

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Roberta Giglio

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 99/2024 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITRICE ESECUTATA: [REDACTED]

PERIZIA DELL'ESPERTO

Come da mandato del G.E. del 10/07/2025

Esperto

arch. Angelo D'Apolito

25 febbraio 2026

arch. Angelo D'Apolito

Via Nazionale, 146 – 84070 Salento (SA)

Tel. 0974 - 64178 - Cell. 333 - 2449486

C.F. DPL NGL 81525 A091S - P. IVA 04464550658

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
email: angelodap@gmail.com - pec: angelo.dapolito@architettisalernopec.it

PREMESSA

Nell'Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G.E. n. 99/2024 del Tribunale di Vallo della Lucania, promossa [REDACTED] nei confronti [REDACTED], con provvedimento in udienza in data 10/07/2025 il Giudice dell'Esecuzione – dott.ssa Roberta Giglio – nominava quale esperto estimatore il sottoscritto arch. Angelo D'Apolito, residente alla Frazione Fasana di Salento in Via Nazionale n. 146.

A seguito della suddetta nomina il sottoscritto prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli. Il Giudice dell'Esecuzione rinviava, per l'esame della consulenza tecnica d'ufficio estimativa, al 07/01/26 poi rinviato al 18/03/2026 a seguito di istanza di proroga.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato con verbali e fotografie dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 18/08/2025 e 11/12/2025 (**cfr. all. n. 1: Verbali di sopralluogo**). Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferitogli, si recava presso il Comune di Rofrano, l'Agenzia del Territorio di Salerno sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare e l'Archivio Notarile distrettuale di Salerno.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal verbale di conferimento dell'incarico in data 10/07/2025 si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento posti all'esperto:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di

arch. Angelo D'Apolito – Via Nazionale, 146 Omignano Scalo (SA) – Tel. 097464178 – angelo.dapolito@architettsalernopec.it

rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il Provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.: Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve obbligatoriamente procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in

allegata alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

13) l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

RISPOSTA AL QUESITO 1

La documentazione ipocatastale presente nel fascicolo telematico della procedura esecutiva immobiliare n. 99/2024 RGE è costituita dai seguenti documenti:

1. Certificato ipotecario a copertura del periodo dal 19/01/1985 al 27/12/2024;
2. Certificati storici catastali dei terreni e dei fabbricati pignorati;
3. Quadro sinottico della provenienza al ventennio dei beni pignorati;
4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni fabbricati pignorati;
5. Foto aerea/mappa catastale con indicazione di una delle particelle pignorate;
6. Titolo di provenienza dei beni pignorati alla società esecutata;
7. Nota di trascrizione del pignoramento.

Non sono presenti altri documenti. Sulla base dei documenti versati in atti vi è un'univoca identificazione dei cespiti pignorati (**cf. all. n. 2: documentazione ipocatastale agli atti di causa**).

Sulla scorta della documentazione in atti e delle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno sez. Pubblicità immobiliare si riporta, di seguito, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli che risultano colpire gli immobili sottoposti ad esecuzione (**cf. all. n. 3: Formalità pregiudizievoli che colpiscono i beni pignorati**):

1. ISCRIZIONE CONTRO del 01/06/1991 - Registro Particolare 1582 Registro Generale

14537 -

2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/1994 - Registro Particolare 3614 Registro Generale

32382 - [REDACTED]

3. **TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2003 - Registro Particolare 15553 Registro Generale 21588 - [REDACTED]**

4. **ISCRIZIONE CONTRO del 27/09/2011 - Registro Particolare 5243 Registro Generale 36597 - [REDACTED]**

5. **ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2014 - Registro Particolare 3284 Registro Generale 33710 [REDACTED]**

7. **TRASCRIZIONE CONTRO del 27/12/2024 - Registro Particolare 44867 Registro Generale 54937 - [REDACTED]**

Si precisa che le visure effettuate coprono il periodo dal 13/11/1990 al 29/12/2025.

Gli immobili subastati, come si desume dall'atto di pignoramento, sono siti in Comune Rofrano, alla località Centaurino.

Come emerge dal punto 3 del suddetto elenco risulta un pignoramento precedente che era riferito ai medesimi beni che oggi interessano l'esecuzione immobiliare in questione. Il creditore precedente era la società San paolo IMI s.p.a. con sede in Torino. Da informazioni assunte presso la cancelleria del Tribunale di Vallo della Lucania è emerso che detto pignoramento era iscritto al R.G.E. al n. 32/2003. Con provvedimento del 13/12/2023 è stata dichiarata l'estinzione del suddetto procedimento espropriativo per mancata rinnovazione entro il termine legale della trascrizione del pignoramento. Nel citato provvedimento è stata ordinata la cancellazione presso i Registri Immobiliari del pignoramento del 2003 che, però, non risulta annotata.

Nell'odierno atto di pignoramento sono riportati i seguenti immobili:

Comune di Rofrano, località Centaurino, catasto fabbricati:

- fol. 33, part.1, sub 1, corte comune;
- fol. 33, part.1, sub 2, cat. A/3, vani 6,0, rendita euro 226,21;
- fol. 33, part.1, sub.3, cat. D/7, rendita euro 9.744,87;
- fol. 33 part.1, sub 4, deposito piano terra, non censito autonomamente ma incluso nel sub 3;
- fol. 3, part.1, sub 5, fienile piano terra, non censito autonomamente ma incluso nel sub 3;
- fol. 33, part.1, sub 6, serbatoio acqua piano seminterrato, non censito autonomamente ma incluso nel sub 3;

Comune di Rofrano, catasto terreni;

- fol. 33, part.1, Ente Urbano di Ha 4.37.13 che comprende: del fol. 33, part.1 di Ha.1.80.60 e la part. 2 di Ha. 1.96.63 e del fol. 31, la particella 54 di Ha. 0.59.90;

Comune di Rofrano, catasto terreni:

- fol. 31, particella 48, di Ha. 1.24.27;
- fol. 31, particella 49, di Ha. 0.57.61;
- fol. 31, particella 53 di are 01.11;
- fol. 31, particella 88, di are 01.86, fabbr. rurale;
- fol. 31, particella 89 di are 79.76;
- fol. 31, particella 96 di are 77.45;
- fol. 31, particella 97 di are 19,88.

Si evidenzia che vi è un refuso nell'atto di pignoramento laddove, in riferimento al sub 5, in luogo del foglio 33 è stato indicato il foglio 3. Nella nota di trascrizione risulta invece correttamente riportato l'immobile in questione, essendo annoverato il foglio 33.

Di seguito si esplicitano, nello specifico, i dati catastali delle unità immobiliari in parola all'attualità come risulta dalle visure catastali allegate (**cfr. all. n. 4: Visure, wegis, elaborato planimetrico e planimetrie catastali attualmente disponibili**):

- 1. Catasto Fabbricati - Foglio 33 - Particella 1 sub 1 – Bene Comune Non censibile ai subb. 2, 3, 4, 5 e 6;**
- 2. Catasto Fabbricati - Foglio 33 - Particella 1 sub 2 – Categoria A/3 — Località Centaurino; 1 Piano Terra;**
- 3. Catasto Fabbricati - Foglio 33 - Particella 1 sub 3 – Categoria D/7 — Località Centaurino; 1 Piano Terra;**
- 4. Catasto Fabbricati - Foglio 33 - Particella 1 subb. 4, 5 e 6. Essi sono compresi nella**

scheda catastale del sub 3. Essendo detto subalterno 3 un immobile a destinazione speciale (categoria D/7 fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività industriale), nell'ambito della unità immobiliare che lo identifica sono annoverati tutti gli immobili, avente la medesima destinazione, che sono inclusi nella attività produttiva in questione. Nello specifico si tratta di 3 capannoni zootecnici ed un serbatoio idrico, come meglio specificato in seguito. Sul punto si evidenzia che solo in data 24/02/2026. A seguito di numerosi solleciti ad una istanza formulata dal sottoscritto nel luglio 2025 è stata rettificata da parte dell'Agenzia dell'Entrate di Salerno, sezione Territorio, la pregressa situazione catastale che vedeva identificato planimetricamente la sola scheda del sub 3 e non le restanti ulteriori tre schede rappresentative dei restanti capannoni e serbatoio idrico (subb. 4,5 e 6).

I suddetti immobili in catasto risultano così intestati:

- [REDACTED]

5. Catasto Terreni - Foglio 31 - Particella 48 – Pascolo arborato di Classe 2 – Superficie 1 ha 24 a 27 ca;

La particella in questione risulta intestata a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6. Catasto Terreni - Foglio 31 - Particella 49 – Pascolo arborato di Classe 2 – Superficie 57 a 61 ca;

La particella in questione risulta intestata a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. **Si rileva che la società esecutata è divenuta proprietaria, come**

meglio specificato più avanti, dei beni pignorati con atto di compravendita del 1985;

7. Catasto Terreni - Foglio 31 - Particella 53 – Pascolo arborato di Classe 2 – Superficie 01 a 11 ca;

La particella in questione risulta intestata

8. Catasto Terreni - Foglio 31 - Particella 88 – Fabbricato Rurale – Superficie 01 a 86 ca;

9. Catasto Terreni - Foglio 31 - Particella 89 – Pascolo di classe 2 – Superficie 58 a 33 ca; Pascolo Arborato di classe 2 – Superficie 17 a 12 ca; Seminativo Irriguo Arborato di classe 3 – Superficie 04 a 31 ca.

Le particelle in questione risultano intestate a

10. Catasto Terreni - Foglio 31 - Particella 96 – Pascolo arborato di classe 2 – Superficie 77 a 45 ca;

La particella in questione risulta intestata a

11. Catasto Terreni - Foglio 31 - Particella 97 – Pascolo arborato di classe 2 – Superficie 19 a 88 ca;

La particella in questione risulta intestata a

Per quanto attiene alla provenienza ultraventennale degli immobili pignorati si rileva che , divenne piena proprietaria di tutti

i terreni suddetti, compresa la particella 1 sulla quale poi attuò un importante intervento edilizio di cui si argomenterà più avanti, in virtù di atto notarile di compravendita a rogito dott. Vincenzo De Luca, Notaio in Salerno, in data 19/01/1985 rep. 2959, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 25/01/1985 ai nn. 2112/1826 di formalità contro [REDACTED].

Nell'atto in questione il venditore dichiarava che i fondi in oggetto (foglio 31 part.lle 88/89/96/97/47/78/49/53/54 e foglio 33 part.lle 1 e 2) erano ad esso pervenuti in virtù di giusti e legittimi titoli anteriori al 1963 ed anche in virtù di usucapione maturata a seguito di possesso ultraventennale, pubblico, pacifico ed ininterrotto: affermazione questa che veniva riconosciuta veritiera dalla parte acquirente. (cfr. all. n. 2: Atto di compravendita acquisto fondi in favore [REDACTED]).

RISPOSTA AI QUESITI 2 – 3 – 4 – 5 – 6

Descrizione dello stato dei luoghi

Gli immobili sottoposti ad esecuzione consistono in una serie di terreni posti in località Centaurino, contrada San Leo, zona montana del Comune di Rofrano, sui quali è stata realizzata un'azienda zootecnica, oggi in disuso.

Sulla ortofotocarta riportata di seguito è possibile comprendere la posizione del compendio in parola rispetto al capoluogo Rofrano ed al contesto territoriale circostante.



Figura 1

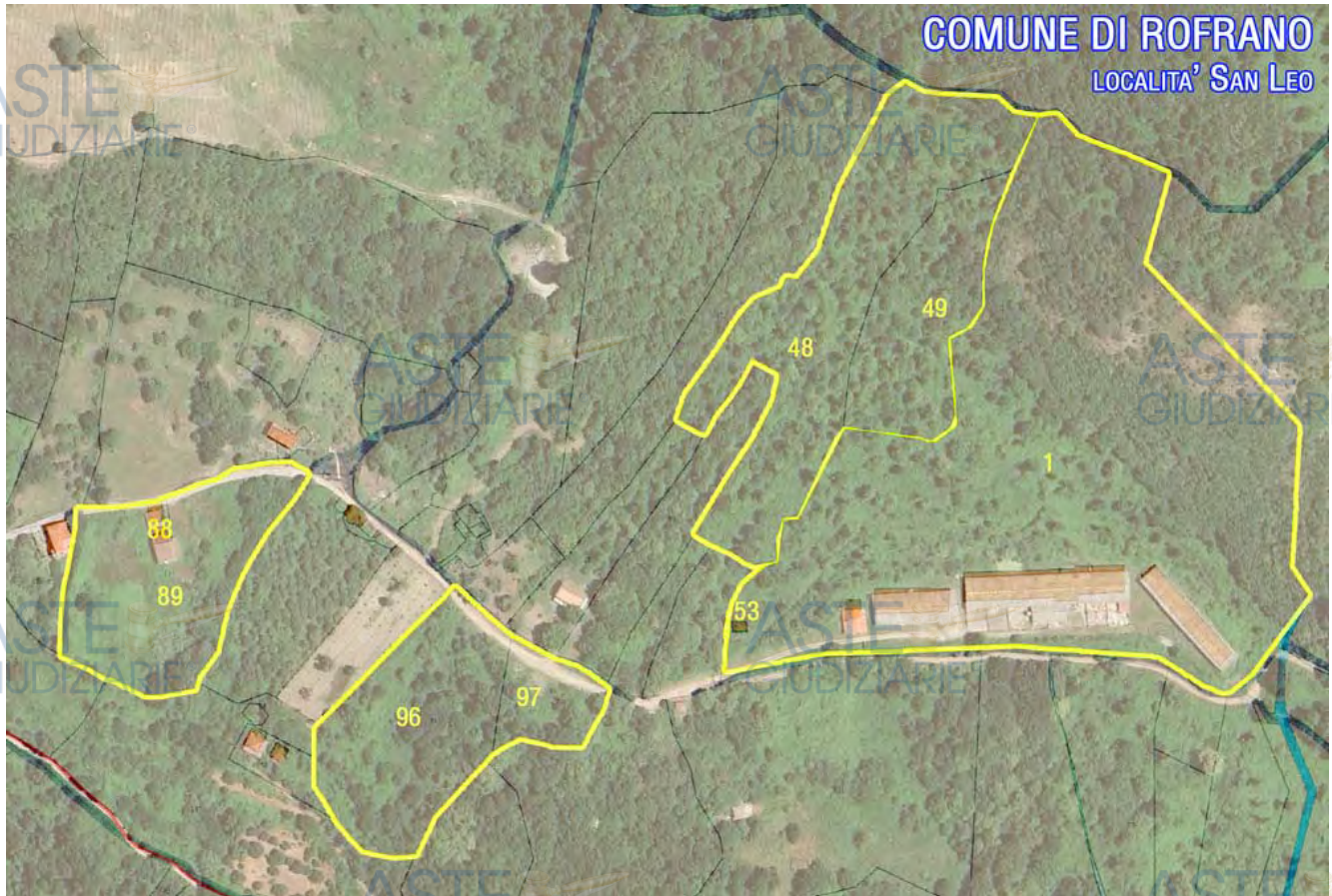


Figura 2 – Sovrapposizione ortofoto-catastale con indicazione del compendio pignorato

Di seguito si riportano due foto panoramiche con indicazione del compendio pignorato.



Figura 3 – A sinistra il fabbricato ed annesso laboratorio insistente sulle particelle 88/89 del foglio 31 – Nella foto a destra il complesso zootecnico insistente sulla particella 1 del foglio 33

Come anticipato in precedenza, gli immobili pignorati consistono in un ampio complesso agricolo, posto a circa 5 km dall'abitato di Rofrano e raggiungibile da una strada che, per circa 4 km, è completamente sterrata. Il compendio in questione sarà d'ora in poi suddiviso in due lotti. Il lotto n. 1 sarà quello che individua le particelle 88 ed 89 (parte sinistra della figura 3), il lotto n. 2 individuerà le restanti particelle di terreno ed annesso complesso zootecnico.

Descrizione del compendio pignorato - LOTTO N. 1

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, identificati come LOTTO n. 1, e ricadenti sulle particelle 88 ed 89 del foglio 31, sono costituiti da due fabbricati rurali, posti in adiacenza tra loro, ubicati in località San Leo del Comune di Rofrano. Essi sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia circa vent'anni fa. Al momento essi sono in stato di totale abbandono e fortemente invasi da rovi e spine, tant'è che, al fine di esperire il sopralluogo con rilievo metrico e fotografico degli ambienti, è stato necessario aprire un varco nella fitta vegetazione infestante ivi presente. Nella relazione tecnica del progetto assentito dal Comune si leggeva che [REDACTED] con l'intento di destinare gli immobili ad attività di lavorazione e trasformazione del latte, pose in essere degli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di locali idonei alla lavorazione ed all'essiccazione dei prodotti.

In adiacenza della strada vicinale San Leo è collocato un fabbricato su un solo livello, oltre piano sottotetto, in cui è presente l'ambiente in passato adibito alla lavorazione dei prodotti caseari, con annesso bagno e piccolo ingresso. Affianco ad esso è posto il fabbricato, in cui al piano terra è presente quello che in progetto era destinato a spazio abitativo, con quattro camere oltre disimpegno e WC. Al piano seminterrato è presente un locale per la essiccazione/stagionatura dei prodotti caseari. Tutti i dettagli sopra descritti sono riportati nelle planimetrie dello stato dei luoghi redatte dal sottoscritto e allegate alla presente (**cf. all. n. 5/a: Planimetrie dello stato dei luoghi – Lotto 1**).

Dal punto di vista costruttivo, la struttura portante di ambedue i fabbricati è in muratura di pietra locale faccia vista; i solai sono in laterocemento, mentre le fondazioni sono costituite da cordoli in calcestruzzo armato. La copertura è a doppia falda, realizzata con struttura in legno e manto in tegole del tipo portoghese. Gli infissi esterni sono in legno e si presentano in mediocre stato di manutenzione dovuto al disuso ed alla totale assenza di manutenzione pluriennale. I fabbricati sono dotati di impianto elettrico ed idrico, ambedue al momento distaccati e, quindi, non funzionanti. L'impianto fognario è collegato a una vasca settica, non essendo presente *in loco* la linea fognaria comunale. Dalla relazione si legge che l'adduzione dell'acqua avveniva da una sorgente comunale posta nei paraggi dell'edificio.

Per quanto attiene alle finiture interne si rileva che i pavimenti sono di tipo ceramico. I bagni sono dotati di vaso, bidet, doccia e lavabo. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, mentre le pareti interne sono rifinite con pittura. In linea generale, considerato lo stato di completo abbandono dei fabbricati in questione perdurante da lungo tempo, si rileva che, esternamente, le condizioni conservative sono discrete, essendo i paramenti murari in pietra facciavista.

Internamente, sarebbe necessario effettuare una tinteggiatura ma, comunque, in linea generale gli ambienti si presentano altresì in condizioni discrete.

Il tutto come documentato nelle fotografie dello stato dei luoghi allegate (**cf. all. n. 6/a: Documentazione fotografica – Lotto 1**).

Situazione edilizia - LOTTO N. 1

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere ed estrarre copia della documentazione tecnica agli atti del Comune di Rofrano relativa ai fabbricati di che trattasi (**cf. all. n. 7/a: Documentazione agli atti del Comune di Rofrano relativa al Lotto 1**). A seguito dell'istanza formulata al Comune è stata fornita allo scrivente la seguente documentazione:

1. Concessione edilizia n. 1599/92 del 18/06/1992 rilasciata [REDACTED], in qualità di [REDACTED] per la ristrutturazione di fabbricati rurali con uniti elaborati grafici e relazione;
2. Concessione edilizia n. 4838/96 del 21/04/1997 rilasciata [REDACTED], in qualità di [REDACTED] per la ristrutturazione, senza alterazione della volumetria preesistente, di due fabbricati rurali, con uniti elaborati grafici e relazione.

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità degli immobili in questione.

Considerazioni sullo stato legittimo delle consistenze sottoposte ad esecuzione

Sulla base della documentazione agli atti comunali rilasciata al sottoscritto, ed in particolare della Concessione edilizia n. 4838/96, che è l'ultimo titolo abilitativo rilasciato, si rilevano le seguenti difformità:

1. Ambedue i fabbricati risultano essere più alti rispetto alle previsioni di progetto. In particolare, il fabbricato adibito a laboratorio misura esternamente, alla gronda, m 3,57 contro 2,80 m riportati sui grafici di progetto. Risulta pressoché conforme l'altezza al colmo. Pertanto, tale maggiore altezza ha comportato la realizzazione di maggiore volumetria nello spazio in progetto destinato a sottotetto;
2. Internamente, l'altezza utile è pari a m 2,70 contro i 2,80 m riportati in progetto. Pertanto, tale minore altezza ha contribuito a rendere più alto lo spazio adibito a sottotetto di cui sopra. In riferimento a tale spazio si fa presente che esso non è accessibile dall'interno del locale terraneo ma unicamente dall'esterno mediante una portafinestra posta sulla facciata verso l'edificio a due livelli. Dai grafici di progetto non si comprende se, per detto spazio, fosse prevista l'apertura in questione o meno;
3. All'interno del locale, lo spazio qualificato in progetto come bagno risulta essere un

disimpegno con una porta verso l'esterno, anziché una finestra. Lo spazio adibito a spogliatoio risulta, invece, essere destinato a bagno;

4. Internamente, il locale destinato a "lavorazione" misura m 5,45x6,56 contro i 5,35x6,50 previsti in progetto;
5. In riferimento al fabbricato su due livelli, posto affianco a quello destinato a laboratorio, dal confronto con il progetto assentito esso risulta essere più alto rispetto alle previsioni progettuali. In particolare, il fronte lato valle, che alla gronda era previsto in progetto di altezza pari a 5,30 m, è alto circa 6,30 m. Anche il fronte lato monte, che in progetto misura m 2,45, nella realtà è alto 4 m. Per cui, risultano completamente alterate le misure degli interpiani, con creazione di maggiore volumetria sia nel locale seminterrato (destinato in progetto a sala per essiccazione) che nel locale sottotetto del fabbricato.

Il tutto come si evince dalla sottostante figura 4 in cui sono state sovrapposte (fuori scala) le piante dello stato di fatto (in colore rosso) alle piante di progetto (in nero) (per confronto grafico in scala vedi allegato 7/a).

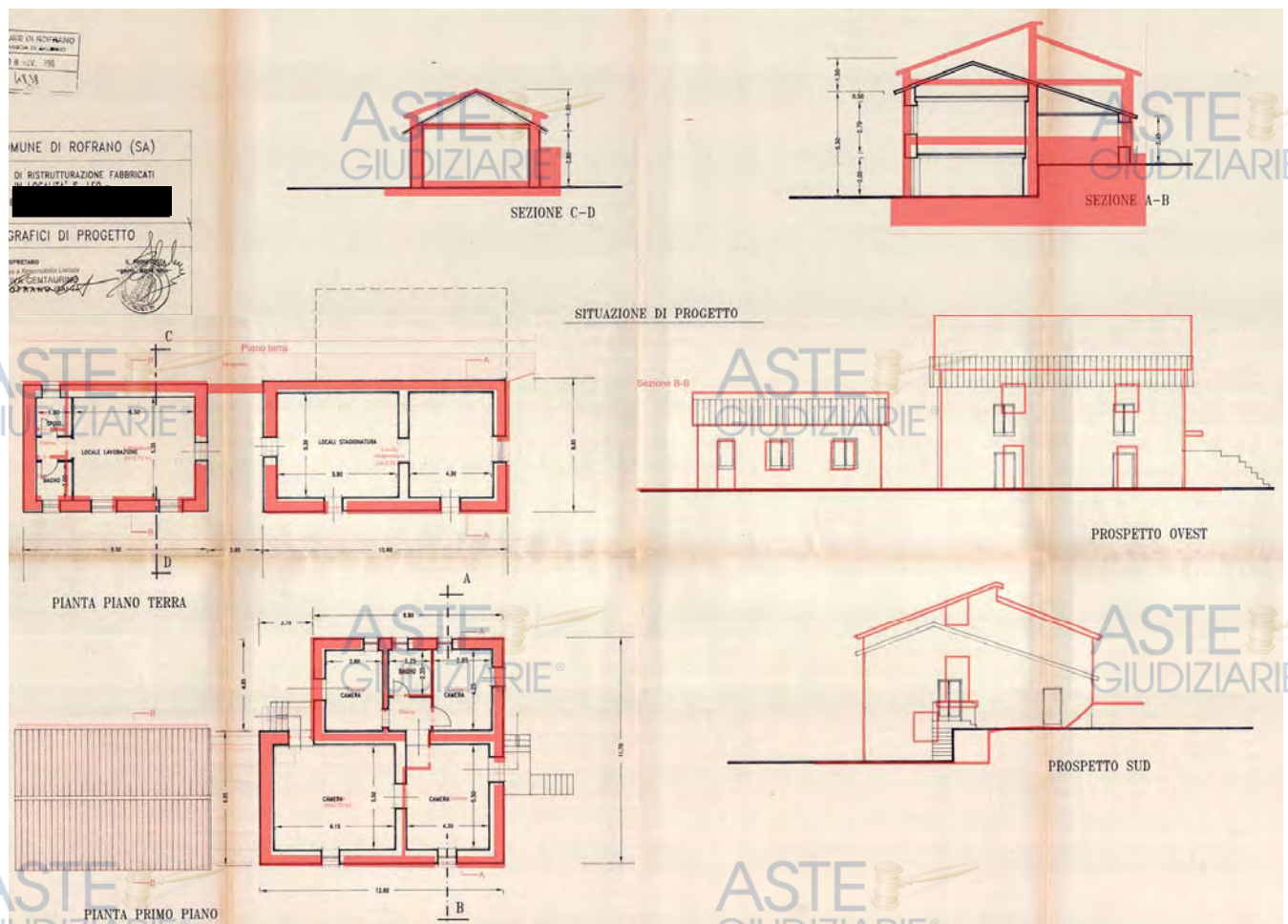


Figura 4

Le difformità accertate sono riconducibili alla fattispecie della parziale difformità dal titolo edilizio, ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001, in quanto non è stata sostanzialmente

arch. Angelo D'Apolito – Via Nazionale, 146 Omignano Scalo (SA) – Tel. 097464178 – angelo.dapolito@architettisalernopec.it

modificata la sagoma in pianta, non risulta alterata la destinazione d'uso, l'opera è riconducibile all'organismo edilizio autorizzato. Si dà atto, poi, che la demolizione delle parti eccedenti l'altezza autorizzata comporterebbe un pregiudizio strutturale e funzionale alla parte eseguita legittimamente, rendendo tale intervento tecnicamente non praticabile.

Ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria è subordinato alla verifica della doppia conformità, ossia:

- conformità dell'opera alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione;
- conformità alla disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria.

La maggiore altezza, e le altre difformità planimetriche, dovranno, pertanto, risultare compatibili con gli indici edilizi di zona, le altezze massime consentite, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti nelle due epoche di riferimento.

È emerso, come verrà argomentato nel paragrafo afferente agli aspetti urbanistici, che, successivamente al rilascio della concessione edilizia, l'area in cui esso ricade è stata classificata come Sito di Importanza Comunitaria (SIC). Tale circostanza non incide sulla legittimità originaria del fabbricato ma assume rilevanza ai fini del rilascio di un nuovo titolo edilizio in sanatoria, costituente atto autorizzativo autonomo. In relazione alla presenza del vincolo SIC, l'iter di sanatoria edilizia dovrà essere corredato da Valutazione di Incidenza Ambientale (VIncA), quantomeno nella forma di screening, da sottoporre all'autorità competente. La procedura dovrà accertare che la difformità oggetto di sanatoria non produca incidenze significative sugli habitat e sulle specie tutelate e non comprometta gli equilibri ambientali del sito.

Considerata l'impossibilità tecnica di procedere alla demolizione senza arrecare pregiudizio alla parte legittima dell'edificio, risulta applicabile quanto previsto dall'art. 34, comma 2, del DPR 380/2001, che consente la sostituzione della sanzione demolitoria con una sanzione pecuniaria, previa verifica della conformità urbanistica. In alternativa, ove ricorrano i presupposti dell'art. 36 del DPR 380/2001, il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria sarà subordinato al pagamento del contributo di costruzione in misura doppia.

Di tutto quanto relazionato nel presente paragrafo si terrà conto in fase di stima operando una congrua decurtazione percentuale sul valore finale del bene.

Situazione urbanistica – LOTTO N. 1

Tutte le particelle pignorate ricadono per intero in Zona territoriale Omogenea **E (Verde agricolo semplice)** del vigente **Piano Urbanistico Comunale** di Rofrano. Come detto, tutto il

arch. Angelo D'Apolito – Via Nazionale, 146 Omignano Scalo (SA) – Tel. 097464178 – angelo.dapolito@architettisalernopec.it

compendio pignorato è ricadente in area qualificata come Sito di Importanza Comunitaria (SIC-IT8050024 - Monte Cervati, Centaurino e Montagne di Laurino). Per la restante situazione vincolistica si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato (cfr. all. n. 8: **Certificato di Destinazione Urbanistica**).

Situazione catastale – LOTTO N. 1

I fabbricati di cui al lotto n. 1 risultano essere ancora censiti in catasto come fabbricati rurali (ricadenti sulla sola particella 88) in Catasto Terreni. In realtà, i fabbricati ricadono sia nella particella 88 che in piccola parte anche sulla particella 89, ciò si evince agevolmente dalla sovrapposizione ortofoto/catastale riportata in figura 2. Pertanto, **dovranno essere posti in essere gli atti di aggiornamento catastali consistenti in Tipo Mappale per la corretta individuazione in mappa dei fabbricati e DocFA al fine di presentare le planimetrie catastali dei due corpi di fabbrica.**

Descrizione del compendio pignorato - LOTTO N. 2

Il complesso immobiliare oggetto di accertamento identificato dal sottoscritto come LOTTO N. 2 è costituito da un insieme organico di fabbricati a destinazione prevalentemente produttiva zootecnica, nonché da un edificio ad uso residenziale, funzionalmente connesso all'attività esercitata. L'insediamento è ubicato in ambito extraurbano ed è raggiungibile mediante la strada vicinale San Leo, circa 500 m più a monte rispetto alle consistenze descritte al lotto n.1 in precedenza.

Il compendio risultava in passato destinato allo svolgimento di attività di allevamento ovicaprino, con produzione di latte e carne, configurandosi sotto il profilo funzionale come centro zootecnico. Ad oggi, esso è in stato di totale inutilizzo/abbandono a meno della presenza di una sola mucca e qualche gallina.

All'interno dell'area è presente un fabbricato in passato destinato ad abitazione del custode, concepito quale unità residenziale di servizio al complesso produttivo. L'alloggio è composto da un locale adibito a cucina, tre camere da letto, un servizio igienico e un vano accessorio destinato a ripostiglio. Tale fabbricato risulta strutturalmente e funzionalmente autonomo, ma strettamente correlato all'organizzazione e alla gestione dell'attività zootecnica.

Sono inoltre presenti più fabbricati strumentali all'attività agricola.

Come si legge dalla relazione del progetto assentito, uno dei fabbricati era destinato al

ricovero delle macchine agricole e delle attrezzature, nonché allo stoccaggio di materiali quali mangimi e concimi. Gli spazi interni risultano suddivisi funzionalmente in modo da separare l'area di deposito dei materiali da quella utilizzata come rimessa per i mezzi agricoli.

Un ulteriore fabbricato era adibito a ricovero degli animali ed era configurato come stalla. All'interno è presente una corsia longitudinale destinata alla distribuzione dell'alimentazione, affiancata da sistemi di contenimento ed alimentazione degli animali. Gli spazi interni erano organizzati mediante recinzioni e divisori amovibili, progettati per consentire la gestione dei capi, la pulizia dei locali e la riconfigurazione delle superfici in funzione delle esigenze operative.

È, inoltre, presente un fabbricato destinato in passato alle operazioni di mungitura, articolato in ambienti distinti ma funzionalmente integrati. Una parte dell'edificio era adibita a sala di attesa e mungitura, dotata di fossa centrale ed impianto di mungitura automatizzato, mentre un'ulteriore porzione ospitava la sala latte, il locale per il deposito dei mangimi e i servizi annessi. Sul lato lungo dell'edificio, verso valle, sono presenti spazi esterni recintati destinati alla movimentazione e alla deambulazione degli animali.

È, infine, presente un ulteriore capannone, realizzato con struttura metallica e muratura di tamponamento su tre lati, destinato in passato allo stoccaggio del fieno stagionato impiegato per l'alimentazione del bestiame.

Tutti i dettagli sopra descritti sono riportati nelle planimetrie dello stato dei luoghi redatte dal sottoscritto e allegate alla presente (**cf. all. n. 5/b: Planimetrie dello stato dei luoghi – Lotto 2**).

Le aree di pertinenza dei fabbricati, comprensive delle particelle catastali identificate al foglio 31 nn. 48, 49, 53, 96 e 97, risultano allo stato attuale prive di coltivazioni e non oggetto di attività produttiva. I terreni si presentano in condizioni di abbandono, con assenza di manutenzione e di utilizzo agricolo in atto.

Dalle ispezioni catastali compiute dal sottoscritto è emersa anche la presenza di un serbatoio idrico, a monte dei capannoni, censito con il sub 6. Stante la fittissima presenza di vegetazione, rovi, spine e la complessa orografia del sito, non è stato possibile visionare tale manufatto. Sul punto, si precisa che sono state scattate numerose fotografie del compendio, anche con drone, dalle quali non è visibile il serbatoio in questione.

Dal punto di vista costruttivo, tutti i manufatti, a meno dell'alloggio del custode, sono realizzati con caratteristiche tipologiche e costruttive omogenee, riconducibili alla tipologia del capannone industriale leggero. Le strutture portanti risultano costituite da telai in acciaio, con chiusure perimetrali realizzate mediante blocchi di calcestruzzo intonacati e coperture impostate su capriate metalliche con sovrastante orditura e lastre in fibrocemento.

La casa del custode si sviluppa interamente su un unico piano fuori terra. L'organismo strutturale è costituito da struttura intelaiata in cemento armato con compagnature in blocchi di laterizio con solaio piano in laterocemento, e copertura in legno a due falde inclinate con manto di tegole alla marsigliese.

Le superfici esterne risultano rifinite con intonaco e tinteggiatura. Stante il totale stato di abbandono, si rilevano diffuse aree di degrado, con distacchi localizzati dello strato di finitura.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, sia l'abitazione che i capannoni presentano l'impianto elettrico ed idrico, anch'essi, come quelli del lotto 1 descritto in precedenza, non attivi. Lo smaltimento dei reflui dell'abitazione era garantito tramite convogliamento in vasca settica. Gli infissi esterni sono realizzati in legno e presentano condizioni di conservazione mediocri. In linea generale, si registra uno stato di degrado dei manufatti dovuto al disuso pluriennale.

Il tutto come documentato nelle fotografie dello stato dei luoghi allegate (**cf. all. n. 6/b: Documentazione fotografica – Lotto 2**).

Situazione edilizia - LOTTO N. 2

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere ed estrarre copia della documentazione tecnica agli atti del Comune di Rofrano relativa al complesso zootecnico di che trattasi (**cf. all. n. 7/b: Documentazione agli atti del Comune di Rofrano relativa al Lotto 2**). A seguito dell'istanza formulata al Comune è stata fornita allo scrivente la seguente documentazione:

1. Concessione edilizia n. 586/88 del 07/03/1998 rilasciata [REDACTED] in qualità di [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di ricovero per n. 500 capi ovi-caprini; deposito macchine ed attrezzi; fienile e casa appoggio con uniti elaborati grafici e relazione.

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità del complesso edilizio in questione.

Considerazioni sullo stato legittimo delle consistenze sottoposte ad esecuzione

Sulla base dell'analisi dei grafici di progetto allegati alla Concessione edilizia n. 586/88, che è l'unico titolo abilitativo rilasciato, si rilevano le seguenti difformità:

I manufatti sono stati edificati in posizione diversa rispetto alle previsioni di progetto.

In particolare, risulta, in maniera macroscopica, che il deposito, in progetto posto a monte della casa alloggio, è collocato sulla destra rispetto alla citata abitazione. Inoltre, tutto il compendio è spostato verso il lato Ovest della particella 1. Il tutto come si evince dalla sottostante figura 5 in cui sono state sovrapposte (fuori scala) la planimetria dello stato di fatto (in colore rosso) a quella di progetto (in nero).

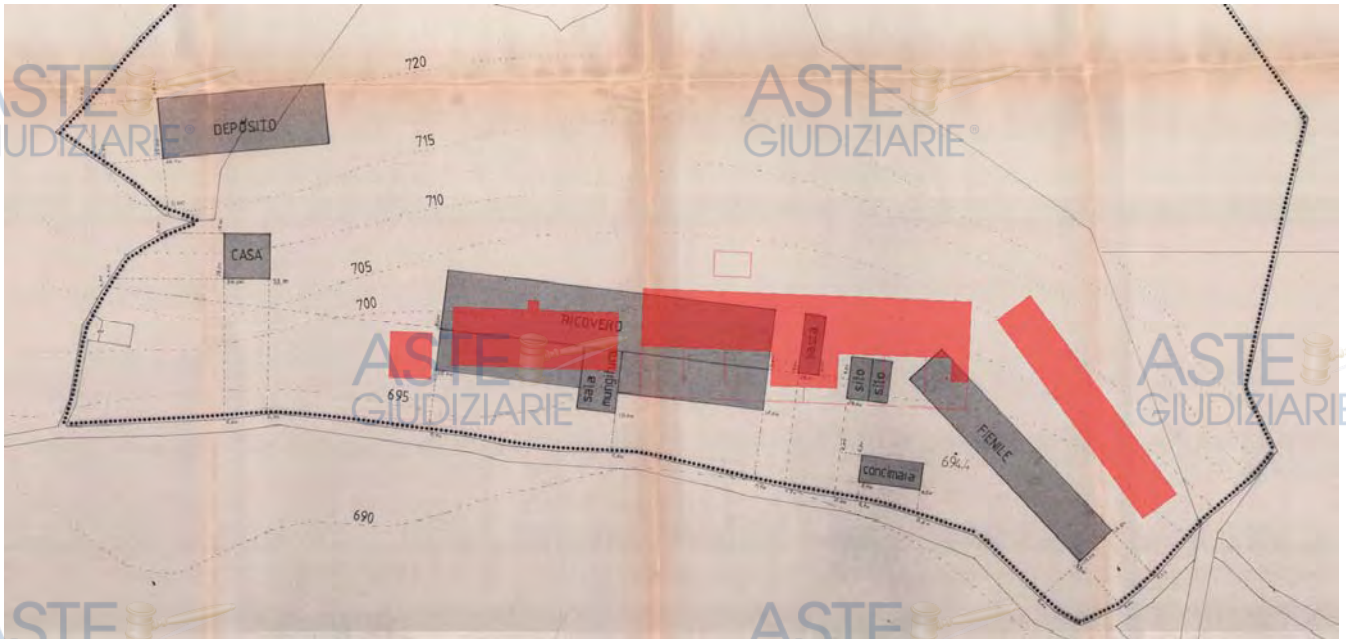


Figura 5

Passando in rassegna i vari corpi di fabbrica che compongono il complesso in questione si rileva, inoltre, quanto segue:

1. L'abitazione in progetto era prevista esternamente in parte in pietra ed in parte intonacata laddove, invece, è completamente intonacata;
2. Il capannone adibito a deposito, posto alla destra dell'abitazione (in progetto previsto a monte di essa), presenta un piccolo manufatto nella parte centrale, sul retro, non riportato sui grafici. Inoltre, le altezze interne differiscono da quelle di progetto, laddove al colmo esso è alto 5,60 m contro i m 5,20 di progetto ed all'imposta è alto m 4,65 contro i m 4,15 di progetto;
3. Il fabbricato adibito a ricovero/stalla (capannone centrale) è di circa 20 cm più ampio sia in larghezza che in lunghezza. La parte centrale, adibita a zona mungitura, risulta realizzata difformemente rispetto al progetto risultando larga 16,20 anziché 8,00 m e profonda 8,47 m anziché 16 m. Quindi, essa è stata ruotata di 90° rispetto al progetto e realizzata leggermente più grande. Risulta realizzato un piccolo corpo escrescente, nell'estremo di destra rispetto al fronte principale del suddetto capannone, non raffigurato in progetto. Anche le altezze risultano diverse rispetto al progetto, laddove al centro del capannone, sui grafici, si misura l'altezza di 5,25 m contro 4,95 m ed all'imposta della copertura, laddove era previsto alto 3,60 m, contro 4,05 m effettivi;
4. Il capannone adibito a fienile risulta realizzato più alto rispetto al progetto. All'imposta la copertura misura 4,90 m contro i 4,50 m riportati in progetto.

In linea generale, si rileva che non vi è perfetta conformità tra le quote annotate sul progetto

e quelle che invece si misurano materialmente sui grafici.

In definitiva, si rileva che **l'abitazione presenta difformità limitata alle finiture esterne e può pertanto considerarsi sanabile. Il capannone adibito a deposito evidenzia difformità planimetriche e volumetriche**; la sua sanabilità è subordinata alla verifica della compatibilità con la volumetria residua e con i vincoli imposti dall'area SIC in cui successivamente è ricompresa, come relazionato in precedenza. Il **fabbricato adibito a ricovero/stalla** presenta ampliamenti planimetrici, rotazioni della zona centrale ed un corpo aggiuntivo, **difformità sostanziali che ne impediscono la sanabilità in assenza di volumetria residua disponibile o se incompatibili con i vincoli SIC. Il capannone adibito a fienile, realizzato con aumento di altezza, potrà essere sanato solo se rientrerà nei limiti volumetrici residui e rispetta i vincoli SIC. Lo spostamento complessivo dei fabbricati, avvenuto all'interno della stessa particella, non incide sui confini, ma dovrà essere valutato alla luce della compatibilità con i vincoli e con la volumetria residua.**

Nel complesso, la sanabilità dell'intero compendio risulta, pertanto, condizionata alla disponibilità di volumetria residua ed alla conformità ai vincoli SIC, ed alcune opere possono risultare non sanabili.

Di tutto quanto relazionato nel presente paragrafo si terrà conto in fase di stima operando una congrua decurtazione percentuale sul valore finale del bene.

Situazione urbanistica – LOTTO N. 2

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato (cfr. all. n. 8: *Certificato di Destinazione Urbanistica*).

Situazione catastale – LOTTO N. 2

Come evidenziato in premessa il complesso zootecnico in questione risulta censito catastalmente con i subb. 1 (corte comune non censibile), 2 (abitazione), 3 (ricovero animali). Quest'ultimo comprende anche i subb. 4 (deposito), 5 (fienile) e 6 (serbatoio acqua). Agli atti informatizzati del catasto, se si effettuava una visura, prima della redazione del presente elaborato, erano prelevabili i certificati catastali dei subb. 2 e 3, senza codice fiscale della ditta intestataria. In merito alle planimetrie risultavano prelevabili le sole le planimetrie dei subb. 2 e 3. Per tale motivo, con istanza inviata a mezzo PEC 17/07/2025 lo scrivente chiedeva all'Agenzia delle Entrate di Salerno, *relativamente ai fabbricati siti in località Centaurino censiti in C.F. di Rofrano al*

arch. Angelo D'Apolito – Via Nazionale, 146 Omignano Scalo (SA) – Tel. 097464178 – angelo.dapolito@architettisalernopec.it

foglio 33 part. 1 subb. 2-3-4-5-6, attualmente di proprietà [REDACTED]

1. L'inserimento nell'impianto meccanografico di tutte unità immobiliari presenti nella busta relativa alla partita 525 di Rofrano (fg. 33 part. 1 subb. 2-3-4-5-6), essendo attualmente caricati solo il sub 2 e 3; 2. La rasterizzazione di tutte le planimetrie presenti nella busta relativa alla partita 525 di Rofrano (fg. 33 part. 1 subb. 2-3-4-5-6); 3. L'inserimento del codice fiscale della società intestataria, come da verifica su sito Agenzia Entrate allegata.

Il 18/07/2025 venivano trasmesse a mezzo PEC le sole planimetrie dei sub 2 e 3, non rilasciabili dal sistema in quanto non era annotato il codice fiscale della società intestataria. Nell'oggetto della PEC in questione veniva comunicato allo scrivente che "[...] - Comune di Rofrano Fg. 33 Part. 1 - SUBB. 2-3-4-5-6 - **SI TRASMETTONO LE PLANIMETRIE DEI SUBB 2 E 3. PER I SUBB 4-5-6 ATTENDERE EVASIONE ISTANZAMECCANIZZAZIONE**". Fino alla redazione della bozza di perizia, e comunque, fino al 24 febbraio 2026, non risultava essere stata evasa l'istanza di meccanizzazione in questione. Pertanto, lo scrivente in tale frangente di tempo ha provveduto ad inviare più email di sollecito, all'Ufficio servizi cartografici e catastali dell'Agenzia delle Entrate, al fine di provvedere all'evasione dell'istanza presentata. (cfr. all. n. 9: ***Istanza all'Agenzia delle Entrate del 17/07/2025, riscontro del 18/07/2025 ed email di sollecito evasione completa istanza del dicembre 2025 ed ulteriori email inviate nel mese di febbraio 2026***). Come detto, il 24/02/2026 è stata evasa l'istanza presentata dal sottoscritto. Nello specifico è stato introdotto il codice fiscale [REDACTED] nelle visure catastali dei subb. 2 e 3. Inoltre, nella scheda catastale del sub 3 sono state inserite anche le schede dei subb. 4, 5 e 6, ovvero quelle rappresentative dei restanti due capannoni e del serbatoio idrico così come riportati nell'elaborato planimetrico. Sul punto si evidenzia, così come segnalato dal personale dell'Agenzia delle Entrate al sottoscritto, che essendo il subalterno 3 un'unità immobiliare a destinazione speciale (cat. D/7 fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività industriale), tutte le schede degli immobili (3,4,5, e 6) che costituiscono l'attività produttiva, proprio per il suddetto motivo, sono censite nella suddetta unità immobiliare.

RISPOSTA AI QUESITI 7 – 8 – 9 – 10 – 11

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile sottoposto ad esecuzione si ritiene congruo formare due lotti di vendita così come descritti in precedenza.

Tutto il compendio pignorato risulta in stato di completo abbandono/inutilizzo.

Non risultano vincoli specifici, al di là di quelli urbanistico-edilizi, ricadenti sulle consistenze pignorate.

RISPOSTA AL QUESITO 12**CRITERIO DI STIMA**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica degli immobili da prendere in esame, la capacità degli stessi ad essere direttamente scambiati. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra i beni in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che i beni assumono nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta.

Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sulla osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto ed i beni da stimare, e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato.

Si evidenzia che il presente compendio fu oggetto di precedente esecuzione immobiliare, come già argomentato. Nella esecuzione in questione, la 32/2023 R.G.E., l'odierno lotto n. 1 (particelle 88 ed 89 del foglio 31) fu valutato, nel 2010, € 476.380 mentre il solo complesso zootecnico, con terreno annesso della sola particella 1, fu stimato in euro € 1.297.402,30 (esclusi i terreni che il sottoscritto ha incluso nell'odierno lotto 2). Senza entrare nel merito della valutazione effettuata si rileva che all'epoca i fabbricati non erano nelle medesime condizioni conservative odierne e la stima in questione considerava gli immobili pienamente legittimi sotto il profilo urbanistico-edilizio. Da informazioni assunte presso la custode giudiziaria nominata *illo tempore* nell'ambito dell'esecuzione in questione, è emerso che tutte le aste che si svolsero, con

conseguenti ribassi dei beni posti all'incanto, andarono sempre deserte.

REPERIMENTO DEI DATI ELEMENTARI

Per la individuazione del valore corrente di mercato per immobili di caratteristiche simili a quelle degli immobili da stimare, si è proceduto ad una serie di indagini di mercato a unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di interesse.

Più precisamente, sono state eseguite indagini presso i siti internet degli operatori immobiliari operanti nella zona in esame ed è stato consultato anche l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dal quale si desumono i seguenti dati per il Comune di Rofrano:

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE- Anno 2025 Semestre 1 (ultimi dati disponibili):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	495	630	L	1,4	1,8	L
Box	NORMALE	370	430	L	1,6	1,9	L
Capannoni tipici	NORMALE	245	340	L	1,6	2,1	L

FORMAZIONE LOTTI

LOTTO n. 1:

Appezamento di terreno di 7.962 mq con due fabbricati situati in località San Leo, Comune di Rofrano, a circa 5 km dal centro abitato e raggiungibili da una strada sterrata lunga circa 4 km in discreto stato conservativo adibiti in passato ad abitazione di mq lordi 113,70 e laboratorio per la produzione di prodotti caseari articolato in un edificio autonomo avente superficie lorda di 137,50 mq e locale di essiccazione seminterrato di 86 mq. Essi sono stati ristrutturati circa vent'anni fa per attività di lavorazione e stagionatura dei prodotti caseari, attualmente sono in totale stato di abbandono e invasi da vegetazione infestante. Le strutture portanti sono in muratura di pietra locale faccia vista, con solai in laterocemento e copertura a doppia falda in legno e tegole portoghesi. Dispongono dei soli impianti elettrico e idrico, attualmente non funzionanti, e di impianto fognario collegato a vasca settica. Esternamente le

condizioni sono discrete, mentre internamente gli ambienti richiedono interventi di ripristino.

Sono presenti alcuni abusi edilizi che potranno essere oggetto di sanatoria.

Il compendio è distinto in Catasto terreni di Rofrano al foglio 31 particelle 88 ed 89.

LOTTO n. 2:

Complesso immobiliare a destinazione zootecnica, situato in località San Leo, del Comune di Rofrano, raggiungibile tramite strada vicinale circa 500 m a monte rispetto al Lotto 1. Il compendio, un tempo utilizzato per allevamento ovi-caprino e produzione di latte e carne, è attualmente in totale abbandono, con terreni non coltivati e fabbricati inutilizzati, fatta eccezione per la presenza di qualche capo di bestiame. L'insieme comprende l'alloggio del custode e più fabbricati strumentali: stalle, fienile, ricovero macchine ed impianti di mungitura, realizzati con strutture in acciaio, muratura e coperture in lastre di fibrocemento. Gli immobili sono privi di impianti funzionanti, in condizioni mediocri e presentano degrado diffuso dovuto al disuso pluriennale. I capannoni hanno superficie lorda complessiva di mq 2.494 mentre l'abitazione del custode ha una superficie di 102 mq. Il terreno pertinenziale si estende per 43.484 mq.

Sono presenti alcuni abusi edilizi che potranno essere oggetto di sanatoria solo in parte.

Il compendio è distinto in Catasto terreni di Rofrano al foglio 31 particelle 48, 49, 53, 96 e 97 ed in catasto fabbricato al foglio 33 particella 1 subb. 2 e 3.

Valutazione degli immobili

Non essendoci un mercato attivo per la tipologia di beni da stimare, si ritiene congruo, sulla base degli ultimi valori OMI disponibili, utilizzare il valore minimo di **€/mq 245 per i capannoni** che formano il complesso zootecnico di cui al lotto n. 2. In ambito agricolo montano ed extraurbano, il valore del terreno circostante ai capannoni deve essere valutato considerando l'indice di fabbricabilità molto basso e la limitata volumetria edificabile. Facendo riferimento ai valori OMI dei capannoni tipici della zona, il terreno agricolo rappresenta solo una frazione del valore del fabbricato astrattamente realizzabile. Pertanto, il valore indicativo del terreno si colloca, generalmente, tra 1 e 5 €/mq, variando leggermente in funzione della produttività e delle caratteristiche del lotto. Nel caso specifico si ritiene congruo utilizzare per i **terreni pertinentziali del lotto n. 1 il valore di 2 €/mq**, data la migliore orografia del terreno e la limitata estensione complessiva. Per i terreni pertinentziali del **lotto n. 2 si ritiene congruo adottare il valore di 1,00 €/mq**, considerata l'ampia estensione complessiva, l'andamento del terreno che, alle spalle dei capannoni è fortemente in pendenza a salire, mentre nella zona di valle (particelle 96 e 97) risulta in pendenza a scendere e la loro scarsa vocazione agli impianti culturali. In riferimento al valore

unitario da utilizzarsi per le porzioni abitative si ritiene congruo adottare, sia per l'**abitazione del lotto n. 1** che per quella custode del lotto n. 2 il valore unitario medio di euro 560 €/mq considerata le loro condizioni conservative, la collocazione ed accessibilità del sito.

Coefficienti di differenziazione degli ambienti dell'immobile

La misura della consistenza verrà effettuata con riferimento alla Norma UNI 10750 ed ai coefficienti di differenziazione, nonché a quelli forniti dal “Consulente Immobiliare” de Il Sole24ore che sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si “corregge” l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Nel caso specifico si utilizzerà il coefficiente 1 (100%) per tutte le consistenze da stimare. Per l'atrio esterno della casa del custode del lotto n. 2 si userà il coefficiente 0,25 (25%), Per i locali per la lavorazione dei prodotti del lotto n. 1 si userà il coefficiente 0,90 (90%) per quello sito nell'edificio fronte strada e 0,6 per quello posto al piano seminterrato nell'edificio su due livelli. Moltiplicando la superficie reale con i suddetti coefficienti si otterrà la superficie commerciale.

Riepilogo delle superfici reali e commerciali degli immobili e stima

LOTTO 1 - ABITAZIONE+LOCALE ESSICAZ. + LABORATORIO				
Id.	Destinazione	Sup. reale	Sup. commerciale	Valore
1	Abitazione	113,70	113,70	€ 63 672,00
2	Locale stagionatura/essiccazione	85,80	60,06	€ 33 633,60
3	Laboratorio	137,50	123,75	€ 69 300,60
4	Terreno pertinenziale	7962,50	7962,50	€ 15 925,00
Valore di mercato immobile				€ 182 531,20
Valore di mercato immobile con decurtazione percentuale del 20% per presenza abusi edilizi				€ 146 024,96

LOTTO 2 - CAPANNONI+ALLOGGIO CUSTODE + TERRENI				
Id.	Destinazione	Sup. reale	Sup. commerciale	Valore
1	Alloggio Custode	102,30	102,30	€ 57 288,00
1	Ingresso esterno alloggio	11,30	2,83	€ 1 582,00
2	Capannone 1 (deposito)	579,00	579,00	€ 141 855,00
3	Capannone 2 (stalla)	1302,50	1302,50	€ 319 112,50
4	Capannone 3 (fienile)	612,80	612,80	€ 150 136,00
5	Terreni pertinenziali	43484,10	43484,10	€ 43 484,10
Valore di mercato immobile				€ 713 457,60
Valore di mercato immobile con decurtazione percentuale del 30% per presenza abusi edilizi solo in parte sanabili				€ 499 420,32

In cifra tonda il valore di mercato del lotto n. 1 è pari ad euro 146.000 (diconsi euro centoquarantaseimila/00).

In cifra tonda il valore di mercato del lotto n. 2 è pari ad euro 500.000 (diconsi euro cinquecentomila/00).

La stima tiene conto degli oneri e delle le spese per la definizione delle pratiche edilizie e catastali di sanatoria e delle relative opere a farsi per la regolarizzazione dei beni staggiati comprese le opere di riduzione in pristino delle parti non sanabili.

SULL'INVIO DELLA BOZZA ALLE PARTI E SULLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Il sottoscritto, in data 31 dicembre u.s., ha provveduto ad inviare raccomandata1 [REDACTED], ricevuta in data 02/01/2026 il tutto come da attestazione di avvenuta consegna allegata. (cfr. all. **n. 10: Ricevuta consegna raccomandata1** [REDACTED]). In pari data veniva altresì inviata a mezzo PEC la relazione al legale del creditore procedente (cfr. all. **n. 11: messaggio PEC invio relazione peritale con relativa ricevuta di consegna alle parti**).

Nessuna delle parti ha fatto pervenire alcuna osservazione all'elaborato peritale nei successivi 15 giorni dalla ricezione, né a tutt'oggi.

Si riportano nella seguente pagina i riepiloghi dei lotti da porre all'incanto con inquadramento territoriale e rappresentazione fotografica.

LOTTO N. 1

Piena proprietà su:

Apprezzo di terreno di 7.962 mq con due fabbricati situati in località San Leo, Comune di Rofrano, a circa 5 km dal centro abitato e raggiungibili da una strada sterrata lunga circa 4 km in discreto stato conservativo adibiti in passato ad abitazione di mq lordi 113,70 e laboratorio per la produzione di prodotti caseari articolato in un edificio autonomo avente superficie lorda di 137,50 mq e locale di essiccazione seminterrato di 86 mq.



Essi sono stati ristrutturati circa vent'anni fa per attività di lavorazione e stagionatura dei prodotti caseari, attualmente sono in totale stato di abbandono e invasi da vegetazione infestante. Le strutture portanti sono in muratura di pietra locale faccia vista, con solai in laterocemento e copertura a doppia falda in legno e tegole portoghesi. Dispongono dei soli impianti elettrico e idrico, attualmente non funzionanti, e di impianto fognario collegato a vasca settica. Esternamente le condizioni sono discrete, mentre internamente gli ambienti richiedono interventi di ripristino. Sono presenti alcuni abusi edilizi che potranno essere oggetto di sanatoria.

Il compendio è distinto in Catasto Terreni di Rofrano al foglio 31 particelle 88 ed 89.



Valore del lotto in c.t. € 146.000,00 (diconsi euro centoquarantaseimila//00)

LOTTO N. 2

Piena proprietà su:

Complesso immobiliare a destinazione zootecnica, situato in località San Leo, del Comune di Rofrano, raggiungibile tramite strada vicinale circa 500 m a monte rispetto al Lotto 1. Il compendio, un tempo utilizzato per allevamento ovicaprino e produzione di latte e carne, è attualmente in totale abbandono, con terreni non coltivati e fabbricati inutilizzati, fatta eccezione per la presenza di qualche capo di bestiame. L'insieme comprende l'alloggio del custode e più fabbricati strumentali: stalle, fienile, ricovero macchine e impianti di mungitura, realizzati con strutture in acciaio, muratura e coperture in legno o lastre di fibrocemento. Gli immobili sono privi di impianti funzionanti, in condizioni mediocri e presentano degrado diffuso dovuto al disuso pluriennale. I capannoni hanno superficie lorda complessiva di mq 2.494 mentre l'abitazione del custode ha una superficie di 102 mq. Il terreno pertinenziale si estende per 43.484 mq.



Sono presenti alcuni abusi edilizi che potranno essere oggetto di sanatoria solo in parte.

Il compendio è distinto in Catasto terreni di Rofrano al foglio 31 particelle 48, 49, 53, 96 e 97 ed in catasto fabbricato al foglio 33 particella 1 subb. 2 e 3.



Valore del lotto in c.t. € 500.000,00 (diconsi euro cinquecentomila//00)

arch. Angelo D'Apolito – Via Nazionale, 146 Omignano Scalo (SA) – Tel. 097464178 – angelo.dapolito@architettisalernopec.it

Si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dai seguenti allegati:

1. Verbali di sopralluogo;
2. Documentazione ipocatastale agli atti di causa;
3. Formalità pregiudizievoli che colpiscono i beni pignorati;
4. Visure, wegis, elaborato planimetrico e planimetrie catastali attualmente disponibili;
- 5/a. Planimetrie dello stato dei luoghi – Lotto 1;
- 5/b. Planimetrie dello stato dei luoghi – Lotto 2;
- 6/a. Documentazione fotografica – Lotto 1;
- 7/a. Documentazione agli atti del Comune di Rofrano relativa al Lotto 1;
- 6/b. Documentazione fotografica – Lotto 2;
- 7/b. Documentazione agli atti del Comune di Rofrano relativa al Lotto 2;
8. Certificato di Destinazione Urbanistica;
9. Istanza all'Agenzia delle Entrate del 17/07/025, riscontro del 18/07/2025 ed email di sollecito evasione completa istanza del dicembre 2025;
10. Ricevuta consegna raccomandata¹ al legale rappr. della società debitrice;
11. Messaggio PEC invio relazione peritale con relativa ricevuta di consegna al creditore procedente.

Omignano Scalo, 25 febbraio 2026

L'esperto
arch. Angelo D'Apolito