisionale Endo-Esecutivo su tali Lotti 2 e 3 - **DIRETTAMENTE in data Udienza 25/11/2024** - possibilmente senza Riserve prolisce.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

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.”

Preliminarmente doverosamente precisata **l'assenza di problematiche strutturali delle Strutture portanti di tutti e Quattro i Lotti Esecutati**, si rammenta come nell'ambito della precedente *E.I.122/2023*, sia stata già predisposta **Custodia Giudiziale**, nella persona della **Preg.ma Dott.ssa Avv. Francesca BIANCO**, verso la quale il sottoscritto CTU si terrà a completa disposizione, ovviamente anche nel caso di estensione dell'Incarico a Delega per le Vendite Giudiziarie.

Qualora invece fosse eccessivamente scomodo per la Custodia assumere anche la Delega alla Vendita del Lotto 4 Ri-configurato in estensione, ma pur sempre molto distante dalla Città di Salerno, non mancheranno Professionisti Delegati della Valle del Sele o del Cilento, verso i quali ci si terrà comunque a disposizione.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Segue dunque **Quesito 16** su Riepilogo sintetico Finale LOTTO:→

Quesito 16: *‘Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta. 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, demandando ogni altro aspetto a quanto già contenuto nei precedenti Quesiti e in tutti i corposi Allegati, si riporta esclusivamente qui di seguito, il **quadro sintetico riepilogativo finale del solo Lotto 4 Ri-configurato per l’avvenuta autorizzata estensione del Pignoramento da destinare alla Vendita:**

UNICO LOTTO 4:

(Riconfigurato in estensione nell’ambito delle EE.II. 86/2024 + 122/2023 Riunite: Beni Ubicati in Comune di Piaggine (SA))

Unico LOTTO QUATTRO RICONFIGURATO per effetto delle Riunione interProcedurale(EE.II. 86/2024 + 122/2023: LOTTO Pignorato per Quota 1/1): Terreni Agricoli NCT Fl.24 Part.IIle 515 e 68, con Pozzo su Part.68 e Manufatto annesso Agricolo, censito come stalle di animali domestici, in NCEU PIAGGINE Fl.24 Part.516, il tutto sito al di fuori del Centro Abitato di Piaggine in Località extraurbana Cesinale Via Fiume, servita dalla S.P.388.

Delle Tre Particelle afferenti al Lotto, I due Mappali NCT Part.515 e 68 risultano pignorati nell’ambito dell’E.I.86/2024, ed il Manufatto NCEU Part.516 risulta pignorato nell’ambito dell’E.I.122/2023.

I Terreni Agricoli tenuti ad Uliveto censiti in N.C.T. PIAGGINE Fl.24 Part.IIle 515 (1199mq.) e 68 (2079 mq.), ed il Deposito Agricolo/ Pollaio, censito come stalle di animali domestici, in NCEU PIAGGINE Fl.24 Part.516, sono ubicati al di fuori del Centro Abitato di Piaggine in Località extraurbana di Contrada Cesinale, ricadente in Zona omogenea Tipo “E1”, servita dalla S.P.388 (Via Fiume). L’Annesso agricolo, ante 1967, è strutturato in muratura portante, con copertura in tegole a doppia falda, e risulta suddiviso in due vani destinati a deposito attrezzature agricole e mangiatoie/gabbie per pollaio, per una Sup. utile interna di circa **23,60 mq.**, con retrostante Tettoia/portico di **17,80mq.** circa, e fasce di corte esclusiva perimetrali su due lati. Il tutto si avvale, attualmente e di fatto, di Accesso da altre Particelle 67 e 69 di proprietà Terza e non Esecutive, ma risultando il Mappale part.515 prospiciente la

Via Fiume, con l'avvenuta estensione del Pignoramento, è attrezzabile anche Accesso Indipendente slacciato dai terreni di proprietà terza.

DATI CATASTALI INTERO LOTTO QUATTRO, così IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI e FABBRICATI:

- **Deposito Agricolo/Pollaio** (Pignorato in E.I.122/2023): censito in N.C.E.U. Piaggine Foglio 24 **Part.516**, Cat.C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse), Classe 4 consistenza: 41 mq.; Rendita Catastale: 38,11€;
- **Terreni Agricoli** (Pignorati in E.I.86/2024) censiti in:
N.C.T. Piaggine Foglio 24 **Part.515**, Porz.AA Qualità: Uliveto Sup.1189 mq., Reddito Dominicale: 1,54€ Reddito Agrario: 1,84€; Porz.AB Qualità: Pascolo Sup.10 mq., Reddito Dominicale: 0,01€ Reddito Agrario: 0,01€;
N.C.T. Piaggine Foglio 24 **Part.68**, Porz.AA Qualità: Uliveto Sup.2.079 mq., Reddito Dominicale: 4,83€ Reddito Agrario: 4,29€; Porz.AB Qualità: Pascolo Sup.56 mq., Reddito Dominicale: 0,01€ Reddito Agrario: 0,01€.

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO QUATTRO: 25.000€**
(DICONSI VENTICINQUEMILA EURO)

NOTE SU RI-CONFIGURAZIONE LOTTO QUATTRO:

- ❖ Con riferimento al **Lotto Quattro così Riconfigurato come insieme dei Mappali Part.lle 516, 515 e 68 in Piaggine**, (per cui sarebbe competente il Tribunale di Vallo della Lucania, e che è stato invece "assorbito" presso il Tribunale di Salerno, accorpandolo con il Compendio di maggior valore dei cespiti in Eboli, ed Autorizzando esplicitamente l'avvenuta Estensione del Pignoramento Endo-Processuale, con specifico Provv.del 25/01/2024 e disponendo specificatamente il 01/06/2025 la Riunione Inter-Procedurale EE.II.86/2024 e 122/2023), si è dunque DEFINITIVAMENTE superato l'aspetto di competenza territoriale eminentemente giurisprudenziale, ed anche l'aspetto tecnico dell'Interclusione, pur permanendo opportunità per l'Acquirente di crearsi Accesso Indipendente a proprie spese, è stato superato risultando, il **terreno Part.515 tangente la pubblica strada provinciale S.P.388 Via Fiume**. Tutto ciò ha anche indotto un non trascurabile **incremento di Valore del Compendio di Manufatto e Terreni**, rispetto al solo Manufatto intercluso.

CONFINI INTERO LOTTO QUATTRO

Dagli stralci catastali e planimetrici (cfr. All. 5 e 8 Volume allegati), si evince come **L'INTERO LOTTO QUATTRO riconfigurato in estensione – Part.lle 515, 516 e 68**, sia nel suo complesso delimitato e confinante:

- a **Nord**: tramite Sentiero di Accesso di Fatto, con le Part.lle 69 e 67, non eseguiti e di Proprietà Terza;
- a **Ovest**: tramite recinzione e terrazzamento, lato Part.515 laddove è realizzabile Accesso autonomo e indipendente, con la Pubblica Via Fiume S.p.388 di Località Cesinale;

- a **Sud** tramite recinzioni parziali e siepi, con altri Terreni Agricoli Part.lle 71 e 72, non eseguiti e di Proprietà Terza;
- a **Est**: tramite recinzioni parziali e siepi, con altri Terreni Agricoli Part.lle 74 e 521, non eseguiti e di Proprietà Terza.

NOTA CTU sui Confini: I Confini del Lotto 4 riconfigurato in estensione, risultano parzialmente recintati e delimitati da siepi, solchi e sede stradale, e pertanto agevolmente ricostruibili sui Luoghi e per confronto con Mappa Catastale wegis.

TITOLO di PROPRIETA' INTERO LOTTO 4

- Il **Lotto 4 Terreni Agricoli con Manufatto rurale in Piaggine** (pignorato per l'intero), fu acquistato dall'Esecutato **OMISSIS**, quand'era già in **regime patrimoniale di separazione legale dei beni**, in virtù del seguente Atto di Compravendita:
 - ❖ **All.3c) Titolo di proprietà principale Intero LOTTO 4 (terreni + Manufatto):** **Atto di compravendita del 27/02/2013**, REP. 23668 RACC. 7674 per Notaio Stefano Campanella, registrato a Eboli il 13/03/2013 al n. 1622 e **Trascritto a Salerno il 13/03/2013 ai num.ri R.G.9832, R.P.8062** (La Sig.ra **OMISSIS** vende, quali beni personali a **OMISSIS**, coniugato in regime patrimoniale di Separazione dei beni, il **Fabbricato Part.516 Annesso Agricolo (esecutato in E.I.122/2023)**, ed anche i **Terreni circostanti Part.lle 515 e 68, (esecutati in E.I.86/2024)**, il tutto in Località extraurbana Cesinale, Via Fiume, del Comune di Piaggine (SA)).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI insistenti sul Lotto 4 Pignorato in estensione

Sul Compendio Pignorato costitutivo dell'Unico Lotto Quattro (Terreni Agricoli con Manufatto Part.lle 515,516 e 68) gravano solo le seguenti due **formalità pregiudizievoli dei DUE PIGNORAMENTI RIUNITI:**

- **All.2a) Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare IN ESTENSIONE** (su cui è incardinata la **E.I.86/2024**): Pignoramento del **08/03/2024**, trascritto il **08/04/2024** ai num.ri **R.G. 15424 R.P. 12632**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente, cessionario di Crediti da **OMISSIS**, titolare a sua volta di decreto ingiuntivo reso provvisoriamente esecutivo nei confronti di **OMISSIS**) e contro il **Sig. OMISSIS (Esecutato)**, per il diritto di piena ed esclusiva proprietà, sui **4 Terreni Agricoli Part.lle 515 e 68 in Via Fiume, Piaggine (SA)**, afferenti al Lotto 4 come sopra ri-

configurato in estensione. Pignoramento autorizzato dall'Ill.ma G.E. Serretiello, ed eseguito dal Procedente in estensione a quello precedente.

- **All.2b)Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare PRIMIGENIO** (su cui è incardinata la **E.I.122/2023**): Pignoramento del 12/05/2023, trascritto il 08/06/2023 ai num.ri **R.G. 24325 R.P. 19441**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente, cessionario di Crediti da **OMISSIS**, titolare a sua volta di decreto ingiuntivo reso provvisoriamente esecutivo nei confronti di **OMISSIS**) e contro il **Sig. OMISSIS (Esecutato)**, tra gli altri Beni, anche sul **Manufatto-Deposito agricolo Part.516 in Via Fiume Piaggine (SA), afferente al Lotto 4 come sopra ri-configurato in estensione.** (Annesso Agricolo Part.516, in Piaggine, Pignorato per l'Intero in Unità Negoziale 3 della Trascrizione del Pignoramento).

STATO di POSSESSO MATERIALE LOTTO

Per quanto attiene alla situazione di **possesso materiale:**

- ✓ Il **Lotto Quattro, Terreni Part.lle 515 e 68, con Manufatto rurale Part.516 in Piaggine** risulta di proprietà esclusiva ed è anche di fatto fruito dall'esecutato **OMISSIS**, con beni mobili e attrezzature agricole di sua proprietà, e risulta privo di contratti di locazione verso Terzi. L'Accesso avviene attualmente di fatto per il tramite di cancello e sentiero esistenti su Part.lle 67 e 69 di Proprietà Terza e non eseguite, ma può anche essere creato in maniera indipendente ed autonoma dall'Acquirente, risultando la Part.515 eseguita in avvenuta estensione del Pignoramento, tangente la Via Fiume S.P.388 per un lungo tratto.

ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI LOTTO 4**LOTTO 4 in PIAGGINE**

In particolare, il **Lotto Quattro**, **Terreni Part.lle 515 e 68, con Manufatto rurale Part.516 in Località Cesinale di Piaggine**, destinato a Stalla/pollaio e deposito attrezzature agricole, ricade nel suo complesso in **Zona Urbanistica Omogenea a Destinazione Agricola tipo "E1 – Agricola vincolata"** ai sensi dello **strumento urbanistico del PRG comunale di Piaggine**, ed in particolare **il Manufatto part.516 è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967**, e pertanto non suscettibile di alcun titolo abilitativo ab origine.

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO QUATTRO: 25.000€**
(DICONSI VENTICINQUEMILA EURO)

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**Ing. ALFONSO****D'ARCO***Segue Congedo C.T.U.:→*

CONGEDO C.T.U.

Profondamente Grato alla Cancelleria, per avermi fornito in copia cartacea la Certificazione Notarile EI 86/2024, grazie alla quale ho potuto redigere l'Elaborato Peritale, nonostante la Mancanza di Possibilità di accedere al Fascicolo delle EE.II. Riunite, e dunque profondamente certo 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 la Preg.ma Giudice dell'Esecuzione e/o le Parti chiamate in Giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in Data **Udienza 25/11/2025**, già stabilita dall'Ill.ma G.E. Dott.ssa Valiante, Udienza a cui presenzierà anche il Sottoscritto Tecnico, se si celebrasse in presenza, come sarebbe estremamente opportuno.

Con Osservanza e Rispetto di Tutti

Salerno, lì 20 Ottobre 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue in Appendice, **Elenco Allegati**:→

APPENDICE

ELENCO ALLEGATI E.I.86/2024 Riunita alla E.I. 122/2023

(n° 7 Gruppi di Allegati, n°1 relazione grafico-fotografica Intero Lotto 4 (Unico Lotto 4 in Piaggine ri-configurato in estensione per effetto dell'estensione autorizzata del Pignoramento), riepilogo e descrizione finale, Risposte ai quesiti del mandato e presenti Omissis per pubblicazione su sito aste immobili: file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

- ✚ **Allegati 1.- Decreto di Nomina, Giuramento CTU, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU (da All. 1a ad All. 1c);**
- ✚ **Allegati 2.- Trascrizione Pignoramenti di Incardinamento delle EE.II. 86/2024 e 122/2023 Riunite parzialmente sul solo Lotto 4 (da All. 2a ad All. 2b);**
- ✚ **Allegati 3.-Certificazioni Notarili di Entrambe le EE.II. 86/2024 e 122/2023 Riunite, e Titolo di Proprietà Principale Intero Lotto 4 riconfigurato (All. 3a ad 3c);**
- ✚ **Allegati 4.-Atti Procedimenti Riuniti EE.II. 86/2024 e 122/2023 emessi dal Ruolo e notificati al CTU (da All. 4a ad All. 4h);**
- ✚ **Allegati 5.- Dati Catastali LOTTO 4 Riconfigurato in estensione (da All. 5a ad All. 5f);**
- ✚ **Allegati 6.-Planimetria Digitalizzata Manufatto e Certificato di Destinazione Urbanistica Terreni (da All. 6a ad All. 6b);**
- ✚ **Allegati 7.- Valori Borsino e Valori Fondiari medi (DATI ESTIMATIVI Lotto 4 Riconfigurato in estensione (da All. 7a ad All. 7b)).**

- ❖ **Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;**
- ❖ **Presenti Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;**
- ❖ **Riepilogo sintetico e Descrizione finale Unico Lotto 4 Ri-configurato in estensione;**
- ❖ **Prospetto sintetico Lotto 4 ri-configurato e Valore a base d'asta riaggiornato;**
- ❖ **N°1 Relazione grafico-fotografica su INTERO LOTTO 4.**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO