



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Iula Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2024 del R.G.E.

promossa da



contro



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
SUDDIVISIONE DEI LOTTI	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
TITOLARI Beni	14
Confini	15
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	29
Stato conservativo	34
USI CIVICI	35
VINCOLI	35
CRITICITÀ	36
Caratteristiche costruttive prevalenti	36
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia	41
Stima / Formazione lotti	44

All'udienza del 27/03/2025, il sottoscritto Geom. Iula Alessandro, con studio in Via Salicuneta, 15 - 84040 - Castelnuovo Cilento (SA), email [redacted], PEC alessandro.iula@certificato.it, Tel. 328 70 20 137, Fax 0974 19 30 440, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

 PREMESSA

In data 29/04/2025 lo scrivente CTU ha effettuato l'accesso presso i beni pignorati, congiuntamente con il Custode [redacted] Ruffino [redacted]

In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

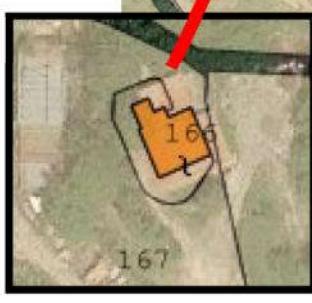
In tale accesso, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad individuare i beni pignorati, mezzo planimetrie catastali. Accertatosi di aver individuato correttamente il compendio pignorato, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad effettuare un accurato sopralluogo dei luoghi, eseguendo rilievi metrici dettagliati (**cfr. allegato 6 - Rilievi Planimetrici**) e documentazione fotografica esaustiva (**cfr. allegato 7 - Documentazione Fotografica**). Al contempo sono stati individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicato a Rofrano (SA) - strada Vallone Fistole
Catasto Fabbricati FG. 2 Part. 166 Cat. C2, Cl. 1, consistenza: 89mq Piano: T;
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - strada Vallone Fistole
Catasto Terreni FG. 2 Part. 36 consistenza: 8.344mq, qualità: Seminativo;
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - strada Vallone Fistole
Catasto Terreni FG. 2 Part. 110 consistenza: 2.642mq, qualità: Seminativo;
- **Bene N° 4** - Terreno Depositi e Tettoie ubicate a Rofrano (SA) - strada Vallone Fistole
Catasto Terreni FG. 2 Part. 167 consistenza: 4.981mq AA Pascolo AB Seminativo;
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Rofrano (SA) - loc. Mancuse snc
Catasto Fabbricati FG. 8 Part. 392 Cat. C6, Cl. 7, consistenza: 68mq Piano: T;
- **Bene N° 6** - Edificio collabente ubicato a Rofrano (SA) - strada Vicinale Donnania
Catasto Terreni FG. 8 Part. 75 consistenza: 54mq, Qual: Area Fab DM;
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - strada Vicinale Donnania
Catasto Terreni FG. 8 Part. 76 consistenza: 43mq, Qual: Area Fab DM;
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - strada Vicinale Donnania
Catasto Terreni FG. 8 Part. 77 consistenza: 1001mq, Qual: Frutteto;
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - strada Vicinale Donnania
Catasto Terreni FG. 8 Part. 78 consistenza: 3.168mq, Qual: Vigneto;
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - strada Vicinale Donnania
Catasto Terreni FG. 8 Part. 79 consistenza: 155mq, Qual: Area Fab DM.

BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 2 PART. 166

Abitazione in via Vallone Fistole, Località del Comune di Rofrano. Ubicato al piano Terra, immobile isolato in area agricola, accesso alla strada pubblica attraversando i **Beni 2, 3 e 4**.

*Inquadramento in mappa catastale**vista dall'esterno***ASTE**
GIUDIZIARIE

Strada di accesso
Strada pubblica



Il bene è accessibile alla strada pubblica, attraversando i Beni 2, 3 e 4.

La struttura esternamente si presenta in mediocre stato di conservazione. Innanzi all'ingresso principale, si eleva una tettoia in legno, dal quale si accede all'ampio soggiorno, al vano cucina, bagno e rispostigli-deposito. Si rappresenta che alla data dell'accesso non risultavano camere da letto. Sul lato esterno Nord, risulta un ulteriore tettoia, con al suo interno un angolo cottura-barbecue. Non è stato possibile verificare gli impianti elettrici e idrici, in quanto non accessibili dall'esterno.

Terreno agricolo con accesso diretto alla strada pubblica. Allo stato dell'accesso, il bene risultava in gran parte incolto, eccetto per alcune piante di ulivo di giovane età piantate sul lato sud dell'apezzamento.



Inquadramento in mappa catastale



Vista generale del bene

Terreno accessibile alla strada pubblica, attraversando il Bene 2. Allo stato dell'accesso, il bene risultava per la maggior parte incolto, per il resto vi erano alcuni depositi di roccia,



Inquadramento in mappa catastale



Area incolta



deposito di rocce

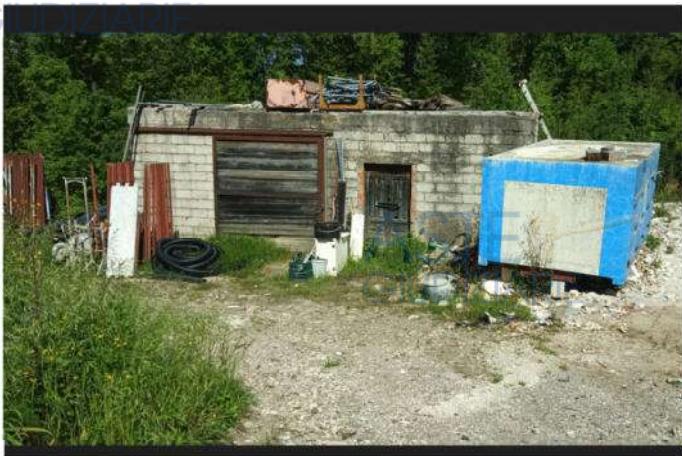
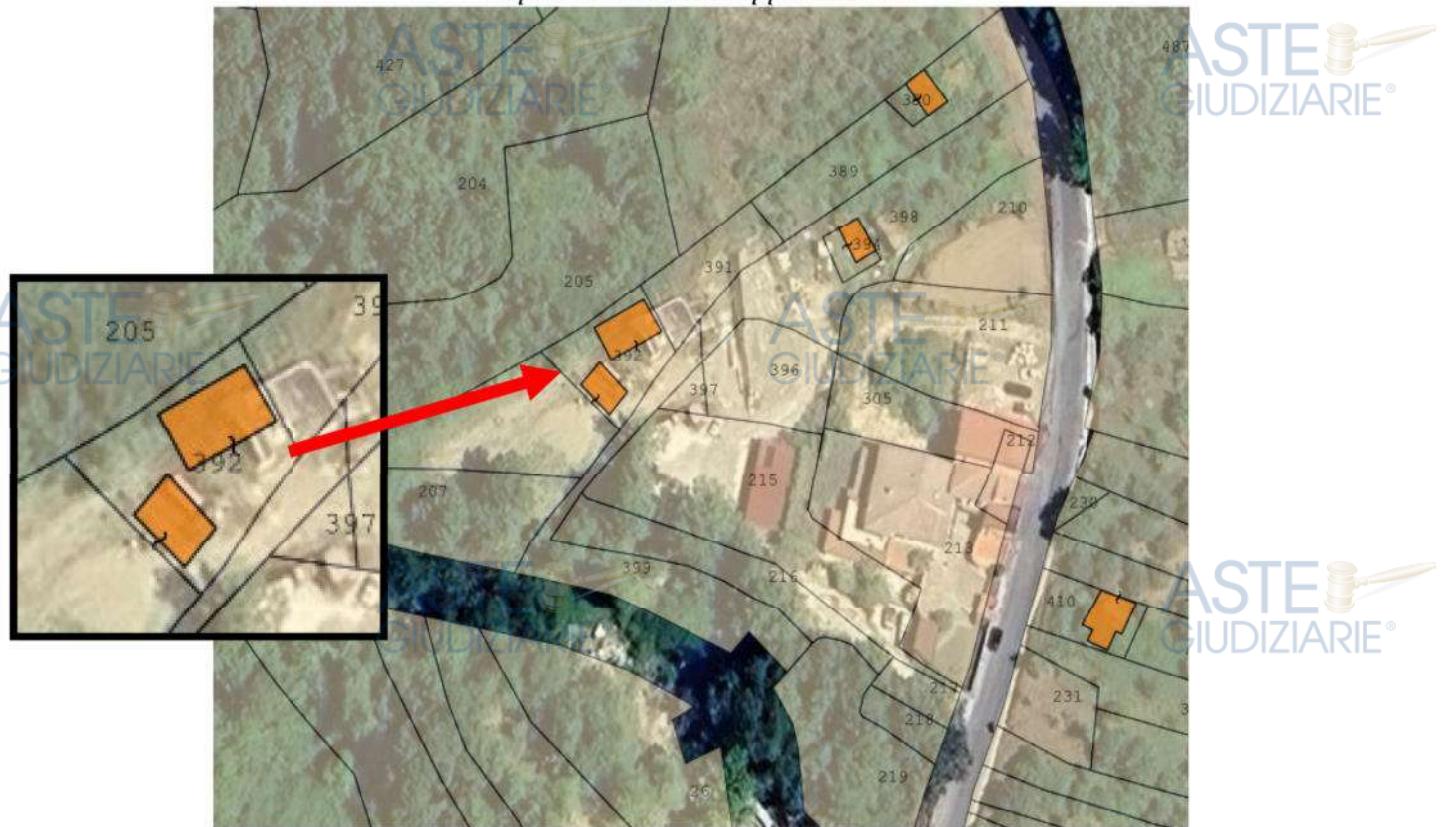
Terreno Depositi e Tettoie accessibili dalla strada pubblica, attraversando i Beni 2 e 3. Allo stato dell'accesso, il bene risultava in parte incolto, per il resto vi era un piazzale deposito di materiale edile , serbatoi, rifiuti, mezzi, pneumatici , roulotte ecc.

*Inquadramento in mappa catastale*

Nelle immagini sopra, si vedono le tettoie con struttura in ferro e lamiere, e una baracca-deposito con pareti in pannelli e copertura in lamiera. Il tutto in precarie condizioni di stabilità.

Deposito in Località Mancuse del Comune di Rofrano. Ubicato al piano Terra, fabbricato isolato in area agricola, privo di accesso dalla strada pubblica, se non attraversando fondi altrui non oggetto di pignoramento. Quindi intercluso.

Inquadramento in mappa catastale



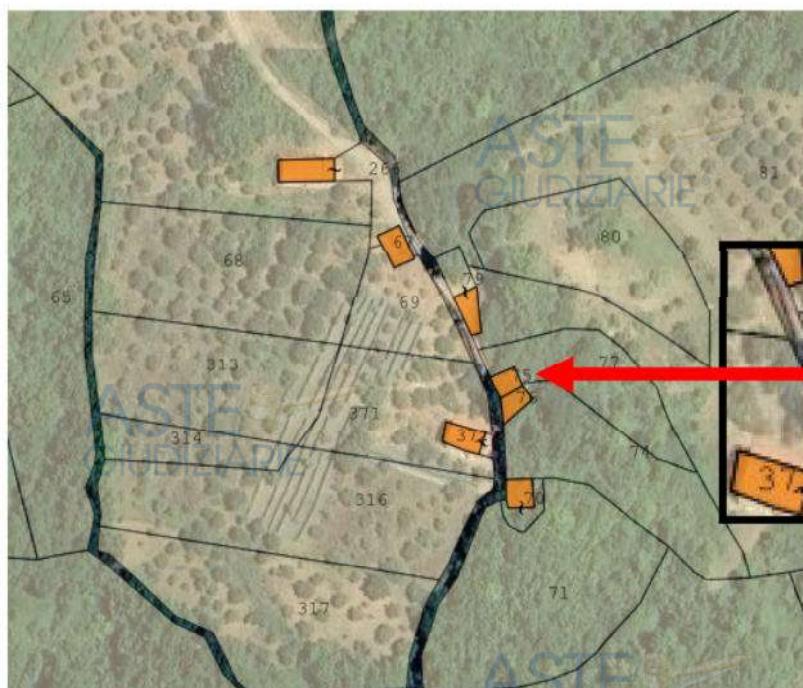
Vista deposito all'interno della particella.



Vista del terreno dove era ubicato un deposito demolito.

In tale particella, alla data dell'accesso, come risulta dall'immagine sopra, risultava un solo deposito, con struttura in blocchi di cemento, e solaio in forati e travetti. Per il resto il terreno si presentava come deposito di materiale di cantiere e rifiuti.

Stalla-Deposito in strada Vicinale Donnania, nel Comune di Rofrano. Bene accessibile dalla strada sterrata (percorribile con mezzi 4x4) pubblica. Allo stato dell'accesso, il bene risultava in pessime condizioni di salubrità degli ambienti. Scarse condizioni di stabilità statica, e necessari urgenti interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria. Assenza totale di impianti e servizi igienici. Assenza di infissi e pavimentazioni. Presenza di muffe sulla quasi totalità delle superfici e infiltrazioni di acqua. Struttura in blocchi di cemento, solaio in travetti in ferro e forati. Copertura divelta. Fabbricato dislocato su due livelli collegato da scala esterna priva di parapetto. Al piano terra, unico ambiente a destinazione stalla, con ingresso dallato strada (sotto scala) ed apertura sul retro. Al piano Primo accessibile da scala esterna, primo ambiente presumibilmente cucina, e successivamente camera da letto.



Vista esterna

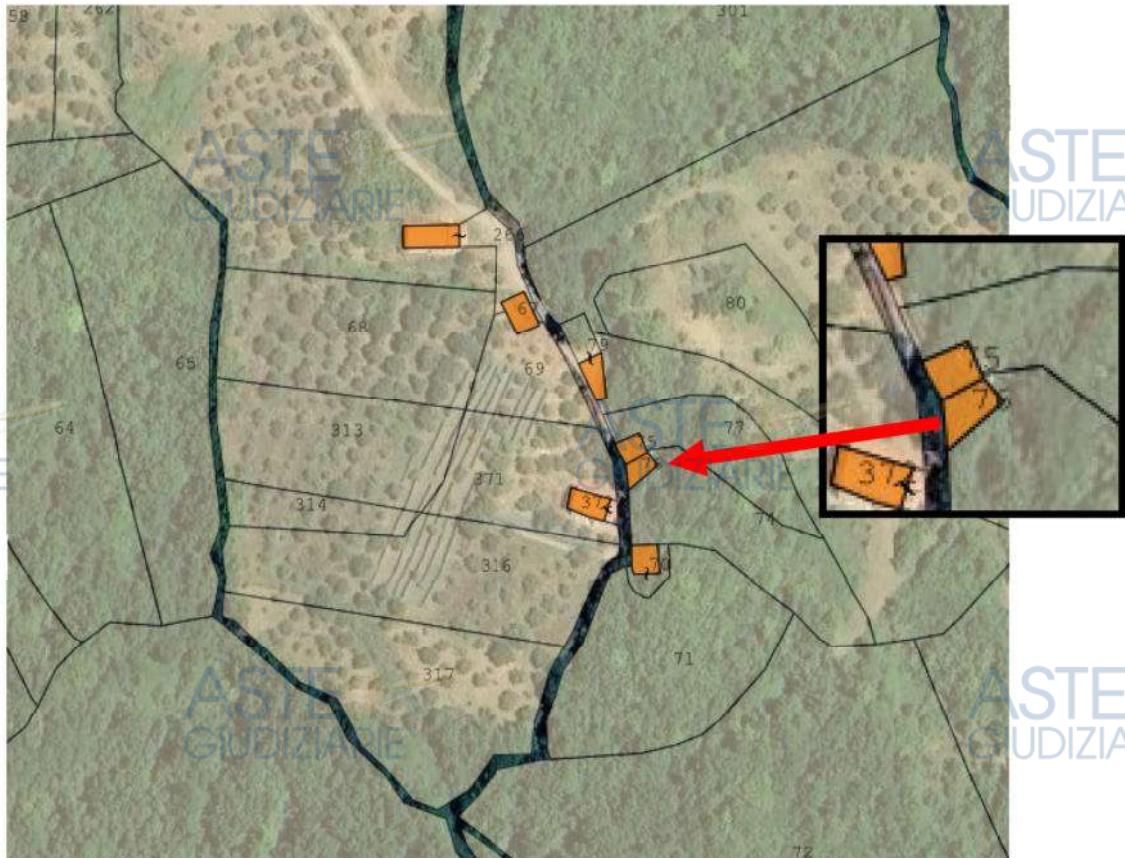


Piano terra



Piano primo

Terreno in strada Vicinale Donnania, nel Comune di Rofrano, il bene risultava in gran parte incolto.

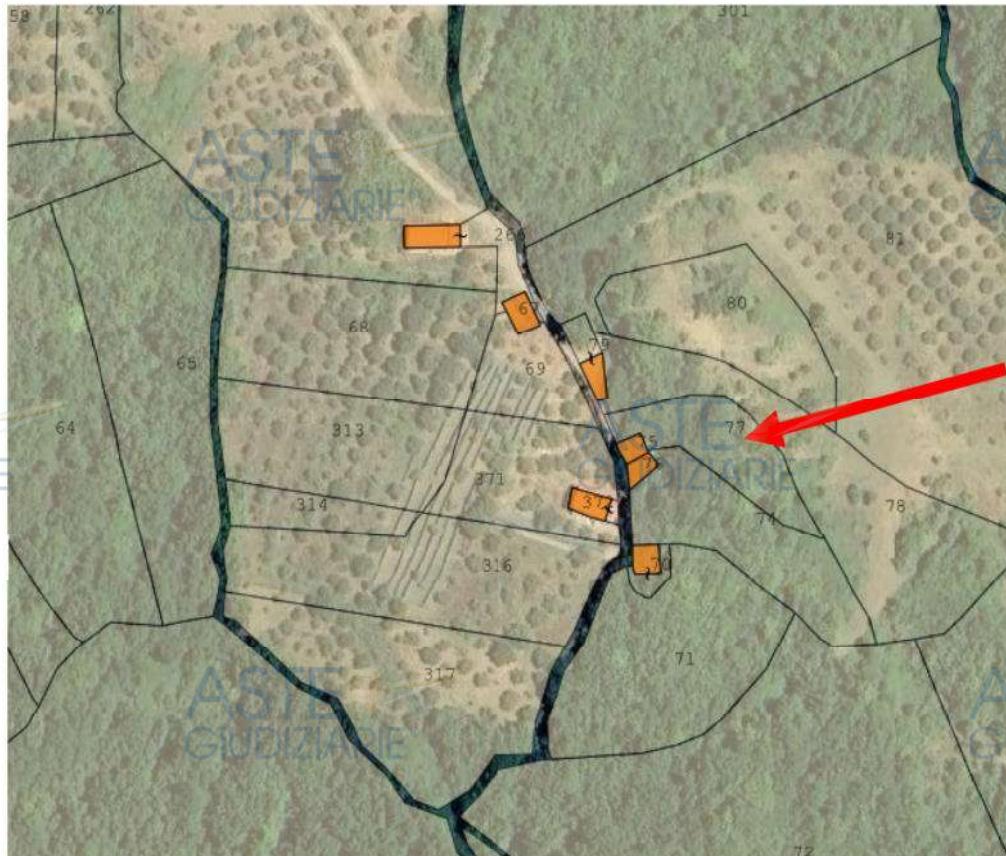


Inquadramento in mappa catastale



Vista generale

Terreno in strada Vicinale Donnania, nel Comune di Rofrano. Allo stato dell'accesso, il bene risultava incerto.

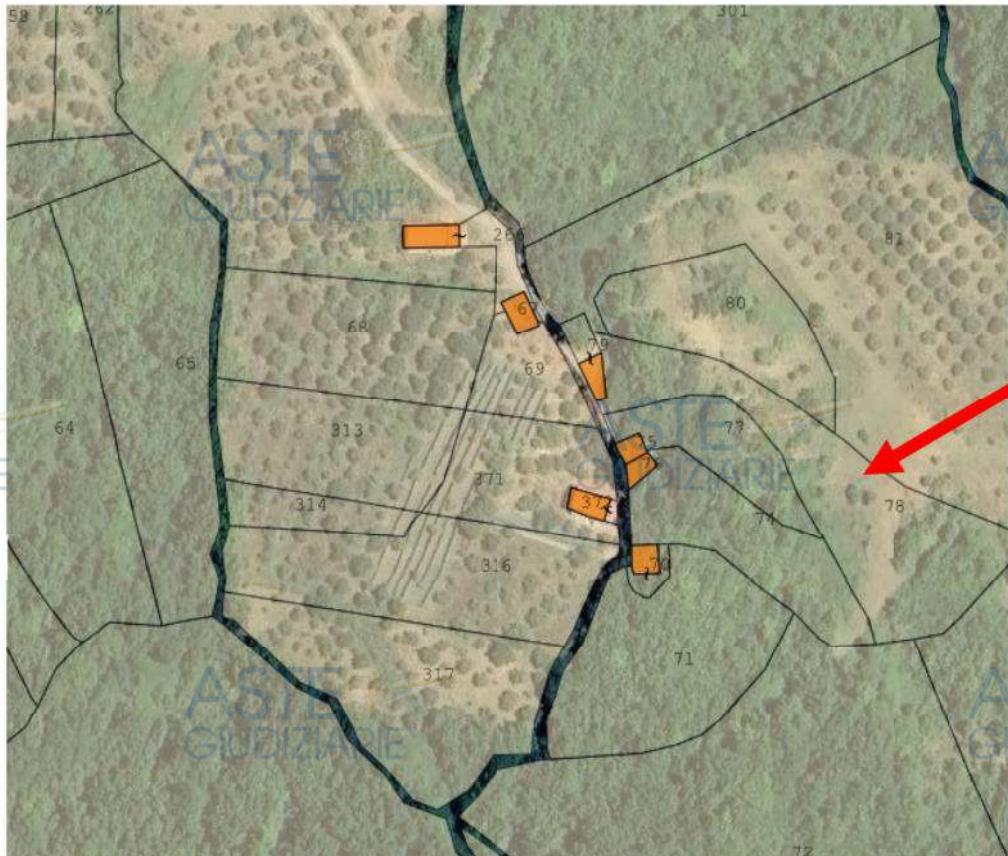


Inquadramento in mappa catastale



Vista generale

Terreno in strada Vicinale Donnania, nel Comune di Rofrano. Allo stato dell'accesso, il bene risultava incerto.



Inquadramento in mappa catastale

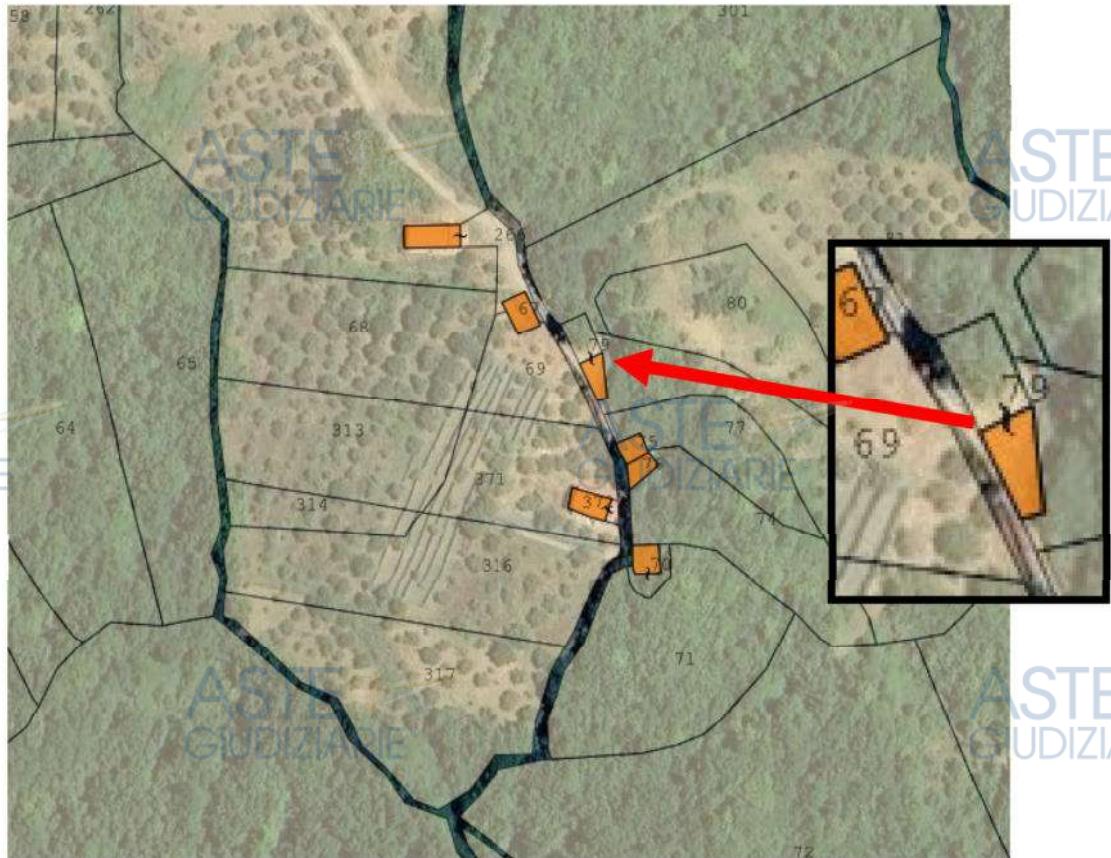


Vista generale



Vista generale

Terreno in strada Vicinale Donnania, nel Comune di Rofrano. Allo stato dell'accesso, il bene risultava incolto.



Inquadramento in mappa catastale



Vista generale

Il criterio di formazione dei Lotti, è stato determinato sulla base della migliore collocazione sul mercato dei beni oggetto della presente perizia di stima, valutando anche il migliore accoppiamento dei beni, sulla base delle caratteristiche degli immobili.

Pertanto di seguito si elenca la suddivisione e l'accoppiamento dei beni:

Lotto 1:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Fabbricati FG. 2 Part. 166
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 2 Part. 36
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 2 Part. 110
- **Bene N° 4** - Terreno Depositi e Tettoie ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 2 Part. 167

Lotto 2:

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Fabbricati FG. 8 Part. 392

Lotto 3:

- **Bene N° 6** - Edificio collabente ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 75
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 76
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 77
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 78
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 79

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione tecnica di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Lo scrivente ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali dell'immobile pignorato (**cfr. allegato 2 - Certificati Catastali**);
- Visure ipotecarie dell'immobile pignorato (**cfr. allegato 3 - Ipotecarie**);
- Richiesta al Comune di Rofrano (SA), settore Ufficio Tecnico - Urbanistica, di tutti i permessi o concessioni edilizie relative all'immobile (**cfr. allegato 4 – Autorizzazioni edilizie**);
- Richiesta al Comune di Rofrano (SA), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (**cfr. allegato 8 – Certificati**)
- Richiesta al Comune di Corsico (MI), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (**cfr. allegato 8 – Certificati**)
- Richiesta alle Agenzie Immobiliari, limitrofe al compendio pignorato, dei valori di mercato dei terreni.

TITOLARI BENI

Tutti i Beni appartengono ai seguenti esecutati:

BERERI CARMINE nato a Rofrano il 22/01/1968
civili residente a Via Pastena, 62
Codice fiscale: LTCMN60R22H485H

BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 2 PART. 166

Il bene confina su ogni lato con la particella 167, corrispondente al Bene 4.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 2 PART. 36

Il bene confina a nord/est con la particella 110, a sud/ovest con la particella "strade".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 2 PART. 110

Il bene confina a nord con la particella 167 e particella "strade", ad ovest con la particella 36, ad est con la particella 167 e 37, infine a sud con la particella 112 e 113.

BENE N° 4 - TERRENO DEPOSITI E TETTOIE UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 2 PART. 167

Il bene confina a nord con la particella "acque", a sud/ovest con la particella 110, ad est con la particella 37.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATA A ROFRANO (SA) - FOGLIO 8 PART. 392

il bene confina nord con la corte della particella 205, a ovest con la particella 393; ad est con la part. 391, a sud con la particella 399.

BENE N° 6 - EDIFICIO COLLABENTE UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 8 PART. 75

il bene confina a nord/est con la particella 77, ad ovest con particela "strade", a sud con la particella 76.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 8 PART. 76

il bene confina a nord con la particella 75, ad ovest con particela "strade", a sud/est con la particella 74.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 8 PART. 77

il bene confina a nord/est con la particella 78, ad ovest con particela "strade", a sud con la particella 75 e 74.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 8 PART. 78

il bene confina a nord con la particella 80 e 81, ad ovest con particela "strade" e 79, a sud con la particella 77, 74, 72 e 73.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 8 PART. 79

il bene confina a nord con la particella 81, ad ovest con particela "strade", a sud con la particella 78.

Nelle tabelle seguenti si provvede a calcolare le superfici convenzionali, data dalla riduzione di coefficienti di contrazione, in base alla destinazione dei locali, e dalle superfici rilevate dallo scrivente in fase di sopralluogo.

Si precisa che le aree esterne (corti del fabbricato), sono comprensive nella stima unitaria al metro quadro delle superfici convenzionali, quali valore aggiunto ai beni, pertanto non verranno ulteriormente computate a parte.

Inoltre per i terreni, le superfici sono state ricavate dalle visure catastali, in quanto non risultavano materializzati i confini sul posto.

BENE N° 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sup. residenziale	97,00 mq	119,00 mq	1,00	119,00 mq	Var.	Terra
Tettoie	80,00 mq	80,00 mq	0,25	20,00 mq	Var.	Terra
Totale superficie convenzionale:				139,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,00 mq		

BENE N° 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	8.344 mq	8.344 mq	1,00	8.344 mq		
Totale superficie convenzionale:				8.344 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8.344 mq		

BENE N° 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2.640,00 mq	2.640,00 mq	1,00	2.640,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				2.640,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2.640,00 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	4981,00 mq	4981,00 mq	1,00	4981,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				4981,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4981,00 mq		

BENE N° 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	44,60 mq	51,00 mq	1,00	51,00 mq	-	Terra
Totale superficie convenzionale:				51,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,00 mq		

BENE N° 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Edificio collabente destinazione: Stalla	29,40 mq	36,20 mq	0,50	18,10 mq	2,23 m	terra
Edificio collabente destinazione: Residenziale	28,80 mq	36,20 mq	1	28,80 mq	2,43 m	primo
Totale superficie convenzionale:				46,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,90 mq		

BENE N° 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	43,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,00 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	1001,00 mq	1001,00 mq	1,00	1001,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				1001,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1001,00 mq		

BENE N° 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	3168,00 mq	3168,00 mq	1,00	3168,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				3168,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3168,00 mq		

BENE N° 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	155,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				155,00 mq		
Inciderza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,00 mq		

Si precisa che per il calcolo delle superfici dei terreni, sono stati presi in riferimento le dimensioni riportate nelle visure storiche catastali, in quanto non risultano materializzati confini sul posto.

BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 2 PART. 166

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 22/05/1989 al 10/01/2001 FRAZIONAMENTO in atti dal 22/05/1989 (n. 2387)	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 2 Particella 111 Redditi: dominicale Euro 9,48 Lire 18.354 agrario Euro 9,48 Lire 18.354 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 5.244 m ² Partita: 5515
dal 10/01/2001 al 13/11/2010 Atto del 10/01/2001 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA C.R. Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 33417 - UR Sede VALLO DELLA LUCANIA (SA) Registrazione n. 115 registrato in data 29/01/2001 - DIVISIONE - INT. DA VERIFICARE - Voltura n. 78802.1/2001 - Pratica n. 89512 in atti dal 07/03/2001	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 2 Particella 111 Redditi: dominicale Euro 9,48 Lire 18.354 agrario Euro 9,48 Lire 18.354 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 5.244 m ² Partita: 5515
dal 13/11/2010 al 03/05/2011 RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 13/11/2010 - SC Sede ROFRANO (SA) Registrazione n. 7 registrato in data 15/04/2011 - Voltura n. 12501.1/2011 - Pratica n. SA0237614 in atti dal 19/04/2011	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 2 Particella 111 Redditi: dominicale Euro 9,48 Lire 18.354 agrario Euro 9,48 Lire 18.354 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 5.244 m ² Partita: 5515
dal 03/05/2011 al 30/05/2011 Tipo Mappale del 03/05/2011 Pratica n. SA0255541 in atti dal 03/05/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 255541.1/2011)	[REDACTED]	Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 263 mq
dal 30/05/2011 COSTITUZIONE del 30/05/2011 Pratica n. SA0319361 in atti dal 30/05/2011 COSTITUZIONE (n. 11817.1/2011)	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Foglio 2 Particella 166 Rendita: Euro 73,54 Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 89 m ² Indirizzo: STRADA VALLONE FISTOLE Piano T Dati di superficie: Totale: 130 mq

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 2 PART. 36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dall'impianto al 01/08/1985	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 2 Particella 36 Redditi: dominicale Euro 29,34 Lire 56.805 agrario Euro 29,34 Lire 56.805



dal 01/08/1985 al 22/05/1989

Atto del 01/08/1985 Pubblico ufficiale
GIULIANI
IPPOLITO Sede CAMEROTA (SA)
Repertorio n.
14863 - UR Sede VALLO DELLA
LUCANIA (SA)
Registrazione n. 1557 registrato in data
16/08/1985 -
Voltura n. 910385 in atti dal
22/05/1989

dal 22/05/1989 al 10/01/2001

FRAZIONAMENTO in atti dal
22/05/1989 (n. 2387)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03
Superficie: 16.230 m²
Partita: 3854
Catasto Terreni
Foglio 2 Particella 36
Redditi: dominicale Euro 29,34 Lire 56.805
agrario Euro 29,34 Lire 56.805
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03
Superficie: 16.230 m²
Partita: 3854

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 36
Redditi: dominicale Euro 15,08 Lire 29.204
agrario Euro 15,08 Lire 29.204
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03
Superficie: 8.344 m²
Partita: 5515

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 36
Redditi: dominicale Euro 15,08 Lire 29.204
agrario Euro 15,08 Lire 29.204
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03
Superficie: 8.344 m²
Partita: 5515

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 36
Redditi: dominicale Euro 15,08 Lire 29.204
agrario Euro 15,08 Lire 29.204
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03
Superficie: 8.344 m²
Partita: 5515

dal 10/01/2001 al 13/11/2010

Atto del 10/01/2001 Pubblico ufficiale
PUGLIESE LA
C.R. Sede SAPRI (SA) Repertorio n.
33417 - UR Sede
VALLO DELLA LUCANIA (SA)
Registrazione n. 115
registrato in data 29/01/2001 -
DIVISIONE - INT. DA
VERIFICARE - Voltura n. 78802.1/2001 -
Pratica n.
89512 in atti dal 07/03/2001

dal 13/11/2010

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO
del 13/11/2010 - SC Sede ROFRANO
(SA) Registrazione
n. 7 registrato in data 15/04/2011 -
Voltura n. 12501.1/2011 - Pratica n.
SA0237614 in atti dal
19/04/2011

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 2 PART. 110

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dall'impianto al 01/08/1985	1. MATTIERI Antonio ROFRANO (SA) n. 22/100	Catasto Terreni Foglio 2 Particella 36 Redditi: dominicale Euro 29,34 Lire 56.805 agrario Euro 29,34 Lire 56.805 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 16.230 m ² Partita: 3854
dal 01/08/1985 al 22/05/1989	2. MATTIERI Antonio ROFRANO (SA) n. 22/100	Catasto Terreni Foglio 2 Particella 36 Redditi: dominicale Euro 29,34 Lire 56.805

GIGLIANI IPPOLITO Sede CAMEROTA (SA) Repertorio n. 14863 - UR Sede VALLO DELLA LUCANIA (SA) Registrazione n. 1557 registrato in data 16/08/1985 - Voltura n. 910385 in atti dal 22/05/1989	LETTIERI Giandomenico C.R. Sede ROFRANO (SA) n. 227/10/1989 dal 01/08/1985 al 10/01/2001 Diritto di: Da verificare su LETTIERI Giandomenico C.R. Sede ROFRANO (SA) n. 227/10/1989 dal 01/08/1985 al 10/01/2001 Diritto di: Da verificare su	agrario Euro 29,34 Lire 56.805 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 16.230 m ² Partita: 3854
dal 22/05/1989 al 10/01/2001 FRAZIONAMENTO in atti dal 22/05/1989 (n. 2387)	LETTIERI Giandomenico C.R. Sede ROFRANO (SA) n. 227/10/1989 dal 01/08/1985 al 10/01/2001 Diritto di: Da verificare su LETTIERI Giuseppe C.R. Sede ROFRANO (SA) n. 227/10/1989 dal 01/08/1985 al 10/01/2001 Diritto di: Da verificare su	Catasto Terreni Foglio 2 Particella 110 Redditi: dominicale Euro 4,78 Lire 9.247 agrario Euro 4,78 Lire 9.247 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 2.642 m ² Partita: 5515
dal 10/01/2001 al 13/11/2010 Atto del 10/01/2001 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA C.R. Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 33417 - UR Sede VALLO DELLA LUCANIA (SA) Registrazione n. 115 registrato in data 29/01/2001 - DIVISIONE - INT. DA VERIFICARE - Voltura n. 78802.1/2001 - Pratica n. 89512 in atti dal 07/03/2001	LETTIERI Antonio C.R. Sede ROFRANO (SA) n. 227/10/1989 LETTIERI Carmelo C.R. Sede ROFRANO (SA) n. 227/10/1989	Catasto Terreni Foglio 2 Particella 110 Redditi: dominicale Euro 4,78 Lire 9.247 agrario Euro 4,78 Lire 9.247 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 2.642 m ² Partita: 5515
dal 13/11/2010 RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 13/11/2010 - SC Sede ROFRANO (SA) Registratore n. 7 registrato in data 15/04/2011 - Voltura n. 12501.1/2011 - Pratica n. SA0237614 in atti dal 19/04/2011	LETTIERI Carmelo C.R. Sede ROFRANO (SA) n. 227/10/1989 Diritto di: Proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Foglio 2 Particella 110 Redditi: dominicale Euro 4,78 Lire 9.247 agrario Euro 4,78 Lire 9.247 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 2.642 m ² Partita: 5515

BENE N° 4 - TERRENO DEPOSITI E TETTOIE UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 2 PART. 167

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 22/05/1989 al 10/01/2001 FRAZIONAMENTO in atti dal 22/05/1989 (n. 2387)	[REDACTED] data a ROFRANO (SA) il 03/06/1989 dal 22/05/1989 al 10/01/2001 Diritto di: Da verificare unico 3. FRAZIONAMENTO in atti dal 22/05/1989 (n. 2387) 2. LETTIERI Carmelo CPL ITICMNN60B22116570 data a ROFRANO (SA) il 22/05/1989 dal 22/05/1989 al 10/01/2001 Diritto di: Da verificare unico 3. LETTIERI Giuseppe CPL ITIGPP542116570 data a ROFRANO (SA) il 22/05/1989 dal 22/05/1989 al 10/01/2001 Diritto di: Da verificare unico	Catasto Terreni Foglio 2 Particella 111 Redditi: dominicale Euro 9,48 Lire 18.354 agrario Euro 9,48 Lire 18.354 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 5.244 m ² Partita: 5515
dal 10/01/2001 al 13/11/2010	1. LETTIERI Antonino	Catasto Terreni

Atto del 10/01/2001 Pubblico ufficiale
PUGLIESE LA
C.R. Sede SAPRI (SA) Repertorio n.
33417 - UR Sede
VALLO DELLA LUCANIA (SA)
Registrazione n. 115
registrato in data 29/01/2001 -
DIVISIONE - INT. DA
VERIFICARE - Voltura n. 78802.1/2001 -
Pratica n.
89512 in atti dal 07/03/2001

dal 13/11/2010 al 03/05/2011

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO
del 13/11/2010 - SC Sede ROFRANO
(SA) Registrazione
n. 7 registrato in data 15/04/2011 -
Voltura n. 12501.1/2011 - Pratica n.
SA0237614 in atti dal 19/04/2011

dal 03/05/2011 al 09/12/2021
Tipo Mappale del 03/05/2011 Pratica n.
SA0255541 in
atti dal 03/05/2011 PER NUOVA
COSTRUZIONE (n.
255541.1/2011)

dal 09/12/2021

TABELLA DI VARIAZIONE del
25/06/2021 Pratica n.
SA0167835 in atti dal 09/12/2021
TRASMISSIONE
DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006
N. 262 (n.
11960.1/2021)
Annotazioni: variazione culturale
eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262,
convertito con modificazioni nella
legge 24.11.2006 n. 286 e successive
modificazioni (anno 2021) - eseguita a
seguito di dichiarazione resa
il 25/06/2021 all'organismo pagatore
agea con la domanda
agea.adu.2021.0508983 (scheda
validazione/ fascicolo prot. n.
agea.caa6770.2021.0002497)

Foglio 2 Particella 111

Redditi: dominicale Euro 9,48 Lire 18.354
agrario Euro 9,48 Lire 18.354
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03
Superficie: 5.244 m2
Partita: 5515

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 111
Redditi: dominicale Euro 9,48 Lire 18.354
agrario Euro 9,48 Lire 18.354
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03
Superficie: 5.244 m2
Partita: 5515

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 167
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03
Superficie: 4.981 mq

Catasto Terreni

Foglio 2 Particella 167
Particella divisa in 2 porzioni
Totali particella:
Redditi: dominicale Euro 5,48
agrario Euro 5,59
Superficie: 4.981 m2
Porzione AA AB
Reddito
dominicale Euro 0,21 Euro 5,27
Reddito
agrario Euro 0,32 Euro 5,27
Deduzioni --
Superficie m2 2.067 2.914
Qualità PASCOLO SEMINATIVO
Classe 2 3

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATA A ROFRANO (SA) - FOGLIO 8 PART. 392

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dall'impianto al 28/11/2007	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 8 Particella 208 Redditi: dominicale Euro 0,99 Lire 1.923 agrario Euro 0,15 Lire 296 Particella con qualità: QUERCETO di classe 02 Superficie: 1.479 m2 Partita: 4090
2. FRAZIONAMENTO del 28/11/2007 Pratica n. SA0593127 in atti dal 28/11/2007 (n. 593127.1/2007)	[REDACTED]	Foglio 8 Particella 392 Redditi: dominicale Euro 0,18 agrario Euro 0,03 Particella con qualità: QUERCETO di classe 02 Superficie: 262 m2
dal 28/11/2007 al 11/02/2008	[REDACTED]	Foglio 8 Particella 392 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 262 m2
dal 11/02/2008 al 15/02/2008	[REDACTED]	Foglio 8 Particella 392

Atto del 15/02/2008 Pubblico ufficiale BIASE DONATA MARIA Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 25775 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5541.1/2008 Reparto PI di SALERNO in atti dal 21/02/2008	[REDACTED] dall'impianto al 28/11/2007 Diritto di Comproprietario per: GIORIO Giovanni : Fr. Nicola dall'impianto al 28/11/2007 Diritto di Comproprietario per: GIORIO Maria : Fr. Antonino GIORIO Mario : Fr. Nicola GIURASSI ELENA S.A. Seduta ROFRANO (SA) il 27/01/2008 dall'impianto al 28/11/2007 Diritto di Comproprietario per: GIORIO Nicola : Fr. Antonino Seduta ROFRANO (SA) il 27/01/2008 dall'impianto al 28/11/2007 Diritto di Comproprietario per: GIORIO Vincenzo : Fr. Nicola dall'impianto al 28/11/2007 Diritto di Comproprietario per: [REDACTED]	Rendita: Euro 38,63 Categoria C/6a), Classe 4, Consistenza 68 m ² COSTITUZIONE del 11/02/2008 Pratica n. SA0062397 in atti dal 11/02/2008 COSTITUZIONE (n. 1095.1/2008)
15/02/2008 Atto del 15/02/2008 Pubblico ufficiale BIASE DONATA MARIA Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 25775 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5541.1/2008 Reparto PI di SALERNO in atti dal 21/02/2008	[REDACTED] dall'impianto al 01/08/1985 Diritto di Comproprietario per: LUTTIERI Luciano : Fr. Antonino LUTTIERI Luciano : Fr. Antonino dall'impianto al 01/08/1985 Diritto di Comproprietario per: LUTTIERI Marialuisa : Fr. Antonino dall'impianto al 01/08/1985 Diritto di Comproprietario per: LUTTIERI Michelangelo : Fr. Antonino dall'impianto al 01/08/1985 Diritto di Comproprietario per: LUTTIERI Pasqualina : Fr. Antonino dall'impianto al 01/08/1985 Diritto di Comproprietario per: [REDACTED]	Foglio 8 Particella 392 Classamento: Rendita: Euro 66,73 Categoria C/6a), Classe 7, Consistenza 68 m ² Foglio 8 Particella 392 Indirizzo: LOCALITA' MANCUSE n. SNC Piano T Dati di superficie: Totale: 89 m ²

BENE N° 6 - EDIFICIO COLLABENTE UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 8 PART. 75

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dall'impianto al 01/08/1985	[REDACTED] dall'impianto al 01/08/1985 Diritto di Comproprietario per: LUTTIERI Antonino : Fr. Antonino LUTTIERI Antonino : Fr. Antonino dall'impianto al 01/08/1985 Diritto di Comproprietario per: LUTTIERI Marialuisa : Fr. Antonino dall'impianto al 01/08/1985 Diritto di Comproprietario per: LUTTIERI Michelangelo : Fr. Antonino dall'impianto al 01/08/1985 Diritto di Comproprietario per: LUTTIERI Pasqualina : Fr. Antonino dall'impianto al 01/08/1985 Diritto di Comproprietario per: [REDACTED]	Catato Terreni Foglio 8 Particella 75 Classamento: Particella con qualità: FABB DIRUTO Superficie: 54 mq Partita: 2538
dal 01/08/1985 al 10/01/2001 Atto del 01/08/1985 Pubblico ufficiale GIULIANI IPPOLITO Sede CAMEROTA (SA) Repertorio n. 14863 - UR Sede VALLO DELLA	[REDACTED] dal 10/01/2001 al 13/11/2001 Diritto di Onere di fruttifero: LUTTIERI Carmine : Fr. Antonino	Catato Terreni Foglio 8 Particella 75 Classamento: Particella con qualità: FABB DIRUTO Superficie: 54 mq Partita: 2538

LUCANIA (SA) Registrazione n. 1557 registrato in data 16/08/1985 - Voltura n. 910385 in atti dal 22/05/1989		Catasto Terreni Foglio 8 Particella 75 Classamento: Particella con qualità: FABB DIRUTO Superficie: 54 mq Partita: 2538
Dal 10/01/2001 al 13/11/2010 Atto del 10/01/2001 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA C.R. Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 33417 - UR Sede VALLO DELLA LUCANIA (SA) Registrazione n. 115 registrato in data 29/01/2001 - DIVISIONE - INT. DA VERIFICARE - Voltura n. 78802.1/2001 - Pratica n. 89512 in atti dal 07/03/2001		Catasto Terreni Foglio 8 Particella 75 Classamento: Particella con qualità: FABB DIRUTO Superficie: 54 mq Partita: 2538
Dal 13/11/2010 al 19/04/2019 RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 13/11/2010 - SC Sede ROFRANO (SA) Registrazione n. 7 registrato in data 15/04/2011 - Voltura n. 12501.1/2011 - Pratica n. SA0237614 in atti dal 19/04/2011		Catasto Terreni Foglio 8 Particella 75 Classamento: Particella con qualità: FABB DIRUTO Superficie: 54 mq Partita: 2538
Dal 13/11/2010 al 19/04/2019 VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/04/2019 Pratica n. SA0087355 in atti dal 19/04/2019 BONIFICA BANCA DATI. (n. 14964.1/2019) Annotazione di immobile: trattasi di fabbricato diruto rilevato da esame ortofotografico.		Catasto Terreni Foglio 8 Particella 75 Classamento: Particella con qualità: AREA FAB DM Superficie: 54 mq

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 8 PART. 76

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 27/06/1976 al 01/08/1985 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/06/1976 - UR Sede VALLO DELLA LUCANIA (SA) Registrazione Volume 234 n. 7 registrato in data 03/11/1976 - Voltura n. 116476 in atti dal 25/06/1986		Catasto Terreni Foglio 8 Particella 76 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 43 m ² Partita: 1652
Dal 01/08/1985 al 10/01/2001		Catasto Terreni Foglio 8 Particella 76

Atto del 01/08/1985 Pubblico ufficiale GIULIANI IPPOLITO Sede CAMEROTA (SA) Repertorio n. 14863 - UR Sede VALLO DELLA LUCANIA (SA) Registrazione n. 1557 registrato in data 16/08/1985 - Voltura n. 910385 in atti dal 22/05/1989	[REDACTED]	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 43 m ² Partita: 1652
Dal 10/01/2001 al 13/11/2010	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 8 Particella 76 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 43 m ² Partita: 1652
Atto del 10/01/2001 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA C.R. Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 33417 - UR Sede VALLO DELLA LUCANIA (SA) Registrazione n. 115 registrato in data 29/01/2001 - DIVISIONE - INT. DA VERIFICARE - Voltura n. 78802.1/2001 - Pratica n. 89512 in atti dal 07/03/2001	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 8 Particella 76 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 43 m ² Partita: 1652
Dal 13/11/2010 al 19/04/2019	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 8 Particella 76 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 43 m ² Partita: 1652
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 13/11/2010 - SC Sede ROFRANO (SA) Registrazione n. 7 registrato in data 15/04/2011 - Voltura n. 12501.1/2011 - Pratica n. SA0237614 in atti dal 19/04/2011	[REDACTED]	Foglio 8 Particella 76 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: AREA FAB DM Superficie: 43 m ²
Dal 13/11/2010 al 19/04/2019	[REDACTED]	
VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/04/2019 Pratica n. SA0087358 in atti dal 19/04/2019 BONIFICA BANCA DATI. (n. 14965.1/2019) Annotazione di immobile: trattasi di fabbricato diruto rilevato da esame ortofotografico.	[REDACTED]	

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 8 PART. 77

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 27/06/1976 al 01/08/1985 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/06/1976 - UR Sede VALLO DELLA LUCANIA (SA) Registrazione Volume 234 n. 7 registrato in data 03/11/1976 - Voltura n. 116476 in atti dal 25/06/1986	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 8 Particella 77 Redditi: dominicale Euro 2,33 Lire 4.505 agrario Euro 4,14 Lire 8.008 Particella con qualità: FRUTTETO di classe 03 Superficie: 1.001 mq

Dal 01/08/1985 al 10/01/2001

Atto del 01/08/1985 Pubblico ufficiale
GIULIANI
IPPOLITO Sede CAMEROTA (SA)
Repertorio n.
14863 - UR Sede VALLO DELLA
LUCANIA (SA)
Registrazione n. 1557 registrato in data
16/08/1985 -
Voltura n. 910385 in atti dal
22/05/1989

Dal 10/01/2001 al 13/11/2010

Atto del 10/01/2001 Pubblico ufficiale
PUGLIESE LA C.R. Sede SAPRI (SA)
Repertorio n. 33417 - UR Sede VALLO
DELLA LUCANIA (SA) Registrazione n.
115 registrato in data 29/01/2001 -
DIVISIONE - INT. DA VERIFICARE -
Voltura n. 78802.1/2001 - Pratica n.
89512 in atti dal 07/03/2001

Dal 13/11/2010

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO
del 13/11/2010 - SC Sede ROFRANO
(SA) Registrazione n. 7 registrato in data
15/04/2011 - Voltura n. 12501.1/2011 -
Pratica n. SA0237614 in atti dal
19/04/2011

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 8 PART. 78

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 27/06/1976 al 01/08/1985 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/06/1976 - UR Sede VALLO DELLA LUCANIA (SA) Registrazione Volume 234 n. 7 registrato in data 03/11/1976 - Voltura n. 116476 in atti dal 25/06/1986	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 8 Particella 78 Partita: 5515 Classamento: Redditi: dominicale Euro 20,45 Lire 39.600 agrario Euro 18,00 Lire 34.848 Particella con qualità: VIGNETO di classe 3 Superficie: 3.168 mq
Dal 01/08/1985 al 10/01/2001 Atto del 01/08/1985 Pubblico ufficiale GIULIANI IPPOLITO Sede CAMEROTA (SA)	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 8 Particella 78 Partita: 5515 Classamento: Redditi: dominicale Euro 20,45 Lire

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 8 PART. 79

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 20/04/1979 al 01/08/1985 TESTAMENTO OLOGRAFO del 20/04/1979 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA CORTE Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 66212 - UR Sede VALLO DELLA LUCANIA (SA) Registrazione n. 1070 registrato in data 16/05/1979 - Voltura n. 928580 in atti dal 25/06/1986	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 8 Particella 79 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 155 mq Partita: 2538
Dal 01/08/1985 al 10/01/2001 Atto del 01/08/1985 Pubblico ufficiale GIULIANI IPPOLITO Sede CAMEROTA (SA) Repertorio n. 14863 - UR Sede VALLO DELLA LUCANIA (SA) Registrazione n. 1557 registrato in data 16/08/1985 - Voltura n. 910385 in atti dal 22/05/1989	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 8 Particella 79 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 155 mq Partita: 2538
Dal 10/01/2001 al 13/11/2010 Atto del 10/01/2001 Pubblico ufficiale PUGLIESE LA C.R. Sede SAPRI (SA) Repertorio n. 33417 - UR Sede VALLO DELLA LUCANIA (SA) Registrazione n.	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 8 Particella 79 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: FABB RURALE Superficie:

115 registrato in data 29/01/2001 - DIVISIONE - INT. DA VERIFICARE - Voltura n. 78802.1/2001 - Pratica n. 89512 in atti dal 07/03/2001	115 registrato in data 29/01/2001 - Sede ROFRANO (SA) n. 2.2 dal 29/01/2001 al 13/11/2010 titolo di Proprietà:	155 mq Partita: 2538
Dal 13/11/2010 al 19/04/2019	LETTIERI Carmelo C.P.C. PUCIANO 69/2 dal 13/11/2010 titolo di Proprietà:	Catasto Terreni Foglio 8 Particella 79 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 155 mq Partita: 2538
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 13/11/2010 - SC Sede ROFRANO (SA) Registrazione n. 7 registrato in data 15/04/2011 - Voltura n. 12501.1/2011 - Pratica n. SA0237614 in atti dal 19/04/2011	LETTIERI Carmelo C.P.C. PUCIANO 69/2 dal 13/11/2010 titolo di Proprietà:	Foglio 8 Particella 79 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: AREA FAB DM Superficie: 155 mq
Dal 13/11/2010 al 19/04/2019	VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/04/2019 Pratica n. SA0087397 in atti dal 19/04/2019 BONIFICA BANCA DATI. (n. 14968.1/2019) Annotazione di immobile: trattasi di fabbricato diruto rilevato da esame ortofotografico.	

ASTE
GIUDIZIARIE®

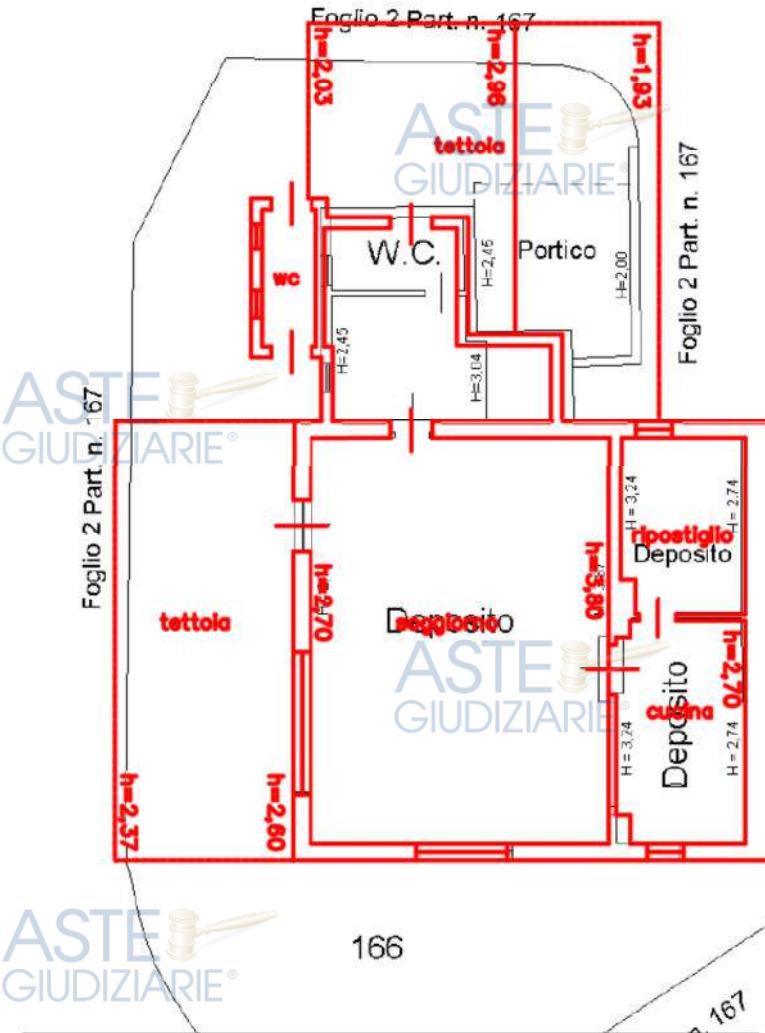
ASTE
GIUDIZIARIE®
28 di 48

BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 2 PART. 166

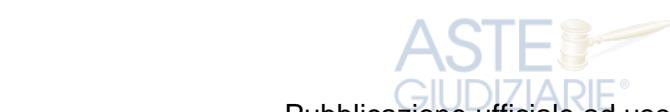
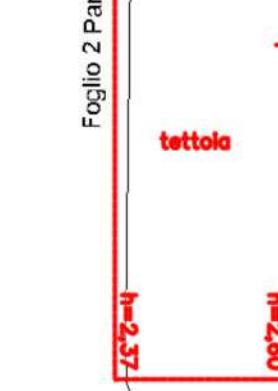
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
2	116				C2	1	89 mq	130 mq	Euro 73,54	T	

Corrispondenza
catastale

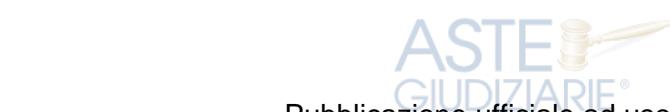
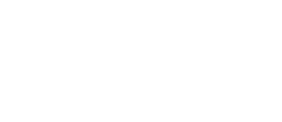

La planimetria catastale, agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, non corrisponde con le reali situazioni dei luoghi, per via di lievi difformità nella grafica.


sovraposizione catastale

in rosso si rappresenta lo stato reale dei luoghi, mentre lo sfondo in nero rappresenta la planimetria catastale, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Salerno.



Per l'eliminazione delle difformità catastali sopra elencate, è necessario procedere alla variazione D.O.C.F.A., e Tipo Mappale in quanto le tettoie si estendono sulla particella 167. I costi per tali variazioni catastali da presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, ammontano ad euro 1500,00.



Catasto Terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Renditti	Piano	Graffato
2	36				seminativo	3	8.344 mq		domincale Euro 15,08 agrario Euro 15,08		

Corrispondenza catastale

Allo stato dell'accesso, il bene risultava in gran parte incolto, eccetto per alcune piante di ulivo di giovane età piantate sul lato sud dell'appezzamento

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 2 PART. 110

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Renditti	Piano	Graffato
2	110				seminativo	3	2.642 mq		domincale Euro 4,78 agrario Euro 4,78		

Corrispondenza

catastale

Allo stato dell'accesso, il bene risultava per la maggior parte incolto, per il resto vi erano alcuni depositi di roccia.

BENE N° 4 - TERRENO DEPOSITI E TETTOIE UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 2 PART. 167

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Renditti	Piano	Graffato
2	167				AA Pascolo	2	2.067 mq		domincale € 0,21 agrario € 5,27		
					AB Seminativo	3	2.914 mq		domincale € 0,32 agrario € 5,27		

Corrispondenza catastale

All'interno del bene, oltre a parte di terreno incolto, vi erano edificati Depositi e Tettoie. Per il resto vi era un piazzale deposito di materiale edile , serbatoi, rifiuti, mezzi, pneumatici, roulotte ecc.

Pertanto allo stato attuale non vi è corrispondenza catastale. Tutti depositi e tettoie dovranno essere demoliti.

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	392			C6	7	68 mq	89 mq	Euro 66,73	T		

Corrispondenza

catastale

La planimetria catastale, agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, non corrisponde con le reali situazioni dei luoghi, per via di lievi difformità nella grafica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

in rosso si rappresenta lo stato reale dei luoghi,
mentre lo sfondo in nero rappresenta la
planimetria catastale, rilasciata dall'Agenzia
delle Entrate di Salerno.

Per l'eliminazione delle difformità catastali sopra elencate, è necessario procedere alla variazione D.O.C.F.A. e Tipo Mappale in quanto un deposito risulta demolito. I costi per tali variazioni catastali da presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, ammontano ad euro **800,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

sovraposizione catastale



ASTE GIUDIZIARIE®
BENE N° 6 - EDIFICIO COLLABENTE UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 8 PART. 75

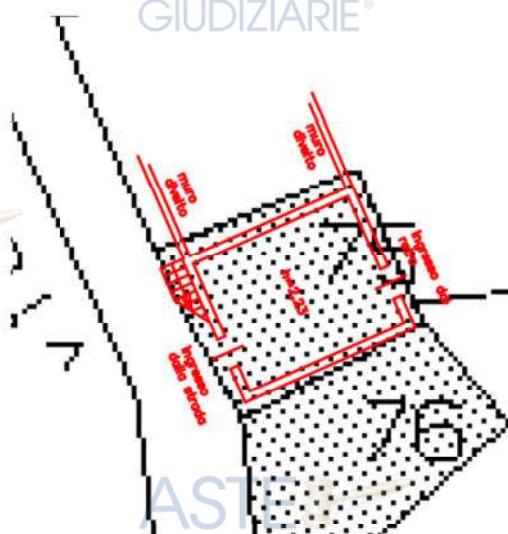
Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	75		AREA FAB DM			54 mq				

Corrispondenza

catastale

La planimetria catastale, agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, non corrisponde con le reali situazioni dei luoghi, per lievi difformità di dimensione e forma.



sovrapposizione catastale

in rosso si rappresenta lo stato reale dei luoghi, mentre lo sfondo in nero rappresenta la planimetria catastale wegis, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Salerno.

Inoltre si precisa che la categoria catastale attuale è "AREA FAB DM" quindi Fabbricato demolito, ma in realtà vi è un fabbricato diruto collabente, quindi F/2.

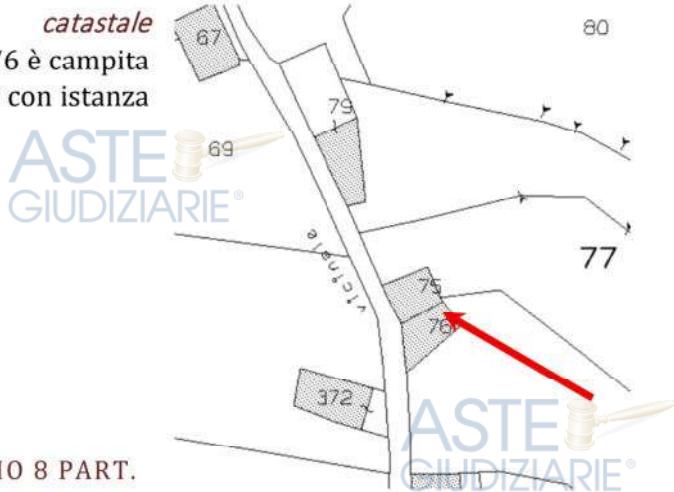
Per l'eliminazione delle difformità catastali sopra elencate, è necessario procedere alla variazione D.O.C.F.A.. anche se non obbligatorio essendo un fabbricato collabente. I costi per tali variazioni catastali da presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, ammontano ad euro 800,00.

Catasto Terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Renditti	Piano	Graffato	
	8	76		AREA FAB DM			43 mq					

Corrispondenza

maggior parte incolto. Mentre in mappa wegis la particella 76 è campita come edificio. Pertanto il futuro acquirente dovrà rettificare con istanza o Tipo Mappale detta incongruenza.



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 8 PART.

77

Catasto Terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Renditti	Piano	Graffato	
	8	77			frutteto	3	1.001 mq		dominicale Euro 2,33 agrario Euro 4,14			

Corrispondenza

Allo stato dell'accesso, il bene risultava per la maggior parte incolto.



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 8 PART. 78

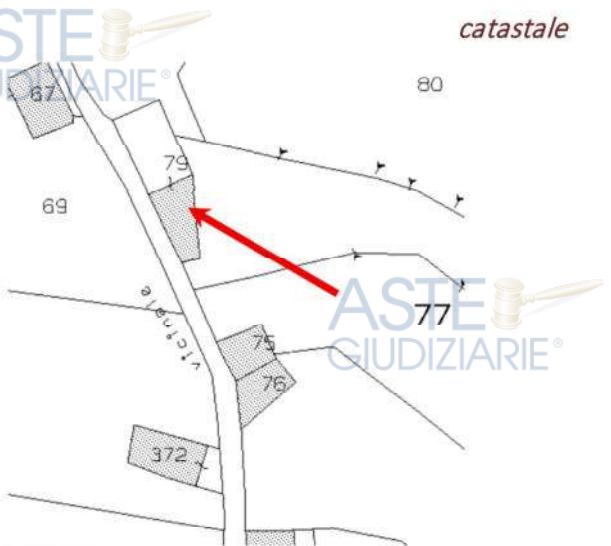
Catasto Terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Renditti	Piano	Graffato	
	8	78			vigneto	3	3.168 mq		dominicale Euro 20,45 agrario Euro 18,00			

Allo stato dell'accesso, il bene risultava per la maggior parte incotto.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROFRANO (SA) - FOGLIO 8 PART. 79

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Renditti	Piano	Graffato
8	79				AREA FAB DM		155 mq				

Allo stato dell'accesso, il bene risultava per la maggior parte incotto. Mentre in mappa wegis la particella 79 è campita come edificio. Pertanto il futuro acquirente dovrà rettificare con istanza o Tipo Mappale detta incongruenza.



STATO CONSERVATIVO

Lotto 1:

- Bene N° 1** - Abitazione ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Fabbricati FG. 2 Part. 166
- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 2 Part. 36
- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 2 Part. 110
- Bene N° 4** - Terreno Depositi e Tettoie ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 2 Part. 167

Allo stato dell'accesso i beni si presentavano in mediocri condizioni di stato conservativo. In particolare, il bene 1 per quanto è stato possibile visionarlo, non rappresentava gravi criticità, se non per necessari interventi di ordinaria manutenzione. All'interno del bene 4 vi erano delle baracche e tettoie in cattivo stato di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di stabilità statica.

Lotto 2:

- Bene N° 5** - Deposito ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Fabbricati FG. 8 Part. 392

Allo stato dell'accesso il bene si presentava in mediocri condizioni di stato conservativo. In particolare il fabbricato era in parte sormontato da rovi ed erbacce. Inoltre presenza di muffe e infiltrazioni provenienti dall'esterno, in quanto il bene era privo di impermeabilizzazione e intonaco.

Lotto 3:

- Bene N° 6** - Edificio collabente ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 75
- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 76



- Bene N° 8 - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 77
- Bene N° 9 - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 78
- Bene N° 10 - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 79

Allo stato dell'accesso i beni si presentavano in mediocri condizioni di stato conservativo. In particolare, il bene 6, rappresentava gravi criticità statiche, ed evidenti distacchi di calcestruzzo. Necessari interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Inoltre presenza abbondante di muffe e infiltrazioni provenienti dall'esterno, in quanto il bene era privo di impermeabilizzazione e intonaco. Copertura crollata.



Per tutti i beni oggetto della procedura:

Di seguito si rappresenta estratto del certificato del Responsabile dell'ufficio Urbanistica del Comune di Rofrano, il quale attesta che tutti i beni **non risultano gravati da USI CIVICI**:

Il Sottoscritto ing. Giuseppe D'Angiolillo, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Rofrano, decreto di nomina n.1 del 28.02.2025;

Vista l'istanza presentata dal Geom. Iula Alessandro, nella qualità di C.T.U. dell'esecuzione immobiliare nella procedura n. RGE 80/2024 acquisita al protocollo generale dell'Ente in data 8.04.2025 al prot. n.0002027,

CERTIFICA

che le particelle nn. 36, 110, 167 e 166 del foglio 2 e le particelle nn. 75, 76, 77, 78, 79 e 392 del foglio 8, **non risultano gravate da uso civico**.



Solo per Beni:

- Bene N° 8 - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 77
- Bene N° 9 - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 78

TRASCRIZIONE del 25/10/2002 - Registro Particolare 29003 Registro Generale 38430

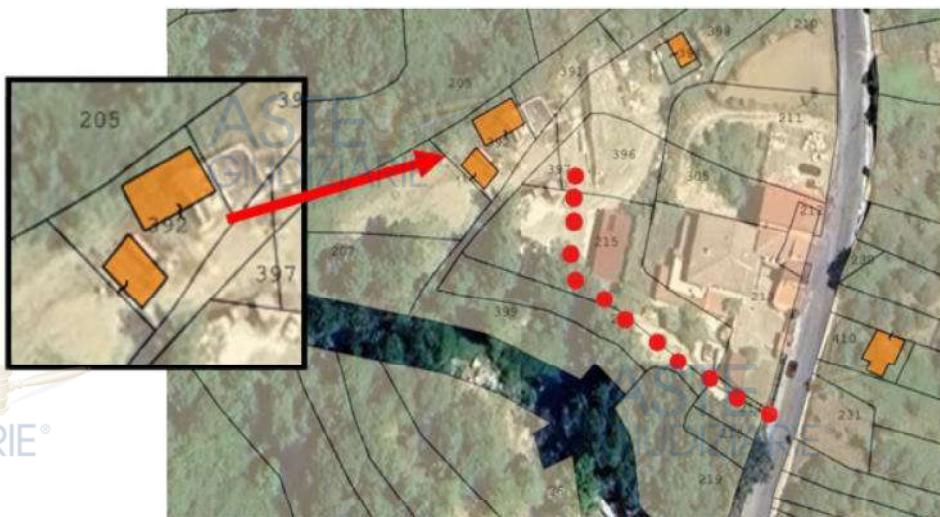
Pubblico ufficiale DE LUCA VINCENZO Repertorio 36743 del 28/09/2002

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

Asservimento di terreni nel comune di Rofrano al foglio 8, particelle 77 di are 10.01; 78 di are 31.68; per una superficie complessiva di ettari 1.36.69, in favore del terreno sito in agro di Rofrano alla località "Pastena", distinto in catasto al foglio 13, particella 1004 di are 4.40.



Per il Lotto 2 (bene n° 5) si rappresenta che l'accesso alla via pubblica è intercluso, in quanto l'accesso attuale come rappresentato nell'immagine seguente, avviene tramite passaggio ricadente su fondi di terzi.



Nella stima tale interclusione, sarà prese in considerazione, valutandone quindi il deprezzamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 1 - Abitazione ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Fabbricati FG. 2 Part. 166

Il bene è costituito da muratura portante, copertura con travi di legno e listelli sormontati da manto di tegole coppi e controcoppi, infissi in legno e alluminio, intonaci di tipo civile. Non è stato possibile verificare lo stato degli impianti idrici, elettrici e tecnologici, pertanto nella valutazione sarà considerato il loro rifacimento a regola d'arte.

Bene N° 4 - Terreno Depositi e Tettoie ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 2 Part. 167

Le tettoie e baracche sono costituite da strutture in ferro e travi di legno. Coperture e pareti, in parte realizzate con pannelli coibentati, ed in parte con lamiere ondulate. Nessun impianto è stato riscontrato.

Bene N° 5 - Deposito ubicato a Rofrano (SA) – Catasto Fabbricati FG. 8 Part. 392

Il bene è costituito da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo, copertura con solaio in latero-cementizio.

Bene N° 6 - Edificio collabente ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 75

Il bene è costituito da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo, solaio in latero-cementizio e travetti in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultavano tutti liberi, eccetto per:

Bene n°1 e 5, è stato dichiarato dal Debitore che erano posseduti da terzi, anche con la presenza di beni mobili all'interno e sulla corte.

Bene n°2, 3 e 4. A seguito di istanza all'Agenzia delle Entrate a mezzo PEC in data 08/04/2025, protocollato in data 10-04-2025 sul registro: REGISTRO UFFICIALE con il numero 114032, con la quale lo scrivente chiedeva il rilascio di eventuali contratti di locazione in essere sui beni pignorati, l'AGE ha trasmesso quanto segue:

- Contratto di Locazione con inizio il 07-04-2021 per la durata di anni 15, con canone annuale di 250,00 euro, a Favore di [REDACTED] nato a Vallo della Lucania il 3 [REDACTED] Contro il debitore [REDACTED]. Il Contratto riguarda esclusivamente i Beni 2, 3 e 4. Si allega integralmente quanto ricevuto dall'Agenzia delle Entrate (cfr. allegato 10).

I contratti di locazione in essere, anteriori al pignoramento, **non sono opponibili** nel caso si verifichi quanto previsto dall'art. 2923, III comma, c.c.: cioè quando "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni".

Pertanto lo scrivente di seguito procede alla verifica dell'eventuale "canone Vile".

- Il contatto in essere prevede un canone annuo di 250€/anno;
 - Il valore medio di locazione per terreni agricoli, in zone collinari, distanti dai centri abitati, e di 300€/anno per ettaro;
 - Considerato che i beni oggetto del contratto di locazione, si sviluppano per una superficie complessiva di 1,59 ettari;
- Il contratto per non essere "Vile", il canone concordato non deve essere inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo;

dunque:

considerato che il valore medio locazione è di 300€/anno per ettaro; il valore medio locativo per i beni 2, 3 e 4, per una superficie complessiva di 1,59 ettari, è di : 300€ x 1,59ha = **477,00 euro/anno**

giusto prezzo ridotto di 1/3 = **318,00€/anno**

ne consegue che: il canone annuo praticato di **250€/anno** è INFERIORE di 1/3 rispetto al giusto prezzo, e quindi **VILE**.

Pertanto a parere dello scrivente, il contatto di Locazione in essere **Non È OPPONIBILE** alla Procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

- **Solo per i Beni:**

Lotto 1:

- Bene N° 1 - Abitazione ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Fabbricati FG. 2 Part. 166
- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 2 Part. 36
- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 2 Part. 110
- Bene N° 4 - Terreno Depositi e Tettoie ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 2 Part. 167

Lotto 3:

- Bene N° 6 - Edificio collabente ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 75
- Bene N° 7 - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 76
- Bene N° 8 - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 77
- Bene N° 9 - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 78
- Bene N° 10 - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 79

Beni sopra Pervenuti a [REDACTED] NUDA Proprietà con Atto di Divisione del 10/01/2001, Notaio Pugliese La Corte Raffaella di [REDACTED]

Rettifica a TRASCRIZIONE del 01/10/2004 - Registro Particolare 35027 Registro Generale 45414
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 33417 del 10/01/2001
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2956 del 2001
(trascrizione a rettifica dal Comune di Camerota anziché il Comune di Rofrano)

USUFRUTTO consolidato il 11/13/11/2010 - per morte del [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] SC Sede ROFRANO (SA) Registrazione n. 7 registrato in data
15/04/2011

Aste Giudiziarie®

Solo per i Beni:
Lotto 2:

- Bene N° 5 - Deposito ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Fabbricati FG. 8 Part. 392

Bene sopra Pervenuto al [REDACTED] CARMINE nato a Rofrano il 22/10/1960 CF. [REDACTED] per la **PIENA Proprietà in Separazione dei Beni**, con Atto di Compravendita del 15/02/2008, Notaio Biase Donata Maria di Salerno, numero Rep. 25775/6820 e trascritto alla Conservatoria di Salerno il 21/02/2008 ai numeri 7916/5541. Da proprietà [REDACTED] nata a POLLICA (SA) il 25/03/1957 CF [REDACTED]

Bene sopra Pervenuto al [REDACTED] per la **PIENA Proprietà**, con Successione del 04/03/2006 per la morte di SCHIAVO Elvira nata a POLLICA (SA) il 01/11/1950 CF [REDACTED] e deceduta il 04/03/2006, registrata il 12/02/2008 e trascritto alla Conservatoria di Salerno il 21/05/2008 ai numeri 19197/13358. Devoluta per Testamento Notaio Lucio Mazzarella pubblicato il 09/03/2006 e registrato a Eboli il 24/03/2006.

Accettazione di Eredità in morte di SCHIAVO Elvira nata a POLLICA (SA) il 01/11/1950 CF [REDACTED] trascritta a Salerno il 21/02/2008 ai n.ri 7915/5540.

Bene sopra Pervenuto al [REDACTED] per la **PIENA Proprietà**, con Successione del 04/03/2006 per la morte di [REDACTED] nato il 16/08/1958 deceduto il 22/01/1993 registrato il 01/06/1994 e trascritto alla Conservatoria di Salerno il 20/02/1995 ai numeri 5106/4092. Devoluta per Testamento Notaio Lucio Mazzarella del 10/01/1988 pubblicato il 09/02/1993 rep. 26054 e trascritto 21/02/2008.

Accettazione di Eredità in morte di [REDACTED] nato a Rofrano il 17/06/1943 trascritta a Salerno il 21/02/2008 ai n.ri 7914/5539.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 11/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Solo per i Beni n°2, Bene n°4, Bene n°5:

- **ISCRIZIONE** del 11/08/2014 - Registro Particolare 2741 Registro Generale 28518

Solo per i Beni n°1 e Bene n°4 (ex part. 111), Bene n°5(ex part. 208), Bene n° 8, Bene n° 9:

- **ISCRIZIONE** del 09/08/2002 - Registro Particolare 4596 Registro Generale 30313

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 38 del 14/08/1982

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER SENTENZA DI CONDANNA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1526 del 1982

Non rinnovata.

Per tutti i beni:

- **TRASCRIZIONE** del 05/11/2024 - Registro Particolare 37684 Registro Generale 46122

Pubblico ufficiale UFF.GIUD. TRIB. DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 1132 del 09/10/2024

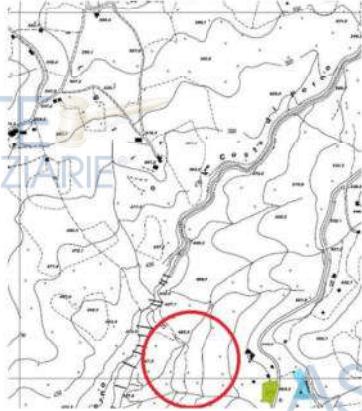
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Tutti i beni ricadono in zona "E – Verde Agricola Semplice" (cfr. Allegato Certificato di destinazione urbanistica).



Estratto PRG Lotto 1



Estratto PRG Lotto 2



Estratto PRG Lotto 3

LEGENDA
E: Agricola

Tutti i beni sono soggetti a ai seguenti indici urbanistici ed edilizi(cfr. Allegato Certificato di destinazione urbanistica):

1)	Destinazione d'uso		
	- residenza		
	- impianti occorrenti per la conduzione di fondi agricoli		
2)	Lotto minimo per la residenza	mq	10.000,00
3)	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	==
		ab/ha	==
4)	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,003
5)	Attrezzature		
	- aree per spazi pubblici attrezzati	mq/mq	==
	- aree per parcheggi pubblici	mq/mq	==
	- aree per l'istruzione	mq/mq	==
	- aree per attrezzature di interesse comune	mq/mq	==
5)	Altezza	m	7,50
6)	Numero Piani (escluso il piano interrato ed il sottotetto)		2
7)	Distacco minimo dagli edifici		
	- in rapporto all'altezza	m/m	2/1
	- in assoluto	m	10,00

8)	Distacco minimo dai confini in rapporto all'altezza in assoluto	
9)	Distanze dalle strade: D. M. 2 aprile 1968 n.1404 e D.leg. 30 aprile 1992 n. 285 – nuovo codice della strada	
10)	Strumento di attuazione:	Permesso dicostruire

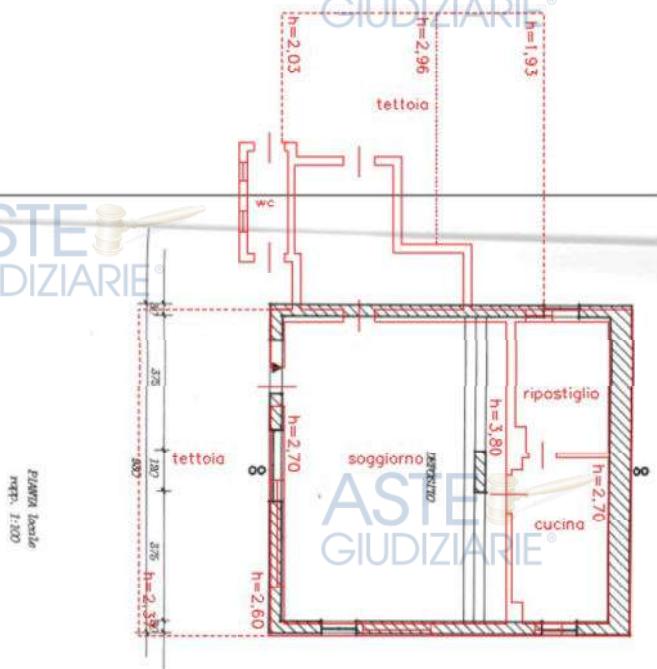
Inoltre di seguito si rappresentano le percentuali delle aree sottoposte a vincoli (cfr. Allegato Certificato di destinazione urbanistica):

Foglio	Mappali	PARCO N. C. V. di D. e A.	ZPS	SIC ZSC	AREE PERCORSE DAL FUOCO			VINVOLO IDROGEO- LACCO	%
					FASCE DI RISPECTO ACQUE PUBBLICHE	VINCOLI 15Li	VINCOLI 10Li	VINCOLI 5Li	
2	36	SI 70 % Zona B1 - riserva generale orientata 30% C2 Zone di Protezione			NO	NO	NO	NO	SI 100 %
	110	SI Zona B1 - riserva generale orientata			NO	NO	NO	NO	SI 100 %
	166	SI Zona B1 - riserva generale orientata			NO	NO	NO	NO	SI 100 %
	167	SI Zona B1 - riserva generale orientata			NO	NO	NO	NO	SI 100 %
8	75	SI C2 Zone di Protezione	SI IT 8050046 Monte Cervati, e dintorni	SI IT 8050024 Monte Cervati, Centaurino e Montagne di Laurino	NO	NO	NO	NO	SI 100 %
	76	SI C2 Zone di Protezione	SI IT 8050046 Monte Cervati, e dintorni	SI IT 8050024 Monte Cervati, Centaurino e Montagne di Laurino	NO	NO	NO	NO	SI 100 %
	77	SI C2 Zone di Protezione	SI IT 8050046 Monte Cervati, e dintorni	SI IT 8050024 Monte Cervati, Centaurino e Montagne di Laurino	SI AL 90 %	NO	NO	NO	SI 100 %
	78	SI C2 Zone di Protezione	SI IT 8050046 Monte Cervati, e dintorni	SI IT 8050024 Monte Cervati, Centaurino e Montagne di Laurino	SI AL 90 %	NO	NO	NO	SI 100 %
	79	SI C2 Zone di Protezione	SI IT 8050046 Monte Cervati, e dintorni	SI IT 8050024 Monte Cervati, Centaurino e Montagne di Laurino	NO	NO	NO	NO	SI 100 %
	392	SI C2 Zone di Protezione	SI IT 8050046 Monte Cervati, e dintorni	SI IT 8050024 Monte Cervati, Centaurino e Montagne di Laurino	NO	NO	NO	NO	SI 100 %

Bene N° 1 - Abitazione ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Fabbricati FG. 2 Part. 166

Il bene risulta edificato in forza della concessione edilizia 169/1996 Prot. 312/95 per ristrutturazione e completamento di un fabbricato ad uso agricolo. Parere favorevole del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, Prot. 3708 del 07/08/1995. Autorizzazione della Soprintendenza per i beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici di Salerno e e Avellino. n° 921 prot. 11650 del 14/04/1995 con prescrizioni.

Dal confronto dei grafici autorizzati nel permesso a costruire, con il rilievo dello stato di fatto, è emerso quanto segue:



- sono state riscontrate modifiche sostanziali nella superficie, nella volumetria nelle aperture esterne, nelle altezze utili interne, nella suddivisione interna.
- Totale diffidenza delle tettoie esterne.
- Totale diffidenza nel corpo aggiuntivo oltre la sagoma rettangolare.

Dette modifiche sostanziali al progetto autorizzato, essendo il bene posizionato in zona vincolata, sono da ritenersi completamente abusive e non sanabili. Pertanto nella successiva stima, verranno detratti i costi per il ripristino dei luoghi allo stato autorizzato rispetto ai grafici di progetto.

Nell'immagine sopra, si rappresenta di colore nero il grafico di progetto autorizzato, in Rosso il rilievo dello stato di fatto eseguito dallo scrivente nel corso dell'accesso sui luoghi.

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 2 Part. 36

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 2 Part. 110

Sulla superficie di questi beni, nel corso dell'accesso sui luoghi, sono stati riscontrati depositi di materiale tipo rocce frantumate.



Si precisa che, per effettuare interventi di deposizione di rocce frantumate in un terreno agricolo vincolato, è necessario ottenere permessi o autorizzazioni specifiche dai competenti organi di controllo. Questi potrebbero includere la richiesta di una comunicazione di inizio lavori (CIL), la presentazione di un permesso di costruzione (se necessario) oltre alla richiesta di una autorizzazione paesaggistica/ambientale.

Bene N° 4 - Terreno Depositi e Tettoie ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 2 Part. 167

Sul Bene, alla data dell'accesso sui luoghi, lo scrivente ha rilevato la presenza di baracche e tettoie.



Dai riscontri dell'ufficio urbanistico del Comune di Rofrano, non risultano pervenute allo scrivente pratiche autorizzative, quindi, le Tettoie e baracche risultano realizzate in totale assenza di permesso costruire, e ambientale. Essendo il bene posizionato in zona vincolata, ed in zona Agricola, tutte le baracche e tettoie sono da ritenersi completamente abusive e non sanabili.

Pertanto nella successiva stima, verranno detratti i costi per il ripristino dei luoghi.

Bene N° 5 - Deposito ubicato a Rofrano (SA) – Catasto Fabbricati FG. 8 Part. 392

Sul Bene, alla data dell'accesso sui luoghi, lo scrivente ha rilevato la presenza di un deposito.



Dai riscontri dell'ufficio urbanistico del Comune di Rofrano, non risultano pervenute allo scrivente pratiche autorizzative, quindi, il deposito risulta realizzato in totale assenza di permesso costruire, e ambientale.

Essendo il bene posizionato in zona vincolata, ed in zona Agricola, il deposito è da ritenersi completamente abusivo e non sanabile.

Pertanto nella successiva stima, verranno detratti i costi per il ripristino dei luoghi.

Bene N° 6 - Edificio collabente ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 75

Sul Bene, alla data dell'accesso sui luoghi, lo scrivente ha rilevato la presenza di un fabbricato.



Dall'impianto catastale, risulta la sagoma di un fabbricato, ma in fase di accesso sui luoghi si presentava un fabbricato in mattoni di calcestruzzo e solai in latero cementizio con travetti in ferro. Struttura ben diversa da un fabbricato di impianto catastale, il quale dovrebbe essere in muratura di pietra. Quindi presumibilmente il fabbricato è stato demolito e ricostruito. Anche se risulta impossibile poter risalire alla data precisa di ristrutturazione. Si presuppone che detto rifacimento sia stato realizzato negli anni '50/60, vista la tipologia costruttiva e lo stato di degrado. Dai riscontri dell'ufficio urbanistico del Comune di Rofrano, non risultano pervenute allo scrivente pratiche autorizzative. In considerazioni delle riflessioni precedenti, si può quindi presumere che il fabbricato sia stato ristrutturato ante '67, e quindi presumibilmente regolare. Saranno comunque apportati dei correttivi alla stima, per via dell'incertezza della conformità.

Per tutti i beni:

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

- Non è presente il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato reperito il certificato di collaudo statico;
- Non è stato reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico solo ed esclusivamente al piano terra;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre, sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute.

Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante 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. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Sono stati, inoltre, verificati che i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono state inoltre prese in considerazioni le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Salerno, le quotazioni del Borsino immobiliare, e Metroquadro, oltre che all'indagine presso professionisti locali operanti nel settore (**cfr. allegato 9 - Quotazioni Immobiliari**). Per i Terreni sono stati considerati i VAM della Regione Campania.

Confrontano i valori desunti dalle citate fonti di mercato immobiliare, lo scrivente CTU ha stimato un valore di unitario di:

Indagini Stima	
Guida Quotazioni Metroquadro	600,00
OMI Agenzia delle Entrate	456,00
Ricerche presso agenzie immobiliari riferito alla tipologia	555,00
Borsino immobiliare	450,00
Valore medio / mq	515,15 €/mq

Pertanto lo scrivente CTU ritiene opportuno assegnare un valore unitario arrotondato di:

515,15€/mq per la superficie convenzionale RESIDENZIALE

300,00€/mq per la superficie convenzionale DEPOSITO

2,00€/mq per la superficie convenzionale TERRENI

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Fabbricati FG. 2 Part. 166
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 2 Part. 36
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 2 Part. 110
- **Bene N° 4** - Terreno Depositi e Tettoie ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 2 Part. 167

Tabella per il calcolo dei valori, utilizzando le superfici convenzionali precedentemente calcolate.

	Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
Bene 1	Abitazione	139.00	515.25 €	71 619.75 €	1	71 619.75 €
Bene 2	terreni	8344.00	2.00 €	16 688.00 €	1	16 688.00 €
Bene 3	terreni	2640.00	2.00 €	5 280.00 €	1	5 280.00 €
Bene 4	terreni	4981.00	2.00 €	9 962.00 €	1	9 962.00 €

Coefficients of reduction		
coefficiente di ubicazione		0.96
coefficiente di condizione		0.97
coefficiente di per regolarità urbanistica		0.95
coefficiente di rating immobiliare		0.96
coefficiente di tipologia		0.99
coefficiente di superficie		0.98
Totale coefficiente di riduzione		0.8239

valore unitario medio		103 549.75 €
valore unitario medio ridotto		85 319.47 €

Maggiorazioni per tipologia di immobile e appetibilità di mercato	0%	85 319.47 €
---	----	-------------

Totale Valore Di Stima	€ 85 319.47
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15.00%
Deprezzamento aggiuntivo	0.00%
variazioni catastali	€ 1.500.00
decurtazione per difformità riscontrate e per eventuali difformità occulte	€ 34 000.00
Totale deprezzamenti	€ 47 797.92
VALORE FINALE DEL BENE	€ 37 521.55

Valore finale di stima arrotondato: LOTTO 1 € 37.500,00 (trentasettemilacinquecento,00 euro)

- Bene N° 5 - Deposito ubicato a Rofrano (SA) – Catasto Fabbricati FG. 8 Part. 392

	Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
Bene 5	Deposito	51.00	300.00 €	15 300.00 €	1	15 300.00 €
	corte (sup. catastale)	211.00	15.00 €	3 165.00 €	1	3 165.00 €

La superficie della corte, è stata determinata interrogando la visura dalla superficie catastale della particella 392 al Catasto terreni, sottraendo quindi l'area di sedime del deposito.

Coefficients of reduction	
coefficiente di ubicazione	0.98
coefficiente di condizione	0.95
coefficiente di per regolarità urbanistica	0.90
coefficiente di rating immobiliare	0.95
coefficiente di tipologia	0.99
coefficiente di superficie	0.98
Totale coefficiente di riduzione	0.7723

valore unitario medio		18 465.00 €
valore unitario medio ridotto		14 260.23 €
Maggiorazioni per tipologia di immobile e appetibilità di mercato	0%	14 260.23 €

Totale Valore Di Stima	€ 14 260.23
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15.00%
Deprezzamento aggiuntivo	0.00%
variazioni catastali	€ 800.00
decurtazione per difformità riscontrate e per eventuali difformità occulte, e accesso intercluso.	€ 10 000.00
Totale deprezzamenti	€ 12 139.03
VALORE FINALE DEL BENE	€ 2 121.19

Valore finale di stima arrotondato: LOTTO 2 € 2.000,00 (duemila,00 euro)

Come già rappresentato nel paragrafo "Criticità", si precisa nuovamente che, per il Lotto 2 (bene n° 5), l'accesso alla via pubblica è intercluso, in quanto l'accesso attuale avviene tramite passaggio ricadente su fondi di terzi.

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Edificio collabente ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 75
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 76
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 77
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 78
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Rofrano (SA) - Catasto Terreni FG. 8 Part. 79

	Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore	Quota in vendita	Totali
Bene 6	Residenziale	36.20	515.25 €	18 652.05 €	1	18 652.05 €
	Stalla	36.20	300.00 €	10 860.00 €	1	10 860.00 €
Bene 7	terreno agricolo	43.00	2.00 €	86.00 €	1	86.00 €
Bene 8	terreno agricolo	1001.00	2.00 €	2 002.00 €	1	2 002.00 €
Bene 9	terreno agricolo	3168.00	2.00 €	6 336.00 €	1	6 336.00 €
Bene 10	terreno agricolo	155.00	2.00 €	310.00 €	1	310.00 €

Coefficienti di riduzione

coefficiente di ubicazione	0.98
coefficiente di condizione	0.95
coefficiente di per regolarità urbanistica	0.99
coefficiente di rating immobiliare	0.96
coefficiente di tipologia	0.99
coefficiente di superficie	0.98
Totale coefficiente di riduzione	0.8585

valore unitario medio		38 246.05 €
valore unitario medio ridotto		32 832.50 €
Maggiorazioni per tipologia di immobile e appetibilità di mercato		0% 32 832.50 €

Totale Valore Di Stima	€ 32 832.50
Deprezzamento valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	15.00%
Deprezzamento aggiuntivo	0.00%
variazioni catastali	€ 800.00
decurtazione per difformità riscontrate e per eventuali difformità occulte	€ 5.00
Totale deprezzamenti	€ 4 929.88
VALORE FINALE DEL BENE	€ 27 902.63

Valore finale di stima arrotondato: LOTTO 3 € 28.000,00 (ventottomila,00 euro)

Lo scrivente, in data 17/07/2025, ha trasmesso Bozza della presente STIMA, a tutte le parti in causa, concedendo termine di 15gg, per far pervenire allo scrivente eventuali osservazioni:

- avv. Tommaso Ruccia legale del Creditore Procedente -
- dott. Giancarlo Rubino Custode Giudiziario -
- avv. Alfonso Lisanti legale del Creditore Lettieri Carmine - alfonolisanti@outlook.it

Tutte le ricevute Pec e Mail sono allegate alla presente relazione (**cfr. allegato 1 - Comunicazioni/trasmissione Bozza**)

Alla data della presente Perizia di Stima, lo scrivente ha constatato che **nessuna osservazione risulta comunicata allo scrivente**, Pertanto si procede al deposito nel fascicolo telematico.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castelnuovo Cilento, li 02/09/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Iula Alessandro

ASTE
GIUDIZIARIE®**ASTE**
GIUDIZIARIE®**ASTE**
GIUDIZIARIE®**ASTE**
GIUDIZIARIE®**ASTE**
GIUDIZIARIE®**ASTE**
GIUDIZIARIE®**ASTE**
GIUDIZIARIE®