TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n° 166/2024

G.E. DOTT. SALVATORE DI LONARDO

PARTI NEL PROCEDIMENTO

***Creditore procedente**: BCC NPLS 2018-2 S.R.L.*

***Procuratore**: Avv. Fabio Forino*

***Debitore**:* [redacted]

ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICA

Il Tecnico

Ing. Orlando Laudonio

Ing. Orlando Laudonio
Corso Vittorio Emanuele II civ.142 – 84014 Nocera Inferiore (Sa)
Tel./Fax. 081.0122915- Cell.: 320.7131711
Email: orlandolaudonio@libero.it – P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 : **Verbale di nomina e verbale di giuramento**;

ALLEGATO 2 : **Verbale operazioni peritali**;

ALLEGATO 3 : **Inquadramento territoriale**;

ALLEGATO 4 : **Documentazione fotografica**;

ALLEGATO 5 : **Visure Catastali e ipotecarie**;

Allegato 5.1) Visura catastale storica immobile - C.T. fg. 1 part. 488;

Allegato 5.2) Visura catastale storica immobile - C.T. fg. 1 part. 599;

Allegato 5.3) Estratto di mappa;

Allegato 5.4) Visura ipotecaria immobile - C.T. fg. 1 part. 488;

Allegato 5.5) Visura ipotecaria immobile - C.T. fg. 1 part. 599;

Allegato 5.6) Visura Ipotecaria per soggetto;

Allegato 5.7) Nota di trascrizione nn. 42581/35492 del 24.12.2014;

Allegato 5.8) Dichiarazione di successione n. 1971 volume 9990 del 28.10.2014;

ALLEGATO 6 : **Certificazione notarile**;

ALLEGATO 7 : **Atto di pignoramento e Nota di tascrizione**;

ALLEGATO 8 : **Certificato di destinazione ubanistica**;

ALLEGATO 9 : **Atto di compravendita rep. 384 del 30.05.1980;**

ALLEGATO 10 : **Dati per valutazione immobiliare;**

ALLEGATO 11 : **Certificati di residenza, stato di famiglia e estratto di matrimonio;**

ALLEGATO 12 : **Documentazione inerente l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati;**

ALLEGATO 13 : **Sovrapposizione tra la mappa catastale e l'ortofoto.**

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ.142 – 84014 Nocera Inferiore (Sa)

Tel./Fax. 081.0122915- Cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it – P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

Allegato 1

"Verbale di nomina e verbale di giuramento"

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (SA)

Telefax: 081.0122915; cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE
IMMOBILIARE-NOCERA

R.G. Esec. N. **166/2024**

CONFERIMENTO INCARICO

Il G.E

nella persona di dott. Salvatore Di Lonardo;
rilevato che con provvedimento reso in pari data **l'Ing. Orlando Laudonio** è stato nominato esperto stimatore nel procedimento in epigrafe indicato;
letto l'art. 173 *bis* disp. att. cpc,

AFFIDA

all'esperto stimatore il seguente incarico, da svolgersi sulla base del presente mandato e delle linee guida generali per il consulente disponibili al link:

MODELLI CANCELLERIA TRIB. NOCERA INFERIORE

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (**e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14**) l'esperto deve acquisire **SEMPRE** il **certificato di matrimonio nonché l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata

descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. __ , piano ____ int. ____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con ____ a nord, con ___ ad ovest, con ___ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____ , **p.lla** __ (*ex* p.lla ____ o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _ del ____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. ____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. ____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà**

trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,** incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore

eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *mortis causa***.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la

documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche.**

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico,** tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il 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; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso*

civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato[1]*."*

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile**;
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

[1] Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

• deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

• deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

• il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

• lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

• i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo, ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. L'esperto dovrà, altresì,

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Inoltre, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità**.

Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.
Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione

che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall' esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. 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"*

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 allegato 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.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

SEZIONE B: PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO STIMATORE

Il Giudice dispone che l'esperto:

1) fornisca **RISPOSTA SEPARATA** a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel presente decreto di conferimento dell'incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati;

2) avvisi – unitamente al custode giudiziario laddove nominato – con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, ove nel giorno e nell'ora fissati l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante e sempre che non sia stata già disposta la nomina di un custode giudiziario, ne relazioni immediatamente al Giudice per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (nomina custode, accesso coattivo e rilascio immobile);

3) nel caso di formazione di **PIU' LOTTI**, rediga la relazione di stima su **fascicoli separati** per ciascun lotto (limitatamente alla parte descrittiva della relazione e con allegazione cumulativa invece degli allegati);
4) alleghi alla relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
5) depositi anche una copia della relazione su supporto digitale (CD ROM o DVD) che contenga una versione della perizia in formato PDF sottoscritta dal perito, una versione della perizia (sia in formato PDF che in formato WORD) senza riferimenti ai dati personali dell'esecutato e di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa, nonché con esclusione dei dati catastali, ai fini della pubblicazione su internet, nonché una versione in formato WORD (compatibile Word 2003) modificabile per uso dell'ufficio, nonché in allegato le fotografie, le planimetrie e/o fogli di mappa in formato digitale o scannerizzate;
6) alleghi in formato PDF **TUTTI GLI ALLEGATI** alla relazione previa loro SCANNERIZZAZIONE, seguendo le specifiche tecniche sopra richiamate;
7) invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e alleghi all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii e la ricevuta dell'invio;
8) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
9) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
10) COMPAIA SEMPRE ALL'UDIENZA FISSATA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA VENDITA AL FINE DI RENDERE CHIARIMENTI AL GIUDICE;
11) rediga in maniera analitica ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi.

In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso.

SEZIONE C: PRESCRIZIONI PER IL DEPOSITO TELEMATICO

Il giudice dispone che l'esperto stimatore – nell'eseguire il deposito telematico dei propri atti – si attenga alle prescrizioni di seguito indicate:

- depositare l'atto in formato c.d. **"PDF NATIVO"**.

A questo riguardo:
l'ausiliario deve sempre procedere alla conversione dell'eventuale originario file Word utilizzato per la redazione dell'atto in file PDF utilizzando un comune programma di conversione;
l'ausiliario non può invece procedere – salvo che in relazione agli allegati all'atto – al deposito del file in formato c.d. "PDF IMMAGINE" (ovverosia, alla stampa dell'eventuale originario file Word utilizzato per la redazione dell'atto ed alla successiva "scansione" dello stesso ed allegazione alla PEC);

- indicare – al momento della creazione del file dell'atto telematico – un **NOME FILE** che contenga l'individuazione dell'oggetto dell'atto.

ESEMPI:
Nome File: "controllo documentazione proc. n. / R.G.E.";
Nome File: "perizia di stima proc. n. / R.G.E.";
Nome File: "istanza liquidazione proc. n. / R.G.E.";
Nome File: "relazione preliminare – problemi catastali";

- indicare e numerare – al momento della creazione del file dell'atto telematico – i file costituenti gli **ALLEGATI**.

A questo riguardo:
l'ausiliario deve sempre procedere sia alla numerazione progressiva di tutti i file allegati all'atto da depositarsi, sia alla denominazione dei file in questione.
ESEMPI ALLEGATI RELAZIONE DI STIMA ESPERTO STIMATORE:
Allegato n. 1: verbale delle operazioni;
Allegato n. 2: certificazioni catastali;
Allegato n. 3: titoli di provenienza;
Allegato n. 4: titoli edilizi;
ecc.

- indicare – quale premessa dell'atto da inserirsi all'interno dello stesso – in forma sintetica l'**OGGETTO** del contenuto dell'atto e, nel caso siano formulate istanze al G.E., riprodurre sinteticamente e con numerazione progressiva il contenuto di tali istanze al fine di consentire la pronuncia del provvedimento da parte del G.E.;
- indicare – al momento della creazione della busta telematica per il deposito dell'atto secondo uno dei modelli tipici predisposti dal sistema –

nell'**OGGETTO della PEC** il contenuto dell'atto in forma sintetica e precisare se sia necessaria la trasmissione dell'atto al G.E. e l'eventuale urgenza della trasmissione:

- indicare – al momento della creazione della busta telematica per il deposito dell'atto secondo il modello atipico "ATTO NON CODIFICATO" – nella **DESCRIZIONE AGGIUNTIVA** consentita dal sistema il contenuto dell'atto in forma sintetica e precisare se sia necessaria la trasmissione dell'atto al G.E. e l'eventuale urgenza della trasmissione;

DISPONE

che l'esperto stimatore risponda ai quesiti sopra indicati attenendosi alle modalità di svolgimento ed alle modalità di deposito degli atti sopra illustrati, cui integralmente si rinvia;

DISPONE

che l'esperto descriva ogni formato lotto secondo lo schema contenuto nella scheda sintetica di cui al modello in uso presso l'Ufficio

DISPONE

che l'esperto stimatore compaia SEMPRE all'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita al fine di rendere chiarimenti al giudice.

AUTORIZZA

l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

nonché:

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

DISPONE

► che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc**;

► che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;

► che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta**

giorni prima della suindicata udienza, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;

► che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:

► della **scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio**;

► della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

► della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

► ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;

► a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di € **800,00** che pone provvisoriamente a carico del

creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.
Manda la Cancelleria per le comunicazioni di rito.

Si evidenzia che i modelli in uso presso l'Ufficio di questo G.E. possono essere scaricati dal seguente link

MODELLI CANCELLERIA TRIB. NOCERA INFERIORE

Manda la Cancelleria per le comunicazioni di rito
Nocera Inferiore, lì 15/02/2026

Il G.E.
Salvatore Di Lonardo

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO n. 166/2024 R.G.E.

ESPERTO STIMATORE – ACCETTAZIONE INCARICO

GIURAMENTO

Il sottoscritto, ing. Orlando Laudonio,

rilevato che è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto del giudice dell'esecuzione allegato al decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

preso atto:

- delle modalità di accettazione dell'incarico precisate nel decreto di nomina;
- del contenuto dell'incarico richiamato con il sopra citato decreto e dei quesiti e delle prescrizioni formulati dal giudice dell'esecuzione;
- delle prescrizioni generali concernenti le modalità di deposito telematico degli atti richiamate nel decreto di nomina;

DICHIARA

in via del tutto preliminare:

- di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato;

nonché:

- di accettare l'incarico affidato;

letto quindi l'art. 161 disp. att. c.p.c.:

GIURA

di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il decreto allegato al decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

e segnatamente:

DICHIARA

di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione nei termini di seguito richiamati:

COMUNICA

in proposito di essere reperibile presso i seguenti recapiti: Comune di Nocera Inferiore al Corso Vittorio Emanuele II civ. 142- 84014 – Tel./Fax. 081.0122915 - Cell. 320.7131711 - P.E.C. orlando.laudonio@ordingsa.it

PROCEDE

quindi alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale ed all'invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

Nocera Inferiore, 18.02.2026

L'esperto stimatore
ing. Orlando Laudonio

Allegato 2

"Verbale operazioni peritali"

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (SA)

Telefax: 081.0122915; cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

Verbale di accesso del custode giudiziario

L 'anno 2026 il giorno 17 del mese di MARZO, alle ore 16,30 circa, io sottoscritto avv. Carmencita D'Amore, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 166/2024 R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, promossa da **BCC NPLS 2018-2 S.R.L.** in danno di [redacted] con atto di pignoramento notificato il 2.12.2024 e trascritto in data 23.12.2024 ai nn. 54167 reg. gen. e n. 44237 reg. part. ed avente ad oggetto i seguenti beni immobili:

- ***Immobile n. 1*** *Comune* I483 - SCAFATI (SA) *Catasto* TERRENI *Foglio* 1 *Particella* 488 *Subalterno - Natura* T - TERRENO *Consistenza* 08 are 22 centiare;
- ***Immobile n. 2*** *Comune* I483 - SCAFATI (SA) *Catasto* TERRENI *Foglio* 1 *Particella* 492 *Subalterno - Natura* T - TERRENO *Consistenza* 50 centiare;
- ***Immobile n. 3*** *Comune* I483 - SCAFATI (SA) *Catasto* TERRENI *Foglio* 1 *Particella* 599 *Subalterno - Natura* T - TERRENO *Consistenza* 18 centiare;
- ***Immobile n. 4*** *Comune* I483 - SCAFATI (SA) *Catasto* TERRENI *Foglio* 1 *Particella* 603 *Subalterno - Natura* T - TERRENO *Consistenza* 32 centiare;
- ***Immobile n. 5*** *Comune* I483 - SCAFATI (SA) *Catasto* TERRENI *Foglio* 1 *Particella* 606 *Subalterno - Natura* T - TERRENO *Consistenza* 32 centiare

in ossequio all'ordinanza del G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, dott. Salvatore Di Lonardo, resa in data 15.02.2026, mi sono recata in Scafati per accedere al compendio immobiliare pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso al debitore esecutato e al creditore procedente.

Quivi non ho rinvenuto la presenza del debitore esecutato sig. [redacted] e, pertanto, non ho potuto rendere edotto lo stesso dei poteri e delle funzioni conferitemi né ho potuto informarlo che prossimamente saranno fissate le date delle vendite e le modalità con le quali le stesse avranno svolgimento.

Sul posto ho invece rinvenuto la presenza del Sig. [redacted] nato a Castellammare il 28.6.1979, nella sua qualità di comproprietario dello [redacted] struttura sportiva adiacente ad uno dei terreni oggetti di pignoramento e precisamente *Catasto* TERRENI *Foglio* 1 *Particella* 488 *Subalterno - Natura* T - TERRENO *Consistenza* 08 are 22 centiare, il quale ha dichiarato che, a seguito della realizzazione del complesso sportivo acquisito in un'analoga procedura esecutiva il cui debitore esecutato era lo stesso [redacted] ha provveduto a ripulire a proprie cure e spese il terreno di cui sopra da tutti i rifiuti e le sterpa-

glie ivi esistenti per garantire l'incolumità pubblica e dei clienti della struttura.

Lo stesso ha inoltre dichiarato di occupare "*sine titulo*" la suindicata particella e di averla adibita a parcheggio delle autovetture per i clienti del centro sporti [redacted] pendo che la stessa fosse oggetto di procedura esecutiva ma bensì di proprietà del Sig [redacted]

A questo punto il Sig. [redacted] ha manifestato la volontà di prendere in locazione la *Particella* 488 con regolare contratto la cui indennità di occupazione sarà stabilita in sede di perizia.

Si fa inoltre presente che, una volta concordata l'indennità di occupazione, la stessa verrà versata su apposito conto corrente intestato alla procedura che sarà acceso presso un istituto di credito da individuare.

Ho, quindi, provveduto ad ispezionare il compendio pignorato alla presenza del CTU Ing. Orlando Laudonio il quale ha effettuato i dovuti rilievi per la redazione della perizia di stima e ho potuto rilevare che le condizioni attuali sono tali da non richiedere interventi di manutenzione straordinaria.

In particolare per quanto riguarda le altre particelle e precisamente:

- ***Immobile n. 2*** *Comune* I483 - SCAFATI (SA) *Catasto* TERRENI *Foglio* 1 *Particella* 492 *Subalterno - Natura* T - TERRENO *Consistenza* 50 centiare;
- ***Immobile n. 3*** *Comune* I483 - SCAFATI (SA) *Catasto* TERRENI *Foglio* 1 *Particella* 599 *Subalterno - Natura* T - TERRENO *Consistenza* 18 centiare;
- ***Immobile n. 4*** *Comune* I483 - SCAFATI (SA) *Catasto* TERRENI *Foglio* 1 *Particella* 603 *Subalterno - Natura* T - TERRENO *Consistenza* 32 centiare;
- ***Immobile n. 5*** *Comune* I483 - SCAFATI (SA) *Catasto* TERRENI *Foglio* 1 *Particella* 606 *Subalterno - Natura* T - TERRENO *Consistenza* 32 centiare

Si è potuto constatare che:

la particella 492 risulta essere accorpata alla particella 643 di proprietà di terzi estranei alla procedura e pertanto, la stessa così come accorpata, risulta essere delimitata da mura perimetrali;

la particella 599 e **la particella 603** risultano invece essere parte di una stradina ad uso pubblico.

la particella 606, infine, risulta essere parte di una strada ma delimitata da un cancello carrabile e pedonale in una proprietà di terzi.

Alle ore 17.30 avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il custode con-

cede al debitore un termine di gg. 30 da oggi per la presentazione di eventuale istanza di occupazione del bene pignorato ovvero la liberazione dello stesso con consegna delle chiavi al sottoscritto. Il presente verbale viene chiuso e sottoscritto.

Il Custode Giudiziario

Avv. Carmencita d'Amore

Allegato 3

"Inquadramento territoriale"

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (SA)

Telefax: 081.0122915; cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

Ortofoto a) – Ortofoto d'insieme (immagine estratta da Google Earth)

Ortofoto b) – Ortofoto di dettaglio (immagine estratta da Google Earth)

Ortofoto c) – Ortofoto di dettaglio (immagine estratta da Google Earth)

Ortofoto d) – Ortofoto con sovrapposizione EDM estratta da Geoportale Salerno

Allegato 4

"Documentazione fotografica"

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (SA)

Telefax: 081.0122915; cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

FOTO 1

FOTO 2

Ing. Orlando Laudonio
Corso Vittorio Emanuele II civ.142 - 84014 Nocera Inferiore (Sa)
Tel. 081.0122915 - cell 320.7131711
mail: orlandolaudonio@libero.it – P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

FOTO 3

FOTO 4

Ing. Orlando Laudonio
Corso Vittorio Emanuele II civ.142 - 84014 Nocera Inferiore (Sa)
Tel. 081.0122915 - cell 320.7131711
mail: orlandolaudonio@libero.it – P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

FOTO 5

FOTO 6

Ing. Orlando Laudonio
Corso Vittorio Emanuele II civ.142 - 84014 Nocera Inferiore (Sa)
Tel. 081.0122915 - cell 320.7131711
mail: orlandolaudonio@libero.it – P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

FOTO 7

Ing. Orlando Laudonio
Corso Vittorio Emanuele II civ.142 - 84014 Nocera Inferiore (Sa)
Tel. 081.0122915 - cell 320.7131711
mail: orlandolaudonio@libero.it – P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

Allegato 5

"Visure Catastali e ipotecarie"

Allegato 5.1) Visura catastale storica immobile - C.T. fg. 1 part. 488

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (SA)

Telefax: 081.0122915; cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2026

Dati della richiesta	**Comune di SCAFATI (Codice:I483)**
	Provincia di SALERNO
Catasto Terreni	**Foglio: 1 Particella: 488**

INTESTATO

1	[redacted]	nato	[redacted]	[redacted]	

Unità immobiliare dal 06/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**1**	**488**		**-**	**SEMIN IRRIG 2**	**08 22**	**A1**	**Euro 25,47**	**Euro 10,40**	TESTAMENTO OLOGRAFO del 17/02/2010 Pratica n. SA0329130 in atti dal 06/11/2014 SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (n. 28956.1/2014)

Notifica		**Partita**			
Riserve	3 - Per errate generalita' nel documento traslativo che da' luogo a volture				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:490 ; Foglio:1 Particella:491 ; Foglio:1 Particella:492 ; Foglio:1 Particella:599 ; Foglio:1 Particella:603 ; Foglio:1 Particella:606 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/01/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**1**	**488**		**-**	**SEMIN IRRIG 2**	**08 22**	**A1**	**Euro 25,47 L. 49.320**	**Euro 10,40 L. 20.139**	FRAZIONAMENTO del 02/01/1984 in atti dal 05/12/1996 (n. 15.5/1984)

Notifica		**Partita**	108357		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:599 ;

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/06/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**1**	**488**		**-**	**SEMIN IRRIG 2**	**08 40**	**A1**	**L. 50.400**	**L. 20.580**	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/06/1986 (n. 6779)
Notifica						**Partita**	5917			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:100 ; Foglio:1 Particella:489 ; Foglio:1 Particella:490 ; Foglio:1 Particella:491 ; Foglio:1 Particella:492 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/02/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a [redacted]	[redacted]	
DATI DERIVANTI DA	TESTAMENTO OLOGRAFO del 17/02/2010 Pubblico ufficiale CAMPANELLA S. Sede EBOLI (SA) Repertorio n. 24570 - UU Sede EBOLI (SA) Registrazione n. 7898 registrato in data 31/12/2013 - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA Voltura n. 28956.1/2014 - Pratica n. SA0329130 in atti dal 06/11/2014		

Situazione degli intestati dal 30/05/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		
DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/05/1980 Pubblico ufficiale PLINIO VARCACCIO G Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 384 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 7738 registrato in data 16/06/1980 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 61.1/1992 - Pratica n. 411917 in atti dal 05/11/2001		

Situazione degli intestati dal 30/05/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		
DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/05/1980 Pubblico ufficiale P.VARCACCIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 384 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 7738 registrato in data 16/06/1980 - Voltura n. 8884.3/1983 in atti dal 21/07/1993		

Situazione degli intestati dal 20/06/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		fino al 30/05/1980
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/06/1986 (n. 6779		

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2026

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	1	100		-	SEMIN IRRIG 2	1 54 78	A1	L. 928.680	L. 379.211	Impianto meccanografico del 30/11/1973
Notifica						Partita	5917			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/05/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		
DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/05/1980 Pubblico ufficiale PLINIO VARCACCIO G Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 384 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 7738 registrato in data 16/06/1980 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 61.1/1992 - Pratica n. 411917 in atti dal 05/11/2001		

Situazione degli intestati dal 30/05/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		
DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/05/1980 Pubblico ufficiale P.VARCACCIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 384 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 7738 registrato in data 16/06/1980 - Voltura n. 8884.3/1983 in atti dal 21/07/1993		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		fino al 30/05/1980
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/11/1973		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Allegato 5

"Visure Catastali e ipotecarie"

Allegato 5.2) Visura catastale storica immobile - C.T. fg. 1 part. 599

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (SA)

Telefax: 081.0122915; cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2026

Dati della richiesta	**Comune di SCAFATI (Codice:I483)**
	Provincia di SALERNO
Catasto Terreni	**Foglio: 1 Particella: 599**

INTESTATO

1	[redacted]	nato a [redacted]	[redacted]	

Unità immobiliare dal 06/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**1**	**599**		**-**	**SEMIN IRRIG 2**	**00 18**	**A1**	**Euro 0,56**	**Euro 0,23**	TESTAMENTO OLOGRAFO del 17/02/2010 Pratica n. SA0329130 in atti dal 06/11/2014 SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (n. 28956.1/2014)

Notifica		**Partita**			
Riserve	3 - Per errate generalita' nel documento traslativo che da' luogo a volture				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:488 ; Foglio:1 Particella:490 ; Foglio:1 Particella:491 ; Foglio:1 Particella:492 ; Foglio:1 Particella:603 ; Foglio:1 Particella:606 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/01/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**1**	**599**		**-**	**SEMIN IRRIG 2**	**00 18**	**A1**	**Euro 0,56 L. 1.080**	**Euro 0,23 L. 441**	FRAZIONAMENTO del 02/01/1984 in atti dal 05/12/1996 (n. 15.5/1984)

Notifica		**Partita**	108357		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:488 ;

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2026

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/02/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a [redacted]	[redacted]	
DATI DERIVANTI DA	TESTAMENTO OLOGRAFO del 17/02/2010 Pubblico ufficiale CAMPANELLA S. Sede EBOLI (SA) Repertorio n. 24570 - UU Sede EBOLI (SA) Registrazione n. 7898 registrato in data 31/12/2013 - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA Voltura n. 28956.1/2014 - Pratica n. SA0329130 in atti dal 06/11/2014		

Situazione degli intestati dal 02/01/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 02/01/1984 in atti dal 05/12/1996 (n. 15.5/1984)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/06/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**1**	**488**		**-**	**SEMIN 2 IRRIG**	**08 40**	**A1**	**L. 50.400**	**L. 20.580**	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/06/1986 (n. 6779)
Notifica					**Partita**	5917				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:100 ; Foglio:1 Particella:489 ; Foglio:1 Particella:490 ; Foglio:1 Particella:491 ; Foglio:1 Particella:492 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/05/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		
DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/05/1980 Pubblico ufficiale PLINIO VARCACCIO G Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 384 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 7738 registrato in data 16/06/1980 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 61.1/1992 - Pratica n. 411917 in atti dal 05/11/2001		

Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2026

Situazione degli intestati dal 30/05/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		
DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/05/1980 Pubblico ufficiale P.VARCACCIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 384 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 7738 registrato in data 16/06/1980 - Voltura n. 8884.3/1983 in atti dal 21/07/1993		

Situazione degli intestati dal 20/06/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		fino al 30/05/1980
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/06/1986 (n. 6779		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**1**	**100**		**-**	**SEMIN 2 IRRIG**	**1 54 78**	**A1**	**L. 928.680**	**L. 379.211**	Impianto meccanografico del 30/11/1973
Notifica				**Partita**	5917					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/05/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		
DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/05/1980 Pubblico ufficiale PLINIO VARCACCIO G Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 384 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 7738 registrato in data 16/06/1980 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 61.1/1992 - Pratica n. 411917 in atti dal 05/11/2001		

Situazione degli intestati dal 30/05/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		
DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/05/1980 Pubblico ufficiale P.VARCACCIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 384 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 7738 registrato in data 16/06/1980 - Voltura n. 8884.3/1983 in atti dal 21/07/1993		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2026

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		fino al 30/05/1980
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/11/1973		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Allegato 5

"Visure Catastali e ipotecarie"

Allegato 5.3) Estratto di mappa

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (SA)

Telefax: 081.0122915; cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

Comune: (SA) SCAFATI
Foglio: 1
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.Protocollo pratica T454910/2026
18-Feb-2026 19:45:11

Allegato 5

"Visure Catastali e ipotecarie"

Allegato 5.4) Visura ipotecaria immobile - C.T. fg. 1 part. 488

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (SA)

Telefax: 081.0122915; cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

Direzione Provinciale di SALERNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/05/2026 Ora 10:12:18

Ispezione telematica

Ispezione n. T24816 del 18/05/2026

per immobile
Richiedente LDNRND

Dati della richiesta

Immobile :	Comune di SCAFATI (SA)
	Tipo catasto : Terreni
	Foglio : 1 - Particella 488
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1900 al 18/05/2026
Ulteriori restrizioni:	
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1900 al 18/05/2026

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 15/05/2026

Elenco immobili

Comune di SCAFATI (SA) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0001 Particella 00488 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 24/12/2014 - Registro Particolare 35492 Registro Generale 42581
   Pubblico ufficiale CASTELLAMMARE DI STABIA Repertorio 1971/9990 del 28/10/2014
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. ISCRIZIONE del 14/11/2018 - Registro Particolare 5449 Registro Generale 43628
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 101 del 28/01/2016
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 23/12/2024 - Registro Particolare 44237 Registro Generale 54167
   Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE NOCERA INFERIORE Repertorio 5215 del 02/12/2024
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

Allegato 5

"Visure Catastali e ipotecarie"

Allegato 5.5) Visura ipotecaria immobile - C.T. fg. 1 part. 599

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (SA)

Telefax: 081.0122915; cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

Direzione Provinciale di SALERNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/05/2026 Ora 10:13:42

Ispezione telematica

Ispezione n. T25216 del 18/05/2026

per immobile
Richiedente LDNRND

Dati della richiesta

Immobile :	Comune di SCAFATI (SA)
	Tipo catasto : Terreni
	Foglio : 1 - Particella 599
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1900 al 18/05/2026
Ulteriori restrizioni:	
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1900 al 18/05/2026

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 15/05/2026

Elenco immobili

Comune di SCAFATI (SA) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0001 Particella 00599 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 24/12/2014 - Registro Particolare 35492 Registro Generale 42581
   Pubblico ufficiale CASTELLAMMARE DI STABIA Repertorio 1971/9990 del 28/10/2014
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. ISCRIZIONE del 14/11/2018 - Registro Particolare 5449 Registro Generale 43628
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 101 del 28/01/2016
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 23/12/2024 - Registro Particolare 44237 Registro Generale 54167
   Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE NOCERA INFERIORE Repertorio 5215 del 02/12/2024
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

Allegato 5

"Visure Catastali e ipotecarie"

Allegato 5.6) Visura Ipotecaria per soggetto

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (SA)

Telefax: 081.0122915; cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

Ispezione telematica

Ispezione n. T26098 del 18/05/2026

per dati anagrafici
Richiedente LDNRND

Dati della richiesta

Codice fiscale: [redacted] - Ricerca estesa in AT
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1900 al 18/05/2026
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1900 al 18/05/2026

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal	13/11/1990	al	15/05/2026
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1977	al	05/12/1990

Sezione 2:
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977
ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualita non completate e\o formalita non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. [redacted]
   Luogo di nascita [redacted]
   Data di nascita [redacted] Codice fiscale [redacted]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

Sezione 1

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 15/05/2026 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 05/12/1990

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/07/1992 - Registro Particolare 16240 Registro Generale 19434
   Pubblico ufficiale CURZIO PIETRO Repertorio 50546 del 09/07/1992
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Immobili siti in SALENTO(SA)
   SOGGETTO ACQUIRENTE
   Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/07/2010 - Registro Particolare 20349 Registro Generale 29207

Ispezione telematica

Ispezione n. T26098 del 18/05/2026

per dati anagrafici
Richiedente LDNRND

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1396 del 14/04/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SCAFATI(SA)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1419 del 14/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/11/2014 - Registro Particolare 32315 Registro Generale 38728
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 76 del 10/04/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in SCAFATI(SA)
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/11/2014 - Registro Particolare 32316 Registro Generale 38729
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 76 del 10/04/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in SCAFATI(SA)
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/12/2014 - Registro Particolare 33686 Registro Generale 40429
Pubblico ufficiale ALTIERO ROBERTO Repertorio 12820/7335 del 05/11/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in SCAFATI(SA)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2014 - Registro Particolare 33687 Registro Generale 40430
Pubblico ufficiale ALTIERO ROBERTO Repertorio 12820/7335 del 05/11/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SCAFATI(SA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/03/2017 - Registro Particolare 7690 Registro Generale 9863
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 180/2017 del 06/03/2017
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SCAFATI(SA)
Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2018 - Registro Particolare 5449 Registro Generale 43628
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 101 del 28/01/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente LDNRND

Ispezione n. T26098 del 18/05/2026

Immobili siti in AGROPOLI(SA), SALENTO(SA), SCAFATI(SA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/05/2023 - Registro Particolare 17297 Registro Generale 21614
Pubblico ufficiale CASTELLAMMARE DI STABIA Repertorio 117/9990 del 16/05/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in AGROPOLI(SA)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2024 - Registro Particolare 44237 Registro Generale 54167
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE NOCERA INFERIORE Repertorio 5215 del 02/12/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SCAFATI(SA)
Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2025 - Registro Particolare 20950 Registro Generale 26274
Pubblico ufficiale LAUDISIO MONICA Repertorio 3000/2600 del 12/06/2025
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in AGROPOLI(SA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.

Allegato 5

"Visure Catastali e ipotecarie"

Allegato 5.7) Nota di trascrizione nn. 42581/35492 del 24.12.2014

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (SA)

Telefax: 081.0122915; cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

Ispezione telematica

n. T1 46599 del 19/05/2026
Inizio ispezione 19/05/2026 09:59:06
Richiedente LDNRND
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 42581
Registro particolare n. 35492 *Presentazione n.* 38 *del* 24/12/2014

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO
Data 28/10/2014 *Numero di repertorio* 1971/9990/14
Pubblico ufficiale CASTELLAMMARE DI STABIA *Codice fiscale* -
CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa *Data di morte* 17/02/2010 *Successione testamentaria* SI
Rinunzia o morte di un chiamato -

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I483 - SCAFATI (SA)
Catasto TERRENI
Foglio 1 *Particella* 488 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 822 metri quadri

Immobile n. 2
Comune I483 - SCAFATI (SA)
Catasto TERRENI
Foglio 1 *Particella* 599 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 18 metri quadri

Immobile n. 3
Comune I483 - SCAFATI (SA)
Catasto FABBRICATI

Ispezione telematica

n. T1 46599 del 19/05/2026
Inizio ispezione 19/05/2026 09:59:06
Richiedente LDNRND
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 42581
Registro particolare n. 35492 *Presentazione n.* 38 *del* 24/12/2014

Sezione urbana	-	*Foglio*	1	*Particella*	100	*Subalterno*	2
Natura	D6 - FABBRICATI, LOCALI SPORTIVI CON FINI DI LUCRO			*Consistenza*	-		
Immobile n. 4							
Comune	I483 - SCAFATI (SA)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	*Foglio*	1	*Particella*	100	*Subalterno*	3
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE			*Consistenza*	4,0 vani		
Immobile n. 5							
Comune	I483 - SCAFATI (SA)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	*Foglio*	1	*Particella*	100	*Subalterno*	4
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE			*Consistenza*	3,5 vani		
Immobile n. 6							
Comune	I483 - SCAFATI (SA)						
Catasto	TERRENI						
Foglio	1	*Particella*	603	*Subalterno*	-		
Natura	T - TERRENO			*Consistenza*	30 metri quadri		
Immobile n. 7							
Comune	I483 - SCAFATI (SA)						
Catasto	TERRENI						
Foglio	1	*Particella*	606	*Subalterno*	-		
Natura	T - TERRENO			*Consistenza*	32 metri quadri		
Immobile n. 8							
Comune	I483 - SCAFATI (SA)						
Catasto	TERRENI						
Foglio	1	*Particella*	492	*Subalterno*	-		
Natura	T - TERRENO			*Consistenza*	50 metri quadri		
Immobile n. 9							
Comune	I483 - SCAFATI (SA)						
Catasto	TERRENI						
Foglio	1	*Particella*	491	*Subalterno*	-		
Natura	T - TERRENO			*Consistenza*	548 metri quadri		
Immobile n. 10							
Comune	I483 - SCAFATI (SA)						
Catasto	TERRENI						
Foglio	1	*Particella*	490	*Subalterno*	-		
Natura	T - TERRENO			*Consistenza*	592 metri quadri		
Immobile n. 11							
Comune	A091 - AGROPOLI (SA)						
Catasto	TERRENI						
Foglio	7	*Particella*	503	*Subalterno*	-		
Natura	T - TERRENO			*Consistenza*	5 metri quadri		

Ispezione telematica

n. T1 46599 del 19/05/2026
Inizio ispezione 19/05/2026 09:59:06
Richiedente LDNRND
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 42581
Registro particolare n. 35492 *Presentazione n.* 38 *del* 24/12/2014

Immobile n. 12
Comune A091 - AGROPOLI (SA)
Catasto TERRENI
Foglio 7 *Particella* 504 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 5 metri quadri

Immobile n. 13
Comune A091 - AGROPOLI (SA)
Catasto TERRENI
Foglio 7 *Particella* 505 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* 45 metri quadri

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nato il [redacted] *a* [redacted]
Sesso M *Codice fiscale* [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Cognome VERDINO *Nome* [redacted]
Nata il [redacted]
Sesso F
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IN RELAZIONE AGLI EREDI SI COMUNICA CHE, DAL N.1 AL N.3 FIGLI N.B. A PRESENTE SOSTITUISCE ED INTEGRALA PRECEDENTE DENUNZIA N. 140/ 9990 PER DEVOLUZIONE TESTAMENTARIA PER NOTAR STEFANO CAMPANELLA DEL 30/12/2013 REGISTRATO A EBOLI IL 31/12/2013 AL N. 7898.

Allegato 5

"Visure Catastali e ipotecarie"

Allegato 5.8) Dichiarazione di successione n. 1971 volume 9990 del 28.10.2014

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (SA)

Telefax: 081.0122915; cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

Direzione Provinciale di SALERNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/05/2026 Ora 09:59:11

Ispezione telematica
per titolo telematico
Richiedente LDNRND

Ispezione n. T46599 del 19/05/2026

Nota di Trascrizione - Titolo telematico
Registro generale 42581
Registro Particolare 35492

Data di presentazione 24/12/2014

Documento composto da 5 pagine

Firmatario
ArubaPEC S.p.A. (serialnumber ArubaPEC S.p.A. NG CA 3)
IT

Organizzazione CAPORASO
Firmatario RAFFAELLA
Scadenza 27/02/2015

MODULARIO
F- TASSE – 170

MOD.240 MECC(Tasse)

CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE E DI PAGAMENTO D'IMPOSTA

DIREZIONE PROVINCIALE II DI NAPOLI - UFF. TERRIT. CASTELLAMMARE DI STABIA (

A richiesta == D'UFFICIO
ed agli effetti dell'art. 48 del D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, in materia di successioni e dell'art. 65 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, in materia di registro; visto il predetto D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131;

Il sottoscritto certifica

CHE CON LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI
[redacted]
NATA A [redacted]
PRESENTATA IL 28/10/2014 E REGISTRATA AL NUM. 1971 VOLUME 9990,
SONO STATI DICHIARATI I SEGUENTI CESPITI EREDITARI
(VALORI IMPONIBILI ESPRESSI IN EURO):

1) IMMOBILE
PROPRIETA' PER UN VALORE DI 7.000,00
TERRENO SITO IN BOSCOTRECASE (NA)
VIA ARGANO LOC. CAMPANARIELLO
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0006 PART. 00119
SUPERFICIE MQ 2310,000
DEVOLUZIONE:
1/ 1 A [redacted]
NATO A [redacted]

2) IMMOBILE
PROPRIETA' PER UN VALORE DI 2.500,00
TERRENO SITO IN SCAFATI (SA)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0001 PART. 00488
SUPERFICIE MQ 822,000
DEVOLUZIONE:
1/ 1 A [redacted]
NATO A [redacted]

3) IMMOBILE
PROPRIETA' PER UN VALORE DI 50,00
TERRENO SITO IN SCAFATI (SA)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0001 PART. 00599
SUPERFICIE MQ 18,000
DEVOLUZIONE:
1/ 1 A [redacted]
NATO A [redacted]

4) IMMOBILE
PROPRIETA' PER UN VALORE DI 166.300,00
LOCALE PER ESERCIZIO SPORTIVO SITO IN SCAFATI (SA)
CENSITO AL N.C.E.U., FOGLIO 0001 PART. 00100 SUB.002

DEVOLUZIONE:
1/ 1 A [redacted]
NATO A [redacted]

5) IMMOBILE
PROPRIETA' PER UN VALORE DI 33.850,00
ABITAZIONE POPOLARE SITO IN SCAFATI (SA)

- SEGUE -

MODULARIO
F- TASSE – 170

MOD.240 MECC(Tasse)

CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE E DI PAGAMENTO D'IMPOSTA

DIREZIONE PROVINCIALE II DI NAPOLI - UFF. TERRIT. CASTELLAMMARE DI STABIA (

A richiesta == D'UFFICIO

SEGUE DA PAGINA PRECEDENTE

STRADA VICINALE MATRONE
CENSITO AL N.C.E.U., FOGLIO 0001 PART. 00100 SUB.003
VANI 4,0
DEVOLUZIONE:
1/ 1 A [redacted]
NATO A [redacted]

6) IMMOBILE
PROPRIETA' PER UN VALORE DI 29.650,00
ABITAZIONE POPOLARE SITO IN SCAFATI (SA)
STRADA VICINALE MATRONE
CENSITO AL N.C.E.U., FOGLIO 0001 PART. 00100 SUB.004
VANI 3,5
DEVOLUZIONE:
1/ 1 A [redacted]
NATO A [redacted]

7) IMMOBILE
PROPRIETA' PER UN VALORE DI 100,00
TERRENO SITO IN SCAFATI (SA)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0001 PART. 00603
SUPERFICIE MQ 30,000
DEVOLUZIONE:
1/ 1 A [redacted]
NATO A [redacted]

8) IMMOBILE
PROPRIETA' PER UN VALORE DI 100,00
TERRENO SITO IN SCAFATI (SA)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0001 PART. 00606
SUPERFICIE MQ 32,000
DEVOLUZIONE:
1/ 1 A [redacted]
NATO A [redacted]

9) IMMOBILE
PROPRIETA' PER UN VALORE DI 150,00
TERRENO SITO IN SCAFATI (SA)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0001 PART. 00492
SUPERFICIE MQ 50,000
DEVOLUZIONE:
1/ 1 A [redacted]
NATO A [redacted]

10) IMMOBILE

- SEGUE -

MODULARIO
F- TASSE – 170

MOD.240 MECC(Tasse)

CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE E DI PAGAMENTO D'IMPOSTA

DIREZIONE PROVINCIALE II DI NAPOLI - UFF. TERRIT. CASTELLAMMARE DI STABIA (
A richiesta == D'UFFICIO

SEGUE DA PAGINA PRECEDENTE

PROPRIETA' PER UN VALORE DI 10.000,00
TERRENO SITO IN SCAFATI (SA)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0001 PART. 00491
SUPERFICIE MQ 548,000
DEVOLUZIONE:
1/ 1 A [redacted]
NATO A [redacted]

11) IMMOBILE
PROPRIETA' PER UN VALORE DI 11.000,00
TERRENO SITO IN SCAFATI (SA)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0001 PART. 00490
SUPERFICIE MQ 592,000
DEVOLUZIONE:
1/ 1 A [redacted]
NATO A [redacted]

12) IMMOBILE
PROPRIETA' PER UN VALORE DI 12.500,00
TERRENO SITO IN BOSCOTRECASE (NA)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0006 PART. 00682
SUPERFICIE MQ 4277,000
DEVOLUZIONE:
1/ 1 A [redacted]
NATO A [redacted]

13) IMMOBILE
PROPRIETA' PER UN VALORE DI 6.150,00
TERRENO SITO IN BOSCOTRECASE (NA)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0006 PART. 00683
SUPERFICIE HA 1 MQ 533,000
DEVOLUZIONE:
1/ 1 A [redacted]
NATO A [redacted]

14) IMMOBILE
PROPRIETA' PER UN VALORE DI 500,00
TERRENO SITO IN BOSCOTRECASE (NA)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0006 PART. 00076

DEVOLUZIONE:
1/ 1 A [redacted]
NATO A [redacted]

15) IMMOBILE

- SEGUE -

MODULARIO
F- TASSE – 170

MOD.240 MECC(Tasse)

CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE E DI PAGAMENTO D'IMPOSTA

DIREZIONE PROVINCIALE II DI NAPOLI - UFF. TERRIT. CASTELLAMMARE DI STABIA (

A richiesta == D'UFFICIO

SEGUE DA PAGINA PRECEDENTE

PROPRIETA' PER UN VALORE DI 25,00
TERRENO SITO IN AGROPOLI (SA)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0007 PART. 00503
SUPERFICIE MQ 5,000
DEVOLUZIONE:
1/ 1 A [redacted]
NATO A [redacted]

16) IMMOBILE
PROPRIETA' PER UN VALORE DI 25,00
TERRENO SITO IN AGROPOLI (SA)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0007 PART. 00504
SUPERFICIE MQ 5,000
DEVOLUZIONE:
1/ 1 A [redacted]
NATO A [redacted]

17) IMMOBILE
PROPRIETA' PER UN VALORE DI 250,00
TERRENO SITO IN AGROPOLI (SA)
CENSITO AL N.C.T. , FOGLIO 0007 PART. 00505
SUPERFICIE MQ 45,000
DEVOLUZIONE:
1/ 1 A [redacted]
NATO A [redacted]

18) CREDITO,CENSO O RENDITA PER UN VALORE DI 13.425,08
DEVOLUZIONE:
1/ 3 A [redacted]
NATO A [redacted]
1/ 3 A [redacted]
NATA A [redacted]
1/ 3 A [redacted]
NATA A [redacted]

CERTIFICA ALTRESI' CHE I BENI ELENCATI DEL SUDDETTO SONO DEVOLUTI PER DISPOSTO DI TESTAMENTO

ULTERIORI INFORMAZIONI:
IN RELAZIONE AGLI EREDI SI COMUNICA CHE,
DAL N.1 AL N.3 FIGLI
N.B. A PRESENTE SOSTITUISCE ED INTEGRALA PRECEDENTE DENUNZIA N. 140/9990 PER DEVOLUZIONE TESTAMENTARIA PER NOTAR STEFANO CAMPANELLA

- SEGUE -

MODULARIO
F- TASSE – 170

MOD.240 MECC(Tasse)

CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE E DI PAGAMENTO D'IMPOSTA

DIREZIONE PROVINCIALE II DI NAPOLI - UFF. TERRIT. CASTELLAMMARE DI STABIA (

A richiesta == D'UFFICIO

SEGUE DA PAGINA PRECEDENTE

DEL 30/12/2013 REGISTRATO A EBOLI IL 31/12/2013 AL N. 7898.

CERTIFICA INOLTRE CHE LA RELATIVA IMPOSTA IN EURO 8.788,00
E' STATA PAGATA CON:

VERSAMENTO IN AUTOLIQUIDAZIONE	DEL 01/02/2011	EURO	429,48
VERSAMENTO IN AUTOLIQUIDAZIONE	DEL 19/06/2014	EURO	16.981,09
VERSAMENTO IN AUTOLIQUIDAZIONE	DEL 19/10/2014	EURO	99,00

DATA

05/12/2014

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(firmato digitalmente)

Allegato 6

"Certificazione notarile"

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (SA)

Telefax: 081.0122915; cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)

Oggetto:

Pignoramento trascritto il 23/12/2024 al n.44237 di formalità

Elenco immobili:

Rif 1

Comune di SCAFATI (SA)

Catasto Terreni:

= NCT Foglio 1 particella 488 semin.irrig cl.2 mq 822 RD € 25,47 RA € 10,40.

= NCT Foglio 1 particella 492 semin.irrig cl.2 mq 50 RD € 0,63 RA € 0,56.

= NCT Foglio 1 particella 599 semin.irrig cl.2 mq 18 RD € 0,23 RA € 0,93.

= NCT Foglio 1 particella 603 semin.irrig cl.2 mq 30 RD € 0,38 RA € 0,99.

= NCT Foglio 1 particella 606 semin.irrig cl.2 mq 32 RD € 0,99 RA € 0,40.

***

PROVENIENZA VENTENNALE:

-Atto per causa di morte Certificato di Successione testamentaria (Testamento atto Not Campanella Stefano del 17/02/2010 rep.24570) Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia del 28/10/2014 rep.1971/9990 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 24/12/2014 al n. 35492 di formalità a **favore:** [redacted] Carmine nato a Boscoreale il [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, **contro:** [redacted] nata a Torre Annunziata il 03/04/1931 e deceduta il 17/02/2010 per i diritti di 1/1 di proprietà.

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

Accettazione tacita di eredità trascritta il 25/11/2014 al n. 32316 di formalità.

Accettazione tacita di eredità trascritta il 05/12/2014 al n. 33686 di formalità.

-Atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto Dott. Varoaccio Garofalo Plinio Notaio in Napoli del 30/05/1980 rep.non riportato trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, il 24/06/1980 al n.13839 di formalità; **favore:** [redacted] nata a [redacted] per i diritti di 1/1 di proprietà **contro:** [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto **Dott. Niccolò Tiecco, Notaio** in Perugia, esaminati i documenti e consultati i Registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di **SALERNO.**

DICHIARA

In base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di:

[redacted]

1/1 di proprietà; e che a tutto il **29/12/2024** sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

-**Ipoteca giudiziale n. 5449 del 14/11/2018 favore**: Banca di Credito Cooperativo di Scafati e Cetara con sede a Scafati CF 00252880653 (RICHIEDENTE:

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

Studio legale Pasca Via Lungomare Trieste,26 Salerno) **contro:** [redacted] il [redacted] per € 400.000,00 capitale € 352.747,13 derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Torre Annunziata il 28/01/2016 rep.101.

-**Pignoramento immobiliare n.44237 del 23/12/2024 favore**: BCC Npls 2018-2 srl sede in Conegliano cf.04970410264 (Richiedente:Getesi srl x Avv.Fabio Forino Centro Direzionale Isola G/8 Napoli) **contro**: [redacted] nato a Boscoreale il [redacted] Pubblico ufficiale: UNEP Tribunale di Nocera Inferiore del 02/12/2024 rep.5215.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente cosi come iscritte e trascritte)

Perugia, 10/01/2025

(Dott. Niccolò Tiecco, Notaio)

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

Allegato 7

"Atto di pignoramento e Nota di trascrizione"

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (SA)

Telefax: 081.0122915; cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

AVV. FABIO FORINO
via Roma n. 58 - 84014 – Nocera Inferiore (SA)
tel. e fax 081/5179643
E mail f.forino@avvocatinocera-pec.it

ORIGINALE

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Per la **BCC NPLS 2018-2 S.R.L.** Società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi dell'articolo 3 della Legge 130/99 iscritta in data 11-12-2018 nell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia n. 35532.1 con Sede legale in Via Vittorio Alfieri, 1 - Conegliano (TV) - Capitale sociale Euro 10.000 iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno e Codice Fiscale n. 04970410264 (di seguito la "Mandante") e per essa la mandataria **doValue S.p.A.** (denominazione assunta da doBank S.p.A. come deliberato dall'Assemblea Straordinaria con verbale del dott. Salvatore Mariconda, Notaio in Roma, in data 5 marzo 2019 n. 14941 di Repertorio e n. 10098 di Raccolta – iscritto presso il Registro imprese di Verona in data 25/06/2019 con protocollo di deposito n. 62733/2019 del 24/06/2019 come da provvedimento autorizzativo della Banca Centrale Europea del 21 giugno 2019) società di diritto italiano, con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura 7, capitale sociale Euro 41.280.000,00 interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale 00390840239, p. IVA 02659940239, in forza di procura speciale per Notaio Giorgio Pertegato in Pordenone, rep. 301902 racc. 34010, registrata a Pordenone il 10/06/2019 al n. 7880 serie 1t, rappresentata e difesa dall'Avv. Fabio Forino (C. F. FRNFBA81T01G230A e P. i.v.a. 04988740652), in virtù di procura generale alle liti per atto Notaio Carlo Pennazzi Catalani in Velletri del 12.12.2023, rep. 79348 racc. 29926, il quale dichiara di voler ricevere le comunicazioni e notificazioni inerenti al presente procedimento all'indirizzo di posta elettronica certificata: f.forino@avvocatinocera-pec.it e al n. di fax 081/5179643, con studio legale in Nocera Inferiore alla via Roma n. 58

premesso

- che la Banca Di Credito Cooperativo Di Scafati E Cetara S.C.R.L. è creditrice, in forza del decreto ingiuntivo n. 101/2016 immediatamente esecutivo emesso dal Tribunale di Torre Annunziata in data 28.01.2016, depositato il successivo 29.01.2016, notificato in data 16.02.2016 e munito di formula esecutiva in data 23.03.2016, nel procedimento recante n. R.G. 6362/2015 e confermato con sentenza n. 2196/2018 del Tribunale di Torre Annunziata nel relativo giudizio di opposizione recante n. R.G. 2231/2016, nei confronti del Signo [redacted] nato il [redacted] ed ivi residente alla via Cangiani n. 211 C.F. [redacted], delle seguenti somme:

AVV. FABIO FORINO
via Roma n. 58 - 84014 – Nocera Inferiore (SA)
tel. e fax 081/5179643
E mail f.forino@avvocatinocera-pec.it

- € 344.495,14 per capitale;

- € 67.228,17 per interessi convenzionali come liquidati in decreto (al tasso del 9,770 % dal 22.12.2008);

così per la complessiva somma di € 411.723,31 oltre interessi successivi, al tasso legale, dal dovuto sino al soddisfo;

- che il suddetto importo è calcolato al netto del recupero *medio tempore* effettuato all'esito del parziale soddisfo del credito derivante da riparto in altra procedura esecutiva immobiliare;

- che la Banca Di Credito Cooperativo Di Scafati E Cetara S.C.R.L. è, altresì, creditrice, in forza della richiamata sentenza n. 2196/2018 del Tribunale di Torre Annunziata resa nel giudizio recante n. R.G. 2231/2016, a cui è stata apposta la formula esecutiva in data 05.11.2018 e notificata il 03.12.2018, della somma di € 10.000,00 per spese di giudizio come liquidate in sentenza;

- che il debitore ingiunto non ha provveduto al pagamento delle somme ancora dovute;

altresì premesso

- che la **BCC NPLS 2018-2 S.r.l.** in data 7 dicembre 2018 ha concluso con:

BCC del Piceno, Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A., BCC Ravennate, Forlivese e Imolese Soc. coop., Banca di Credito Cooperativo dell'Umbria, Terre Etrusche e di Maremma Credito Cooperativo S.C., Banca di Credito Cooperativo dell'Oglio e del Serio, Iccrea Banca Impresa S.p.A., Bcc Alta Toscana, Banca di Credito Cooperativo del Monastier e del Sile, Banca di Filottrano S.C., Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese, Banca di Ancona e Falconara Marittima Credito Cooperativo, Bcc di Castiglione Messer Raimondo e Pianella, Bcc di San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia, Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco Credito Cooperativo S.C., Bcc di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia S.C., Credito Cooperativo di Caravaggio Adda e Cremasco - Cassa Rurale, Banca Valdichiana di Credito Cooperativo di Chiusi e Montepulciano, Banca Di Credito Cooperativo "G. Toniolo" Di San Cataldo, CentroMarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia, Banca di Credito Cooperativo di Ravenati e Colmurano, Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate, Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana - Credito Cooperativo, Cassa Rurale - Banca di Credito Cooperativo di Treviglio, Banca di Credito Cooperativo di Brianza e Laghi, Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani, Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù Banca di Credito Cooperativo, Banca di Credito Cooperativo di Pachino - Società Cooperativa, Banca di Credito Cooperativo del Metauro - Società Cooperativa, Banca di Credito Cooperativo di Pergola - Società

AVV. FABIO FORINO
via Roma n. 58 - 84014 – Nocera Inferiore (SA)
tel. e fax 081/5179643
E mail f.forino@avvocatinocera-pec.it

Cooperativa, Banca di Credito Cooperativo dei Colli Albani, Credito Cooperativo Mediocrati -Società Cooperativa, Banca di Credito Cooperativo di Cittanova - Società Cooperativa, Emilbanca Credito Cooperativo, Banca di Credito Cooperativo di Scafati e Cetare S.C., ViVal Banca Credito Cooperato, Credito Padano Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, Banca del Valdarno - Credito Cooperativo - Società Cooperativa, Banca San Francesco Credito Cooperativo - Società Cooperativa, Banca di Credito Cooperativo Terra di Lavoro - S. Vincenzo De' Paoli, Banca di Pesaro Credito Cooperativo - Società Cooperativa, Banca di Credito Cooperativo di Ostra Vetere Società Cooperativa, Credito Cooperativo di San Calogero e Maierato-BCC del Vibonese, Banca di Ripatransone Credito Cooperativo Società Cooperativa, Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte - Credito Cooperativo, Banca Cremasca –Credito Cooperativo - Società Cooperativa, Banca di Credito Cooperativo degli Ulivi - Terra di Bari, Banca di Pescia e Cascina Credito Cooperativo , Banca di Credito Cooperativo della Valle del Trigno, Banca di Credito Cooperativo di Fano - Società Cooperativa, Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Paestum, Banca del Cilento di Sassano e Vallo di Diano e Della Lucania Credito Cooperativo, Cerabanca 1897 Cred. Coop. S.C., Banca di Credito Cooperativo di Ostra e Morro D'Alba, Banca di Credito Cooperativo di Canosa – Loconia, Banca di Formello e Trevignano Romano di Credito Cooperativo, Banca di Credito Cooperativo di Spinazzola, Banca di Credito Cooperativo di Serino (Avellino), Banca di Credito Cooperativo di Riano, Banca di Credito Cooperativo di San Marco dei Cavoti e del Sannio, BCC del Crotonese - Credito Cooperativo, Banca di Credito Cooperativo Valle Del Torto Società Cooperativa, Banca Credito Cooperativo di Altofonte e Caccamo - Società Cooperativa, Banca di Credito Cooperativo di San Biagio Platani, Banca di Credito Cooperativo dell' Adriatico Teramano, BCC Valdarno Fiorentino, Banca di Credito Cooperativo di Ostuni, Banca di Credito Cooperativo di Marina di Ginosa, Banca di Credito Cooperativo di Gambatesa, Banca di Credito Cooperativo San Giuseppe di Mussomeli, Banca di Credito Cooperativo Agrigentino, Banca di Credito Cooperativo Bergamo e Valli Soc. Coop. e ChiantiBanca Credito Cooperativo Soc. Coop. (le "Banche Cedenti"), n. 73 (settantatré) contratti di cessione di crediti pecuniari ai sensi e per gli effetti degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione (i "Contratti di Cessione"), il tutto come da avviso di cessione di crediti *pro-soluto* pubblicato nella G.U. della Repubblica Italiana, Parte seconda, Foglio delle Inserzioni n. 144 del 13 dicembre 2018;

- in virtù dei Contratti di Cessione, **BCC NPLS 2018-2 S.r.l.** ha acquistato *pro-soluto* dalle Banche Cedenti, tutti i crediti pecuniari (derivanti, tra le altre cose, da finanziamenti ipotecari e/o chirografari) che siano stati individuati nel documento di identificazione dei crediti

AVV. FABIO FORINO
via Roma n. 58 - 84014 – Nocera Inferiore (SA)
tel. e fax 081/5179643
E mail f.forino@avvocatinocera-pec.it

allegato al rispettivo Contratto di Cessione e che siano vantati verso debitori classificati a sofferenza (i "Crediti");

- ai sensi dell'articolo 7.1, comma 6, della Legge sulla Cartolarizzazione, la Mandante (anche in nome e per conto della Banca Cedente) ha reso disponibili nella pagina web: https://www.securitisation-services.com/it/cessioni/, fino alla loro estinzione, i dati indicativi dei Crediti;

- unitamente ai Crediti sono stati altresì trasferiti a **BCC NPLS 2018-2 S.r.l.**, ai sensi dell'articolo 1263 del codice civile, i diritti accessori ai Crediti (ivi inclusi diritti, azioni, eccezioni o facoltà relativi agli stessi, tra i quali i diritti derivanti da qualsiasi polizza assicurativa sottoscritta in relazione ai Crediti) e tutte le garanzie specifiche ed i privilegi che assistono e garantiscono i Crediti od altrimenti ad essi inerenti;

- per effetto delle predette cessioni, con riferimento al contenuto ed oggetto contrattuale, **BCC NPLs 2018-2 S.r.l.** è succeduta nella titolarità dei Crediti, già di titolarità delle Banche Cedenti, con esclusione di ogni e qualsivoglia impegno od obbligo (sia esso restitutorio e/o risarcitorio, ivi compresi gli obblighi restitutori nei confronti di procedure giudiziali o concorsuali) insorto, o che possa insorgere, in relazione ai Crediti e che trovi la sua causa in fatti risalenti al periodo anteriore alla predetta pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, impegni ed obblighi che rimarranno in capo alla Banca Cedente;

- in tale circostanza **BCC NPLS 2018-2 S.r.l.** aveva costituito suo procuratore **Italfondiario S.p.A.** (ora "doNext S.p.A." a seguito di verbale a rogito del Notaio Salvatore Marconda di Roma in data 20 dicembre 2021 repertorio n. 18387/12230, registrato ad Albano Laziale il giorno 21 dicembre 2021 al n. 24795 serie 1T), società con Unico Socio, soggetta a direzione e coordinamento di doValue S.p.A. (già doBank S.p.A.), iscritta al n.32447 dell'Albo degli Intermediari Finanziari ex art.106 T.U.B., capitale sociale euro 4.000.000 i.v., con sede in Roma (RM), Lungotevere Flaminio N. 18 codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 00399750587, partita iva 00890671003, in forza di procura rilasciata dal Legale Rappresentante in forza di atto autenticato in data 12 dicembre 2018 n. 300215 di rep. Not. Giorgio Pertegato di Pordenone e registrata a Pordenone in data 17 dicembre 2018 al n. 17444 serie 1T – affinché provvedesse al compimento di ogni attività, adempimento, formalità, ritenuti necessari, utili e opportuni allo svolgimento dell'attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero dei Crediti in titolarità della società;

AVV. FABIO FORINO
via Roma n. 58 - 84014 – Nocera Inferiore (SA)
tel. e fax 081/5179643
E mail f.forino@avvocatinocera-pec.it

- per atto di scissione parziale in data 24 dicembre 2018 n. 6818 di rep. Not. Andrea De Costa di Milano, **Italfondiario S.p.A. ora "doNext S.p.A."** è stata scissa per quanto concerne le sole attività di gestione, recupero e incasso dei crediti *performing* e *non performing* aventi ad oggetto l'intero portafoglio crediti in gestione alla società scissa, **in doBank S.p.A.** con sede legale in Verona, Piazzetta Monte n. 1, capitale sociale Euro 41.280.000,00 codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Verona 00390840239, **ora doValue S.p.A.** come meglio precisato in epigrafe;

- al fine di procedere alla gestione ed al recupero dei Crediti, nonché di tutti i diritti ad essi associati ed inclusi, **BCC NPLS 2018-2 S.r.l.** con atto in data 4 giugno 2019 n. 301902 di rep. e n. 34010 di racc. Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone, registrato a Pordenone 10 giugno 2019 al n. 7880 Serie 1T, **ha conferito procura speciale alla mandataria doBank S.p.A., ora doValue S.p.A.**, affinché, in nome e per conto di essa mandante, possa compiere tutto ciò che riterrà necessario od opportuno al fine di riscuotere, liquidare e/o ulteriormente cedere i Crediti, e quindi compiere atti, adempimenti, attività e formalità ritenute necessarie utili e opportune allo svolgimento dell'attività di amministrazione, tutela, gestione, incasso e recupero dei crediti ceduti e dei diritti ad essi collegati, ivi comprese azioni legali, esecutive e/o concorsuali nei confronti dei debitori o di qualsiasi obbligato per essi, nonché di rinunciare parzialmente o totalmente ai diritti collegati, agli atti delle procedure e alle azioni legali, ivi inclusa la facoltà di rilasciare atti di assenso a cancellazione e rinuncia, totale o parziale, ad iscrizioni ipotecarie, pegni, fideiussioni ed ogni altra garanzia in qualunque forma concessa originariamente costituita a favore della cedente;

- che tra i crediti ceduti da Banca di Credito Cooperativo di Scafati e Cetara S.C. a **BCC NPLS 2018-2 S.r.l.** è compreso quello di cui al presente atto e, precisamente, quello derivante dal decreto ingiuntivo n. 101/2016 del Tribunale di Torre Annunziata e dalla sentenza n. 2196/2018 del medesimo Tribunale;

- che pertanto, in data 01.10.2024, la BCC NPLS 2018-2 s.r.l. e per essa, la mandataria doValue S.p.A., ha notificato al Signor [redacted], sopra generalizzato, un atto di precetto per intimargli di pagare, entro e non oltre giorni 10 (dieci) dalla notifica del predetto atto ed in favore della BCC NPLS 2018-2 S.r.l., le seguenti somme, al netto del recupero *medio tempore* effettuati di cui sopra:

- € 344.495,14 per capitale;

AVV. FABIO FORINO
via Roma n. 58 - 84014 – Nocera Inferiore (SA)
tel. e fax 081/5179643
E mail f.forino@avvocatinocera-pec.it

- € 67.228,17 per interessi convenzionali come liquidati in decreto (al tasso del 9,770 % dal 22.12.2008);

- € 10.000,00 per spese di giudizio liquidate in sentenza n. 2196/2018;

così per la complessiva somma di € 421.723,31 oltre interessi successivi, al tasso legale, dal dovuto sino al soddisfo. Con espresso avvertimento che, in mancanza di pagamento nell'intimato termine di giorni 10 (*dieci*) dalla notifica del predetto atto, si sarebbe proceduto, senz'altro avviso, ad esecuzione forzata nei suoi confronti;

- che l'intimato non ha provveduto al pagamento delle somme di cui al richiamato atto di precetto;

- che in forza del suddetto decreto ingiuntivo è stata iscritta ipoteca giudiziale in data 14.11.2018 ai nn. 43628/5449 presso l'Agenzia delle Entrate –Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale- Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare per la complessiva somma di € 400.000,00, su di alcuni beni immobili di piena ed esclusiva proprietà, in ragione dell'intero, del Signor Milone Francesco. Tra gli altri, l'ipoteca grava anche i seguenti beni e, precisamente, terreni siti in Scafati (SA) e riportati in Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 1 part. 488 di are 8,22; foglio 1 part. 492 di 50 centiare; foglio 1 part. 599 di 18 centiare; foglio 1 part. 603 di 32 centiare; foglio 1 part. 606 di 32 centiare;

- che, pertanto il creditore istante intende sottoporre a pignoramento i beni immobili oggetto di ipoteca giudiziale di piena ed esclusiva proprietà, in ragione dell'intero, del Signor Milone Francesco, sopra generalizzato, e precisamente, **terreni siti in Scafati (SA) e riportati in Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 1 part. 488 di are 8,22; foglio 1 part. 492 di 50 centiare; foglio 1 part. 599 di 18 centiare; foglio 1 part. 603 di 32 centiare; foglio 1 part. 606 di 32 centiare.**

Per quanto innanzi, l'istante BCC NPLS 2018-2 S.r.l., in persona del l.r.p.t., e per essa la mandataria doValue S.p.A., in persona del l.r.p.t., come in atti rappresentata, difesa e domiciliata

CHIEDE

che siano sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili di piena ed esclusiva proprietà, in ragione dell'intero, del Signor [redacted] sopra generalizzato, e precisamente, **terreni siti in Scafati (SA) e riportati in Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 1 part.**

AVV. FABIO FORINO
via Roma n. 58 - 84014 – Nocera Inferiore (SA)
tel. e fax 081/5179643
E mail f.forino@avvocatinocera-pec.it

488 di are 8,22; foglio 1 part. 492 di 50 centiare; foglio 1 part. 599 di 18 centiare; foglio 1 part. 603 di 32 centiare; foglio 1 part. 606 di 32 centiare.

Nocera Inferiore, 25.11.2024

[redacted]

Tanto premesso, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, a richiesta come in atti

HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

nei confronti del Signor [redacted] ed ivi residente alla via Cangiani n. 211 C.F. [redacted] i seguenti beni immobili, di sua piena ed esclusiva proprietà, in ragione dell'intero, e precisamente, **terreni siti in Scafati (SA) e riportati in Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 1 part. 488 di are 8,22; foglio 1 part. 492 di 50 centiare; foglio 1 part. 599 di 18 centiare; foglio 1 part. 603 di 32 centiare; foglio 1 part. 606 di 32 centiare;**

con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni.

HO INVITATO

il debitore ad effettuare presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione ovvero quello presso il Tribunale di Nocera Inferiore, ovvero ad indicare un indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) o un domicilio digitale dove ricevere notificazioni e comunicazioni ufficiali, con l'avvertimento che, in mancanza, o in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Giudice.

HO AVVERTITO

il debitore che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., può chiedere di sostituire alle cose / ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo di capitale, degli interessi e delle spese oltre alle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da lui depositata in Cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli art. 530, 522, e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.

AVV. FABIO FORINO
via Roma n. 58 - 84014 – Nocera Inferiore (SA)
tel. e fax 081/5179643
E mail f.forino@avvocatinocera-pec.it

HO AVVERTITO

il debitore, altresì, che - a norma dell'articolo 615, secondo comma, terzo periodo, c.p.c. - l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.

HO INGIUNTO

al Signor [redacted] ivi residente alla via Cangiani n. 211 C.F. [redacted] di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede gli immobili sopra descritti ed i frutti di essi, essendo lo stesso, con la notificazione del presente atto, stato nominato custode con tutti gli obblighi di legge.

HO NOTIFICATO

a richiesta dell'Avv. Fabio Forino, quale Difensore di BCC NPLS 2018-2 S.r.l. e per essa la mandataria doValue S.p.A., il presente atto al Signor [redacted] C.F. [redacted], mediante spedizione di copia, conforme all'originale, in plico raccomandato A/R dall'Ufficio Postale di

N 78537047504-5
A ue220 posta ai sensi di Legge

N. I 27/11/2024

[redacted]

PER I SUCCESSIVI ADEMPIMENTI
IL FUNZIONARIO DELEGATO

Richiesta N. 1 copie
Conformi ad uso trascrizione
N. 9-12-2024

Si attesta che
le sue parte

UNEP - NOCERA
C/0 Cr. 5215
Mod.F 7126/0 Dep € 30.0

NON URGENTE

Diritti	€ 6,71
Trasferte	€ 0,00
10%	€ 0,00
Spese Postali	€ 13,48
Varie	€ 0,00
TOTALE	**€ 20,19**

(10 % versato in modo virtuale)
Data Richiesta 26/11/2024
L'Ufficiale Giudiziario

[redacted]

REGISTRO CRONOLOGICO N. 5215

Atto n. [redacted]

e indirizzato [redacted]

(barrare una sola casella)

- ☐ destinatario persona fisica
- ☐ destinatario persona giuridica

in data [redacted]

nelle mani di [redacted]

in qualità di ☐ destinatario

- ☐ rappresentante legale
- ☐ curatore fallimentare
- ☐ domiciliatario (persona) ☐ domiciliatario (capo dell'ufficio)
- ☐ persona incaricata di ricevere le notificazioni

ovvero:

- ☒ persona di famiglia convivente (anche temporaneamente)
- ☐ persona addetta alla casa
- ☐ persona al servizio del destinatario
- ☐ persona vincolata da rapporto di lavoro continuativo e tenuta alla distribuzione della posta al destinatario

ovvero:

- ☐ portiere dello stabile [redacted]

firma del ricevente

Il ricevente non ha firmato il presente avviso

- ☐ per analfabetismo
- ☐ per incapacità fisica alla sottoscrizione
- ☐ per rifiuto, ma ha ritirato il plico firmando il registro di consegna

Spedita comunicazione di avvenuta notifica con raccomandata

n. 66711377534-5 data 2.10.24

firma dell'addetto [redacted]

MANCATA CONSEGNA

- ☐ per irreperibilità del destinatario
- ☐ per temporanea assenza del destinatario

per rifiuto di ..... (NOME o cognome)

- ☐ del Piego
- ☐ di firmare i documenti attestanti la consegna

in qualità di ☐ destinatario

- ☐ rappresentante legale
- ☐ curatore fallimentare
- ☐ domiciliatario (persona) ☐ domiciliatario (capo dell'ufficio)
- ☐ persona incaricata di ricevere le notificazioni

ovvero:

- ☐ persona di famiglia convivente (anche temporaneamente)
- ☐ persona addetta alla casa
- ☐ persona al servizio del destinatario
- ☐ persona vincolata da rapporto di lavoro continuativo e tenuta alla distribuzione della posta al destinatario

ovvero:

- ☐ portiere dello stabile

avvenuto deposito in data ../../..

spedita comunicazione di avvenuto deposito con raccomandata

n. ..... in data ../../..

firma dell'addetto .....

AVVENUTO RITIRO

in data ../../..

firma del ricevente .....

firma dell'addetto alla consegna .....

☐ atto non ritirato entro il termine di 10 giorni dalla data di spedizione della C.A.D. (comunicazione di avvenuto deposito)

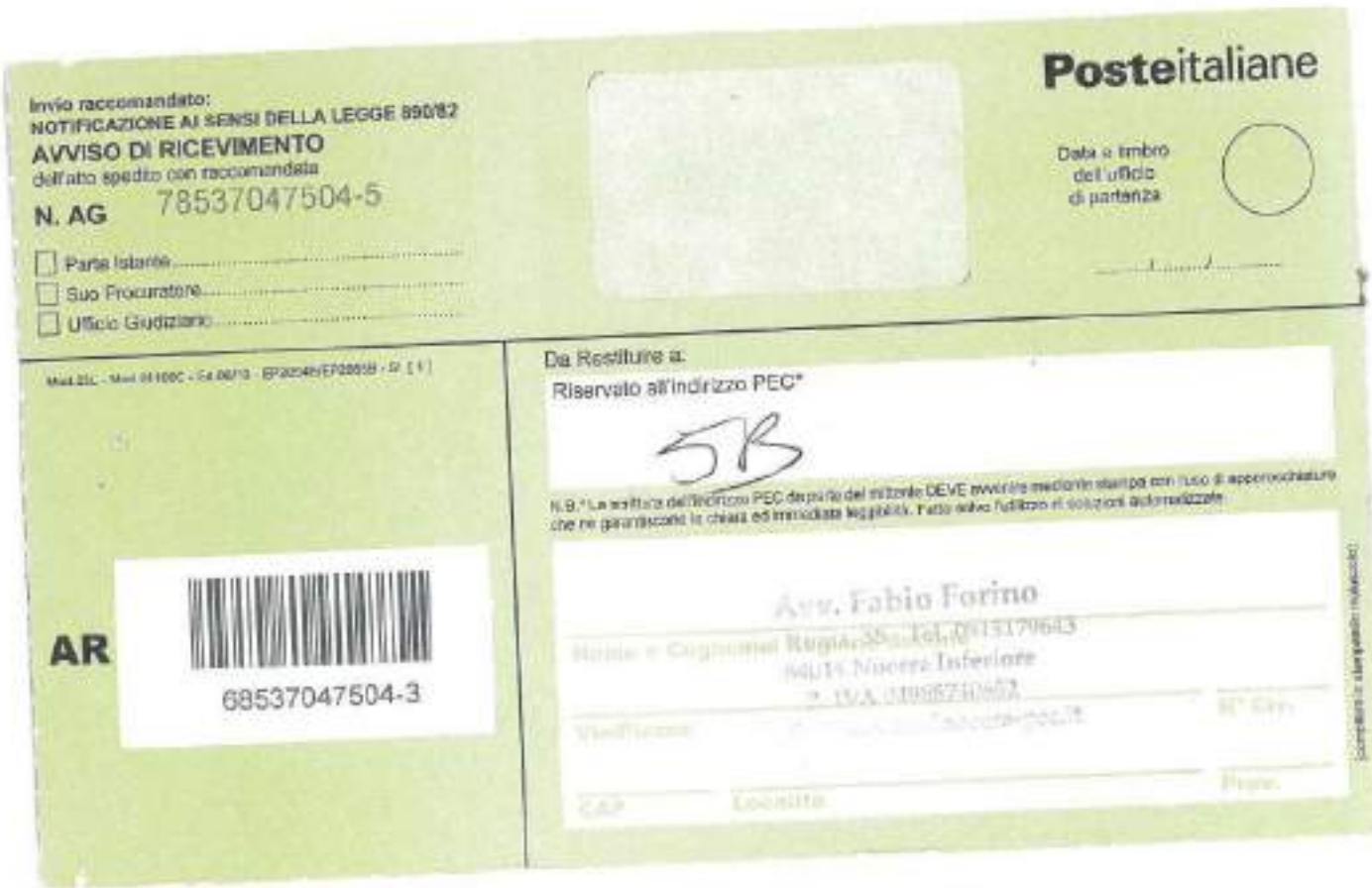
rispedito al mittente

in data ../../..

firma dell'addetto .....

Timbro dell'ufficio

MODELLO 23L



Posteitaliane

Invio raccomandato:
NOTIFICAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 890/82
AVVISO DI RICEVIMENTO
dell'atto spedito con raccomandata
N. AG 78537047504-5

☐ Parte Istante
☐ Suo Procuratore
☐ Ufficio Giudiziario

Data e timbro dell'ufficio di partenza

Da Restituire a:
Riservato all'indirizzo PEC*

5B

N.B.* La scrittura dell'indirizzo PEC da parte del mittente DEVE avvenire mediante stampa con l'uso di apparecchiature che ne garantiscano la chiara ed immediata leggibilità. Fatto salvo l'utilizzo di soluzioni automatizzate

Avv. Fabio Forino
Nome e Cognome/ Ragione Sociale Tel. 0815170643
84014 Nocera Inferiore
Via/Piazza
CAP Località Prov.

AR

68537047504-3

Spazio riservato all'ufficio

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di SALERNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 54167
Registro particolare n. 44237
Presentazione n. 7 *del* 23/12/2024

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione

Totale	€ 299,00		
Imposta ipotecaria	€ 200,00	*Imposta di bollo*	€ 59,00
Tassa ipotecaria	€ 40,00	*Sanzioni amministrative*	-

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 48188
Protocollo di richiesta SA 155807/1 del 2024

Il Conservatore
Sostituto gerente DI LIETO VITTORIO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		
Data	02/12/2024	*Numero di repertorio*	5215
Pubblico ufficiale	UNEP TRIBUNALE NOCERA INFERIORE	*Codice fiscale*	800 327 60656
Sede	NOCERA INFERIORE (SA)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente [redacted]
TORINO
Codice fiscale [redacted]
Indirizzo CENTRO DIREZIONALE ISOLA G/8 - NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I483 - SCAFATI (SA)
Catasto TERRENI

Foglio	1	Particella	488	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	08 are 22 centiare

Immobile n. 2

Comune	I483 - SCAFATI (SA)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	1	Particella	492	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	50 centiare

Immobile n. 3

Comune	I483 - SCAFATI (SA)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	1	Particella	599	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	18 centiare

Immobile n. 4

Comune	I483 - SCAFATI (SA)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	1	Particella	603	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	32 centiare

Immobile n. 5

Comune	I483 - SCAFATI (SA)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	1	Particella	606	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	32 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale BCC NPLS 2018-2 S.R.L.
Sede CONEGLIANO (TV)
Codice fiscale 04970410264
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. [redacted]
Cognom
Nato il
Sesso
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL PIGNORAMENTO SI ESEGUE PER LA SOMMA DI EURO 421.723,31

Allegato 8

"Certificato di destinazione ubanistica"

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (SA)

Telefax: 081.0122915; cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

CITTÀ DI SCAFATI

(Provincia di Salerno)

"CROCE AL VALOR MILITARE E MEDAGLIA D'ORO ALLA RESISTENZA"

4° Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio

Servizio Gestione Strumenti Urbanistici ed Edilizia Privata

IL RESPONSABILE DEL 4° SETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 05.05.2026, al protocollo n. 0031207 del signor [redacted] in qualità di CTU (procedimento esecutivo immobiliare R.G. Esec. N. 166/2024), redatta ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/01;

Visti gli atti dell'ufficio;

CERTIFICA

- **Che le particelle catastali n.ri 488, 492, 599, 603 e 606, del foglio 1, ricadono in ZONA B "Sottozona B2 - Urbanizzate Sature", così definite dal P.R.G. Vigente pubblicato nel B.U.R.C. della Regione Campania n. 32 del 08.06.98.**

La normativa per la Zona B è la seguente:

ZONA B - DI RECENTE EDIFICAZIONE -
Comprendono le zone in cui gli insediamenti, sviluppatisi nell'ultimo cinquantennio in forme non agricole, presentano caratteri di densità e/o morfologia piuttosto insoddisfacenti, si da richiedere generalmente il contenimento delle volumetrie e interventi specifici di riqualificazione urbana.
Le zone B si articolano nelle seguenti sottozone:
- sottozona B1: zone centrali consolidate sature;
- sottozone B2: zone urbanizzate sature;
- sottozone B3: nuclei semi-rurali;
- sottozone B4: zone urbanizzate di integrazione.

In tutte le sottozone le B il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.
In tutte le sottozone B, gli interventi di cui agli artt. 9 e 56 della L.N. 219/81 sono ammessi nel rispetto delle norme della citata L.N. 219/81 e successive modifiche ed integrazioni anche in deroga alle presenti Norme, purché effettivamente assistiti dalla concessione ed utilizzazione del contributo finanziario di cui alla citata L.N. 219/81.

SOTTOZONE B2 - Zone Urbanizzate sature -
Le destinazioni consentite sono:
- residenza;
- garage individuali o depositi in locali a piano terra su fronte strada;
- attrezzature e servizi sociali di proprietà e gestione pubblica;
- uffici pubblici;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, con superfici aperte al pubblico non superiori a mq.200;
- attività artigianali con esclusione - previo parere della competente USL - delle lavorazioni nocive, inquinanti, e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;

CITTÀ DI SCAFATI
(Provincia di Salerno)
"CROCE AL VALOR MILITARE E MEDAGLIA D'ORO ALLA RESISTENZA"
4° Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio
Servizio Gestione Strumenti Urbanistici ed Edilizia Privata

- attrezzature a carattere religioso;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 200 mq.;
- sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 500 posti;
- uffici privati e studi professionali con un numero di dipendenti non superiore a 30;
- alberghi e pensioni con un numero di posti letto non superiore a 60;
- servizi sociali di proprietà e/o gestione privata.
- garage e delle autorimesse private anche a servizio non condominiale o residenziale nei piani seminterrati.

Destinazioni diverse in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del piano sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normative.
E' ammesso il cambiamento di destinazione d'uso dei piani terreni da residenze o depositi a commercio o artigianato di servizio - in caso di assoluta necessità e ove gli spazi lo consentono anche ammettendo un incremento di superficie utile non superiore a mq. 4 ai fini esclusivi della creazione del servizio igienico - e dei piani superiori da residenze a terziario privato previa concessione edilizia onerosa, tranne che i locali costruiti come garage, autorimesse o parcheggi al servizio degli immobili residenziali ai sensi dell'art.18 della L.N. 765/67, la cui destinazione deve considerarsi assolutamente non modificabile.
Gli interventi ammissibili sono la manutenzione ordinaria, straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la variazione di destinazione e la demolizione anche con ricostruzione a parità di volume e superfici utili, nel rispetto del 2 comma e segg. dell'art. 75 e dell'art. 76 del P.R.G..
Gli interventi sono subordinati, secondo le presenti Norme, ad autorizzazione del Sindaco ovvero a concessione edilizia onerosa.

Il presente si rilascia per gli usi consentiti dalla Legge.

Scafati (Sa), 13.05.2026

L'istruttore tecnico
- geom. Enrico Graziuso -

Il Responsabile del Servizio
- arch. Mario Visone -

Il Responsabile del 4° Settore
- arch. Gino Di Donna -

Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Pro COMUNE DI SCAFATI Serv_ID_Fr 0033499 Uscita M 18/05/2026 11:12:12 A ANNA

COMUNE DI SCAFATI (Provincia di Salerno)

13-Mag-2026 9:48:15
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.Protcollo pratica 7103006/2025

Allegato 9

"Atto di compravendita rep. 384 del 30.05.1980"

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (SA)

Telefax: 081.0122915; cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

2535

Numero del Repertorio 384

Numero della Raccolta 149

VENDITE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentottanta il giorno trenta maggio in Boscotrecase, nella mia casa di abitazione, ubicata alla Via Salvo D'Acquisto numero 223.

Innanzi a me dottor Plinio Varcaccio Carofalo, Notaio in Napoli, con lo studio alla Via Carducci numero 18, iscritto presso il Collegio Notarile di Napoli e con l'assistenza dei testimoni idonei signori: Raiola Caterina, impiegata, nata a Boscotrecase il nove dicembre millenovecentocinquantadue domiciliata in Boscoreale alla Via Barone Massa numero 35 e Inserra Rosa Anna, impiegata, nata a Boscotrecase il ventinove aprile millenovecentocinquantacinque ivi domiciliata alla Via Annunziatella numero 127.

Si sono costituiti:

Il signor [redacted]

[redacted]

24.

La signor [redacted]

scoreale

domicilia [redacted]

UFFICIO DEL REGISTRO 16 GIU. 1980 Registrazione eseguita il 7738/1 serie 1° mod. 21/01 esatte lire 23.582.400 Vaglia Postale = 4.740.000 Il Cancelliere Dott. Antonio Giuliano

Il cancelliere Napoli 2° il 24-6-1980 ai numeri 15792/13840 di Salvo il 24-6-1980 dei numeri 15793/13837 ai numeri 15794/13839

diretta.

[redacted]

[redacted]

Io Notaio sono personalmente certo della identità personale dei costituiti i quali mi richiedono di ricevere il presente atto premettendo la seguente

NARRATIVA

Dichiara [redacted] di essere il pieno ed esclusivo proprietario del seguente immobile:

Fondo rustico sito in Scafati alla contrada Marra, Via Vicinale Matrone, della superficie catastale di ettaro uno, are cinquantaquattro e centiare settantotto, confinante nei vari lati con proprietà di Caselle Vincenzo, con Via Vicinale Matrone, con proprietà Marra ed altri, e con proprietà Abbenante.

Esso è riportato nel catasto rustico di Scafati alla

partita 5917 foglio 1, particella 100 per ettari 1;54,78 coi redditi dominicale di lire 2368,13 ed agrario di lire 557,20.

E' annessa al predetto fondo la comunione in ragione della metà sul fabbricato rurale poco discosto con relativa aia in muratura e cortile, della complessiva superficie catastale di are tre e centiare quarantotto, confinante a nord, est e sud con terreno di proprietà [redacted] e ad ovest con terreno di detto signor [redacted], con terreno di aliena proprietà e per piccolo tratto col fondo di cui sopra e riportato nel catasto rustico di Scafati alla partita 3464, per arretrata voltura in ditta [redacted], al foglio 1, particella 102 fabbricato rurale per are 3,48 senza redditi.

L'immobile di cui innanzi è pervenuto ad esso Avv. Francesco Casella dalla successione del signor [redacted] apertasi il 14 marzo 1940 regolarmente presentata nei termini di legge presso il competente Ufficio del Registro; successione regolata da testamento olografo del 10 aprile 1939, pubblicato con verbale per Notaio Francesco Matrone del 28 marzo 1940, registrato a Torre del Greco il 5 aprile (2)

Dichiara ancora l'Avv [redacted] che l'intero fondo innanzi descritto è condotto in affitto dalle

[redacted]

1538

signore [redacted] (vedova di [redacted]

[redacted]

Tanto premesso volendo i signor [redacted]

[redacted]

[redacted] a acquistare per una porzione ciascuno il fondo rustico innanzi descritto, ne hanno fatto richiesta all'Avv. [redacted] e pertanto messesi le parti di accordo sul prezzo e sulle altre modalità del contratto stipulano il presente atto regolato dai seguenti articoli:

Articolo primo. La precedente narrativa forma parte integrante e sostanziale di questo atto e devesi ritenere quale dispositivo di esso.

Articolo secondo. Il costituito signor [redacted]

[redacted] co col presente atto e con tutte le garanzie di legge vende e trasferisce ai costituiti signori [redacted] per una porzione ciascuno, il fondo rustico sito in Scafati alla contrada Marra, Via Vicinale Matrone, descritto in narrativa e più precisamente:

A) Al costituito signor [redacted] che in buona fede accetta di acquistare, la zona di terreno della superficie di are diciotto e centiare cinquantuno, distaccata dall'intero con due linee rette una nord-

sud ed una est-ovest nell'angolo sud-ovest.

Detta zona di terreno confina a nord con la zona che sarà venduta a [redacted] a sud con via vicinale Matrone, ad ovest con aliena proprietà e ad est con zona che sarà venduta a [redacted] ed è distinta nel tipo di frazionamento numero di protocollo 14, approvato all'U.T.E. di Salerno il 18 febbraio 1980, che al presente atto si alliga sotto la lettera "A", al foglio 1 con la particella 505 (già 100/c) per are 18,51.

B) Alla costituita signorina [redacted] che in buona fede accetta di acquistare, la zona di terreno della superficie di are diciotto e centiare cinquantuno, distaccata dall'intero a nord della zona innanzi venduta a [redacted]

Detta zona di terreno confina a nord con stradone interpoderale, a sud con la zona innanzi venduta a Marra Erasmo, ad ovest con aliena proprietà e ad est con zona che sarà venduta a [redacted] ed è distinta nel citato tipo di frazionamento numero di protocollo 14 al foglio 1, con la particella 504 (ex 100/b) per are 18,51.

C) Alla costituita signora [redacted] che in buona fede accetta di acquistare, le seguenti zone:

1) Zona di terreno della complessiva superficie cata

7560

stale di are sessantotto e centiare ottantuno, distaccata dall'intero ad est delle zone innanzi vendute a [redacted]

Detta zona di terreno confina ad ovest con le zone di terreno innanzi vendute [redacted] a nord con stradone interpoderale, a sud con via Vicinale Natrone e ad est con la zona di terreno che sarà venduta ai coniug[redacted]

Detta zona di terreno è distinta in parte nel citato tipo di frazionamento numero di protocollo 14 del 18 febbraio 1980 al foglio 1 con la particella 100 (già 100/a) per are 60,41,mentre per altra parte è distinta nel tipo di frazionamento numero di protocollo tipo 67, approvato all'U.T.E. di Salerno il 12 settembre 1979 e riapprovato il trenta aprile 1980 che al presente atto si alliga sotto la lettera "B", al foglio 1 con la particella 488 (ex 100/b) per are 8,40.

2) E zona di terreno della superficie catastale di are ventotto e centiare quindici ubicata nel lato orientale avente forma rettangolare con appendice nel lato nord.

Detta zona di terreno confina a nord con stradone interpoderale di aliena proprietà, ad ovest con la zona di terreno che sarà venduta ai coniugi [redacted] e

[redacted] a sud con via vicinale Ma-
trone e con terreno di proprietà [redacted]
ad est con area di pertinenza del fabbricato rurale
di cui in seguito e con terreno di [redacted]
ed è distinta nel citato tipo di frazionamento numero
67 del 12 settembre 1979 al foglio 1 con le particel-
le numero 490 (ex 100/d) per are 14,50, numero 491
(ex 100/e) per are 13,15 e numero 492 (ex 100/f) per
are 0,50.

3) Nonchè la quota in comune ed indivisa sul fabbrica
to rurale con relativa aia in muratura e cortile del-
la complessiva estensione di are tre e centiare qua-
rantotto: il tutto come meglio descritto, confinato
e riportato in catasto nella precedente narrativa.

D) Ed ai costituiti signori coniugi [redacted]
[redacted], che in buona fede accettano di acqui
stare, a parti uguali ed in comune tra loro, la zona
di terreno della superficie catastale di are venti e
centiare ottanta posta tra le due zone di terreno in-
nanzi acquistate dalla signora [redacted]
Detta zona di terreno confina ad est ed ovest con zone
di terreno di [redacted] a sud con via vicinale
[redacted] ed a nord con stradone interpoderale di aliena
proprietà ed è distinta nel tipo di frazionamento nu-
mero 67 del 12 settembre 1979 al foglio 1 con la par-

[redacted]

ticella 489 (già 100/c) per are 20,80.

Articolo terzo. Le porzioni di fondo rustico di cui innanzi si intendono trasferite in favore degli acquirenti a corpo e non a misura con tutti i diritti e le servitù derivanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza.

Nei rapporti interni tra i signori [redacted] si conviene espressamente che la zona di terreno acquistata dal signor [redacted] resta gravata in favore della zona acquistata da [redacted] dalla servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo di trasporto lungo una striscia della costante larghezza di metri quattro posta sul confine orientale della zona acquistata da esso Narra Erasmo.(4)

Articolo quarto. L'alienante Av[redacted] garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità degli immobili venduti nonchè la loro libertà da oneri reali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Articolo quinto. Il prezzo della vendita fatta al sig[redacted] è stato convenuto in lire ventiduemilioni.

Il prezzo della vendita fatta alla signorina [redacted] è stato convenuto in lire ventiduemilioni (diconsi lire 22.000.000).

Il prezzo della vendita fatta alla signora [redacted] è stato convenuto in complessive lire cantoventimilioni.

Ed il prezzo della vendita fatta ai coniugi [redacted] è stato convenuto in lire ventiquattromilioni.

Detti prezzi come mi dichiarano i costituiti, in presenza dei testimoni, sono stati pagati prima di questo atto dagli acquirenti all'alienante, il quale ne rilascia pertanto ampia e liberatoria quietanza a saldo.

Articolo sesto. Per effetto di questo atto gli acquirenti restano da oggi immessi nel giuridico possesso degli immobili acquistati per tutte le conseguenze di legge.

Articolo settimo. L'AVV. [redacted] dichiara espressamente che l'intero fondo rustico venduto è condotto in affitto dalle signore [redacted] ed [redacted] e di ciò si dichiarano a conoscenza gli acquirenti.

I medesimi acquirenti dichiarano espressamente di avere dispensato l'Avv. [redacted] dall'effettuare l'interpellanza prevista dalle leggi del 26 maggio 1965 numero 590 e del 14 agosto 1971 numero 817 agli affittuari del fondo.

2544

[redacted]

Pertanto esoneramo da ogni e qualsiasi responsabilità il predetto Av[redacted]n merito a quanto innanzi, sollevandolo da ogni danno che gli potesse essere richiesto e lo esoneramo altresì da ogni e qualsiasi risarcimento di danno nel caso che gli affittuari operassero il riscatto previsto dalle leggi sopra menzionate.

Articolo ottavo. Tra le parti non vi è parentela.

Articolo nono. Resta dispensato il Conservatore dei Registri Immobiliari dal pubblicare iscrizioni di ufficio, cui si rinunzia.

Articolo decimo. Le spese del presente atto e sue conseguenziali cedono a carico degli acquirenti in proporzione.

La costituita signora V[redacted] dichiara di avere acquistato il terreno di cui innanzi ai fini dell'arrotondamento della sua piccola proprietà contadina e pertanto chiede che l'acquisto da lei fatto sia registrato con le agevolazioni fiscali di cui alla legge 6 agosto 1954 numero 604 e successive modifiche e proroghe sulla piccola proprietà contadina.

All'uopo dichiara che dei componenti il proprio nucleo familiare nessuno ha venduto fondi rustici nel biennio precedente al presente atto e nessuno possiede fondi rustici ad eccezione di essa Verdino Maria che è pro-

prietaria del seguente fondo:

Terreno in Boscotrecase alla contrada Campitelli o Raiola di ettari 1,71,20 riportato in catasto alla partita 4031, foglio 6, particella 76, fabbricato rurale are 0,35 e particella 119 ettari 1,71,20 coi redditi dominicale di lire 1241,20 ed agrario di lire 373,76.

Essa signora [redacted] in via subordinata ed essi signori [redacted] chiedono che gli acquisti da essi fatti siano registrati con le aliquote previste dall'articolo 1 della tariffa allegato A, alla legge del registro volendo conseguire i requisiti di cui agli articoli 12 e 13 della legge 19 maggio 1975 numero 153.

Su mia richiesta i costituiti hanno dichiarato che i loro numeri di codice fiscale sono i seguenti:

-per [redacted]

-per [redacted]

-per [redacted]

-per [redacted]

-per [redacted]

(1) millenovecentotrentuno: che sostituisce la parola cancellata "millenovecentotrentasei".

(2) 1940 al numero 417 (denunzia numero 6 volume 177 registrato a Torre Annunziata).

[redacted]

(3) Si annulla la parola cancellata "coniugi".

(4) Si annullano le tre parole cancellate "e [redacted]

(5) di aliena proprietà.

(6) al signor [redacted] che sostituiscono le cinque parole cancellate "ai coniugi [redacted]

(7) al signor: che sostituiscono le due parole cancellate "ai coniugi".

(8) al costituito signor [redacted] che in buona fede accetta di acquistare: che sostituiscono le ventiquattro parole cancellate "ai costituiti signori coniug [redacted], che in buona fede accettano di acquistare, a parti uguali ed in comune tra loro".

(9) Tra i vari acquirenti del fondo ci cui innanzi si conviene che qualora sarà possibile, col consenso dei proprietari del terreno ubicato nel lato nord, allargare lo stradone di proprietà di questi ultimi, si obbligano di lasciare una striscia della costante larghezza di metri due lungo il detto confine nord, parallela allo stradone alieno esistente, in modo da creare un nuovo stradone di uso comune tra i detti proprietari a nord e gli acquirenti di cui al presente atto.

Si precisa che salvo quanto detto innanzi, nessuna

servitù di nessun genere, anche per quanto riguarda l'irrigazione che l'accesso, vi sarà tra le varie zone di terreno acquistate col presente atto.

Postilla nove.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente pubblico atto e l'ho letto una agli allegati, in presenza dei testimoni, ai costituiti, i quali, su mia interpellanza, lo riconoscono conforme alla loro volontà e lo approvano.

Consta di quattro fogli scritti a macchina con nastro nero indelebile da persona di mia fiducia su pagine dodici intere e sulla tredicesima fino a questo punto.

[redacted]

SPECI

onorario	L.	352.800
C.N.N. propor.	L.	83.600
C.N.N. progr.	L.	1.600
T. arch.	L.	41.800
copia reg.	L.	8.000
copia volt.	L.	8.000
TOTALE	L.	475.800

Riservato agli Uffici
Allegato a: [illegible]

2569

[redacted]

Le particelle [illegible]
[illegible]
[illegible]

Il tecnico [illegible]

Il revisore [illegible]

orientamento

...IO N. 1 SCALA 1:2 000

...iaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo
...ssura dei punti di appoggio e delle nuove linee divisorie)

(se necessario segnalare negli spazi liberi o in fogli allegati)

...ERITO [illegible] iscritto al N. 57
(cognome e nome in chiaro)

...Albo de... della Provincia di [illegible]

...Data... Firma [illegible]

Firme delle parti e loro delegati

1

Mod. 51 - 77

2551

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

DIMOSTRAZIONE DI FRAZIONAMENTO

Comune di SCAFATI

Sez. Cens. di

(Spazio riservato agli Uffici)

Riservato agli Uffici

N. PROTOCOLLO TIPO 1A

DATA DI APPROVAZIONE 18-2-80

Provincia di SALERNO

La presente dimostrazione è riferita al tipo di frazionamento n. 1677 dell'anno 19..

sulle sull'estratto di mappa N.

RISULTATO DEL FRAZIONAMENTO

FOGLIO	NUMERO Provvisorio Parte	NUMERO Provvisorio Sub	NUMERO Definitivo Parte	NUMERO Definitivo Sub		SUPERFICIE CATASTALE Ha	Are	Ca	REDDITI CATASTALI Dominicale Lire	Dominicale £.	Agrario Lire	Agrario £.	Formazione del tipo
1	2	3	4	5	6	7			8		9		10
1	160					-	47	13	-				
			160			-	60	11					
			504			-	18	51					
			505			-	18	51					

AVVERTENZE

1. Le tre parti della stampa devono essere compilate contemporaneamente con il sistema a ricalco.

2. La consistenza di ogni particella originaria deve immediatamente precedere la dimostrazione del suo frazionamento.

3. Pertanto le somme delle consistenze delle relative derivate, al fine di accertarne la corrispondenza coi dev'essere, non vanno trascritte.

3. Al termine del frazionamento di ogni particella originaria va lasciata in bianco una riga.

4. Le colonne 4, 5 e 6 non vanno in alcun modo occupate.

5. A colonna 10 si prega di contraddistinguere con una medesima sigla indicativa le particelle destinate ad essere unite per costituire un lotto.

IL PERITO

N. B. - Il Perito deve firmare con firma autografa (non a ricalco) le due parti simili della stampato

Le presente dimostrazione segue non segue sul retro

Per la regolarità della presente dimostrazione, si rimette alla dichiarazione tracciata sul mod. 51 a cui il presente modello è allegato.

L'INGEGNERE CAPO TRIARIALE

(Dr. Ing. Ing. Dr. Ing. Gennaro)

Dirigente della Sezione II

Ing. Raffaele Farinelli

Mod. 51 modif. ISTRUZIONE XIV (catasto terreni)

UFFICIO TECNICO ERARIALE di Salerno

ESTRATTO DI MAPPA

Comune di Angri Sez. Cens. .....

Prot. (Mod. 6) N. 12447 Riscosse L. 1150

Si rilascia autentica il presente estratto autorizzandone l'uso per la redazione di tipo di frazionamento o tipo mappale.

data .....

IL DIRIGENTE

.....

La validità dell'estratto, decorsi i tipi SEI mesi dalla data del rilascio (autenticazione) o della convalida, può essere rinnovata in qualsiasi momento, semprechè non siano intervenute variazioni grafiche o censuarie.

Prezzo di vendita L. 50

CONFERMA DI VALIDITÀ

Prot. (Mod. 6) N. ..... Riscosse L. .....

Si convalida il presente estratto.

data .....

IL DIRIGENTE

.....

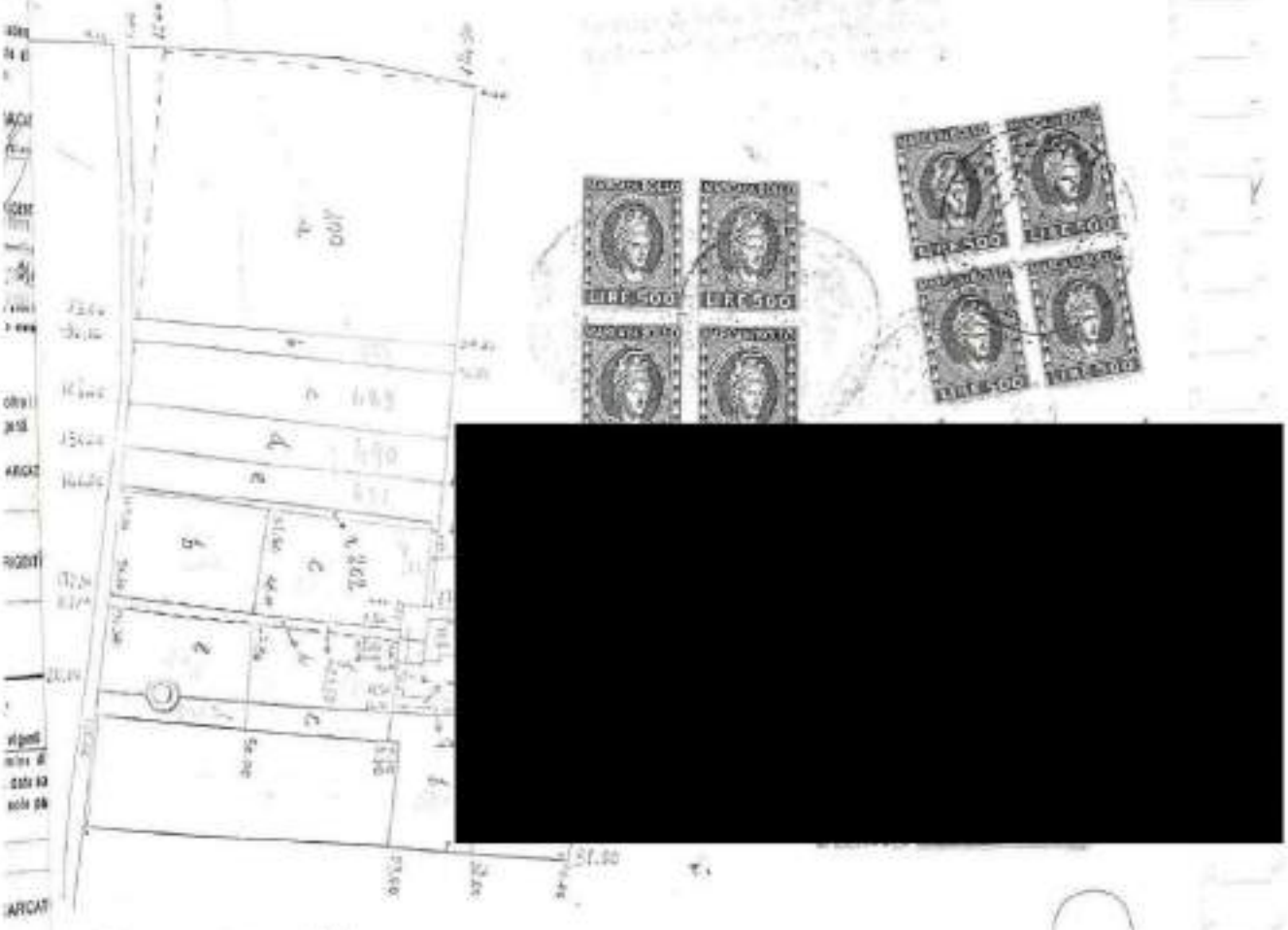
PARTICELLE RICHIESTE

Sezione	Foglio	Numero Primo	Numero Sub	Qualità	Classe	Elenco di classificazione	Tariffa Reddito dominicale	Tariffa Reddito agrario	Superficie ha	Superficie a	Superficie ca	Reddito Dominicale lire	Reddito Dominicale c	Reddito Agrario lire	Reddito Agrario c
	1	100								91	63				

2555

Riservato agli Uffici

Allegato B al numero di raccolta 240



- Comune di Scafati -

orientamento

FOGLIO N. 1 SCALA 1: 2000

Dichiaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo
[illegible] e dalle nuove linee divisorie
e che le divisioni sono conformi [illegible] agli stati di fatto;
i vigili [illegible] sono state iniziate da [illegible] e che [illegible]
sui punti sono da [illegible] e pali [illegible]
[illegible] e in fogli allegati

IL PERITO - GEOM. SALVATORE GIOVANNI iscritto al N. 57
[illegible] e nella [illegible]

dell'Albo de PERITI della Provincia di SALERNO

Data

Firma

Firma delle parti o loro delegati

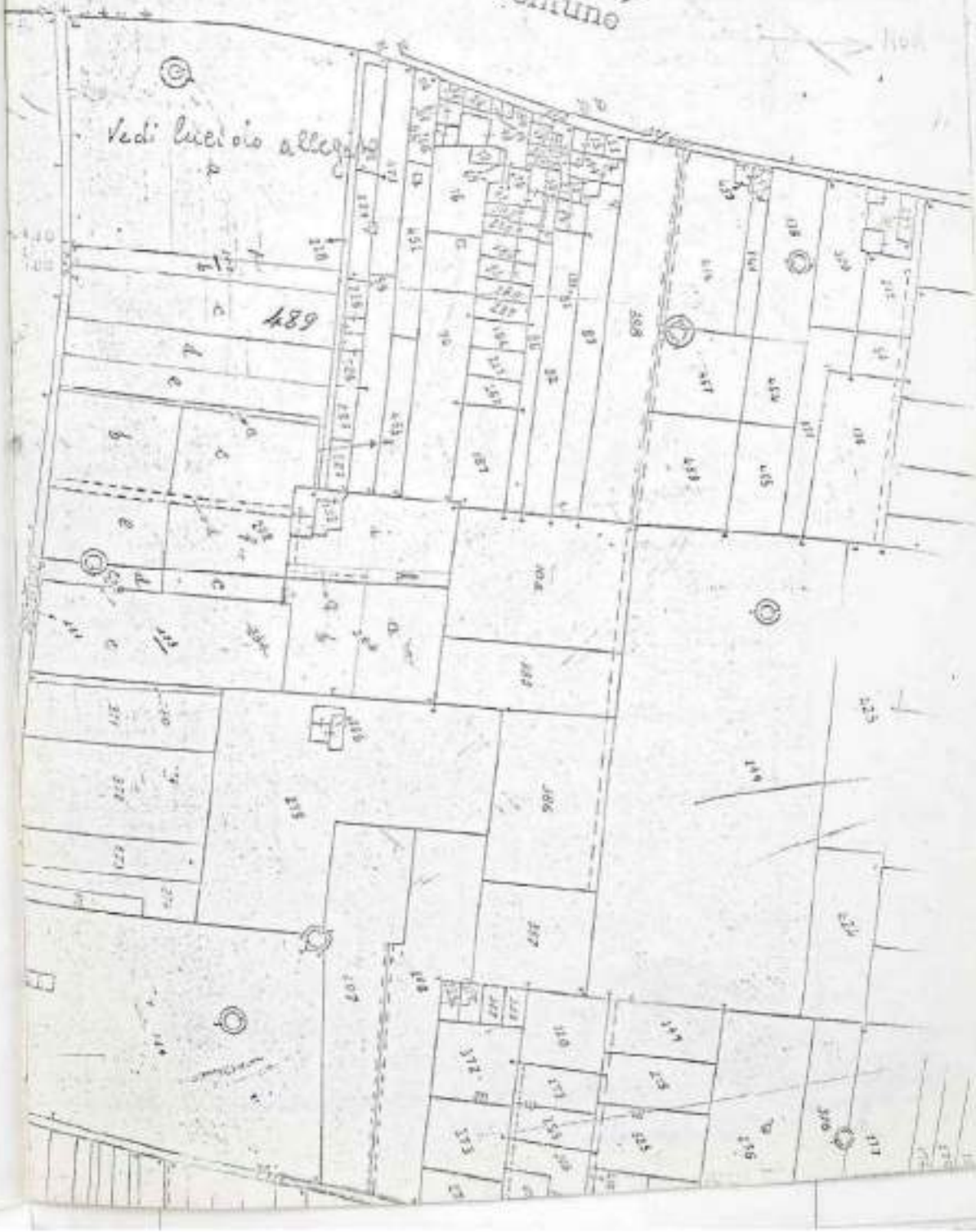
Matrone Raffaele

COM. DI Scafati

4557

Foglio 1 - sc 1:200

Comune



2559 5

1

Mod. 51 F 19

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

DIMOSTRAZIONE DI FRAZIONAMENTO

Comune di Acaja

Sez. Cens. di _____ (quando esiste catasto separato)

Provincia di Salerno

La presente dimostrazione è riferita al tipo di frazionamento redatto sull'estratto di mappa N. 31656 dell'anno 1979

Riservato agli Uffici	
N. PROTOCOLLO TIPO	67
DATA DI APPROVAZIONE	12-9-79

RISULTATO DEL FRAZIONAMENTO

FOGLIO	NUMERO Provvisorio Num.	NUMERO Provvisorio Sub.	NUMERO Definitivo Num.	NUMERO Definitivo Sub.	SUPERFICIE CATASTALE Ha	a	ca	REDDITI CATASTALI Dominicale Lire	c.	Agrario Lire	c.	TRASFORMAZIONI TIPO TIPO
1	2	3	4	5	6			7		8		9
1	149							1 54 78				
			a	100				97 43				
			b	488				8 10				
			c	489				20 66				
			d	490				14 50				
			e	491				13 15				
			f	492				56				
	502							30 16				
			a	202				1 64				
			b	493				15 50				
			c	494				17 86				
			d	495				3 30				
			e	496				12 40				
			f	497				11 38				
			g	498				1 65				
			h	499				1 52				
			i	500				15 40				

AVVERTENZE

1. Le tre parti della stampa devono essere compilate contemporaneamente con il sistema a ricalco.

2. La consistenza di ogni particella originaria deve immediatamente precedere la dimostrazione del suo frazionamento. Portata la somma della consistenza delle relative partite, al fine di accertarne la corrispondenza col dev'essere, non vanno trascritte.

3. Al termine del frazionamento di ogni particella originaria va lasciata in bianco una riga.

4. Le colonne 4, 5 e 9 non vanno in alcun modo occupate.

5. A colonna 10 si propone di contraddistinguere, con una medesima sigla indicativa, le particelle destinate ad essere unite tra loro costituire un tutto

Il Perito

N. B. - Il Perito deve firmare con firma estesa [illegible]

Per la regolarità ... presente dimostrazione, si rinvia alla dichiarazione rilasciata sul mod. 51 F 19 dal perito incaricato

L'UFFICIO DEL CATASTO TERRENI

1 (retro)

1561 15

RISULTATO DEL FRAZIONAMENTO

CESTO	NUMERO Provvisorio Foglio	NUMERO Provvisorio Particella	NUMERO Definitivo Foglio	NUMERO Definitivo Particella	SUPERFICIE CATASTALE ha	SUPERFICIE CATASTALE a	SUPERFICIE CATASTALE ca	REDDITI CATASTALI Dominicale Lire	REDDITI CATASTALI Dominicale .	REDDITI CATASTALI Agrario Lire	REDDITI CATASTALI Agrario .	Tabella di variazione
1	284				56	55						
		a	284		15	10						
		b	501		18	56						
		c	502		4	80						
		d	503		4	15						

(Mod. 31 modif. ISTRUZIONE XIV (Catasto terreni)

2564

UFFICIO TECNICO ERARIALE di Salerno

ESTRATTO DI MAPPA

Comune di Scafati Sez. Cens.

Prot. (Mod. 8) N. 81827 Rilasciato L. 6300

Si rilascia il presente estratto autorizzandone l'uso per la redazione di tipo di frazionamento o tipo mappale.

data

IL DIRIGENTE

La validità dell'estratto scade dopo sei mesi dalla data del rilascio (autenticazione) e dalla convalida, ma può essere rinnovata (o aggiornata) mediante, comunque non oltre trascorsi cinquanta giorni dalla scadenza.

Prezzo di vendita L. 20

CONFERMA DI VALIDITÀ

Prot. (Mod. 8) N. Rilasciato L.

Si convalida il presente estratto.

data

IL DIRIGENTE

Tipo N. 72/78

Tipo N. 72/78

PARTICELLE RICHIESTE

Foglio	Numero Princ.	Numero Sub.	Qualità	Classi	Elementi di redditività	Tariffa Reddito dominicale	Tariffa Reddito agrario	Superficie ha	a	ca	Redditi Dominicale Lire	€	Redditi Agrario Lire	€
1	100							1	54	28	—	—	—	—
	102							—	03	48	—	—	—	—
	104							—	30	14	—	—	—	—
	114							—	73	60	—	—	—	—
	483							—	36	57	—	—	—	—
	233													

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
NAPOLI

La presente copia informatica, che consta di n° 22 facciate compresa la presente, denominata varcaccio_garofalo_pli_19800530_384
firmata digitalmente dal sottoscritto Conservatore, con certificato di firma digitale rilasciato dall'ente certificatore autorizzato Aruba, è conforme, in bassa risoluzione, all'originale documento cartaceo presente in questo Archivio.
Si rilascia la copia ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005 e degli artt. 68 ter e 113 L. 89/1913 in esenzione da bollo per gli usi consentiti.
Napoli, 11/05/2026

Per il Conservatore
Dott.ssa Anna Ferrara

BOLLETTA N° 3047
del 07/05/2026
Euro 55,50

ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

ANNO FINANZ. 2020

N. progressivo generale N. 2484810

Bolletta di riscossione n. 3.047

QUIETANZA

A) VERBALIZZAZIONE DELLA RICHIESTA

Il Signor ORLANDO LAUDONIO DIDIT residente a

N. 1 copie senza urgenza (di cui N. 0 in bollo) atto rogato VARCACCIO CAROTALO PLINIO del 20 mag 1980 Rep. n. 364

richiede (1)

Bonifico cod. CRO 03105060 di € 55,50 del 05/05/2020

Firma del richiedente

B) SPECIFICA *

Art. 101,C	€	1,00
Art. 101,D	€	5,00
Art. 101,F	€	31,00
Art. 101,J	€	18,00

TOTALE € 55,50

C) QUIETANZA

Il sottoscritto, per la causale suddetta, ha ricevuto la somma di € CINQUANTACINQUE E CENTESIMI CINQUANTA

nonchè n. *** fogli di carta bollata (o marche) per € ***** e le marche da bollo occorrenti per la presente quietanza (2).

NAPOLI, 7 mag 2020

IL CAPO DELL'ARCHIVIO

(1) Estremi della richiesta: se per corrispondenza, (2) Cancellare o completare a seconda del caso.
AVVERTENZA: Per poter ritirare l'atto o gli atti richiesti ed i valori rimasti il richiedente deve esibire all'Archivio la presente.

* Per la specifica centrata i numeri di codice a lungo

Allegato 10

"Dati per valutazione immobiliare"

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (SA)

Telefax: 081.0122915; cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

Gabetti Franchising Scafati
C.so Nazionale 149 84018
Scafati (SA)

Tel. 081 1928 4184
Fax. 0818508622

Terreno agricolo in Vendita

VIA VICINALE BOSSA, SNC, 84017, Scafati (SA)

Zone: Centro

€ 49.000

Riferimento: Cod. rif 3093616

Superficie: 1.853 m²

Disponibilità: libero

Descrizione: Il terreno agricolo in vendita a Scafati è situato in una posizione privilegiata e offre molte opportunità per sfruttare il suo potenziale agricolo. Ecco una descrizione dettagliata: Posizione: Il terreno si trova nella città di Scafati, in una zona tranquilla e facilmente accessibile. La sua posizione è ideale per chi desidera coltivare e gestire un appezzamento di terreno agricolo nelle vicinanze del centro abitato...

22/04/2026

Questo annuncio è visibile su
immobiliare.it

Affiliato Tecnorete: PROGETTO SCAFATI SAS
Corso Nazionale 143 84018
Scafati (SA)
Tel. 081 1928 8761

Terreno agricolo in Vendita

Via Paolo VI 14, 84018, Scafati (SA)
Zone: Centro

€ 90.000
Riferimento: 61061178

Superficie: 3.800 m²

Descrizione: Nel cuore della località di San Pietro di Scafati, proponiamo in vendita un terreno agricolo di 3800 mq. Situato a pochi passi dal centro abitato, questo terreno offre una posizione strategica per chi desidera coniugare la tranquillità della campagna con la comodità dei servizi cittadini. La proprietà è facilmente accessibile e ben collegata alla rete idrica, garantendo così un approvvigionamento d'acqua costante per...

22/04/2025

Questo annuncio è visibile su immobiliare.it

Affiliato Tecnocasa: STUDIO SCAFATI SAS
Via Martiri D'Ungheria 61 84018
Scafati (SA)
Tel. 081 1892 1349

Terreno agricolo in Vendita

€ 120.000

Cavalcavia Avogadro Traversa Euclide 1, 84018, Scafati (SA)

Riferimento: 61123321

Zone: Centro

Superficie: 3.200 m²

Descrizione: In una posizione tranquilla ma strategica, ai confini con Pompei, proponiamo in vendita un ampio terreno agricolo di c.ca 3.200 mq, ideale per chi desidera investire in un'area dal grande potenziale produttivo e paesaggistico. Il fondo si presenta pianeggiante, soleggiato e di forma regolare, caratteristiche che lo rendono perfettamente idoneo per diverse destinazioni agricole. Il terreno è interamente recintato, con...

22/04/2025

Questo annuncio è visibile su immobiliare.it

toscano

Affiliato Toscano - Agenzia di Scafati
Corso Nazionale 298 84018
Scafati (SA)

Tel. 081 1251 8562

Terreno agricolo in Vendita

Via Spinelli, Scafati (SA)

Zone: Centro

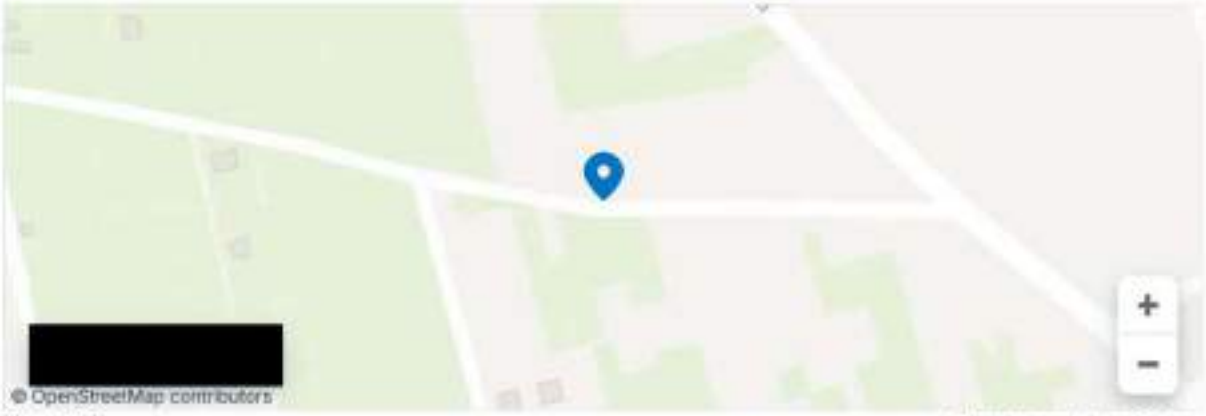
€ 170.000

Riferimento: 15/25

Superficie: 4.800 m²

Disponibilità: libero

Descrizione: Il Terreno in VENDITA si trova in Via Spinelli, nel comune di Scafati, confinante con le città di Pompei e Boscoreale. Si tratta di un terreno agricolo di 4800 mq con fronte strada di 25 metri e ulteriore accesso da Via Passanti. La posizione è ottima, facilmente raggiungibile da diverse direzioni e con un ampio e comodo accesso da Via Spinelli. Per ulteriori informazioni, non esitare a contattarci ai recapiti indicati.



22/04/2025

Questo annuncio è visibile su
immobiliare.it

toscano

Affiliato Toscano - Agenzia di Scafati
Corso Nazionale 298 84018
Scafati (SA)
Tel. 081 1251 8562

Terreno agricolo in Vendita

Via Spinelli, Scafati (SA)

Zone: Centro

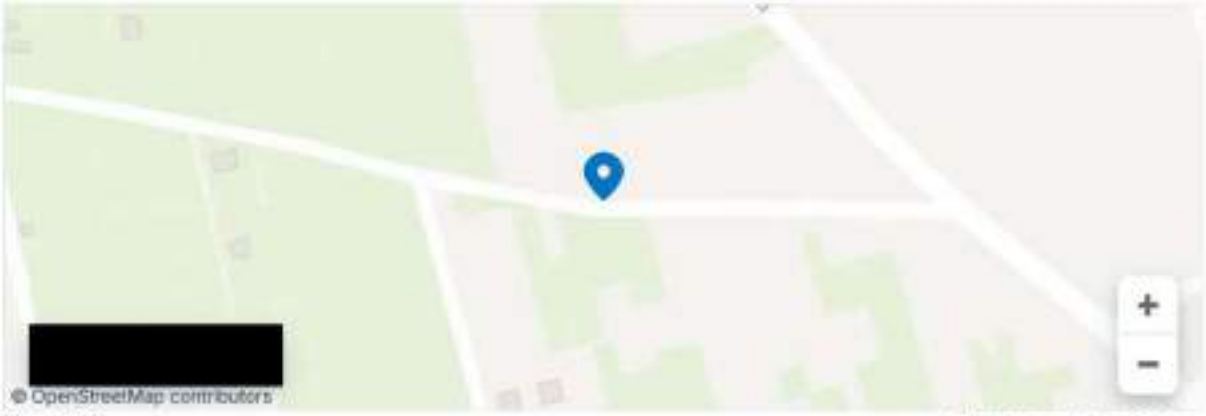
€ 220.000

Riferimento: 14/25

Superficie: 5.700 m²

Disponibilità: libero

Descrizione: In Via Spinelli, traversa di Via Passanti nel comune di Scafati, è disponibile, in VENDITA, un lotto di terreno agricolo di circa 5700 mq. La proprietà è caratterizzata da una superficie regolare con un fronte stradale di circa 40 metri e una profondità di circa 140 metri. La posizione è comoda e facilmente accessibile, con collegamenti sia da Pompei attraverso via Nolana, sia da Scafati tramite Via Passanti. Sei un...



22/04/2025

Questo annuncio è visibile su
immobiliare.it

Affiliato FRIMM Scafati - COB CASA srl
Via Giovanni XXIII 65 84018
Scafati (SA)
Tel. 081 1892 0231

Terreno agricolo in Vendita

Via Lo Porto, 84018, Scafati (SA)

Zone: Centro

€ 220.000

Riferimento: 1826909

Superficie: 7.000 m²

Disponibilità: libero

Proprietà Terreno: prato

Descrizione: ➤ SCAFATI: Proponiamo in vendita un terreno ad uso agricolo di circa 7000 mq ca. sito in via Lo Porto. Questo terreno agricolo offre numerose potenzialità grazie alla sua ampia superficie, presenza dell'impianto di irrigazionee predisposizione al servizio di fornitura elettrica.

22/04/2026

Questo annuncio è visibile su immobiliare.it

Affiliato FRIMM Scafati - COB CASA srl
Via Giovanni XXIII 65 84018
Scafati (SA)
Tel. 081 1892 0231

Terreno agricolo in Vendita

Via Lo Porto, 84018, Scafati (SA)
Zone: Centro

€ 70.000
Riferimento: EK-109196653

Superficie: 2.200 m²
Proprietà Terreno: bosco misto, agrumeto, castagneto da frutto, giardino, incolto produttivo, vigneto, prato, frutteto, pascolo

Descrizione: SCAFATI- VIA LO PORTO- In vendita terreno agricolo di ca.2200mq, in parte recintato con pozzo condiviso e fornito di energia elettrica.

22/04/2026

Questo annuncio è visibile su

Allegato 11

"Certificati di residenza, stato di famiglia e estratto di matrimonio"

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (SA)

Telefax: 081.0122915; cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

COMUNE DI BOSCOREALE

Citta' Metropolitana di Napoli

Terra della Pietra Lavica

COMUNICAZIONE DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,

comunica che

[redacted]
nato il [redacted] a [redacted]
Atto N.45 p.I s.A - [redacted]

ha avuto i seguenti movimenti:

Indirizzi nel Comune:		
VIA CANGIANI Nr. 211	dal [redacted]	**fino al 22-01-2008**
VIA MARRA Nr. 36 / 2008	dal **23-01-2008**	**fino al 30-05-2011**
VIA CANGIANI Nr. 211 Prat. n. 197 / 2011	dal **31-05-2011**	**fino al 19-06-2013**
VIA MARRA Nr. 40 Prat. n. 220 / 2013	dal **20-06-2013**	**fino al 07-01-2018**
VIA CANGIANI Nr. 211 Prat. n. 49 / 2018	dal **08-01-2018**	**a tutt'oggi**

BOSCOREALE (NA), 23-04-2026
Ora 13:20

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
De Luca Roberta

Rilasciato ai fini dell' acquisizione d'ufficio.
Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art.3 comma 2 D.Lgs.39/93

Comune di Boscoreale prot. in partenza n. 0012970 del 23-04-2026

COMUNE DI BOSCOREALE

Citta' Metropolitana di Napoli

Terra della Pietra Lavica

Ufficio Anagrafe

COMUNICAZIONE DI STATO DI FAMIGLIA

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d'ufficio,
comunica

che nell'anagrafe della popolazione residente, con abitazione in VIA CANGIANI Nr. 211

è iscritta la famiglia di [redacted] composta come segue:

[redacted] **IS**

nato il [redacted] a [redacted]
Atto N.45, p.I, s.A, anno 1958, iscritto [redacted]

BOSCOREALE (NA), 23-04-2026
Ora 13:22

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
De Luca Roberta

Rilasciato ai fini dell' acquisizione d'ufficio.
Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art.3 comma 2 D.Lgs.39/93

Comune di Boscoreale prot. in partenza n. 0012970 del 23-04-2026

COMUNE DI BOSCOREALE

Citta' Metropolitana di Napoli

Terra della Pietra Lavica

Ufficio dello Stato Civile

n. 861
Reg. Cert.

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

ANNO 1985 Atto n. 31 P. II S. A

L'anno 1985 addì 27 del

mese di luglio in Boscoreale —.

CONTRASSERO MATRIMONIO:

[redacted]

ANNOTAZIONI

1) Con atto in data 4.3.1986 Rep. 114537 racc. Va del Notaio Raffaele Matrone gli sposi convenivano il regime della separazione dei beni - Boscoreale, 15.01.2000 f.to Avv. Violetta Croci;

2) In data 10.09.2019 è stato annotato il verbale di separazione consensuale sottoscritto in data 11.07.2019 - Boscoreale, 15.11.2019 - L'Uff. St. Civ.: f.to dott.ssa Gargiulo —

******

Si rilascia esente da imposta di bollo, ai sensi dell'art. 7, comma 5, della Legge 29 dicembre 1990, n. 445. Per gli usi consentiti ed a richiesta di :

[ ] diretto interessato [X] terzo avente interesse legittimo

Boscoreale, 23/04/2026

COMUNE DI BOSCOREALE - UFFICIO DI STATO CIVILE - CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

[redacted]

Comune di Boscoreale prot. in partenza n. 0012979 del 23-04-2026

Allegato 12

"Documentazione inerente l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati"

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (SA)

Telefax: 081.0122915; cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Territoriale di Pagani

Ing. Orlando LAUDONIO
Pec: orlando.laudonio@ordingsa.it

OGGETTO: Verifica esistenza contratti di locazione registrati a nome di [redacted] nella procedura esecutiva R.G.E. n. 166/2024 del Tribunale di Nocera Inferiore (pec. 0154307 del 24/04/2026).

In riferimento all'oggetto si comunica l'assenza di contratti di locazione o comodati registrati a nome dell'esecutato [redacted] per gli immobili siti in Scafati, censiti al N.C.T. con i seguenti dati: Fg. 1, particelle nn 488, 492, 599, 603 e 606.

Il Capo Team Gestione Controlli 1*
Deborah Ruocco
Firmato digitalmente

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Maria Margherita Anna Mattia

Allegato 13

"Sovrapposizione tra la mappa catastale e l'ortofoto"

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (SA)

Telefax: 081.0122915; cell.: 320.7131711

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.E.C.: orlando.laudonio@ordingsa.it