Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto
CTU – Tribunale di Salerno
Piazza G. Mazzini N. 9 - 84123 Salerno
Mobile: 0039 347 3729035
Mail : ing.vincenzo.benvenuto@gmail.com
Pec : vincenzo.benvenuto@ordingsa.it

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E.I. n. 120/2023

G.E.: Dott.ssa Giuseppina Valiante

RELAZIONE

SUPPLEMENTO INCARICO DEL 27/03/2026

Il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto, nella qualità di Esperto Stimatore nominato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe,

PREMESSO CHE

nell'ambito della presente procedura esecutiva immobiliare lo scrivente provvedeva al deposito della relazione estimativa concernente il compendio immobiliare pignorato;

con provvedimento del 27/03/2026 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, rilevato che "le intercorse modifiche della intestazione catastale si palesano potenzialmente idonee ad alterare la corretta rappresentazione del compendio staggito e posto in vendita", disponeva supplemento di incarico al fine di procedere agli opportuni approfondimenti tecnico-catastali;

con il medesimo provvedimento il G.E. disponeva che lo scrivente riferisse:

- delle variazioni catastali occorse;
- del soggetto che le aveva richieste;
- della relativa data;
- nonché della eventuale incidenza delle stesse sulla corretta individuazione dei beni staggiti, apportando alla perizia, ove necessario, le opportune modifiche;

in esecuzione del supplemento di incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva ad eseguire approfondite verifiche catastali ed identificative mediante:

Firmato Da: BENVENUTO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49908a

- acquisizione di visure catastali storiche aggiornate;
- accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale Territorio;
- acquisizione delle pratiche DOCFA concernenti gli immobili oggetto della procedura;
- esame della documentazione catastale acquisita;
- comparazione tra la situazione catastale originaria e quella attualmente risultante negli archivi catastali informatizzati;
- verifica della continuità identificativa del compendio immobiliare pignorato;

TUTTO CIÒ PREMESSO

lo scrivente espone quanto segue.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE ORIGINARIA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Dalla documentazione catastale acquisita nell'ambito dell'incarico originario risultava che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare risultava censito nel Comune di Eboli (SA), Foglio 52, particella 101, subalterni 3, 11 e 12.

Le suddette unità immobiliari risultavano inserite nel medesimo organismo edilizio e facevano parte del medesimo corpo di fabbrica già descritto nella relazione estimativa depositata agli atti della procedura.

2. ATTIVITÀ ESPLETATE IN ESECUZIONE DEL SUPPLEMENTO DI INCARICO

Al fine di riscontrare compiutamente quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente provvedeva:

- ad acquisire visure catastali storiche aggiornate relative alle unità immobiliari oggetto della procedura;
- ad effettuare accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Salerno;
- ad acquisire le pratiche DOCFA relative alle variazioni catastali intervenute sui subalterni 3, 11 e 12;
- ad esaminare la documentazione catastale acquisita comprese le planimetrie catastali;

Firmato Da: BENVENUTO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49908a

- ad effettuare analisi comparativa tra gli identificativi catastali originari e quelli attualmente risultanti negli archivi catastali informatizzati;
- ad eseguire verifica della permanenza della continuità materiale, identificativa e catastale del compendio immobiliare pignorato.

3. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Nel corso delle attività integrative lo scrivente ha acquisito:

- visure catastali storiche aggiornate;
- pratiche DOCFA relative ai subalterni 3, 11 e 12;
- documentazione catastale concernente le variazioni intervenute;
- Planimetrie Catastali;
- documentazione catastale nella quale risulta richiamato il Tipo Mappale n. 274336 del 08/09/2025;

Dalla documentazione acquisita emerge inoltre che le pratiche catastali risultano predisposte dal:

Per. Agr. [redacted] iscritto all'Albo dei Periti Agrari del Circondario di Salerno al n. 485, C.F. [redacted] su incarico della sig.ra [redacted]

4. VARIAZIONI CATASTALI RISCONTRATE

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Salerno è emerso che:

il subalterno 3, originariamente censito al Foglio 52 particella 101 sub 3, risulta attualmente censito al Foglio 52 particella 941 sub 3;

il subalterno 11, originariamente censito al Foglio 52 particella 101 sub 11, risulta attualmente censito al Foglio 52 particella 941 sub 11;

il subalterno 12, originariamente censito al Foglio 52 particella 101 sub 12, risulta attualmente censito al Foglio 52 particella 941 sub 12.

Dalle pratiche DOCFA acquisite emerge che la causale delle suddette variazioni catastali risulta indicata come:

"per modifica d'identificativo".

Firmato Da: BENVENUTO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49908a

Nelle medesime pratiche catastali risulta inoltre richiamato il:

“Tipo Mappale n. 274336 del 08/09/2025”.

5. ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE ACQUISITA

Dall’esame della documentazione catastale acquisita non emergono elementi dai quali desumere:

- frazionamenti immobiliari;
- fusioni;
- modificazioni delle consistenze catastali;
- variazioni delle categorie catastali;
- modificazioni delle destinazioni funzionali delle unità immobiliari;
- alterazioni della consistenza materiale del compendio immobiliare.

Le variazioni rilevate appaiono pertanto riconducibili, allo stato della documentazione acquisita, ad un aggiornamento identificativo catastale intervenuto tra la originaria particella 101 e la nuova particella 941.

Particolare rilievo assume quanto riportato nella documentazione tecnica catastale allegata alle pratiche DOCFA, nella quale viene indicato:

“trattasi operazione nell’ambito di piccole e medie aziende agrarie, dove era presente già il fabbricato con il n. 101, ma alla sezione terreni risultava ancora seminativo irriguo”.

Tale annotazione appare compatibile, allo stato della documentazione acquisita, con un’attività di riallineamento ed aggiornamento catastale tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Dall’esame delle pratiche DOCFA emerge inoltre che:

- la lettera “S” indica la soppressione dell’identificativo catastale originario;
- la lettera “C” indica la costituzione del nuovo identificativo catastale.

La suddetta circostanza appare coerente con un aggiornamento identificativo catastale riguardante gli immobili originariamente censiti alla particella 101 e successivamente censiti alla particella 941.

Firmato Da: BENVENUTO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49908a

6. VERIFICA DELLA CONTINUITÀ IDENTIFICATIVA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Dal confronto tra la documentazione catastale originaria e quella attualmente risultante negli archivi catastali informatizzati emerge che:

- i subalterni 3, 11 e 12 risultano attualmente censiti alla particella 941 del Foglio 52 del Comune di Eboli;
- le unità immobiliari mantengono i medesimi subalterni originari;
- non emergono variazioni delle consistenze catastali;
- non emergono variazioni delle categorie catastali;
- non emergono variazioni delle destinazioni funzionali;
- le unità immobiliari appaiono riferibili ai medesimi soggetti intestatari catastali;
- le unità immobiliari mantengono le medesime caratteristiche identificative e funzionali già descritte nella relazione estimativa originaria.

Non emergono inoltre, allo stato della documentazione acquisita, elementi tecnici dai quali desumere l'esistenza di nuovi organismi edilizi autonomi o di modificazioni sostanziali del compendio immobiliare originariamente staggito.

7. RISCONTRO AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

In relazione a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente precisa quanto segue:

le variazioni catastali intervenute riguardano i subalterni 3, 11 e 12 del Foglio 52 del Comune di Eboli, originariamente censiti alla particella 101 ed attualmente censiti alla particella 941;

le variazioni catastali risultano collegate alle pratiche DOCFA acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Salerno;

dalle pratiche catastali acquisite emerge che le variazioni risultano predisposte dal Per. Agr. Luigi [redacted], iscritto all'Albo dei Periti Agrari del Circondario di Salerno al n. 485, su incarico della sig.ra [redacted]

Firmato Da: BENVENUTO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49908a

dalle pratiche catastali acquisite emerge inoltre il riferimento al Tipo Mappale n. 274336 del 08/09/2025;

allo stato della documentazione acquisita non emergono elementi dai quali desumere che le variazioni catastali intervenute abbiano inciso sulla corretta individuazione materiale ed identificativa del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva;

le variazioni rilevate appaiono infatti riconducibili, allo stato della documentazione acquisita, soltanto ad un aggiornamento identificativo catastale e non determinano modificazioni dei beni originariamente staggiti.

8. VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Alla luce della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Salerno e delle verifiche catastali eseguite, lo scrivente ritiene che:

le variazioni catastali accertate riguardino i subalterni 3, 11 e 12, originariamente censiti alla particella 101 ed attualmente censiti alla particella 941 del Foglio 52 del Comune di Eboli;

dalle pratiche DOCFA acquisite la causale delle variazioni risulti indicata come "modifica d'identificativo";

allo stato della documentazione acquisita non emergano elementi dai quali desumere frazionamenti immobiliari, fusioni, modificazioni delle consistenze catastali, variazioni delle categorie catastali o modificazioni delle destinazioni funzionali delle unità immobiliari;

i subalterni 3, 11 e 12, pur risultando attualmente censiti alla particella 941 in luogo della originaria particella 101, appaiano riferibili alle medesime unità immobiliari già oggetto della relazione estimativa depositata agli atti della procedura;

non emergano infatti variazioni delle consistenze catastali, delle categorie, delle destinazioni funzionali o ulteriori elementi tecnici idonei a far ritenere intervenuta una modificazione sostanziale dei beni originariamente staggiti;

le unità immobiliari appaiano inoltre riferibili ai medesimi soggetti intestatari catastali e mantengono le medesime caratteristiche identificative e funzionali già descritte nella relazione di stima originaria;

Firmato Da: BENVENUTO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49908a

le variazioni rilevate appaiano pertanto riconducibili, allo stato della documentazione acquisita, ad un aggiornamento identificativo catastale e non appaiano incidere sulla corretta individuazione materiale ed identificativa del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

La presente relazione integrativa viene depositata in adempimento del supplemento di incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

ALLEGATI

1. Supplemento Incarico del 27/03/2026;
2. Visure catastali storiche e Planimetrie;
3. Pratiche DOCFA acquisite presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Salerno;

Salerno, 18 Maggio 2026

IL CTU

Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto

Firmato Da: BENVENUTO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49908a