

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 28/2021 R.G.E.I.

L' avv. Umberto Salerno, nominato professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del G.E., dott.ssa Roberta Giglio, del 3 maggio 2023, nel contesto della procedura esecutiva immobiliare n. 28/2021 R.G.E., pendente innanzi al Tribunale di Vallo della Lucania, ravvisate le condizioni per procedere ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come novellati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, e successive modifiche, e prendendo a fondamento del prosieguo delle operazioni di vendita, come da ordinanze del G.E., le conclusioni veicolate nel contesto della relazione dell'esperto stimatore, ing. Carlo Del Verme, in ordine alla individuazione degli immobili, al relativo prezzo di stima, ed alla loro inclusione in Lotti a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 29 luglio 2025, alle ore 10.00 e segg., procederà alla vendita pubblica senza incanto telematica con modalità "asincrona", con unico rilancio, ai sensi della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, del compendio immobiliare pignorato descritto di seguito, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 12.00 del giorno 28.7.2025.

Il professionista delegato avvisa altresì che, con la medesima ordinanza del 3.5.2023, è stato nominato gestore della vendita telematica la società **Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.**, stabilendosi contestualmente che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito <http://www.astetelematiche.it>

DESCRIZIONE DEI LOTTI
(come da relazione tecnica estimativa)

LOTTO PRIMO

Il **Lotto Primo**, come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione Tecnica predisposta dall'esperto stimatore, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in: *terreni (10 particelle catastali) composti da 21294 mq ad uliveto, 617 mq a pascolo e 92898 mq incolto, e 10 fabbricati (2 particelle catastali), destinati ad abitazione (particella 172), con un fabbricato con 2 vani a piano terra (soggiorno-cucina e camere, oltre 1 wc e balcone di 13 mq) di circa 70 mq ed un piano copertura destinato a terrazzo di circa 236 mq, con accesso attraverso strade/viali presenti sulle particelle n.743 e 744, ed altri usi produttivi (particella 743), con nove fabbricati con 12 vani a piano terra (2 uffici, 1 sala, 2 cucine, 5 depositi, 2 bar aperti, 1 forno/pizzeria, 1 tettoia, oltre 10 wc) di circa 594 mq complessivi con altezza interna variabile da 2,40 a 2,95 m, oltre aree esterne per corti*



pertinenziali sistemate a strade, camminamenti, piazzette e piazzole, muri in pietra e recinzioni, verde attrezzato e/o aree incolte di circa 13157 mq.

I terreni e fabbricati sono ubicati in Via Piano Faracchio (Via Buon Dormire) del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 1 Km dal centro di Palinuro.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO PRIMO (piena proprietà): € 1.503.000,00

OFFERTA MINIMA: € 1.127.250,00

DATI CATASTALI

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al **Foglio n.48**
 - **Particella n.91** - uliveto, classe 3, ca 99, R.D. 0,36, R.A. 0,20
 - **Particella n.137** - uliveto, classe 3, are 27 ca 98, R.D. 10,12, R.A. 5,78
pascolo arb, classe 1, are 3 ca 27, R.D. 0,30, R.A. 0,25
 - **Particella n.159** - uliveto, classe 3, are 8 ca 93, R.D. 3,23, R.A. 1,84
 - **Particella n.162** - uliveto, classe 3, ha 1 are 5 ca 28, R.D. 38,06, R.A. 21,75
pascolo arb, classe 1, are 1 ca 84, R.D. 0,17, R.A. 0,14
 - **Particella n.183** - uliveto, classe 3, are 3 ca 30, R.D. 1,19, R.A. 0,68
 - **Particella n.536** - uliveto, classe 2, are 26 ca 60, R.D. 15,80, R.A. 7,56
 - **Particella n.540** - uliveto, classe 3, are 3 ca 67, R.D. 1,33, R.A. 0,76
pascolo, classe 3, are 1 ca 6, R.D. 0,01, R.A. 0,02
 - **Particella n.541** - uliveto, classe 2, are 36 ca 19, R.D. 13,08, R.A. 7,48
 - **Particella n.744** - Incolt prod, classe unica, ha 9 are 28 ca 98, R.D. 14,39, R.A. 4,80
 - **Particella n.172** - Qualità.: Fabb diruto - Sup.Cat.:202 mq - Rend. -
- **Catasto Fabbricati** del comune di **Centola** al **Foglio n.48**
 - **Particella n.743** - Cat.: D/8 - Classe 1 - Rend. 5.970,00

CONFINI

A nord delle particelle n.91, 536, 540 e 541 del foglio n.48 di Centola con particelle n.759, 653, 396, 395 e 604,

delle particelle n.137, 159, 162 e 183 del foglio n.48 di Centola con particelle n.138, 296, 155, 343, 157, 651, 244, 641 e 184,

delle particelle n.743 e 744 del foglio n.48 di Centola con particelle n.678, 138, 137, 162 e 379

A ovest delle particelle n.91, 536, 540 e 541 del foglio n.48 di Centola con particelle n.538, 89, 537, 542 e 722, delle particelle n.137, 159, 162 e 183 del foglio n.48 di Centola con particelle n.138 e 744,

delle particelle n.743 e 744 del foglio n.48 di Centola con particella n.400

A sud delle particelle n.91, 536, 540 e 541 del foglio n.48 di Centola con particelle n.138, 134, 234, 127, 316 e 128,

delle particelle n.137, 159, 162 e 183 del foglio n.48 di Centola con particelle n.743 e 744,

delle particelle n.743 e 744 del foglio n.48 di Centola con particelle n.514, 510, 509 e Mar Tirreno

A est delle particelle n.91, 536, 540 e 541 del foglio n.48 di Centola con particelle n.93, 399 e 290,

delle particelle n.137, 159, 162 e 183 del foglio n.48 di Centola con particelle n.379 e 573,
delle particelle n.743 e 744 del foglio n.48 di Centola con particelle n.573, 507, 511, 508 e Mar Tirreno.

TITOLI DI PROPRIETÀ

Rinviando per maggiori dettagli a quanto riportato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della Relazione della Procedura E.I. 28/2021 predisposta dall'esperto stimatore, Ing. Carlo Del Verme, si elencano i principali titoli di provenienza:

- ***Atto di Divisione a stralcio del 29/09/2001***, rogato dal notaio Giuliani Ippolito, registrato in data 29/09/2001 al rep.n.46109 e racc.n.21672 e trascritto il 25/10/2001 ai numeri 29434/22741.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della Relazione della Procedura E.I. 28/2021 -, predisposta dall'esperto stimatore, Ing. Carlo Del Verme, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali formalità pregiudizievoli:

- *Nota di Iscrizione di Ipoteca n. 59782/10173 del 18/12/2004*;
- *Nota di Trascrizione n. 22559/17757 del 04/06/2021*, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021.
- *Trascrizione n. 20610/16090 del 20/05/2016*, a favore del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Vincolo storico-artistico particolarmente importante - foglio 48, particella 172;
- *Trascrizione n. 20611/16091 del 20/05/2016*, a favore del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Vincolo storico-artistico particolarmente importante - foglio 48, particella 172;
- *Trascrizione n. 20612/16092 del 20/05/2016*, a favore del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Vincolo storico-artistico particolarmente importante - foglio 48, particella 172;
- *Trascrizione n. 20613/16093 del 20/05/2016*, a favore del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Vincolo storico-artistico particolarmente importante - foglio 48, particella 172;
- *Trascrizione n. 20614/16094 del 20/05/2016*, a favore del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Vincolo storico-artistico particolarmente importante - foglio 48, particella 172;
- *Trascrizione n. 29436/22743 del 25/10/2001*, nascente da atto di costituzione di diritti reali (servitù di passaggio) a titolo gratuito del 29.09.2001 - Notar Giuliani Ippolito di Camerota (SA), rep. n. 46109/3, per le Particelle 137, 162 e 183 del Foglio 48 di Centola (SA).
- Si segnala altresì la trascrizione di una domanda giudiziale, in data 22.5.2020, ai nn. 13982/10717, nascente da una azione negatoria (servitù di passaggio – accertamento della libertà da pesi e vincoli) del 13.3.2020, attivata innanzi al Tribunale di Vallo della Lucania da una società proprietaria di beni immobili confinanti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Rinviando, per maggiori dettagli, a quanto riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della Relazione della Procedura E.I. 28/2021 – predisposta dall'esperto stimatore, Ing. Carlo Del Verme, si elencano le principali conformità e difformità edilizie:

- Il fabbricato individuato al C.T. di Centola (SA) al Foglio n. 48 con particella n. 172, destinato ad attività
-

- produttive (organizzazione di eventi) e/o ricettive (residenze e pernottamenti), con 2 vani a piano terra (soggiorno-cucina e camere, oltre 1 wc e balcone di 13 mq) di circa 70 mq ed un piano copertura destinato a terrazzo di circa 236 mq, **risulta dotato di titolo edilizio rilasciato con Autorizzazione Edilizia n.233/A del 09/11/1988**, ed essendo edificio di antica fattura, torre medioevale costiera di avvistamento (detta Torre del Giudeo o Torre Mozza), è sicuramente costruzione risalente ad epoca ante 01/09/1967, come si evince da quanto dichiarato in Atto di Divisione a stralcio del 29/09/2001 ed essendo esente da ampliamenti volumetrici, ma oggetto solo di opere di restauro conservativo e consolidamento statico, di finiture interne e manutenzioni esterne, può considerarsi legittimo sotto l'aspetto edilizio-urbanistico.
- I fabbricati, individuati al C.F. di Centola (SA) al Foglio n.48 con particella n.743, destinati ad usi produttivi, con nove edifici con 12 vani a piano terra (2 uffici, 1 sala, 2 cucine, 5 depositi, 2 bar aperti, 1 forno/pizzeria, 1 tettoia, oltre 10 wc) di circa 594 mq complessivi con altezza interna variabile da 2,40 a 2,95 m, oltre aree esterne per corti pertinenziali, sono conformi a quanto depositato ed autorizzato con **C.I.L.A. n. 5286 del 05/04/2022.**

ANNOTAZIONI-PRECISAZIONI

Il Lotto Primo, come riportato e dettagliato nella già richiamata Relazione Tecnica dell'esperto stimatore, ricomprende al suo interno:

- ***Fabbricato, destinato ad abitazione (Particella 172 del Foglio 48 di Centola (SA), con 2 vani a piano terra (soggiorno-cucina e camere, oltre 1 wc e balcone di 13 mq) di circa 70 mq ed un piano copertura destinato a terrazzo di circa 236 mq***

Con i seguenti identificazioni catastali: **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al **Foglio n. 48 Particella n. 172** – Qualità.: *Fabb. diruto - Sup. Cat.: 202 mq*

Detto bene immobile non è stato considerato separatamente dall'esperto stimatore, ma è stato inserito nel **Lotto Primo** (E.I.28/2021), insieme ad altri beni immobili, secondo ritenuti opportuni criteri di prossimità e di accessibilità, di tipologia urbanistica e classamento agricolo, di complementarità e di potenzialità.

Come riportato e dettagliato nel contesto della Relazione Tecnica, nella Valutazione del Lotto Primo, nell'ambito del Valore a Base d'Asta di Vendita dell'intero del Lotto Primo, sono determinati sia la **superficie commerciale** che il **Valore di mercato attuale (Vm_f) del singolo fabbricato individuato con Particella 172 del Foglio 48 di Centola (SA), pari a € 505.000,00 (cinquecentocinquemila/00)**, in considerazione della decurtazione della somma di € 2.000 per quanto illustrato al Paragrafo 7 – Quesito 4 e Quesito 6 del richiamato elaborato.

Come già innanzi segnalato e così come riportato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della Relazione tecnica della Procedura E.I. 28/2021, a cui si rinvia per maggiori dettagli, in riferimento al bene immobile inserito nel Lotto n.1 ed individuato con **Particella 172 del Foglio 48 di Centola (SA)** risultano altresì sussistenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- *Trascrizione n. 20610/16090, n. 20611/16091, 20612/16092, 20613/16093 e 20614/16094*, a favore del MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO, per l'intero

diritto di proprietà, nascente da nascente da atto amministrativo di costituzione vincoli legali del Decreto n.137 del 03.03.2016 Ministero dei Beni e Delle Attività Culturali e del Turismo di Roma rep. n. 7587/2016, n. 7588/2016, 7589/2016, 7591/2016 e 7593/2016.

Da quanto innanzi precisato si ricava che il predetto bene immobile, ovvero sia il fabbricato individuato con Particella 172 del Foglio 48 di Centola (SA), rientrante nel Lotto Primo, è stato dichiarato di interesse storico artistico, ai sensi dell'art.10, comma 3, lett. a) del D.Lgs 42/2004 e pertanto dovrà essere soggetto alle disposizioni di cui agli artt. 59 e ss. D. Lgs 42/2004, che di seguito testualmente si riportano:

- Articolo 59 del D. Lgs 42/2004 – Denuncia di trasferimento -

In vigore dal 14 maggio 2011

1. Gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o, limitatamente ai beni mobili, la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero.
2. La denuncia è effettuata entro trenta giorni:
 - a) dall'alienante o dal cedente la detenzione, in caso di alienazione a titolo oneroso o gratuito o di trasferimento della detenzione;
 - b) dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso;
 - c) dall'erede o dal legatario, in caso di successione a causa di morte. Per l'erede, il termine decorre dall'accettazione dell'eredità o dalla presentazione della dichiarazione ai competenti uffici tributari; per il legatario, il termine decorre dalla comunicazione notarile prevista dall'[articolo 623 del codice civile](#), salva rinuncia ai sensi delle disposizioni del codice civile.
3. La denuncia è presentata al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni.
4. La denuncia contiene:
 - a) i dati identificativi delle parti e la sottoscrizione delle medesime o dei loro rappresentanti legali;
 - b) i dati identificativi dei beni;
 - c) l'indicazione del luogo ove si trovano i beni;
 - d) l'indicazione della natura e delle condizioni dell'atto di trasferimento;
 - e) l'indicazione del domicilio in Italia delle parti ai fini delle eventuali comunicazioni previste dal presente Titolo.
- 5. Si considera non avvenuta la denuncia priva delle indicazioni previste dal comma 4 o con indicazioni incomplete o imprecise.

- Articolo 60 del D. Lgs 42/2004 – Acquisto in via di prelazione -

- In vigore dal 24 aprile 2008
1. **Il Ministero o, nel caso previsto dall'articolo 62, comma 3, la regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati**

a titolo oneroso o conferiti in società, rispettivamente, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione o al medesimo valore attribuito nell'atto di conferimento.

2. Qualora il bene sia alienato con altri per un unico corrispettivo o sia ceduto senza previsione di un corrispettivo in denaro ovvero sia dato in permuta, il valore economico è determinato d'ufficio dal soggetto che procede alla prelazione ai sensi del comma 1.
3. Ove l'alienante non ritenga di accettare la determinazione effettuata ai sensi del comma 2, il valore economico della cosa è stabilito da un terzo, designato concordemente dall'alienante e dal soggetto che procede alla prelazione. Se le parti non si accordano per la nomina del terzo, ovvero per la sua sostituzione qualora il terzo nominato non voglia o non possa accettare l'incarico, la nomina è effettuata, su richiesta di una delle parti, dal presidente del tribunale del luogo in cui è stato concluso il contratto. Le spese relative sono anticipate dall'alienante.
4. La determinazione del terzo è impugnabile in caso di errore o di manifesta iniquità.
5. La prelazione può essere esercitata anche quando il bene sia a qualunque titolo dato in pagamento.

- Articolo 61 del D. Lgs 42/2004 – Condizioni della prelazione -

In vigore dall'1 maggio 2004

1. La prelazione è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'articolo 59.
2. **Nel caso in cui la denuncia sia stata omessa o presentata tardivamente oppure risulti incompleta, la prelazione è esercitata nel termine di centottanta giorni dal momento in cui il Ministero ha ricevuto la denuncia tardiva o ha comunque acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa ai sensi dell'articolo 59, comma 4.**
3. Entro i termini indicati dai commi 1 e 2 il provvedimento di prelazione è notificato all'alienante ed all'acquirente. La proprietà passa allo Stato dalla data dell'ultima notifica.
4. In pendenza del termine prescritto dal comma 1 l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa.
5. Le clausole del contratto di alienazione non vincolano lo Stato.
6. Nel caso in cui il Ministero eserciti la prelazione su parte delle cose alienate, l'acquirente ha facoltà di recedere dal contratto.

- Articolo 62 del D. Lgs 42/2004 – Procedimento per la prelazione -

In vigore dal 24 aprile 2008

1. **Il soprintendente, ricevuta la denuncia di un atto soggetto a prelazione, ne dà immediata comunicazione alla regione e agli altri enti pubblici territoriali nel cui ambito si trova il bene.** Trattandosi di bene mobile, la regione ne dà notizia sul proprio Bollettino Ufficiale ed eventualmente mediante altri idonei mezzi di pubblicità a livello nazionale, con la descrizione dell'opera e l'indicazione del prezzo.

2. La regione e gli altri enti pubblici territoriali, nel termine di **venti giorni dalla denuncia**, formulano al Ministero una **proposta di prelazione, corredata dalla deliberazione** dell'organo competente che predisponga, **a valere sul bilancio dell'ente, la necessaria copertura finanziaria della spesa indicando le specifiche finalità di valorizzazione culturale del bene.**

3. Il Ministero può rinunciare all'esercizio della prelazione, trasferendone la facoltà all'ente interessato entro venti giorni dalla ricezione della denuncia. Detto ente assume il relativo impegno di spesa, adotta il provvedimento di prelazione e lo notifica all'alienante ed all'acquirente entro e non oltre sessanta giorni dalla denuncia medesima. La proprietà del bene passa all'ente che ha esercitato la prelazione dalla data dell'ultima notifica.

4. Nei casi in cui la denuncia sia stata omessa o presentata tardivamente oppure risulti incompleta, il termine indicato al comma 2 è di novanta giorni ed i termini stabiliti al comma 3, primo e secondo periodo, sono, rispettivamente, di centoventi e centottanta giorni. Essi decorrono dal momento in cui il Ministero ha ricevuto la denuncia tardiva o ha comunque acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa ai sensi dell'articolo 59, comma 4.

Si segnalano, conclusivamente sul punto, in particolare, i di seguito indicati profili:

- a) il presente avviso di vendita verrà comunicato anche alla competente Soprintendenza, in modo da renderla tempestivamente edotta del tentativo di vendita *de qua*, anche per facilitare l'eventuale esercizio della prelazione futura;
- b) essendo il bene immobile *de quo* inserito in un lotto più ampio, e determinandosi, quindi, l'eventuale aggiudicazione in relazione al complessivo LOTTO 1, ai fini della individuazione del *quantum* del totale del prezzo versato sia da ricollegare all'acquisto dello stesso, si utilizzeranno i di seguito indicati criteri, ricavati da dati oggettivi veicolati nel contesto della relazione tecnica di stima predisposta dal più volte richiamato esperto stimatore, ing. Carlo Del Verme, partendo da quelli relativi alla individuazione del prezzo base del LOTTO 1, fissato in euro 1.503.000,00 (unmilione cinquecentotremila/00) ed alla determinazione dello specifico valore di stima del predetto immobile, come innanzi precisato pari ad euro 505.000,00 (cinquecentocinquemila/00):
 - 1) nell'ipotesi di aggiudicazione al prezzo base di euro 1.503.000,00 (unmilione cinquecentotremila/00), il prezzo dello specifico immobile vincolato sarà, quindi, di euro 505.000,00 (cinquecentocinquemila/00);
 - 2) nell'ipotesi, invece, di aggiudicazione del complessivo LOTTO 1 ad un prezzo inferiore o superiore al precitato prezzo base, la determinazione del prezzo dell'immobile *de quo* avverrà, in entrambe le superiori ipotesi, identificando lo stesso nel **33.59%** (arrotondato alla seconda cifra decimale) del prezzo di aggiudica, tenendo conto della circostanza che il suindicato importo di euro 505.000,00 corrisponde esattamente al 33,59% dell'importo di euro 1.503.000,00 (a titolo meramente esemplificativo, prezzo di aggiudicazione corrispondente all'offerta minima, pari ad euro 1.127.250,00: prezzo dell'immobile vincolato euro 378.636,28 - valore arrotondato al centesimo -; prezzo di aggiudica euro 2.000.000,00: prezzo dell'immobile vincolato euro 671.800,00).

Con altra metodologia di calcolo, ma per la medesima finalità e con eguale risultato, la determinazione del prezzo di aggiudicazione dello specifico bene immobile *fabbricato individuato con Particella 172 del Foglio 48 di Centola (SA)*, rientrante, come evidenziato, nel più ampio Lotto Primo, da inserire ed utilizzare ai fini della denuncia di cui all'art. 59 del D. Lgs 42/2004 o all'esito dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione, verrà effettuata applicando al valore di mercato dello stesso – euro 505.000,00 - così come determinato dall'esperto stimatore, la percentuale di ribasso o di rialzo, rispetto al prezzo base di euro 1.503.000,00, con cui verrà eventualmente aggiudicato il suindicato LOTTO 1.

- c) l'efficacia del futuro decreto di trasferimento, l'effetto traslativo del diritto subastato, nonché il conseguente obbligo di consegna del bene, così come l'ingiunzione di rilascio e l'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, saranno sottoposti alla condizione sospensiva di cui all'art. 61 del d.lgs. n. 42/2004 e, dunque, al mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato nel termine di legge;
- d) il Professionista delegato, entro 30 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, effettuerà la denuncia prevista dall'art. 59 d.lgs. n. 42/2004 (sottoscritta anche dall'aggiudicatario), contenente i dati elencati nell'art. 60 del d.lgs. suddetto, alla Soprintendenza per i Beni storici, artistici e per il paesaggio, onde consentire l'eventuale esercizio del diritto di prelazione nel termine di 60 giorni dalla notificazione;
- e) nel caso di mancato avveramento della condizione e quindi nel caso in cui lo Stato (o gli enti preposti) dovessero esercitare il menzionato diritto di prelazione, il presente decreto dovrà intendersi definitivamente improduttivo di effetti relativamente (esclusivamente) al richiamato bene immobile, con conseguenziale restituzione all'aggiudicatario di quanto versato a titolo di prezzo, precisando che, a tal fine, si utilizzeranno per la sua quantificazione i criteri di cui al precedente punto b), b1) e b2).

STATO DI OCCUPAZIONE

- a) Le particelle nn. 137, 162, 172, 743 e 744 del Foglio 48 del Comune di Centola sono occupate, allo stato, da una società a responsabilità limitata a fronte del pagamento di una indennità di occupazione (*sine titulo*), a seguito della intervenuta dichiarazione di inopponibilità alla procedura, ex art. 2923, III comma, c.p.c., di un contratto di locazione commerciale stipulato in data 13-17.5.2021, registrato il 20.5.2021.
- b) Le particelle nn. 91,134, 137, 159, 162, 183, 536, 540 e 541 del Foglio 48 del Comune di Centola sono occupate, allo stato, da uno dei condebitori eseguiti a fronte del pagamento di una indennità di occupazione (*sine titulo*), a seguito della intervenuta dichiarazione di inopponibilità alla procedura, ex art. 2923, III comma, c.p.c., di un contratto di affitto di fondo rustico del 30.3.2017, registrato il 5.4.2017.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO PRIMO (piena proprietà): € 1.503.000,00

OFFERTA MINIMA: € 1.127.250,00

LOTTO SECONDO

Il **Lotto Secondo**, come riportato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione Tecnica predisposta dall'esperto stimatore, a cui si rinvia per maggiori dettagli, consiste in:

terreni coltivati (16 particelle catastali) composti da 16759 mq a seminativo, 7132 mq a pascolo e 793 mq agrumeto, e 3 fabbricati (4 particelle catastali), sono destinati a magazzino e depositi, con il primo fabbricato (particella 943 sub 1) con 3 vani a piano terra (3 magazzini e 2 wc) di circa 176 mq con altezza interna variabile da 2,83 a 3,70 m, il secondo fabbricato (particella 1441 sub 1 e particella 1444 sub 1) con 3 vani a piano terra (3 depositi) di circa 79 mq con altezza interna di 2,90 m, oltre 41 mq di corte area esterna pertinenziale, ed il terzo fabbricato (particella 1443 sub 1) con 1 vano a piano terra (1 deposito) di circa 115 mq con altezza media di 3,80 m, oltre 51 mq di corte area esterna, dette beni sono corredati da strade, viali, slarghi, muri, siepi, recinzioni e verde attrezzato. (Allegato N.4 – Documento 4a)

I terreni e fabbricati sono ubicati, prevalentemente, in Località Isca Delle Donne ed in Località Palorcio presso Strada Regionale ex Strada Statale 562 dir, del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 2 Km dal centro di Palinuro.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO SECONDO (piena proprietà): € 348.000,00

OFFERTA MINIMA: € 261.000,00

DATI CATASTALI

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.41**
 - **particella 309** - Semin irrig, classe 3, Are 8 Ca 21, RD. € 2,97, RA. € 1,91
Pascolo, classe 3, Ca 13, RD. € 0,01, RA. € 0,01
 - **particella 310** - seminativo, classe 3, Are 10 Ca 21, RD. € 0,42, RA. € 1,32
- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.43**
 - **Particella 149** – pasc cespug, classe 2, Are 27 Ca 94, RD. € 0,58, RA. € 0,72
 - **Particella 151** – semin arbor, classe 5, Ca 14, RD. € 0,01, RA. € 0,03
 - **Particella 162** – seminativo, classe 3, Are 5 Ca 11, RD. € 0,21, RA. € 0,66
 - **Particella 570** – semin arbor, classe 5, Ca 90, RD. € 0,09, RA. € 0,19
- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.45**
 - **Particella 154** – pasc cespug, classe 2, Are 25 Ca 87, RD. € 0,53, RA. € 0,67
 - **Particella 155** – Pascolo arb, classe 3, Are 12 Ca 49, RD. € 0,26, RA. € 0,65
Semin irrig, classe 2, Are 19 Ca 73, RD. € 11,21, RA. € 6,62
Agrumeto, classe unica, Are 7 Ca 93, RD. € 18,02, RA. € 5,32
 - **Particella 1442** – Pascolo arb, classe 3, Are 4 Ca 89, RD. € 0,10, RA. € 0,25
Semin irrig, classe 2, Are 13 Ca 62, RD. € 7,74, RA. € 4,57
 - **Particella 1445** – sem irr arb, classe 2, Are 26 Ca 31, RD. € 17,66, RA. € 8,83
 - **Particella 1572** – semin arbor, classe 2, Are 2 Ca 10, RD. € 1,19, RA. € 0,87
 - **Particella 1573** – semin arbor, classe 2, Are 5 Ca 52, RD. € 3,14, RA. € 2,28

- **Particella 1574** – semin irrig, classe 2, Are 1 Ca 70, RD. € 0,97, RA. € 0,57
- **Particella 1575** – semin irrig, classe 2, Are 2 Ca 62, RD. € 1,49, RA. € 0,88
- **Particella 1643** – semin arbor, classe 2, Are 14 Ca 39, RD. € 8,17, RA. € 5,95
- **Particella 1644** – semin arbor, classe 2, Are 57 Ca 3, RD. € 32,40, RA. € 23,56
- Catasto Fabbricati del comune di **Centola** al **Foglio n.45**
 - **Particella n.943 Sub 1** - Cat.: C/2 - Classe 8 - Cons.: 151 - Sup.Cat.:180 - Rend. € 694,07
 - **Particella n.1441 Sub 1** - Cat.: C/2 - Classe 7 - Cons.: 15 - Sup.Cat.:20 - Rend. € 58,88
 - **Particella n.1443 Sub 1** - Cat.: C/2 - Classe 1 - Cons.: 126 - Sup.Cat.: 131 - Rend. € 188,71
 - **Particella n.1444 Sub 1** - Cat.: C/2 - Classe 1 - Cons.: 56 - Sup.Cat.: ____ - Rend. € 187,99

CONFINI

- A nord delle particelle n.309 e 310 del foglio n.41 di Centola con particelle n.709 e 708 delle particelle n.1445, 1442, 154, 155, 1643, 1644, 1572, 1573, 1574 e 1575 del foglio n.45 di Centola con particelle n.1393, 1415, 1483, 1101, 747 e via Isca delle donne delle particelle n.149, 151, 162 e 570 del foglio n.43 di Centola con comune di Camerota, 569 e 161
- A ovest delle particelle n.309 e 310 del foglio n.41 di Centola con particella n.1084 delle particelle n.1445, 1442, 154, 155, 1643, 1644, 1572, 1573, 1574 e 1575 del foglio n.45 di Centola con fiume Lambro delle particelle n.149, 151, 162 e 570 del foglio n.43 di Centola con particelle n.1281, 1286, 1268, 788,139, 1165, 1143, 569 e 714
- A sud delle particelle n.309 e 310 del foglio n.41 di Centola con particelle n.1084 e 334 delle particelle n.1445, 1442, 154, 155, 1643, 1644, 1572, 1573, 1574 e 1575 del foglio n.45 di Centola con particelle n.157, 158, 159 e 439 delle particelle n.149, 151, 162 e 570 del foglio n.43 di Centola con particelle n.1153, 155 e 163
- A est delle particelle n.309 e 310 del foglio n.41 di Centola con particelle n.311 e 336 delle particelle n.1445, 1442, 154, 155, 1643, 1644, 1572, 1573, 1574 e 1575 del foglio n.45 di Centola con via Isca delle donne delle particelle n.149, 151, 162 e 570 del foglio n.43 di Centola con particelle n.146, 567, 569 e fiume Mingardo

TITOLI DI PROPRIETA'

- Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della Relazione Tecnica innanzi richiamata, ed a cui si rinvia per maggiori dettagli, si elencano i principali titoli di provenienza:
- **Atto di Divisione a stralcio del 29/09/2001**, rogato dal notaio Giuliani Ippolito, registrato in data 29/09/2001 al rep. n. 46109 e racc. n. 21672 e trascritto il 25/10/2001 ai numeri 29434/22741;
 - **Atto di Compravendita del 11/02/2007**, rogato dal notaio dott. Giuliani Ippolito di Camerota (SA) rep. n. 61490 e racc. n. 25642, trascritto il 26/02/2007 ai numeri 10190/6139;

- **Atto di Compravendita del 16/11/2000**, rogato dal notaio dott. Giuliani Ippolito di Camerota (SA) rep. n. 43975, trascritto il 11/12/2000 ai numeri 33755/26396;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della Relazione Tecnica dell'esperto stimatore, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali formalità pregiudizievoli:

- *Nota di Iscrizione di Ipoteca N.59782/10173 del 18/12/2004*
- *Nota di Trascrizione n. 22559/17757 del 04/06/2021*, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021.
- *Trascrizione N. 11939/9461 del 10/05/2001* a favore della Regione, nascente da costituzione di vincolo di destinazione del 30.04.2001 ai rogiti del Notaio Giuliani Ippolito da Camerota, rep. n° 45028, per la Particella 943 del Foglio 45 di Centola (SA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali conformità e difformità edilizie:

- Il fabbricato, individuato al C.F. di Centola (SA) al Foglio n.45 con particella n.943 sub 1, destinato a magazzino e depositi con 3 vani a piano terra (3 magazzini e 2 wc) di circa 176 mq con altezza interna variabile da 2,83 a 3,70 m, per quanto richiesto ed illustrato nel Paragrafo 6 – Accertamenti della Relazione Tecnica dell'esperto stimatore e da quanto rilasciato e certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA), *risulta non conforme a quanto depositato ed autorizzato con **Concessione Edilizia n.87/99 del 12/02/1999**, con i seguenti abusi: diversa distribuzione degli spazi interni, presenza di diverse aperture dei vani, lieve maggiore superficie calpestabile (0,90 mq (177,22 mq a fronte di 176,32 mq assentiti)) e presenza di portico di 18 mq nell'angolo sud-ovest del fabbricato.*

Il fabbricato, composto da 2 porzioni (2 particelle), individuato al C.F. di Centola (SA) al Foglio n. 45 con particella n. 1441 sub 1 e con particella n. 1444 sub 1, destinato a magazzino e depositi con complessivi 3 vani a piano terra (3 depositi) di circa 79 mq con altezza interna di 2,90 m, oltre 41 mq di corte area esterna pertinenziale, per quanto richiesto ed illustrato nel Paragrafo 6 – Accertamenti della richiamata Relazione Tecnica e da quanto rilasciato e certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA), *non risulta dotato di alcun titolo edilizio presentato e/o rilasciato, con i seguenti abusi: fabbricato interamente abusivo.*

- Il fabbricato, individuato al C.F. di Centola (SA) al Foglio n.45 con particella n.1443 sub 1, destinato a magazzino e depositi con 1 vano a piano terra (1 deposito) di circa 115 mq con altezza media di 3,80 m, oltre 51 mq di corte area esterna, per quanto richiesto ed illustrato nel Paragrafo 6 – Accertamenti della presente Relazione (Allegato N.6 – Documento 6a) e da quanto rilasciato e certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA) (Allegato N.6 – Documento 6c), *non risulta dotato di alcun titolo edilizio presentato e/o rilasciato, con i seguenti abusi: fabbricato interamente abusivo.*
- Nel terreno, individuato al C.T. di Centola (SA) al Foglio n.45 con particella n.1445, sono presenti

n. 3 strutture mobili prefabbricate tipo container in alluminio/ferro per alloggi provvisori personale delle dimensioni di circa 23 mq (8,00 m x 2,90 m), n.1 piccolo chiosco in legno e n. 1 portico/tettoia in ferro e tenda, per quanto richiesto ed illustrato nel Paragrafo 6 – Accertamenti della richiamata Relazione Tecnica e da quanto rilasciato e certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA), *non risultano dotati di alcun titolo edilizio presentato e/o rilasciato, con i seguenti abusi: strutture provvisorie prefabbricate interamente abusive.*

- Nel terreno, individuato al C.T. di Centola (SA) al Foglio n. 45 con particella n. 155, sono presenti n. 2 strutture provvisorie tipo chalet in legno per alloggi stagionali turistici, un alloggio singolo con 3 vani, 1 wc ed 1 portico delle dimensioni di circa 47 mq (7,85 m x 6,00 m) e un alloggio duplex con 6 vani, 2 wc ed 2 portico delle dimensioni di circa 125 mq (12,50 m x 10,00 m), per quanto richiesto ed illustrato nel Paragrafo 6 – Accertamenti della richiamata Relazione Tecnica e da quanto rilasciato e certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA), *non risultano dotati di alcun titolo edilizio presentato e/o rilasciato, con i seguenti abusi: strutture provvisorie in legno interamente abusive.*

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutte le particelle del LOTTO 2, ad eccezione della particella n. 943 sub 1 e 1643 del Foglio n. 4 del Comune di Centola, sono occupate, allo stato, da uno dei condebitori eseguiti a fronte del pagamento di una indennità di occupazione (*sine titolo*), a seguito della intervenuta dichiarazione di inopponibilità alla procedura, ex art. 2923, III comma, c.p.c., di un contratto di affitto di fondo rustico del 30.3.2017, registrato il 5.4.2017.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO SECONDO (piena proprietà): € 348.000,00

OFFERTA MINIMA: € 261.000,00

LOTTO TERZO

Il **Lotto Terzo**, come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione Tecnica predisposta dall'esperto stimatore, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

terreni (17 particelle catastali), prevalentemente aree costiere incolte, composti da 2182 mq a seminativo, 31290 mq a pascolo e 60499 mq incolto.

I terreni sono ubicati, prevalentemente, in Località Capo Palinuro – Via Faro del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 1,5 Km dal centro di Palinuro.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO TERZO (piena proprietà): € 52.000,00

OFFERTA MINIMA: € 39.000,00

DATILCATASTALI

- **Catasto Terreni del comune di Centola al Foglio n.47**

- **Particella 9** – Pascolo arb, classe 2, Are 71 Ca 31, RD. € 3,31, RA. 4,79
- Particella 13** – Incolt prod, classe unica, Are 9 Ca 37, RD. € 0,15, RA. € 0,05 Pascolo arb, classe 2, Are 63 Ca 42, RD. € 2,95, RA. € 4,26
- **Particella 19** – pascolo arb, classe 2, Are 28 Ca 64, RD. € 1,33, RA. € 1,92
- **Particella 22** – pascolo arb, classe 2, Are 49 Ca 30, RD. € 2,29, RA. € 3,31
- **Particella 45** – pascolo arb, classe 2, Are 8 Ca 82, RD. € 0,41, RA. € 0,59
- **Particella 46** – pascolo arb, classe 2, Are 12 Ca 21, RD. € 0,57, RA. € 0,82
- **Particella 57** – Pascolo, classe 3, Are 1 Ca 3, RD. € 0,01, RA. € 0,02
- Pascolo arb, classe 2, Are 5 Ca 41, RD. € 0,25, RA. € 0,36**
- **Particella 58** – pascolo arb, classe 2, Are 2 Ca 18, RD. € 0,10, RA. € 0,15
- **Particella 59** – pascolo arb, classe 2, Are 7 Ca 90, RD. € 0,37, RA. € 0,53
- **Particella 69** – pascolo arb, classe 2, Are 6 Ca 31, RD. € 0,29, RA. € 0,42
- **Particella 79** – pascolo arb, classe 2, Are 3 Ca 7, RD. € 0,14, RA. € 0,21
- **Particella 80** – pascolo arb, classe 2, Are 18 Ca 49, RD. € 0,86, RA. € 1,24
- **Particella 82** – pascolo arb, classe 2, Are 35 Ca 3, RD. € 1,63, RA. € 2,35
- **Particella 171** – incolt prod, classe unica, Ha 1 Are 37 Ca 52, RD. € 2,13, RA. € 0,71
- **Particella 172** – incolt prod, classe unica, Are 10 Ca 12, RD. € 0,16, RA. € 0,05
- **Particella 333** – semin arbor, classe 5, Are 21 Ca 82, RD. € 2,25, RA. € 4,51
- **Particella 399** – incolt prod, classe unica, Ha 4 Are 62 Ca 1, RD. € 7,16, RA. € 2,39

CONFINI

- A nord con Mar Tirreno A ovest con Mar Tirreno A sud con Mar Tirreno
A est con particelle n.368 e 285

TITOLI DI PROPRIETA'

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano i principali titoli di provenienza:

- **Atto di Divisione a stralcio del 29/09/2001**, rogato dal notaio Giuliani Ippolito, registrato in data 29/09/2001 al rep. n. 46109 e racc. n. 21672 e trascritto il 25/10/2001 ai numeri 29434/22741.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali formalità pregiudizievoli:

- **Nota di Iscrizione di Ipoteca N.59782/10173 del 18/12/2004**,
- **Nota di Trascrizione N.22559/17757 del 04/06/2021**, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, non sono presenti fabbricati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutte le particelle del LOTTO 3 sono occupate, allo stato, da uno dei condebitori eseguiti a fronte del pagamento di una indennità di occupazione (*sine titulo*), a seguito della intervenuta dichiarazione di inopponibilità alla procedura, ex art. 2923, III comma, c.p.c., di un contratto di affitto di fondo rustico del 30.3.2017, registrato il 5.4.2017.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO TERZO (piena proprietà): € 52.000,00

OFFERTA MINIMA: € 39.000,00

LOTTO QUARTO

Il **Lotto Quarto**, come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

terreni (23 particelle catastali), prevalentemente sedi, relitti, fasce stradali ed aree marginali, si articolano in 6854 mq a seminativo, 751 mq a uliveto, 280 mq a vigneto, 82 mq a pascolo e 855 mq incolto/querceto.

I terreni sono ubicati, prevalentemente, lungo la Strada Regionale 562, presso Località Palorcio, e lungo la Via Fratelli Capozzoli, presso località Piano Faracchio, del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 1,5 Km dal centro di Palinuro.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO QUARTO (piena proprietà - proprietà pro quota★):

€ 110.000,00

OFFERTA MINIMA: € 82.500,00

DATI CATASTALI

- **Catasto Terreni del comune di Centola al Foglio n.42**
 - **Particella 32** – seminativo, classe 2, Are 6 Ca 46, RD. € 0,83, RA. € 1,33
 - **Particella 51** – seminativo, classe 2, Are 4 Ca 35, RD. € 0,56, RA. € 0,90
 - **Particella 364** – vigneto, classe 2, Ca 49, RD. € 0,91, RA. € 0,53
★ immobili pignorati solo pro quota 28/40★ (ex particella n.756 del Foglio 42)
 - **Particella 366** – seminativo, classe 2, Ca 74, RD. € 0,10, RA. € 0,15
 - **Particella 368** – seminativo, classe 2, Ca 86, RD. € 0,11, RA. € 0,18
 - **Particella 752** – semin arbor, classe 2, Are 22 Ca 20, RD. € 12,61, RA. € 9,17
 - **Particella 753** – semin arbor, classe 2, Are 1 Ca 30, RD. € 0,74, RA. € 0,54

- **Particella 754** – seminativo, classe 2, Are 8 Ca 66, RD. € 1,12, RA. € 1,79
- **Particella 755** – seminativo, classe 2, Are 12 Ca 58, RD. € 1,62, RA. € 2,60
- **Particella 756** – vigneto, classe 2, Are 1 Ca 89, RD. € 3,51, RA. € 2,05
seminativo, classe 2, Ca 9, RD. € 0,01, RA. € 0,02
- **Particella 1074** – vigneto, classe 2, Ca 27, RD. € 0,50, RA. € 0,29
- **Particella 1075** – vigneto, classe 2, Ca 15, RD. € 0,28, RA. € 0,16
- **Particella 1581** – semin arbor, classe 2, Are 11 Ca 14, RD. € 6,33, RA. € 4,60
- **Particella 1583** – semin arbor, classe 2, Ca 16, RD. € 0,09, RA. € 0,07
- Catasto Terreni del comune di **Centola al Foglio n.47**
 - **Particella 285** – Incolt prod, classe unica, Are 6 Ca 55, RD. € 0,10, RA. € 0,03
★ immobili pignorati solo pro quota 28/40★ (ex particella n. 161 del Foglio 47)
- Catasto Terreni del comune di **Centola al Foglio n.48**
 - **Particella 407** – querceto, classe 1, Are 2, RD. € 0,31, RA. € 0,06
 - **Particella 557** – Uliveto, classe 3, Are 1 Ca 55, RD. € 0,56, RA. € 0,32
pascolo arb. classe 1, Ca 80, RD. € 0,07, RA. € 0,06
 - **Particella 558** – uliveto, classe 3, Ca 15, RD. € 0,05, RA. € 0,03
 - **Particella 311** – uliveto, classe 3, Ca 85, RD. € 0,31, RA. € 0,18
 - **Particella 312** – pascolo arb, classe 1, Ca 2, RD. € 0,01, RA. € 0,01
 - **Particella 604** – uliveto, classe 2, Are 4, RD. € 2,38, RA. € 1,14
 - **Particella 605** – uliveto, classe 2, Ca 85, RD. € 0,50, RA. € 0,24
 - **Particella 607** – uliveto, classe 2, Ca 11, RD. € 0,07, RA. € 0,03

* come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 8 della richiamata Relazione Tecnica, detti immobili sono pignorati solo pro quota: quota 9/40 + quota 9/40 + quota ¼ = quota complessiva in vendita pari a 7/10

CONFINI

A nord della particella n.32 del foglio n.42 di Centola con particelle n.1502 e 1501 delle particelle n.1074 e 1075 del foglio n.42 di Centola con particelle n.244 e via località Trivento delle particelle n.368, 1583, 1581, 752, 754, 753, 51 e 755 del foglio n.42 di Centola con particelle n.823, 40, 1065, 1064, 1546, 1511, 1523, 1271, 1067 e 1068 delle particelle n.755 e 366 del foglio n.42 di Centola con particelle n.367 e 821 delle particelle n.364 e 756 del foglio n.42 di Centola con particelle n.374, 365 e 749 della particella n.407 del foglio n.48 di Centola con particelle n.32, 35 e 37 delle particelle n.604, 605 e 607 del foglio n.48 di Centola con particelle n.402, 397, 606, 95 e 99 delle particelle n.311, 312, 557 e 558 del foglio n.48 di Centola con via Fratelli Capozzoli

A ovest della particella n.32 del foglio n.42 di Centola con particella n.1416 delle particelle n.1074 e 1075 del foglio n.42 di Centola con particella n.244 delle particelle n. 368, 1583, 1581, 752, 754, 753, 51 e 755 del foglio n.42 di Centola

- con particelle n.362, 1021 e 751
delle particelle n.755 e 366 del foglio n.42 di Centola con via località Trivento
delle particelle n.364 e 756 del foglio n.42 di Centola con particelle n.375 e 758
della particella n.407 del foglio n.48 di Centola con particelle n.417 e 355
delle particelle n.604, 605 e 607 del foglio n.48 di Centola con particelle n.395
delle particelle n.311, 312, 557 e 558 del foglio n.48 di Centola con particella n.310
A sud della particella n.32 del foglio n.42 di Centola con particelle n.1048, 1049 e 1050
delle particelle n.1074 e 1075 del foglio n.42 di Centola con particelle n.1063 e 1060
delle particelle n.368, 1583, 1581, 752, 754, 753, 51 e 755 del foglio n.42 di Centola
con particelle n.751, 406, 400, 501, 500, 499 e 306 delle particelle n.755 e 366 del foglio n.42 di
Centola con particelle n.1376, 980, 1254 e 1553
delle particelle n.364 e 756 del foglio n.42 di Centola con particelle n.213, 215 e 216
della particella n.407 del foglio n.48 di Centola con particelle n.649, 646 e 610
delle particelle n.604, 605 e 607 del foglio n.48 di Centola con particelle n.396, 536, 93, 400, 607 e
399
delle particelle n.311, 312, 557 e 558 del foglio n.48 di Centola con particelle n.556 e 222
A est della particella n.32 del foglio n.42 di Centola con particella n.1237
delle particelle n.1074 e 1075 del foglio n.42 di Centola con vallone
delle particelle n.368, 1583, 1581, 752, 754, 753, 51 e 755 del foglio n.42 di Centola con via località
Trivento
delle particelle n.755 e 366 del foglio n.42 di Centola con via località Trivento
delle particelle n.364 e 756 del foglio n.42 di Centola con particelle n.376 e 759
della particella n.407 del foglio n.48 di Centola
con particella n.609
delle particelle n.604, 605 e 607 del foglio n.48 di Centola con particelle n.398
delle particelle n.311, 312, 557 e 558 del foglio n.48 di Centola con particella n.704 e via Fratelli
Capozzoli

TITOLI DI PROPRIETÀ

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della richiamata Relazione Tecnica predisposta dall'esperto stimatore, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano i principali titoli di provenienza:

- ***Atto di Divisione a stralcio del 29/09/2001***, rogato dal notaio Giuliani Ippolito, registrato in data 29/09/2001 al rep. n. 46109 e racc. n. 21672 e trascritto il 25/10/2001 ai numeri 29434/22741.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali formalità pregiudizievoli:

- ***Nota di Iscrizione di Ipoteca N.59782/10173 del 18/12/2004***
- ***Nota di Trascrizione N.22559/17757 del 04/06/2021***, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili

del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021.

- **Trascrizione N. 29436/22743 del 25/10/2001**, nascente da atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 29.09.2001 in notar Giuliani Ippolito di Camerota (SA) rep. n. 46109/3, per le Particelle 1061 e 1074 del Foglio 42 di Centola (SA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, non sono presenti fabbricati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutte le particelle del LOTTO 4, ad eccezione delle particelle nn. 51, 364, 1581 e 1583 del Foglio n. 42 del Comune di Centola, della particella n. 285 del Foglio n. 47 del Comune di Centola e della particella n. 607 del Foglio n. 48 del Comune di Centola, sono occupate, allo stato, da uno dei condebitori eseguiti a fronte del pagamento di una indennità di occupazione (*sine titulo*), a seguito della intervenuta dichiarazione di inopponibilità alla procedura, ex art. 2923, III comma, c.p.c., di un contratto di affitto di fondo rustico del 30.3.2017, registrato il 5.4.2017.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO QUARTO (piena proprietà - proprietà pro quota★):

€ 110.000,00

OFFERTA MINIMA: € 82.500,00

LOTTO QUINTO

Il **Lotto Quinto**, come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione Tecnica predisposta dall'esperto stimatore, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

terreni (4 particelle catastali), prevalentemente aree urbane di corte esterne a fabbricati, composte da 75 mq a seminativo

I terreni sono ubicati, tra Località Piana e Località Casaburi del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 1 Km dal centro di Palinuro.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO QUINTO (piena proprietà): € 6.000,00

OFFERTA MINIMA: € 4.500,00

DATI CATASTALI

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.42**
 - **Particella 628** – *semin arbor, classe 2, Ca 16, RD. € 0,09, RA. € 0,07*
 - **Particella 629** – *semin arbor, classe 2, Ca 52, RD. € 0,30, RA. € 0,21*
 - **Particella 633** – *semin arbor, classe 2, Ca 2, RD. € 0,01, RA. € 0,01*
 - **Particella 716** – *semin arbor, classe 2, Ca 5, RD. € 0,03, RA. € 0,02*

CONFINI

- A nord delle particelle n.628 e 629 del foglio n.42 di Centola con particelle n.297, 712 e 626 delle particelle n.633 e 716 del foglio n.42 di Centola con particelle n.637, 631, 632 e 626
- A ovest delle particelle n.628 e 629 del foglio n.42 di Centola con particella n.297 delle particelle n.633 e 716 del foglio n.42 di Centola con particelle n.14 e 15
- A sud delle particelle n.628 e 629 del foglio n.42 di Centola con particelle n.14, 12, 635, 630 e 626 delle particelle n.633 e 716 del foglio n.42 di Centola con particelle n.639, 634 e 626
- A est delle particelle n.628 e 629 del foglio n.42 di Centola con particella n.626 delle particelle n.633 e 716 del foglio n.42 di Centola con particella n.626

TITOLI DI PROPRIETÀ

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano i principali titoli di provenienza:

- **Atto di Divisione a stralcio del 29/09/2001**, rogato dal notaio Giuliani Ippolito, registrato in data 29/09/2001 al rep. n. 46109 e racc. n. 21672 e trascritto il 25/10/2001 ai numeri 29434/22741.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali formalità pregiudizievoli:

- **Nota di Iscrizione di Ipoteca N.59782/10173 del 18/12/2004**
- **Nota di Trascrizione N.22559/17757 del 04/06/2021**, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, non sono presenti fabbricati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutte le particelle del LOTTO 5, sono occupate, allo stato, da uno dei condebitori eseguiti a fronte del pagamento di una indennità di occupazione (*sine titulo*), a seguito della intervenuta dichiarazione di inopponibilità alla procedura, ex art. 2923, III comma, c.p.c., di un contratto di affitto di fondo rustico del 30.3.2017, registrato il 5.4.2017.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO QUINTO (piena proprietà): € 6.000,00

OFFERTA MINIMA: € 4.500,00

LOTTO SESTO

Il **Lotto Sesto**, come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione Tecnica predisposta dall'esperto stimatore, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

terreni (7 particelle catastali), prevalentemente aree urbane, composti da 2120 mq a seminativo e 200 mq a uliveto vigneto

I terreni sono ubicati, tra Località Piana e Località Casaburi del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 1 Km dal centro di Palinuro.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO SESTO (piena proprietà): € 30.000,00

OFFERTA MINIMA: € 22.500,00

DATI CATASTALI

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.42**
 - **Particella 906** – seminativo, classe 2, Are 1 Ca 70, RD. € 0,22, RA. € 0,35
 - **Particella 950** – uliv vignet, classe 2, Ca 18, RD. € 0,07, RA. € 0,09
 - **Particella 1078** – Vigneto, classe 2, Ca 56, RD. € 1,04, RA. € 0,61
 - **Particella 1081** – seminativo, classe 2, Ca 75, RD. € 0,10, RA. € 0,15
 - **Particella 1084** – seminativo, classe 2, Are 1 Ca 87, RD. € 0,24, RA. € 0,39
 - **Particella 1088** – uliv vignet, classe 2, Are 1 Ca 26, RD. € 0,49, RA. € 0,62
 - **Particella 1091** – seminativo, classe 2, Are 16 Ca 47, RD. € 2,13, RA. € 3,40

CONFINI

A nord delle particelle n.906, 1078, 1081, 1084 e 1091 del foglio n.42 di Centola con particelle n.1335, 1347, 1348 e 1184

delle particelle n.950 e 1088 del foglio n.42 di Centola con particella n.1427

A ovest delle particelle n.906, 1078, 1081, 1084 e 1091 del foglio n.42 di Centola con particelle n.907, 909 e 1435

delle particelle n.950 e 1088 del foglio n.42 di Centola con particelle n.1427 e 954

A sud delle particelle n.906, 1078, 1081, 1084 e 1091 del foglio n.42 di Centola con particelle n.1435, 1516, 1517 e 952

delle particelle n.950 e 1088 del foglio n. 42 di Centola con particelle n.952, 683, 684, 685 e 1065

A est delle particelle n.906, 1078, 1081, 1084 e 1091 del foglio n.42 di Centola con particelle n.1427 e 954 delle particelle n.950 e 1088 del foglio n.42 di Centola con particella n.1090

TITOLI DI PROPRIETÀ

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano i principali titoli di provenienza:

- **Atto di Divisione a stralcio del 29/09/2001**, rogato dal notaio Giuliani Ippolito, registrato in data 29/09/2001 al rep. n. 46109 e racc. n. 21672 e trascritto il 25/10/2001 ai numeri 29434/22741

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali formalità pregiudizievoli:

- **Nota di Iscrizione di Ipoteca N.59782/10173 del 18/12/2004,**
- **Nota di Trascrizione N.22559/17757 del 04/06/2021** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14- 17/05/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, non sono presenti fabbricati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutte le particelle del LOTTO 6, sono occupate, allo stato, da uno dei condebitori eseguiti a fronte del pagamento di una indennità di occupazione (*sine titulo*), a seguito della intervenuta dichiarazione di inopponibilità alla procedura, ex art. 2923, III comma, c.p.c., di un contratto di affitto di fondo rustico del 30.3.2017, registrato il 5.4.2017.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO SESTO (piena proprietà): € 30.000,00

OFFERTA MINIMA: € 22.500,00

LOTTO SETTIMO

Il **Lotto Settimo**, come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione Tecnica predisposta dall'esperto stimatore, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in: ***terreno non coltivato (particella n.1552) composto da 4871 mq a seminativo di forma rettangolare adiacente la Strada Regionale 562 e via Località Palorcio mentre il fabbricato (particella n.1553), è destinato a magazzino/deposito e consiste attualmente in tettoia in precarie condizioni statiche e funzionali, con superficie di circa 128 mq con altezza di circa da 2,65 m.***

Il Terreno con soprastante fabbricato ad uso negozio-bottega è ubicato in Località Piana-Palorcio del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 1,5-2 Km dal centro di Palinuro.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO SETTIMO (piena proprietà): € 81.000,00

OFFERTA MINIMA: € 60.750,00

DATI CATASTALI

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.42**
 - **Particella 1553** – seminativo, classe 2, Are 48 Ca 71, RD. € 6,29, RA. € 10,06
- Catasto Fabbricati del comune di **Centola** al **Foglio n.42**
 - **Particella n.1552** - Cat.: C/1 - Classe 1 - Cons.: 69 mq - Sup.Cat.:66 mq - Rend. € 488,21 Come

evincibile da mappe catastali, visure e planimetrie catastali del foglio n.42 di Centola

CONFINI

A nord delle particelle n.1552 e 1553 del foglio n.42 di Centola con particella n.755 e Strada Regionale 562

A ovest delle particelle n.1552 e 1553 del foglio n.42 di Centola con particelle n.1254 e 1255

A sud delle particelle n.1552 e 1553 del foglio n.42 di Centola con via Località Palorcio

A est delle particelle n.1552 e 1553 del foglio n.42 di Centola con vallone

TITOLI DI PROPRIETÀ

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano i principali titoli di provenienza:

- **Atto di Divisione a stralcio del 29/09/2001**, rogato dal notaio Giuliani Ippolito, registrato in data 29/09/2001 al rep.n.46109 e racc.n.21672 e trascritto il 25/10/2001 ai numeri 29434/22741.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali formalità pregiudizievoli:

- **Nota di Iscrizione di Ipoteca N.59782/10173 del 18/12/2004**
- **Nota di Trascrizione N.22559/17757 del 04/06/2021**, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali conformità e difformità edilizie:

- Il fabbricato, individuato al C.F. di Centola (SA) al Foglio n. 42 con particella n. 1552, destinato uso negozio-bottega ubicato in Località Piana-Palorcio del Comune di Centola (SA), destinato a magazzino/deposito e consiste attualmente in tettoia in precarie condizioni statiche e funzionali, con superficie di circa 128 mq, di cui 78 mq per deposito e 50 mq per antistante tettoia/portico, con altezza di circa da 2,65 m, per quanto richiesto ed illustrato nel Paragrafo 6 – Accertamenti della predetta Relazione Tecnica e da quanto rilasciato e certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA), *non risulta dotato di alcun titolo edilizio presentato e/o rilasciato, con i seguenti abusi: fabbricato interamente abusivo.*

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutte le particelle del LOTTO 7 risultano libere.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO SETTIMO (piena proprietà): € 81.000,00

OFFERTA MINIMA: € 60.750,00

LOTTO OTTAVO

Il **Lotto Ottavo**, come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della

Relazione Tecnica predisposta dall'esperto stimatore, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

terreni (2 particelle catastali), prevalentemente aree urbane incolte ed acclivi, composti da 12936 mq a pascolo e 407 mq a uliveto

I terreni sono ubicati in Via Fratelli Capozzoli presso Località Belvedere del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 0,5 Km dal centro di Palinuro.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO OTTAVO (piena proprietà): € 78.000,00

OFFERTA MINIMA: € 58.500,00

DATI CATASTALI

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.48**
 - **Particella 35** – pascolo arb, classe 1, Are 75 Ca 76, RD. € 7,04, RA. € 5,87
 - **Particella 48** – Uliveto, classe 4, Are 4 Ca 7, RD. € 0,95, RA. € 0,63
- Pascolo arb, classe 1, Are 53 Ca 60, RD. € 4,98, RA. € 4,15*

CONFINI

A nord della particella n.35 del foglio n.48 di Centola con particelle n.360, 178 e 34 della particella n.48 del foglio n.48 di Centola

con particelle n.380, 381, 63 e Via Fratelli Capozzoli A ovest della particella n.35 del foglio n.48 di Centola

con particelle n.360, 28, 531, 529, 530, 256 e 32 della particella n.48 del foglio n.48 di Centola con particella n.43

A sud della particella n.35 del foglio n.48 di Centola

con particelle n.417, 407, 609 e Via Fratelli Capozzoli della particella n.48 del foglio n.48 di Centola con particella n.568

A est della particella n.35 del foglio n.48 di Centola con particelle n.336, 335, 36, 334, 39, 294 e 37 della particella n.48 del foglio n.48 di Centola con particelle n.63 e 64

TITOLI DI PROPRIETÀ

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano i principali titoli di provenienza:

- **Atto di Divisione a stralcio del 29/09/2001**, rogato dal notaio Giuliani Ippolito, registrato in data 29/09/2001 al rep. n. 46109 e racc. n. 21672 e trascritto il 25/10/2001 ai numeri 29434/22741

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali formalità pregiudizievoli:

- **Nota di Iscrizione di Ipoteca N.59782/10173 del 18/12/2004**

- **Nota di Trascrizione N.22559/17757 del 04/06/2021**, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, non sono presenti fabbricati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutte le particelle del LOTTO 8, sono occupate, allo stato, da uno dei condebitori eseguiti a fronte del pagamento di una indennità di occupazione (*sine titulo*), a seguito della intervenuta dichiarazione di inopponibilità alla procedura, ex art. 2923, III comma, c.p.c., di un contratto di affitto di fondo rustico del 30.3.2017, registrato il 5.4.2017.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO OTTAVO (piena proprietà): € 78.000,00

OFFERTA MINIMA: € 58.500,00

LOTTO NONO

Il **Lotto Nono**, come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione Tecnica predisposta dall'esperto stimatore, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

terreni (3 particelle catastali), prevalentemente aree costiere incolte ed acclivi, composti da 9824 mq a pascolo e 859 mq incolto

I terreni sono ubicati, prevalentemente, in Località Marinella e Via Piano Faracchio e del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 1 Km dal centro di Palinuro.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO NONO (piena proprietà): € 152.000,00

OFFERTA MINIMA: € 114.000,00

DATI CATASTALI

- Catasto Terreni del comune di **Centola al Foglio n.48**
 - **Particella 193** – pascolo arb, classe 1, Are 49 Ca 80, RD. € 4,63, RA. € 3,86
 - Particella 469** – Incolt prod, classe unica, Are 5 Ca 55, v 0,09, RA. € 0,03 Pascolo arb, classe 1, Are 46 Ca 76, RD. € 4,35, RA. € 3,62
 - Particella 471** – Incolt prod, classe unica, Are 3 Ca 4, RD. € 0,05, RA. € 0,02 Pascolo arb, classe 1, Are 1 Ca 68, RD. € 0,16, RA. € 0,13
- (Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3c)

CONFINI

A nord delle particelle n.469 e 471 del foglio n.48 di Centola con particelle n.192, 53, 293, 182 e 181 della particella n.193 del foglio n.48 di Centola con particelle n.69 e 70

A ovest delle particelle n.469 e 471 del foglio n.48 di Centola con particelle n.204, 470 e 181 della particella n.193 del foglio n.48 di Centola con particelle n.636e 476

A sud delle particelle n.469 e 471 del foglio n.48 di Centola con particelle n.169, 501, 502 e Mar Tirreno della particella n.193 del foglio n.48 di Centola con particelle n.164 e 634

A est delle particelle n.469 e 471 del foglio n.48 di Centola con particella n.192
della particella n.193 del foglio n.48 di Centola con particella n.134

TITOLI DI PROPRIETA'

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della Relazione della Precedura E.I. 28/2021, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano i principali titoli di provenienza:

- **Atto di Divisione a stralcio del 29/09/2001**, rogato dal notaio Giuliani Ippolito, registrato in data 29/09/2001 al rep. n. 46109 e racc. n. 21672 e trascritto il 25/10/2001 ai numeri 29434/22741

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali formalità pregiudizievoli:

- **Nota di Iscrizione di Ipoteca N.59782/10173 del 18/12/2004**
- **Nota di Trascrizione N. 22559/17757 del 04/06/2021**, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, non sono presenti fabbricati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutte le particelle del LOTTO 9, ad eccezione delle particelle 469 e 471 del Foglio 48 del Comune di Centola, sono occupate, allo stato, da uno dei condebitori eseguiti a fronte del pagamento di una indennità di occupazione (*sine titolo*), a seguito della intervenuta dichiarazione di inopponibilità alla procedura, ex art. 2923, III comma, c.p.c., di un contratto di affitto di fondo rustico del 30.3.2017, registrato il 5.4.2017.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO NONO (piena proprietà): € 152.000,00

OFFERTA MINIMA: € 114.000

LOTTO DECIMO

Il **Lotto Decimo**, come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione Tecnica predisposta dall'esperto stimatore, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

terreni (4 particelle catastali), prevalentemente aree urbane di corte esterne a fabbricati, composti da 71 mq a pascolo, 552 mq a seminativo e 1372 mq a uliveto; mentre il fabbricato (particella n.629 sub 1), è destinato attualmente a deposito ma in cattivo stato manutentivo, con superficie di circa 34 mq con altezza di circa da 2,83 m e piccola corte pertinenziale di 27 mq.

I terreni e fabbricati per civile abitazione sono ubicati in Via Piano Faracchio (via Fratelli Capozzoli)

presso Località Belvedere del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 0,5 Km dal centro di Palinuro.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO DECIMO (piena proprietà): € 206.000,00

OFFERTA MINIMA: € 154.500,00

DATI CATASTALI

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.48**
 - **Particella 9** – *pascolo arb, classe 1, Ca 71, RD. € 0,07, RA. € 0,06*
 - **Particella 22** – *Semin arbor, classe 3, Are 2 Ca 38, RD. € 0,98, RA. € 0,86*
Uliveto, classe 3, Are 7 Ca 36, RD. € 2,66, RA. € 1,52
 - **Particella 630** – *Seminativo, classe 2, Are 3 Ca 14, RD. € 0,41, RA. € 0,65*
Uliveto, classe 3, Are 6 Ca 40, RD. € 2,31, RA. € 1,32
- Catasto Fabbricati del comune di **Centola** al **Foglio n.48**
 - **Particella n.629 Sub 1** - *Cat.: A/3 - Classe 2 - Cons.: vani 2 - Sup.Cat.:37 - Rend. € 227,24*

CONFINI

A nord delle particelle n.629, 630, 9 e 22 del foglio n.48 di Centola con particella n.318 e Via Fratelli Capozzoli, 5 e 17

A ovest delle particelle n.629, 630, 9 e 22 del foglio n.48 di Centola con particelle n.1, 7, 8, 21

A sud delle particelle n.629, 630, 9 e 22 del foglio n.48 di Centola con particelle n.4 e 5, 12, 356, 357, 25 e Via Fratelli Capozzoli

A est delle particelle n.629, 630, 9 e 22 del foglio n.48 di Centola con particelle n.317, 232, 4, 14, 17 e 25

TITOLI DI PROPRIETÀ

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano i principali titoli di provenienza:

Atto di Divisione a stralcio del 29/09/2001, rogato dal notaio Giuliani Ippolito, registrato in data 29/09/2001 al rep. n. 46109 e racc. n. 21672 e trascritto il 25/10/2001 ai numeri 29434/22741.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali formalità pregiudizievoli:

- **Nota di Iscrizione di Ipoteca N.59782/10173 del 18/12/2004**
- **Nota di Trascrizione N.22559/17757 del 04/06/2021**, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della richiamata Relazione Tecnica, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali conformità e difformità edilizie:

- Il fabbricato, individuato al C.F. di Centola (SA) al Foglio n.48 con particella n.629 sub 1, fabbricato per civile abitazione attualmente destinato a deposito ed in cattivo stato manutentivo, con superficie di circa

34 mq con altezza di circa da 2,83 m e piccola corte pertinenziale di 27 mq, per quanto richiesto ed illustrato nel Paragrafo 6 – Accertamenti della richiamata Relazione Tecnica e da quanto rilasciato e certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA), *non risulta dotato di alcun titolo edilizio presentato e/o rilasciato, con i seguenti abusi: fabbricato interamente abusivo.*

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutte le particelle del LOTTO 10, ad eccezione della particella 17 del Foglio n. 48 del Comune di Centola, sono occupate, allo stato, da uno dei condebitori eseguiti a fronte del pagamento di una indennità di occupazione (*sine titolo*), a seguito della intervenuta dichiarazione di inopponibilità alla procedura, ex art. 2923, III comma, c.p.c., di un contratto di affitto di fondo rustico del 30.3.2017, registrato il 5.4.2017.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO DECIMO (piena proprietà): € 206.000,00

OFFERTA MINIMA: € 154.500,00

RIEPILOGO VALORE A BASE D'ASTA DEI LOTTI ED INDICAZIONE OFFERTA MINIMA

LOTTO PRIMO

Prezzo base: € 1.503.000,00 (unmilionequinquecentotremila/00)

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad Euro 1.127.250,00 (unmilionecentoventisettemiladuecentocinquanta/00) per il Lotto Primo.

LOTTO SECONDO

Prezzo base: € 348.000,00 (trecentoquarantottomila/00)

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad Euro 261.000,00 (duecentosessantunomila/00) per il Lotto Secondo.

LOTTO TERZO

Prezzo base: € 52.000,00 (cinquantaduemila/00)

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad Euro 39.000,00 (trentanovemila/00) per il Lotto Terzo.

LOTTO QUARTO

Prezzo base: € 110.000,00 (centodiecimila/00)

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad Euro

82.500,00 (ottantaduemilacinquecento/00) per il Lotto Quarto.

LOTTO QUINTO

Prezzo base: € 6.000,00 (seimila/00)

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) per il Lotto Quinto.

LOTTO SESTO

Prezzo base: € 30.000,00 (trentamila/00)

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad Euro 22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00) per il Lotto Sesto.

LOTTO SETTIMO

Prezzo base: € 81.000,00 (ottantunomila/00)

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad Euro 60.750,00 (sessantamilasettecentocinquanta/00) per il Lotto Settimo.

LOTTO OTTAVO

Prezzo base: € 78.000,00 (settantottomila/00)

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad Euro 58.500,00 (cinquantottomilacinquecento/00) per il Lotto Ottavo.

LOTTO NONO

Prezzo base: € 152.000,00 (centocinquantaduemila/00)

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad Euro 114.000,00 (centoquattordicimila/00) per il Lotto Nono.

LOTTO DECIMO

Prezzo base: € 206.000,00 (duecentoseimila/00)

Ciascun interessato potrà presentare un'offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad Euro 154.500,00 (centocinquantaquattromilacinquecento/00) per il Lotto Decimo.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare

offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c.1 (*il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.2*); gli offerenti dovranno presentare, con **modalità telematiche, tramite il modulo web "Offerta Telematica" accessibile dal sito <https://www.astetelematiche.it> nella relativa area dedicata al procedimento iscritto al n. 28/2021 R.G.E. presso l'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vallo della Lucania** (o trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata) fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (pst.giustizia.it).

2) Detta dichiarazione deve contenere a pena di inefficacia:

- a) le generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale fra i coniugi, - *in caso di regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità complete del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa*);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto, del termine per il relativo pagamento e delle spese di trasferimento, non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- i) l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario, il numero di CRO o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al capo precedente;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 44, D.M. 26 febbraio

2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 55, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

3) Detta dichiarazione deve, altresì, contenere:

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del/dei bene/i immobile/i;
- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi della normativa vigente.

All'offerta dovrà essere allegato:

- copia di un valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare, nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società);
- copia del bonifico bancario effettuato per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione.

4) Nel caso di presentazione da parte di un minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore.

5) In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita).

6) In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

7) L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

8) In via alternativa, l'offerta:

- a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
- b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13, comma 37 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 48 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 49 del D.M. n. 32 del 2015); l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia

offertapvp.dzsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal

Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

9) **Esclusivamente** nei casi di mancato funzionamento programmato dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 1510, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (umbertosalerno@puntopec.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

10) L'offerta non è efficace:

a) se perviene oltre il termine innanzi stabilito;

b) se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra riportato;

c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 000/426559 IBAN IT64J0706676020000000426559 acceso presso la "B.C.C. M A G N A G R E C I A - S o c i e t à C o o p e r a t i v a " intestato alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 28/2021 R.G.E., in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;

d) se non perviene nelle modalità di cui ai punti 1, 8 e 9 del presente avviso;

e) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente *ut supra* indicato nel tempo utile da consentire l'accredito nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte.

11) Ciascun interessato, pertanto, potrà presentare offerta minima di acquisto:

- a) **pari ad euro 1.127.250,00** (unmilione centoventisette miladuecentocinquanta/00) **per il LOTTO 1**, ossia pari al prezzo base di euro 1.503.000,00 (Euro un milione cinquecentotremila/00) ridotto di $\frac{1}{4}$;
- b) **pari ad euro 261.000,00** (duecentosessantunomila/00) **per il LOTTO 2**, ossia pari al prezzo base di euro 348.000,00 (trecento quarantottomila/00) ridotto di $\frac{1}{4}$;
- c) **pari ad euro 39.000,00** (trentanovemila/00) **per il LOTTO 3**, ossia pari al prezzo base di euro 52.000,00 (cinquantaduemila/00) ridotto di $\frac{1}{4}$;
- d) **pari ad euro 82.500,00** (ottantaduemilacinquecento/00) **per il LOTTO 4**, ossia pari al prezzo base di euro 110.000,00 (centodiecimila/00) ridotto di $\frac{1}{4}$;
- e) **pari ad euro 4.500,00** (quattromilacinquecento/00) **per il LOTTO 5**, ossia pari al prezzo base di euro 6.000,00 (seimila/00) ridotto di $\frac{1}{4}$;
- f) **pari ad euro 22.500,00** (ventiduemilacinquecento/00) **per il LOTTO 6**, ossia pari al prezzo base di euro 30.000,00 (trentamila/00) ridotto di $\frac{1}{4}$;
- g) **pari ad euro 60.750,00** (sessantamila settecentocinquanta/00) **per il LOTTO 7**, ossia pari al prezzo base di euro 81.000,00 (ottantunomila/00) ridotto di $\frac{1}{4}$;
- h) **pari ad euro 58.500,00** (cinquantottomilacinquecento/00) **per il LOTTO 8**, ossia pari al prezzo base di euro 78.000,00 (settantottomila/00) ridotto di $\frac{1}{4}$;
- i) **pari ad euro 114.000,00** (centoquattordicimila per il LOTTO 9, ossia pari al prezzo base di euro 152.000,00 (centocinquanta duemila/00) ridotto di $\frac{1}{4}$;
- j) **pari ad euro 154.500,00** (centocinquantaquattromilacinquecento/00) **per il LOTTO 10**, ossia pari al prezzo base di euro 206.000,00 (duecentoseimila/00) ridotto di $\frac{1}{4}$;

12) L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web

"Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta

elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015.

- 13) In alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385". La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.

GARA TELEMATICA AGGIUDICAZIONE

- 14) Le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, rubricato all'indirizzo <http://www.astetelematiche.it>, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte.

La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta (ndr il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti).

Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

- 15) **L'offerta presentata è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

16) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE A BASE D'ASTA, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al VALORE A BASE D'ASTA (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

- 17) **In caso di PIU' OFFERTE VALIDE**, si procederà a **gara telematica**, con modalità asincrona, sull'offerta più alta, secondo il **sistema dell'unico rilancio segreto ad aumento libero, nel termine di trenta minuti dall'apertura della gara**, fatta salva l'applicazione dell'articolo 573, commi 2 e 4, c.p.c.

La gara avrà inizio appena saranno completate le verifiche di ammissibilità delle offerte.

I partecipanti ammessi alla gara riceveranno un avviso d'inizio gara e potranno formulare esclusivamente on line, tramite l'area riservata del portale del gestore, la suindicata unica offerta in rilancio, in cui indicheranno la cifra massima per cui intendono conseguire l'aggiudicazione del cespite staggito.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo subito dopo lo scadere del precitato termine e dichiarerà aggiudicatario colui che avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE A BASE D'ASTA sopra indicato e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., l'aggiudicazione avverrà in favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore — ai fini dell'individuazione della migliore offerta — si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi:

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'entità della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

18) In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte, all'esito dei rilanci. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

19) Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS; tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione dell'elaborato peritale redatto

dall'ingegnere Carlo Del Verme, che sarà pubblicizzato sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Tutti gli immobili di cui ai lotti innanzi indicati vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto stimatore nella relazione depositata agli atti, che si pone a fondamento del presente avviso (ad eccezione - l'unica - della descrizione del profilo relativo allo stato di occupazione degli stessi, che andrà integrato con quanto riportato nel presente atto), con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, con precisazione che la vendita è da intendersi a corpo e non a misura;

eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (o entro il diverso termine indicato nell'offerta), mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente n. 000/426559, IBAN IT64J0706676020000000426559 acceso presso la "B.C.C. M A G N A G R E C I A - S o c i e t à C o o p e r a t i v a " intestato alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 28/2021 R.G.E..

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ricorrendone le condizioni di legge, a tale modalità di versamento sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, del D. Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, entro il termine sopraindicato, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata e previa precisazione del medesimo da parte della banca creditrice entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, detratto un accantonamento per spese di procedura nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante e versando l'eventuale residuo sempre nel termine innanzi indicato.

Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, a norma dell'art. 587 c.p.c.

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% di quest'ultimo, salvo conguaglio, utilizzando i suindicati dati bancari, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Si precisa, altresì, che sull'aggiudicatario incombono anche i costi occorrenti alla materiale liberazione degli immobili da parte del custode giudiziario, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c..

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., nonché dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591 c.p.c. sarà fatta pubblicazione, almeno cinquanta (50) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustiziale/pvp/>), nonché, almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicità on-line sui siti web www.astegiudiziarie.it (sul quale sarà pubblicata anche l'ordinanza di vendita, e la relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie).

Inoltre, sempre ai fini della pubblicità, sarà richiesto ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la pubblicazione di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno quaranta (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Sarà cura della Società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì:

- a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;
- b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita;
- c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre

Avvocato Umberto Salerno
Patrocinante in Cassazione
Via San Salvatore, 35 – 84076 – Torchiara (SA)
Tel. 0974831219 – Cell.: 3921008307
mail: salumb@virgilio.it – P.E.C.: umbertosalerno@puntopec.it

necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Lì dove ricorrono le condizioni previste nell'ordinanza di delega, si provvederà a richiedere ad Aste Giudiziarie Inlinea anche la realizzazione del c.d. "Virtual Tour 360"

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il suo studio sito in Torchiara (SA), via San Salvatore

n. 35, tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, previo avviso, utilizzando i di seguito indicati numeri di telefono (tel./fax 0974.831219 – cell. 3921008307) ed indirizzi mail (salumb@virgilio.it) - P.E.C. (umbertosalerno@puntopec.it).

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato, potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti (ove consentito) con richiesta da formularsi esclusivamente a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche nell'area ad essa riservata con la funzione "Prenota visita immobile", oppure via e-mail.

Torchiara, 7 aprile 2025

Il professionista delegato – avv. Umberto Salerno