

**TRIBUNALE DI SALERNO**

**TERZA SEZIONE CIVILE**

**DOTT. S. RUSSO**

**(EX RUOLO DOTT. A. BRANCACCIO)**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**STIMA DI BENI IMMOBILI ED ATTRIBUZIONE DELLE MASSE**

**LIQUIDAZIONE DEI BENI**

**'OMISSIS e OMISSIS' - R.G.V. N. 1640/2017**

**'OMISSIS e OMISSIS' - R.G.V. N. 1641/2017**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. S. RUSSO (EX RUOLO DOTT. A. BRANCACCIO)**

**LIQUIDATORE: DOTT. GIOVANNI D'ANTONIO**

Salerno, lì Dicembre 2019

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**IL C.T.U.**

**ing. PASQUALE MODICA**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



## INDICE

1.	PREMESSA .....	1
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	1
3.	IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA .....	1
4.	DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI.....	10
	<i>DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI- METODOLOGIA DIRETTA.....</i>	<i>10</i>
	<i>DESCRIZIONE CRITERIO ESTIMATIVO - TERRENO EDIFICABILE.....</i>	<i>12</i>
5.	LOTTO 1- ABITAZIONE IN VILLA IN EBOLI, LOCALITÀ CORNO D'ORO IN N.C.E.U. FL 40 - P.LLA 1491 - CAT A/7 .....	13
	<i>DESCRIZIONE.....</i>	<i>13</i>
	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....</i>	<i>20</i>
	<i>CONFINI .....</i>	<i>20</i>
	<i>PROVENIENZA DELL'IMMOBILE.....</i>	<i>20</i>
	<i>VINCOLI E FORMALITÀ GRAVANTI.....</i>	<i>20</i>
	<i>REGOLARITÀ URBANISTICA.....</i>	<i>22</i>
	<i>STIMA LOTTO 1.....</i>	<i>22</i>
6.	LOTTO 2- LOCALE COMMERCIALE TERRANEO IN BATTIPAGLIA, VIA CARBONE N. 24 IN N.C.E.U. FL 3 - P. LLA 608 - SUB 1 - CAT C/1.....	26
	<i>DESCRIZIONE.....</i>	<i>26</i>
	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....</i>	<i>28</i>
	<i>CONFINI .....</i>	<i>28</i>
	<i>PROVENIENZA DELL'IMMOBILE.....</i>	<i>28</i>
	<i>VINCOLI E FORMALITÀ GRAVANTI.....</i>	<i>28</i>
	<i>REGOLARITÀ URBANISTICA.....</i>	<i>29</i>
	<i>STIMA LOTTO 2.....</i>	<i>29</i>
7.	LOTTO 3- LOCALE COMMERCIALE TERRANEO IN BATTIPAGLIA, VIA CARBONE N. 20, 22 IN N.C.E.U. FL 3 - P. LLA 608 - SUB 4 - CAT C/1.....	32
	<i>DESCRIZIONE.....</i>	<i>32</i>
	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....</i>	<i>33</i>
	<i>CONFINI .....</i>	<i>33</i>
	<i>PROVENIENZA DELL'IMMOBILE.....</i>	<i>34</i>
	<i>VINCOLI E FORMALITÀ GRAVANTI.....</i>	<i>34</i>
	<i>REGOLARITÀ URBANISTICA.....</i>	<i>34</i>
	<i>STIMA LOTTO 3.....</i>	<i>35</i>
8.	LOTTO 4- TERRENI EDIFICABILI SITI IN EBOLI, LOCALITÀ CORNO D'ORO IN NCT FL ZONA40 P. LLE 1823- 1863- 1864- 1866- 1867- 1868- 1869- 1870- 1558- 1560-1490- 1493 CON CABINA ELETTRICA IN NCEU FL 40 P. LLA 1820.....	38
	<i>DESCRIZIONE.....</i>	<i>38</i>
	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....</i>	<i>40</i>
	<i>CONFINI .....</i>	<i>41</i>
	<i>PROVENIENZA DEL LOTTO.....</i>	<i>41</i>
	<i>VINCOLI E FORMALITÀ GRAVANTI.....</i>	<i>41</i>
	<i>CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....</i>	<i>44</i>
	<i>REGOLARITÀ URBANISTICA.....</i>	<i>44</i>
	<i>STIMA LOTTO 4.....</i>	<i>45</i>
9.	LOTTO 5- OPIFICIO INDUSTRIALE CON ANNESSO FONDO AGRICOLO E SOVRASTANTI IMPIANTI SERRICOLI, IL TUTTO SITO IN EBOLI - LOCALITÀ CORNO D'ORO IN NCEU FL 40 P. LLA 1804 ED IN NCT FL 40 P. LLE 1803, 1804, 392, 1612, 1624, 32, 939, 943, 945,	



651, 941, 942, 1716, 1614, 1619, 29, 30, 1610, 652, 1717, 1773, 932, 1775, 1776, 1621, 1713, 1443, 1445, 19, 1708, 1714, 1622, 947, 1618, 1623, 956, 1909, 1911, 1616, 954, 1712, 8, 28, 955, 1613, 1709, 1710, 1711, 31, 37, 926, 13, 838, 1442, 1444, 7, 18, 26, 648, 1617, 649, 650, 949, 953 .....	48
<b>DESCRIZIONE .....</b>	<b>48</b>
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....</b>	<b>68</b>
<b>CONFINI .....</b>	<b>71</b>
<b>PROVENIENZA DEL LOTTO.....</b>	<b>71</b>
<b>VINCOLI E FORMALITÀ GRAVANTI .....</b>	<b>75</b>
<b>CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>80</b>
<b>REGOLARITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>81</b>
<b>STIMA LOTTO 5.....</b>	<b>83</b>
<b>10. RIEPILOGO VALORE DI MERCATO IMMOBILI .....</b>	<b>90</b>
<b>11. ATTRIBUZIONE ALLE DUE MASSE 'R.V.G. 1640/2017 OMISSIS E OMISSIS ' E 'R.V.G. 1641/2017 OMISSIS E OMISSIS ' .....</b>	<b>91</b>
<b>12. CONCLUSIONI.....</b>	<b>98</b>
<b>ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>99</b>



# TRIBUNALE DI SALERNO

## TERZA SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELEGATO: DOTT. S. RUSSO

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEI PROCEDIMENTI:

R.G.V. N. 1640/2017 - R.G.V. N. 1641/2017

#### 1. PREMESSA

Lo scrivente ing. Pasquale Modica, domiciliato in Salerno alla Via Balzico n.34, veniva incaricato di:

*"...Stimare l'intero complesso immobiliare di proprietà dei debitori. Si precisa che la perizia dovrà altresì indicare le quote di ciascun debitore al fine di attribuire ad ognuno di essi la somma ricavata dalla vendita. In sintesi, tale perizia dovrà essere unitaria ma, al contempo, indicare, ai fini del successivo riparto, la percentuale da attribuire alle due masse OMISSIS /OMISSIS e OMISSIS /OMISSIS "*

giusta istanza del liquidatore dott. Giovanni D'Antonio autorizzata dal G.D. dott. A. Brancaccio, con provvedimento del 19/12/2017.

Dunque a seguito del conferimento di detto incarico lo scrivente, riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito.

#### 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente acquisiva ed esaminava tutta la documentazione in atti alle CTU relative alle esecuzioni immobiliari R.G. N. 322/16 ed 395/16 aventi per oggetto parte dei beni oggetto di stima attuale. Nelle date 26/01/2018, 29/03/2018, 17/04/2018 e 04/05/2018 si recava sui luoghi oggetto di causa al fine di redigere documentazione fotografica, verificare lo stato dei luoghi ed effettuare alcune misurazioni sulla base delle planimetrie in atti (CFR VERBALI DI SOPRALLUOGO in ALL N. 2).

Inoltre in date 05/04/2018, 07/04/2018, 08/06/2018 e 25/09/2018 effettuava le necessarie visure catastali, per soggetto, storiche per immobili, estraendo altresì le planimetrie catastali e gli estratti dei fogli di mappa (CFR ALL N. 3) ed in date 24/09/2018, 25/09/2018 e 28/09/2018 effettuava le necessarie visure ipotecarie (CFR ALL N. 4, 5).

In data 08/05/2018, attesa la complessità dell'incarico lo scrivente richiedeva proroga per il deposito della relazione (CFR ALL N. 6).

Tanto premesso, acquisiti gli elementi necessari allo svolgimento dell'incarico si relaziona come segue.

#### 3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Si procede in questa sede all'individuazione degli immobili in proprietà dei debitori, sig.ri:

- **OMISSIS**- C.F. OMISSIS
- **OMISSIS**- C.F. OMISSIS
- **OMISSIS**- C.F. OMISSIS
- **OMISSIS**- C.F. OMISSIS

Per una prima rapida ed intuitiva identificazione dei beni, il patrimonio immobiliare dei sopra generalizzati sig.ri consiste in:

- Abitazione in villa sita in Eboli località Corno D'Oro;
- N. 2 locali commerciali terranei siti in Battipaglia (SA) via Carbone N. 20, 22 e N. 24;
- Terreni edificabili siti in Eboli località Corno D'Oro;
- Opificio industriale e porzioni di fondo agricolo, con sovrastanti impianti serricoli, siti in Eboli - Località Corno D'Oro;
- Terreni agricoli con sovrastanti impianti serricoli e depositi siti in Eboli località Corno D'Oro.

Premesso che:

- OMISSIS e OMISSIS contrassero matrimonio in Agropoli (SA) in data 24/09/1977, e con atto del 25/10/1998 per notar R. MALINCONICO, stipularono convenzione patrimoniale di separazione dei beni.
- OMISSIS e OMISSIS contrassero matrimonio in Albanella (SA) in data 30/09/1976, e con atto del 25/10/1999 rep.46833/16568 per notar R. MALINCONICO, stipularono convenzione patrimoniale di separazione dei beni.

Appare opportuno evidenziare che il patrimonio dei debitori risulta così suddiviso come da R.G.V. N. 1640/2017 e R.G.V. N. 1641/2017:

- A. PROPRIETÀ 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS** - Piena proprietà in regime di separazione di beni in comune e pro indiviso di OMISSIS e OMISSIS ;
- B. PROPRIETÀ 1/1 OMISSIS** - piena proprietà in regime di separazione di OMISSIS ;
- C. PROPRIETÀ 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS** - piena proprietà in comunione dei beni di OMISSIS e OMISSIS ;
- D. PROPRIETÀ 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS** - piena proprietà, in comune e pro indiviso di OMISSIS e OMISSIS in comunione dei beni con OMISSIS e OMISSIS ;
- E. PROPRIETÀ 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS** - piena proprietà in comunione dei beni di OMISSIS e OMISSIS ;
- F. PROPRIETÀ 1/1 OMISSIS** - piena proprietà 1/1 in regime di separazione di beni di OMISSIS ;
- G. PROPRIETÀ 1/5 OMISSIS** - piena proprietà 1/5 in regime di separazione di beni di OMISSIS ;



I beni sopra descritti in proprietà dei debitori risultano così catastalmente individuati come da R.G.V. N. 1640/2017 e R.G.V. N. 1641/2017:

**A. PROPRIETÀ: 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS**  
**Immobili in comune di Eboli**

1. NCT: FL 40 - P. LLA 1612 - 2.208mq
2. NCT: FL 40 - P. LLA 1624 - 5.226mq
3. NCT: FL 40 - P. LLA 32 - 9.659mq
4. NCT: FL 40 - P. LLA 939 - 3.569mq
5. NCT: FL 40 - P. LLA 943 - 170mq
6. NCT: FL 40 - P. LLA 945 - 1.350mq
7. NCT: FL 40 - P. LLA 651 - 3.359mq
8. NCT: FL 40 - P. LLA 941 - 3.629mq
9. NCT: FL 40 - P. LLA 942 - 65mq
10. NCT: FL 40 - P. LLA 1716 - 4.943mq
11. NCT: FL 40 - P. LLA 1614 - 7.748mq
12. NCT: FL 40 - P. LLA 1619 - 260mq
13. NCT: FL 40 - P. LLA 29 - 4.526mq
14. NCT: FL 40 - P. LLA 30 - 1.168mq
15. NCT: FL 40 - P. LLA 1610 - 2.134mq
16. NCT: FL 40 - P. LLA 652 - 1.372mq
17. NCT: FL 40 - P. LLA 1717 - 435mq
18. NCT: FL 40 - P. LLA 1773 - 4.286mq
19. NCT: FL 40 - P. LLA 932 - 6.621mq
20. NCT: FL 40 - P. LLA 1775 - 355mq
21. NCT: FL 40 - P. LLA 1776 - 1.457mq
22. NCT: FL 40 - P. LLA 1621 - 258mq
23. NCT: FL 40 - P. LLA 1713 - 4.969mq
24. NCT: FL 40 - P. LLA 910 - 420mq (Detta p. lla è sostituita per duplicazione dalla p. lla 1711, rif. N. 46)
25. NCT: FL 40 - P. LLA 1443 - 2849mq
26. NCT: FL 40 - P. LLA 1445 - 1611mq
27. NCT: FL 40 - P. LLA 19 - 1885mq
28. NCT: FL 40 - P. LLA 1708 - 5629mq
29. NCT: FL 40 - P. LLA 1714 - 4847mq
30. NCT: FL 40 - P. LLA 1622 - 5271mq
31. NCT: FL 40 - P. LLA 947 - 242mq
32. NCT: FL 40 - P. LLA 1618 - 475mq
33. NCT: FL 40 - P. LLA 1623 - 540mq
34. NCT: FL 40 - P. LLA 956 - 3623mq
35. NCT: FL 40 - P. LLA 1909 - 1044mq
36. NCT: FL 40 - P. LLA 1911 - 1489mq
37. NCT: FL 40 - P. LLA 1616 - 58mq
38. NCT: FL 40 - P. LLA 954 - 3623mq
39. NCT: FL 40 - P. LLA 1712 - 961mq
40. NCT: FL 40 - P. LLA 8 - 740mq
41. NCT: FL 40 - P. LLA 28 - 2.683mq
42. NCT: FL 40 - P. LLA 955 - 3.524mq
43. NCT: FL 40 - P. LLA 1613 - 6.963mq
44. NCT: FL 40 - P. LLA 1709 - 602mq (proprietà incoerente)
45. NCT: FL 40 - P. LLA 1710 - 214mq (proprietà incoerente)
46. NCT: FL 40 - P. LLA 1711 - 5211mq



**B. PROPRIETÀ: 1/1 OMISSIS**

**Immobili in comune di Eboli**

1. NCT: FL 40 - P. LLA 1803 - 49.359mq
2. NCT: FL 40 - P. LLA 1804 - 6.184mq
3. NCEU: FL 40 - P. LLA 1804 - CAT D/8



**C. PROPRIETÀ: 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS**

**Immobili in comune di Eboli**

1. NCT: FL 40 - P. LLA 392 - 10.429mq
2. NCT: FL 40 - P. LLA 31 - 2280mq
3. NCT: FL 40 - P. LLA 37 - 2150mq
4. NCT: FL 40 - P. LLA 924 - 1160mq (sostituita dalla p. lla 1776 immobile N. 22 elenco precedente)
5. NCT: FL 40 - P. LLA 926 - 3632mq
6. NCT: FL 40 - P. LLA 1893 - 80mq (non di proprietà quindi non oggetto di stima)
7. NCT: FL 40 - P. LLA 13 - 8780mq
8. NCT: FL 40 - P. LLA 1641 - 946mq (porzione dello stradone interpodereale)
9. NCT: FL 40 - P. LLA 837 - 1590mq (espropriata quindi non oggetto di stima)
10. NCT: FL 40 - P. LLA 838 - 2410mq
11. NCT: FL 40 - P. LLA 1823 - 1426mq
12. NCT: FL 40 - P. LLA 1863 - 5941mq
13. NCT: FL 40 - P. LLA 1864 - 1196mq
14. NCT: FL 40 - P. LLA 1866 - 108mq
15. NCT: FL 40 - P. LLA 1867 - 4069mq
16. NCT: FL 40 - P. LLA 1868 - 3mq
17. NCT: FL 40 - P. LLA 1869 - 37mq
18. NCT: FL 40 - P. LLA 1870 - 193mq
19. NCT: FL 40 - P. LLA 1571 - 522mq (porzione dello stradone interpodereale)
20. NCT: FL 40 - P. LLA 1572 - 572mq (porzione dello stradone interpodereale)
21. NCT: FL 40 - P. LLA 1248 - 1237mq (non presente in mappa catastale)
22. NCT: FL 40 - P. LLA 1249 - 717mq (porzione dello stradone interpodereale)
23. NCT: FL 40 - P. LLA 1558 - 7318mq
24. NCT: FL 40 - P. LLA 1560 - 4045mq
25. NCT: FL 40 - P. LLA 1442 - 1450mq
26. NCT: FL 40 - P. LLA 1444 - 3550mq
27. NCT: FL 40 - P. LLA 7 - 2.841mq
28. NCT: FL 40 - P. LLA 18 - 6.115mq
29. NCT: FL 40 - P. LLA 26 - 5.626mq
30. NCT: FL 40 - P. LLA 648 - 3.473mq
31. NCT: FL 40 - P. LLA 1617 - 265mq (proprietà incoerente)
32. NCEU: FL 40 - P. LLA 1820 - CAT D/1

**D. PROPRIETÀ: 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS**

**Immobili in comune di Eboli**

1. NCT: FL 40 - P. LLA 1490 - 1260mq
2. NCT: FL 40 - P. LLA 1493 - 390mq



**E. PROPRIETÀ: 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS**  
**Immobili in comune di Eboli**

1. NCEU: FL 40 - P. LLA 1491 - CAT A/7

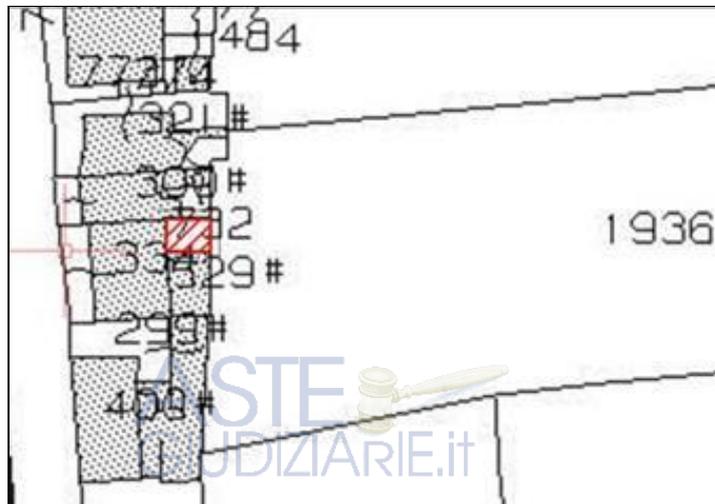
**F. PROPRIETÀ: 1/1 OMISSIS**  
**Immobili in comune di Battipaglia**

1. NCEU: FL 3 - P. LLA 608 SUB 4 - CAT C/1
2. NCEU: FL 3 - P. LLA 608 SUB 1 - CAT C/1

**G. PROPRIETÀ: 1/5 OMISSIS**  
**Immobili in comune di Eboli**

1. NCT: FL 40 - P. LLA 732 - 35mq

Si precisa che dalle ricerche effettuate detta p. lla 732 risulta interclusa tra fondi di altra proprietà ed inaccessibile e sarà pertanto esclusa dalla presente stima



**Individuazione su mappa catastale WEGIS P. lla 732 interclusa esclusa dalla stima**

Dalla documentazione in atti si evince inoltre che i soggetti coinvolti dichiaravano la proprietà, pur in assenza di riscontro catastale delle seguenti particelle in comune di Eboli:

1. NCT: FL 40 - P. LLA 649 - 295mq
2. NCT: FL 40 - P. LLA 650 - 330mq (proprietà incoerente)
3. NCT: FL 40 - P. LLA 949 - 181mq (proprietà incoerente)
4. NCT: FL 40 - P. LLA 953 - 1.000mq (proprietà incoerente)

Saranno esclusi dalla presente stima, per le motivazioni di seguito puntualmente indicate, i seguenti immobili:

- **NCT: FL 40 P.LLA 910 (IMMOBILE N. A 24)**- detta p. lla, di errata consistenza 420mq, risulta correttamente identificabile con la p. lla n.1711, di mq 5.211 (IMMOBILE N. A 46), dal quale è sostituita per duplicazione;
- **NCT: FL 40 P.LLA 924 (IMMOBILE N. C 4)**- detta p. lla risulta correttamente identificabile con la P. lla 1776 (IMMOBILE N. A 21), dalla quale è sostituita per duplicazione;
- **NCT: FL 40 P.LLA 1893 (IMMOBILE N. C 6)**; detta p. lla non risulta di proprietà dei soggetti coinvolti. All'uopo, occorre precisare che con atto di compravendita a rogito notaio R. Malinconico, rep. 43959 del 06/07/1998, i soggetti coinvolti acquistavano, tra le altre p.lle, il mappale n.37 di mq 2.150, generato dal frazionamento prot. SA0156534 del 15/09/1984,



con il quale veniva staccata dall'originaria p.lla n.37, di mq 2.230, la p.lla n.929 di mq 80, successivamente sostituita dalla p.lla 1893 per duplicazione.

- **NCT: FL 40 P.LLA 837 (IMMOBILE N. C 9)**- detta p. lla veniva espropriata in favore del consorzio ASI di Salerno, a mezzo Decreto del Prefetto della Provincia di Salerno n.1767 Div.IV del 13/12/1981, registrato a Salerno il 04/01/1982 al n.4, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 06/01/1982 ai nn. 181 R.P. e 221 R.G., in danno dei germani OMISSIS e OMISSIS;
- **NCT: FL 40 P.LLA 1248 (IMMOBILE N. C21)**, per incoerente ubicazione in mappa catastale. Atteso che la particella pignorata deriva dal mappale n.9, a mezzo il richiamato frazionamento n.90 del 1955, si desume che l'ubicazione riportata in mappa è frutto di un errore di duplicazione (circostanza riscontrata anche per ulteriori beni staggiti). Invero, oggi il bene non più rilevabile in mappa catastale, in quanto confuso nell'attuale mappale n.1606, che si identifica nel tratto iniziale di via Del Pino.
- **NCT: FL 40 P. LLA 732 (IMMOBILE N. G1)**in quanto detta p. lla 732 risulta interclusa tra fondi di altra proprietà ed inaccessibile.

Si precisa altresì che:

- poiché i terreni: **NCT: FL 40 - P.LLE 1641 (IMMOBILE N. C 8), 1571 (IMMOBILE N. C 19), 1572 (IMMOBILE N. C 20), 1249 (IMMOBILE N. C 22)**, costituiscono porzione dello stradone interpodereale, dal quale si accede anche a porzioni di fondo estranee alla presente procedura, gli stessi non saranno oggetto di specifica stima.
- Molti degli immobili oggetto della presente stima sono oggetto delle procedure esecutive E.I. N. 395/2016 e N. 322/2016 e pertanto sono già stati oggetto di stima nelle CTU redatte dall'ing. OMISSIS ed in atti ai predetti procedimenti.

**ALLA LUCE DI TUTTO QUANTO DETTO, ESCLUSI ALCUNI IMMOBILI PER LE RAGIONI SOPRA DETTAGLIATE, SI RIPORTA DI SEGUITO L'ELENCO DEI BENI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE:**

**A. PROPRIETÀ: 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS**

**Immobili in comune di Eboli**

- |  |  |
|--|--|
| 1. NCT: FL 40 - P. LLA 1612 - 2.208mq  | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 2. NCT: FL 40 - P. LLA 1624 - 5.226mq  | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 3. NCT: FL 40 - P. LLA 32 - 9.659mq    | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 4. NCT: FL 40 - P. LLA 939 - 3.569mq   | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 5. NCT: FL 40 - P. LLA 943 - 170mq     | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 6. NCT: FL 40 - P. LLA 945 - 1.350mq   | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 7. NCT: FL 40 - P. LLA 651 - 3.359mq   | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 8. NCT: FL 40 - P. LLA 941 - 3.629mq   | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 9. NCT: FL 40 - P. LLA 942 - 65mq      | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 10. NCT: FL 40 - P. LLA 1716 - 4.943mq | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 11. NCT: FL 40 - P. LLA 1614 - 7.748mq | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 12. NCT: FL 40 - P. LLA 1619 - 260mq   | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 13. NCT: FL 40 - P. LLA 29 - 4.526mq   | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 14. NCT: FL 40 - P. LLA 30 - 1.168mq   | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 15. NCT: FL 40 - P. LLA 1610 - 2.134mq | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 16. NCT: FL 40 - P. LLA 652 - 1.372mq  | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 17. NCT: FL 40 - P. LLA 1717 - 435mq   | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 18. NCT: FL 40 - P. LLA 1773 - 4.286mq | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 19. NCT: FL 40 - P. LLA 932 - 6.621mq  | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |



- |  |  |
|--|--|
| 20. NCT: FL 40 - P. LLA 1775 355mq     | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 21. NCT: FL 40 - P. LLA 1776 1.457mq   | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 22. NCT: FL 40 - P. LLA 1621 – 258mq   | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 23. NCT: FL 40 - P. LLA 1713 - 4.969mq | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 24. NCT: FL 40 - P. LLA 1443 - 2849mq  | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 25. NCT: FL 40 - P. LLA 1445 - 1611mq  | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 26. NCT: FL 40 - P. LLA 19 - 1885mq    | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 27. NCT: FL 40 - P. LLA 1708 - 5629mq  | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 28. NCT: FL 40 - P. LLA 1714 - 4847mq  | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 29. NCT: FL 40 - P. LLA 1622 - 5271mq  | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 30. NCT: FL 40 - P. LLA 947 - 242mq    | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 31. NCT: FL 40 - P. LLA 1618 - 475mq   | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 32. NCT: FL 40 - P. LLA 1623 - 540mq   | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 33. NCT: FL 40 - P. LLA 956 - 3623mq   | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 34. NCT: FL 40 - P. LLA 1909 - 1044mq  | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 35. NCT: FL 40 - P. LLA 1911 - 1489mq  | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 36. NCT: FL 40 - P. LLA 1616 - 58mq    | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 37. NCT: FL 40 - P. LLA 954 - 3623mq   | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 38. NCT: FL 40 - P. LLA 1712 - 961mq   | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 39. NCT: FL 40 - P. LLA 8 - 740mq      |  |
| 40. NCT: FL 40 - P. LLA 28 - 2.683mq   | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 41. NCT: FL 40 - P. LLA 955 - 3.524mq  |  |
| 42. NCT: FL 40 - P. LLA 1613 – 6.963mq |  |
| 43. NCT: FL 40 - P. LLA 1709 - 602mq   |  |
| 44. NCT: FL 40 - P. LLA 1710 - 214mq   |  |
| 45. NCT: FL 40 - P. LLA 1711 - 5211mq  |  |

## B. PROPRIETÀ: 1/1 OMISSIS

### Immobili in comune di Eboli

- |  |  |
|--|--|
| 1. NCT: FL 40 - P. LLA 1803 - 49.359mq | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 2. NCT: FL 40 - P. LLA 1804 - 6.184mq  | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 3. NCEU: FL 40 - P. LLA 1804 - CAT D/8 | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |

## C. PROPRIETÀ: 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS

### Immobili in comune di Eboli

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 1. NCT: FL 40 - P. LLA 392 - 10.429mq | (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO) |
| 2. NCT: FL 40 - P. LLA 31 - 2280mq    | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 3. NCT: FL 40 - P. LLA 37 - 2150mq    | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 4. NCT: FL 40 - P. LLA 926 - 3632mq   | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 5. NCT: FL 40 - P. LLA 13 - 8780mq    | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 6. NCT: FL 40 - P. LLA 838 - 2410mq   | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 7. NCT: FL 40 - P. LLA 1823 - 1426mq  | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 2)            |
| 8. NCT: FL 40 - P. LLA 1863 - 5941mq  | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 2)            |
| 9. NCT: FL 40 - P. LLA 1864 - 1196mq  | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 2)            |
| 10. NCT: FL 40 - P. LLA 1866 - 108mq  | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 2)            |
| 11. NCT: FL 40 - P. LLA 1867 - 4069mq | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 2)            |
| 12. NCT: FL 40 - P. LLA 1868 - 3mq    | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 2)            |
| 13. NCT: FL 40 - P. LLA 1869 - 37mq   | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 2)            |
| 14. NCT: FL 40 - P. LLA 1870 - 193mq  | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 2)            |
| 15. NCT: FL 40 - P. LLA 1558 - 7318mq | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 2)            |
| 16. NCT: FL 40 - P. LLA 1560 - 4045mq | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 2)            |
| 17. NCT: FL 40 - P. LLA 1442 - 1450mq | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 18. NCT: FL 40 - P. LLA 1444 - 3550mq | (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)            |
| 19. NCT: FL 40 - P. LLA 7 - 2.841mq   |  |

20. NCT: FL 40 - P. LLA 18 - 6.115mq
21. NCT: FL 40 - P. LLA 26 - 5.626mq
22. NCT: FL 40 - P. LLA 648 - 3.473mq
23. NCT: FL 40 - P. LLA 1617 - 265mq
24. NCEU: FL 40 - P. LLA 1820 - CAT D/1



**D. PROPRIETÀ: 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS**  
**Immobili in comune di Eboli**

1. NCT: FL 40 - P. LLA 1490 - 1260mq (OGGETTO DI E.I 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 2)
2. NCT: FL 40 - P. LLA 1493 - 390mq (OGGETTO DI E.I 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 2)

**E. PROPRIETÀ: 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS**  
**Immobili in comune di Eboli**

1. NCEU: FL 40 - P. LLA 1491 - CAT A/7 (OGGETTO DI E.I 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 3)

**F. PROPRIETÀ: 1/1 OMISSIS**  
**Immobili in comune di Battipaglia**

1. NCEU: FL 3 - P. LLA 608 SUB 4 - CAT C/1 (OGGETTO DI E.I 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 5)
2. NCEU: FL 3 - P. LLA 608 SUB 1 - CAT C/1 (OGGETTO DI E.I 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 4)

**G. IMMOBILI DICHIARATI IN POSSESSO DEI DEBITORI IN ASSENZA DI RISCANTO**  
**CATASTALE/IPOTECARIO:**

**Immobili in comune di Eboli**

1. NCT: FL 40 - P. LLA 649 - 295mq
2. NCT: FL 40 - P. LLA 650 - 330mq
3. NCT: FL 40 - P. LLA 949 - 181mq
4. NCT: FL 40 - P. LLA 953 - 1.000mq

Vista la natura, l'ubicazione e la categoria funzionale degli immobili oggetto di causa, risulta necessario, ai fini della stima, provvedere alla formazione di cinque lotti, così identificati.

- **LOTTO 1- VILLA IN EBOLI, LOCALITÀ CORNO D'ORO IN N.C.E.U. FL 40 - P. LLA 1491 - CAT A/7.**
- **LOTTO 2- LOCALE COMMERCIALE TERRANEO IN BATTIPAGLIA, VIA CARBONE N. 24 IN N.C.E.U. FL 3 - P. LLA 608 - SUB 1 - CAT C/1.**
- **LOTTO 3- LOCALE COMMERCIALE TERRANEO IN BATTIPAGLIA, VIA CARBONE N. 20, 22 IN N.C.E.U. FL 3 - P. LLA 608 - SUB 4 - CAT C/1.**
- **LOTTO 4- TERRENI EDIFICABILI SITI IN EBOLI, LOCALITÀ CORNO D'ORO IN NCT FL 40 P. LLA 1823 - 1863 - 1864 - 1866 - 1867 - 1868 - 1869 - 1870 - 1558- 1560 - 1490 - 1493 CON CABINA ELETTRICA IN NCEU FL 40 P. LLA 1820**
- **LOTTO 5- OPIFICIO INDUSTRIALE CON ANNESSO FONDO AGRICOLO E SOVRASTANTI IMPIANTI SERRICOLI, IL TUTTO SITO IN EBOLI - LOCALITÀ CORNO D'ORO IN NCEU FL 40 P. LLA 1804 ED IN NCT FL 40 P. LLA 1803, 1804, 392, 1612, 1624, 32, 939, 943, 945, 651, 941, 942, 1716, 1614, 1619, 29, 30, 1610, 652, 1717, 1773, 932, 1775, 1776, 1621, 1713, 1443, 1445, 19, 1708, 1714, 1622, 947, 1618, 1623, 956, 1909, 1911, 1616, 954, 1712, 8, 28, 955, 1613, 1709, 1710, 1711, 31, 37, 926, 13, 838, 1442, 1444, 7, 18, 26, 648, 1617, 649, 650, 949, 953.**



## A. PROPRIETÀ: 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS

1. NCT: FL 40 - P. LLA 1612 - 2.208mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
2. NCT: FL 40 - P. LLA 1624 - 5.226mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
3. NCT: FL 40 - P. LLA 32 - 9.659mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
4. NCT: FL 40 - P. LLA 939 - 3.569mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
5. NCT: FL 40 - P. LLA 943 - 170mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
6. NCT: FL 40 - P. LLA 945 - 1.350mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
7. NCT: FL 40 - P. LLA 651 - 3.359mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
8. NCT: FL 40 - P. LLA 941 - 3.629mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
9. NCT: FL 40 - P. LLA 942 - 65mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
10. NCT: FL 40 - P. LLA 1716 - 4.943mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
11. NCT: FL 40 - P. LLA 1614 - 7.748mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
12. NCT: FL 40 - P. LLA 1619 - 260mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
13. NCT: FL 40 - P. LLA 29 - 4.526mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
14. NCT: FL 40 - P. LLA 30 - 1.168mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
15. NCT: FL 40 - P. LLA 1610 - 2.134mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
16. NCT: FL 40 - P. LLA 652 - 1.372mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
17. NCT: FL 40 - P. LLA 1717 - 435mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
18. NCT: FL 40 - P. LLA 1773 - 4.286mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
19. NCT: FL 40 - P. LLA 932 - 6.621mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
20. NCT: FL 40 - P. LLA 1775 - 355mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
21. NCT: FL 40 - P. LLA 1776 - 1.457mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
22. NCT: FL 40 - P. LLA 1621 - 258mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
23. NCT: FL 40 - P. LLA 1713 - 4.969mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
24. NCT: FL 40 - P. LLA 1443 - 2849mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
25. NCT: FL 40 - P. LLA 1445 - 1611mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
26. NCT: FL 40 - P. LLA 19 - 1885mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
27. NCT: FL 40 - P. LLA 1708 - 5629mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
28. NCT: FL 40 - P. LLA 1714 - 4847mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
29. NCT: FL 40 - P. LLA 1622 - 5271mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
30. NCT: FL 40 - P. LLA 947 - 242mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
31. NCT: FL 40 - P. LLA 1618 - 475mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
32. NCT: FL 40 - P. LLA 1623 - 540mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
33. NCT: FL 40 - P. LLA 956 - 3623mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
34. NCT: FL 40 - P. LLA 1909 - 1044mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
35. NCT: FL 40 - P. LLA 1911 - 1489mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
36. NCT: FL 40 - P. LLA 1616 - 58mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
37. NCT: FL 40 - P. LLA 954 - 3623mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
38. NCT: FL 40 - P. LLA 1712 - 961mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
39. NCT: FL 40 - P. LLA 8 - 740mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
40. NCT: FL 40 - P. LLA 28 - 2.683mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
41. NCT: FL 40 - P. LLA 955 - 3.524mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
42. NCT: FL 40 - P. LLA 1613 - 6.963mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
43. NCT: FL 40 - P. LLA 1709 - 602mq (OGGETTO DI E.I. 322/16 E COSTITUENTI PARTE DEL LOTTO UNICO)
44. NCT: FL 40 - P. LLA 1710 - 214mq (PROPRIETÀ INCOERENTE)
45. NCT: FL 40 - P. LLA 1711 - 5211mq (PROPRIETÀ INCOERENTE)

## B. PROPRIETÀ: 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS

46. NCT: FL 40 - P. LLA 31 - 2280mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
47. NCT: FL 40 - P. LLA 37 - 2150mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
48. NCT: FL 40 - P. LLA 926 - 3632mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
49. NCT: FL 40 - P. LLA 13 - 8780mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
50. NCT: FL 40 - P. LLA 838 - 2410mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)
51. NCT: FL 40 - P. LLA 1442 - 1450mq (OGGETTO DI E.I. 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)

Procedimenti R.G.V. N. 1640/2017 e R.G.V. N. 1641/2017

relazione CTU ing. Pasquale Modica

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 9/99



52. NCT: FL 40 - P. LLA 1444 - 3550mq (OGGETTO DI E.I 395/16 E COSTITUENTI IL LOTTO 1)  
 53. NCT: FL 40 - P. LLA 7 - 2.841mq  
 54. NCT: FL 40 - P. LLA 392 - 10.429mq (OGGETTO DI E.I 322/16)  
 55. NCT: FL 40 - P. LLA 18 - 6.115mq  
 56. NCT: FL 40 - P. LLA 26 - 5.626mq  
 57. NCT: FL 40 - P. LLA 648 - 3.473mq  
 58. NCT: FL 40 - P. LLA 1617 - 265mq (PROPRIETÀ INCOERENTE)



#### C. PROPRIETÀ: 1/1 OMISSIS

59. NCEU: - P. LLA 1804 - CAT D/10 (OGGETTO DI E.I 322/16)  
 60. NCT: FL 40 - P. LLA 1803 49359mq (OGGETTO DI E.I 322/16)

#### D. IMMOBILI DICHIARATI IN POSSESSO DEI DEBITORI IN ASSENZA DI RISCANTO CATASTALE:

61. NCT: FL 40 - P. LLA 649 - 295mq  
 62. NCT: FL 40 - P. LLA 650 - 330mq (PROPRIETÀ INCOERENTE)  
 63. NCT: FL 40 - P. LLA 949 - 181mq (PROPRIETÀ INCOERENTE)  
 64. NCT: FL 40 - P. LLA 953 - 1.000mq (PROPRIETÀ INCOERENTE)

#### 4. DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI

Si intende preliminarmente descrivere in via teorica la metodologia di stima adoperata dallo scrivente e che sarà poi puntualmente applicata nel prosieguo per ogni Lotto costituito. Ai fini della stima dell'intero compendio, per procurare l'occasione migliore di vendita, è necessario formare N. 5 LOTTI raggruppati per caratteristiche omogenee, ubicazione e funzionalità. Attesa la natura dei LOTTI, come sarà nel prosieguo meglio dettagliato, risulta conveniente stimarli con metodologia diretta, essendo sul mercato presenti immobili comparabili con caratteristiche simili.

##### **DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI- METODOLOGIA DIRETTA**

Nell'ambito della stima dei fabbricati e dei terreni a carattere agricolo si procederà con la METODOLOGIA DIRETTA che meglio risponde all'esigenza del caso specifico.

Nell'ambito di tale metodologia il valore di mercato dell'immobile viene determinato mediante l'elaborazione dei dati reperiti nelle indagini di mercato consistenti nello specifico in indagini dirette ed analisi delle fonti.

Detto criterio si articola principalmente nell'individuazione del valore di mercato unitario del bene in relazione alle sue peculiari caratteristiche (parametri posizionali, produttivi) attraverso l'analisi dei valori di mercato dei beni analoghi reperiti da fonti ufficiali ed indagini dirette e nella successiva applicazione di opportuni coefficienti correttivi al predetto valore unitario in relazione alle peculiari caratteristiche intrinseche dell'immobile (parametri propri quali la luminosità, il taglio, il piano, etc.).

Il valore di mercato V dell'immobile sarà ottenuto con la formula:

$$V = V1 \times K \times Cp \times S \times (-\%)$$

dove:

- V1 è il valore per metro quadro dell'immobile;
- K è il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche, prodotto dei coefficienti ki ad esse attribuite;
- S è la superficie dell'immobile.
- Cp è il coefficiente di ragguglio delle superfici considerate.
- (-%) abbattimento percentuale per circostanze particolari



Si procede nel prosieguo a spiegare il metodo di determinazione dei sopracitati fattori (V1, K, Cp, S, -%) per il calcolo del valore di mercato V.

### **DETERMINAZIONE VALORI UNITARI DI MERCATO (V1)**

Nell'ambito della determinazione dei valori V1, si farà riferimento ad analisi di mercato per via diretta ed a fonti ufficiali (al primo semestre 2019) di seguito elencate:

#### **1) Analisi della fonte 'Osservatorio dei Beni Immobiliari' dell'Agencia del Territorio**

La fonte di rilevazione dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio accessibili tramite il sito internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), è rappresentata da stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agencia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

I dati forniti dall'osservatorio saranno riportati in forma tabellare nell'ambito della stima di ogni singolo lotto, con le seguenti precisazioni:

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



## 2) **Analisi della fonte borsino immobiliare.it.**

I valori riportati in tale pubblicazione sono desunti da dati relativi a compravendite e locazioni al dicembre 2019 a cura del BORSINO IMMOBILIARE. I valori di mercato sono espressi in euro/mq, riferiti alla superficie lorda. I valori di locazione sono espressi in euro/mq per mese, riferiti alla superficie lorda.

I dati forniti da detta fonte saranno riportati in forma tabellare nell'ambito della stima di ogni singolo lotto.

## 3) **Analisi della fonte VAM REGIONE CAMPANIA 2018**

In merito ai terreni agricoli che fanno parte dei LOTTI 4 e 5 siti in Eboli, località Corno d'Oro in zona pianeggiante si farà riferimento ai VAM (valore agricolo medio) pubblicati sul BURC (Bollettino Ufficiale Regione Campania decreto N. 69 del 13/03/2018) e relativi alla regione agraria d'interesse N. 4, in cui sono riportati i valori fondiari medi unitari riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura per l'anno 2018.

Una volta effettuate le opportune analisi comparative e tenuto conto:

- dei valori riportati nelle fonti osservate e delle indagini eseguite;
- delle caratteristiche ubicazionali degli immobili;
- della tipologia degli immobili;

Si perverrà al valore di mercato medio unitario degli immobili.

### **DETERMINAZIONE SUPERFICI (S)**

Ai fini della valutazione dovrà farsi riferimento alla superficie commerciale dei fabbricati ed in caso di terreno alla consistenza catastale.

### **DETERMINAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI (K e Cp)**

Per adeguare le quotazioni sopra definite saranno utilizzati alcuni coefficienti di differenziazione ovvero moltiplicatori che riportano il predetto valore medio a quello specifico che tiene conto delle singole peculiarità.

#### **COEFFICIENTE DI ETÀ, QUALITÀ, STATO (K)**

Coefficiente che tiene conto dell'età dell'immobile e dello stato di manutenzione.

#### **COEFFICIENTE DELLE PERTINENZE (Cp)**

Le superfici commerciali si ottengono ponderando le relative superfici di pertinenza, distinte per destinazione d'uso, applicando il predetto coefficiente Cp.

### **ABBATTIMENTO PERCENTUALE PER VIZI ED IRREGOLARITÀ (-%)**

Si terrà conto delle difformità riscontrate della cosa venduta, nonché di eventuali vizi occulti, operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene.

### **DESCRIZIONE CRITERIO ESTIMATIVO - TERRENO EDIFICABILE**

In merito alla stima dei terreni edificabili costituenti il lotto 4 si farà riferimento alla delibera della giunta comunale di eboli - atto n.343 - seduta del 19/09/2016, avente per oggetto la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili nel territorio comunale. In tale delibera, relativamente alla zona omogenea Bb – Corno d'Oro detto valore è stato fissato in 20,34 €/mq.



**5. LOTTO 1- ABITAZIONE IN VILLA IN EBOLI, LOCALITÀ CORNO D'ORO IN N.C.E.U. FL 40 - P.LLA 1491 - CAT A/7**

– PROPRIETÀ: 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS

**DESCRIZIONE**

Trattasi di abitazione in villa, composta da piano seminterrato, terra e primo in N.C.E.U. del comune di Eboli FL 40 - P. LLA 1491 - CAT A/7 sita in zona suburbana del predetto comune, località Corno d'Oro, con accesso da Viale del Pino, di imbocco diretto dalla strada statale SS18, distante circa 5 km dallo svincolo per Battipaglia. Si riporta di seguito l'ortofoto d'inquadramento territoriale:



**Ortofoto d'inquadramento territoriale**

All'abitazione è di fatto annessa un'area esterna adibita a giardino con piscina, ma, dal confronto del perimetro della p. lla 1491 (ente urbano di 1.282mq) oggetto di stima con lo stato dei luoghi, restano esclusi dalla presente relazione parte della zona adibita a giardino, la piscina ed i punti d'accesso all'abitazione in quanto ricadenti su altri mappali non oggetto di procedura.

Dunque l'accesso all'abitazione avviene, di fatto da ovest, passando attraverso le p.lle 2112, 1254, 2113, o da est attraverso le p.lle 1568, 443 tutte non oggetto di procedura.

Vale la pena di specificare che i confini fisici della p. lla 1491 non sono materializzati e pertanto la precisa individuazione degli stessi è possibile solo con uso di idonea documentazione topografica.

Quanto detto è rappresentato nelle due figure successive in cui si sovrappone l'ortofoto d'inquadramento territoriale con l'elaborato catastale wegis.





**Ortofoto d'inquadramento territoriale  
indicazione della p.lla 1491 e dei punti di accesso all'abitazione**



**Elaborato catastale WEGIS, indicazione p. lla 1491**

La struttura portante del fabbricato è in c.a., con solai in latero-cemento, tompagnatura perimetrale in laterizio e copertura a falde, inoltre l'immobile è articolato su n.3 piani fuori terra (cfr FOTO n. 1//3), oltre il piano seminterrato così distinti:

- PIANO SEMINTERRATO ( $H_{UTILE\ INTERNA}=2,60m$ - cfr FOTO n. 4//6) abitabile ed adibito a taverna con ampio soggiorno/cucina, N. 2 wc e N.2 camere di servizio;
- PIANO TERRA ( $H_{UTILE\ INTERNA}=2,75m$  - cfr FOTO n. 7//10) con ampio soggiorno, N. 3 camere, N. 2 wc e cucina;
- PIANO PRIMO ( $H_{UTILE\ INTERNA}=2,80m$ - cfr FOTO n. 11//14) con N. 3 camere, N. 2 wc, disimpegno e N. 2 ampi terrazzi a nord ed a sud;
- PIANO SOTTOTETTO ( $H_{UTILE\ INTERNA\ MAX}=2,40m$ - cfr FOTO n. 15//18) con camera e wc a nord e camera e WC a sud accessibili con scale separate dal sottostante livello.



Foto 1- LOTTO 1- vista abitazione



Foto 2- LOTTO 1- vista abitazione



Foto 3- LOTTO 1- vista abitazione



Foto 4- LOTTO 1- Piano seminterrato



Foto 5- LOTTO 1- Piano seminterrato



Foto 6- LOTTO 1- Piano seminterrato





Foto 7- LOTTO 1- Piano terra



Foto 8- LOTTO 1- Piano terra



Foto 9- LOTTO 1- Piano terra



Foto 10- LOTTO 1- Piano terra



Foto 11- LOTTO 1- Piano primo



Foto 12- LOTTO 1- Piano primo





Foto 13- LOTTO 1- Piano primo



Foto 14- LOTTO 1- Piano primo



Foto 15- LOTTO 1- Piano sottotetto



Foto 16- LOTTO 1- Piano sottotetto

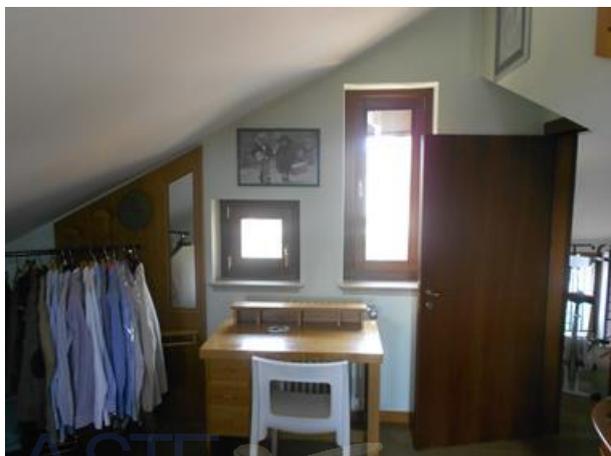


Foto 17- LOTTO 1- Piano sottotetto



Foto 18- LOTTO 1- Piano sottotetto



Come appurato durante il sopralluogo effettuato e come si evince dalle foto sopra riportate, l'unità immobiliare, che si presenta in ottimo stato di conservazione e di manutenzione, possiede caratteristiche di pregio, con rifiniture di ordine superiore che rendono ciascun ambiente particolarmente curato nei dettagli.

La superficie commerciale residenziale dell'immobile è pari a circa 688,05 mq, si terrà inoltre conto delle superfici pertinenziali non residenziali (portici, terrazzi, ecc.) nonché dell'area esterna pertinenziale, riferibile alla p. lla 1491- ente urbano di 1.282mq epurata dell'ingombro del fabbricato, pari a circa 257mq.

Per il dettaglio della distribuzione degli ambienti ed alla loro consistenza si rimanda alle planimetrie (*cf. ALL. 7.1*) ed alla tabella riassuntiva riportate nella relazione CTU in atti relativa alla E.I. N. 395/2016.

Si riporta di seguito, per comodità di lettura, la tabella riassuntiva delle superfici verificate dal sottoscritto in fase di sopralluogo.



Destinazione	S.U.	S.L.	S.N.R.	S.N.R. 30%	S.N.R. 25%	S.N.R. 10%					
<b>piano Terra</b>											
area Esterna	-	-	1.025,00	-	-	102,50					
<b>piano Seminterrato</b>											
salone 1	127,10	264,79	-	-	-	-					
bagno 2	5,59										
k/pranzo	25,84										
bagno 1	5,88										
lavanderia	18,42										
dispensa	10,48										
scala 1	4,03										
ripostiglio 1	26,07										
<b>piano Terra</b>											
salone 2	58,33	200,81	-	-	-	-					
scala 2	6,53										
disimpegno 2	16,76										
ripostiglio 2	16,40										
studio 1	14,89										
W.C.	5,32										
letto matr. 1	17,02										
k/pranzo 2	25,09										
dis. 1	1,95										
bagno 3	6,04										
portico 1	11,94						-	11,94	-	11,94	-
portico 2	3,96						-	3,96	-	3,96	-
portico 3	41,10						-	41,10	-	41,10	-
<b>piano Primo</b>											
scala 3	6,20	136,10	-	-	-	-					
disimpegno 3	15,16										
letto matr. 2	16,80										
cabina armadio 2	4,09										
bagno 5	11,15										
studio 2	15,15										
letto 1	17,81										
cabina armadio 1	6,05										
bagno 4	16,37										
terrazzo 1	36,72						-	36,72	25,00	-	11,72
terrazzo 2	34,49	-	34,49	25,00	-	9,49					
<b>piano Secondo/Sottotetto</b>											
scala 4	1,98	86,35	-	-	-	-					
scala 5	6,40										
letto 2	22,02										
bagno 6	4,83										
disimpegno 4	5,58										
bagno 7	3,53										
letto matr. 3	15,44										
cabina armadio 1	6,05										
deposito 2 h<1,5	7,07						-	-	-	-	-
deposito 1 h<1,5	30,56						-	-	-	-	-
terrazzo 3	13,75	-	13,75	13,75	-	-					
<b>parziali</b>		<b>688,05</b>	<b>-</b>	<b>63,75</b>	<b>57,00</b>	<b>123,71</b>					
				<b>superficie commerciale</b>		<b>733,80</b>					



## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile oggetto di causa è identificato dai seguenti dati catastali (cfr ALL N. 3.2):

N.C.E.U. DI EBOLI- LOCALITÀ CORNO D'ORO N. 118 - PIANO S1, T-1-2  
FL 40 - P. LLA 1491 - CAT A/7- CLASSE 1- 27,5 VANI- RENDITA: € 3.763,68 .

Si precisa che:

**L'immobile è conforme alla planimetria catastale in atti a meno dell'ubicazione della cucina al primo piano (costo previsto DOCFA per "esatta rappresentazione grafica" euro 500,00).**

L'immobile è catastalmente intestato a:

- OMISSIS- diritto di proprietà 1/2, in regime di comunione legale di beni con OMISSIS.
- OMISSIS- diritto di proprietà 1/2, in regime di comunione legale di beni con OMISSIS.

## **CONFINI**

L'immobile confina:

- A nord con restante porzione di giardino ricadente su p. lla 2114, in assenza di confine fisico;
- Ad est con restante porzione di giardino ricadente su p. lla 443, in assenza di confine fisico;
- A sud con strada interpodereale in prosecuzione di Viale del Pino;
- Ad ovest con restante porzione di giardino ricadente su p. lla 2113, in assenza di confine fisico.

## **PROVENIENZA DELL'IMMOBILE**

L'immobile pervenne ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS, coniugati in regime di comunione legale di beni, con atto di permuta a rogito notaio Raimondo Malinconico, rep. 42301 del 14/10/1997 (CFR ALL N. 4.1), trascritto ai RR.II. Di Salerno in data 27/10/1997 ai NN. 22768/28533.

- Ai sig.ri OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS , la proprietà dei beni era pervenuta con atto di compravendita a rogito notaio Raimondo Malinconico, rep. 27227 del 21/10/1991 (trascritto presso ai RR.II. Di Salerno il 11/11/1991 ai NN. 22528/27829) da OMISSIS, per la quota pari a 1/2 dell'usufrutto, OMISSIS, per la quota pari a 1/2 dell'usufrutto, OMISSIS, per la quota pari a 1/2 della nuda proprietà, e OMISSIS, per la quota pari a 1/2 della nuda proprietà.
- Ai germani OMISSIS, il diritto di nuda proprietà, ed alla sig.ra OMISSIS, la quota pari ad 1/2 dell'usufrutto, pervenne in forza di atto di donazione, con riserva di usufrutto, a rogito notaio Sergio Barela del 28/02/1981, trascritto in data 05/03/1981 ai nn.4123 R.P. e 4723 R.G., da parte del padre OMISSIS.

## **VINCOLI E FORMALITÀ GRAVANTI**

### **VINCOLI GRAVANTI**

- **TRASCRIZIONE DEL 24/01/2000 NN. 1426/1806 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** - Pubblico Ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 47266 del 30/12/1999. La formalità, consistente in servitù di passaggio in favore della p.lla n.1491 ed a carico del mappale n.1563, veniva trascritta contro OMISSIS ., con sede in Eboli, C.F. 03599730656, in favore dei coniugi OMISSIS e OMISSIS .

### **FORMALITÀ GRAVANTI**

- **ISCRIZIONE del 29/11/1999** per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Registro Particolare 6646 Registro Generale 34783 - Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 46964 del 19/11/1999. L'ipoteca veniva iscritta per la



somma complessiva pari a € 2.000.000.000, in favore dell'ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO AGRARIO S.P.A., C.F. 00658040480, con sede in Firenze, contro OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . Con riferimento all'originaria identificazione catastale, la formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 31, 37, 926, 13, 838, 1442, 1444, 1491.

- **ISCRIZIONE del 30/05/2001** per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Registro Particolare 2252 Registro Generale 14033 - Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 50135 del 24/05/2001. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 1.000.000.000, in favore dell'ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO AGRARIO S.P.A., C.F. 00658040480, con sede in Firenze, contro OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . Con riferimento all'originaria identificazione catastale, la formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 31, 37, 926, 13, 838, 1442, 1444, 947, 1911, 1491.
- **ISCRIZIONE del 25/11/2003** per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Registro Particolare 6778 Registro Generale 40547 - Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 54983 del 20/11/2003. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 2.000.000,00, in favore della MPS BANCAVERDE S.P.A., C.F. 00658040480, con sede in Firenze, contro OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . Con riferimento all'originaria identificazione catastale, la formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 31, 37, 926, 13, 838, 1442, 1444, 1443, 1445, 1911, 1491. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 278 del 16/01/2004.
- **ISCRIZIONE del 16/01/2004 per IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Registro Particolare 278 Registro Generale 2191 - Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 54983 del 20/11/2003. L'ipoteca, in rettifica alla precedente iscritta in data 25/11/2003 ai nn. 6778 R.P. e 40547 R.G., veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 2.000.000,00, in favore della MPS BANCAVERDE S.P.A., C.F. 00658040480, con sede in Firenze, contro OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . Con riferimento all'originaria identificazione catastale, la formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 31, 37, 926, 13, 838, 1442, 1444, 1443, 1445, 1911, 1491.
- **ISCRIZIONE del 30/03/2011 per IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973) - Registro Particolare 1767 Registro Generale 12325 - Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. Repertorio 365/2011 del 23/03/2011. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 57.694,38, in favore di EQUITALIA POLIS S.P.A., C.F. 07843060638, con sede in Napoli, contro OMISSIS . La formalità grava, tra altri, sui bei di cui al Fg.40 p.lle 31, 37, 926, 13, 838, 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1442, 1444, 1443,1445, 19, 1708, 1714, 1622, 1618, 1623, 956, 1491.
- **ISCRIZIONE del 29/04/2015 per IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (Art.77 D.P.R. 602/1973) - Registro Particolare 1590 Registro Generale 14575 - Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 2083/10015 del 23/04/2015. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 113.832,60, in favore di EQUITALIA SUD S.P.A., C.F. 11210661002, con sede in Roma, contro OMISSIS , per la quota di 1/2. La formalità grava sul bene di cui al Fg.40 p.la 1491 C.F.
- **TRASCRIZIONE del 20/07/2016 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – Registro Particolare 22916 Registro Generale 29439 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 5963/2016 del 29/06/2016. La formalità veniva trascritta per la somma pari ad EURO 1.064.809,53 oltre spese accessorie, in favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., C.F. 00884060526, con sede in Siena, contro i soggetti coivolti.
- **TRASCRIZIONE del 19/09/2016 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – Registro Particolare 28168 Registro Generale 36114 - Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7698/2016 del 05/09/2016. La formalità veniva trascritta per la somma pari ad EURO 1.077.028,46 oltre spese accessorie, in favore della MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., C.F.00816350482, con sede in Firenze, contro i soggetti coivolti.
- **TRASCRIZIONE DEL 17/01/2018 NN. 1729/2140 –ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**, TRIBUNALE DI SALERNO rep. 1640 del



29/09/2017 – a favore di CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO OMISSIS e contro OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS . La formalità, sui beni in EBOLI (NCEU FL 40 p. lle 1491 e 1820 ed in NCT FL 40 p. lle N. 8, 19, 28, 29, 30, 32, 651, 652, 910, 932, 939, 941, 942, 943, 945, 947, 954, 955, 956, 1443, 1445, 1610, 1612, 1613, 1614, 1616, 1618, 1619, 1621, 1622, 1623, 1624, 1708, 1709, 1712, 1713, 1714, 1716, 1717, 1773, 1775, 1776, 1909, 1710, 1711, 1911, 7, 13, 18, 26, 31, 37, 392, 648, 837, 838, 924, 926, 1248, 1249, 1442, 1444, 1558, 1560, 1571, 1572, 1617, 1641, 1823, 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1893, 732) ed in BATTIPAGLIA fl 3 p. lla 608 subb 1, 4.

### **REGOLARITÀ URBANISTICA**

In merito alla regolarità edilizia si ci riferisce ai titoli edilizi reperiti dall'ing. OMISSIS nell'ambito della procedura esecutiva E.I. N. 395/16, ovvero:

- C.E. prot.n.2079/97 del 19/09/1997, rilasciata ai sigg.ri OMISSIS e OMISSIS ;
- D.I.A. in sanatoria prot. 27195 del 23/7/2008 e successiva integrazione prot. 29436 del 11/08/2008, presentata da OMISSIS in qualità di amministratore unico della società OMISSIS

Specificando che non veniva reperito alcun certificato di agibilità, dal raffronto dello stato dei luoghi riscontrato ed i grafici di cui alla D.I.A. in sanatoria prot. 27195 del 23/7/2008 si evince la conformità urbanistica dell'immobile.

**Alla luce di quanto evidenziato ai fini del conseguimento della piena commerciabilità del bene occorre dotare l'immobile di certificato di agibilità il che comporta: spese per redazione certificato, costi di nuovo accatastamento, costo di deposito in sanatoria dei calcoli strutturali da depositare presso il genio civile, costo certificazione impianti, redazione certificato energetico, spese tecniche (costo stimato €10.000,00).**

**Alla luce di quanto detto, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, si terrà conto della difformità della cosa venduta, della non esaustiva indicazione in perizia dei costi, nonché di eventuali vizi occulti operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene supposto non gravato da alcun onere.**

### **STIMA LOTTO 1**

In ottemperanza a quanto riportato nel paragrafo 4 si determina il valore del lotto per via sintetica.

### **DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO**

Si riportano di seguito i dati osservati dalle fonti:

#### **QUOTAZIONI OMI RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2019 - SEMESTRE 1**

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITÀ CIOFFI-C.DA PAPALEONE NORD E SUD -FRAZIONE S.CECILIA - V.LE EBURUM-V.TALETE

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE		SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	870	1250	L	2,4	3,5	L
Abitazioni di tipo	NORMALE	750	1050	L	2,3	3,2	L
Box	NORMALE	690	770	L	2,7	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1350	L	2,6	3,6	L

### Fonte BORSINO IMMOBILIARE.IT

I valori riportati in tale pubblicazione sono desunti da dati relativi a compravendite e locazioni all'agosto 2019 a cura del BORSINO IMMOBILIARE. I valori di mercato sono espressi in euro/mq, riferiti alla superficie lorda. I valori di locazione sono espressi in euro/mq per mese, riferiti alla superficie lorda.

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali		Quotazioni & Rendimenti (dicembre 2019)						
Comune	Eboli							
Zona	Territorio Compreso Tra Le Vie: Giovanni XXIII-fontanelle-s.giovanni- Ferrovia Napoli-brindisi- Tratto Sud S.s.19 -							
<b>Abitazioni e Ville</b>	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento	
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.	
Abitazioni civili (In buono stato)	1.090	1.258	1.425	1,7	2,1	2,5	2,0%	
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	738	914	1.090	1,7	2,1	2,5	2,8%	
Ville e Villini (In buono stato)	922	1.111	1.300	2,5	2,9	3,4	3,2%	
<b>Box &amp; Parcheggi</b>	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento	
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.	
Autorimesse (In buono stato)	528	579	629	1,7	1,7	1,7	3,5%	
Box (In buono stato)	629	734	838	2,5	2,5	2,5	4,1%	
<b>Locali &amp; Negozi</b>	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento	
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.	
Negozi (In buono stato)	738	914	1.090	2,5	3,4	4,2	4,4%	

Effettuate le opportune analisi comparative e tenuto conto:

- dei valori riportati nelle fonti osservate e dalle indagini eseguite;
- delle caratteristiche ubicazionali degli immobili;
- della tipologia degli immobili;

si perviene ai seguenti valori di mercato unitari:

**V<sub>RESIDENZIALE</sub> = 1.350,00 €/mq** (valore ordinario medio a nuovo)



### **DETERMINAZIONE SUPERFICI**

Ai fini della valutazione dovrà farsi riferimento alla superficie commerciale, desunta, nel caso specifico dalla tabella a pag. 19 e riepilogate di seguito nella seguente tabella:

<b>LOTTO 1- ABITAZIONE IN VILLA IN EBOLI, LOCALITÀ CORNO D'ORO in N.C.E.U. FL 40 - P. LLA 1491 - CAT A/7</b>	
<b>AMBIENTE</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]</b>
PIANO SEMINTERRATO	264,79
PIANO TERRA	200,81
PIANO PRIMO	136,10
PIANO SOTTOTETTO	86,35
<b>AMBIENTE</b>	<b>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE [mq]</b>
PORTICATI PIANO TERRA	57,00
TERRAZZI PIANO PRIMO E PIANO SOTTOTETTO	84,96
DEPOSITI PIANO SOTTOTETTO H<1,50	37,63
AREA ESTERNA	1025,00

### **DETERMINAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI**

#### COEFFICIENTE DI ETÀ, QUALITÀ, STATO (K)

Considerato lo stato di manutenzione degli immobili eseguiti il predetto coefficiente K assumerà il valore K=1,00 ed 1,05.

#### COEFFICIENTE DELLE PERTINENZE (Cp)

Le superfici commerciali si ottengono ponderando le relative superfici di pertinenza non residenziali, distinte per destinazione d'uso, applicando i seguenti coefficienti:

TAVERNE SEMINTERRATE DI VILLE E VILLINI	Cp =0,50
LIVELLO SOTTOTETTO	Cp =0,60
PORTICATI PIANO TERRA	Cp =0,30
TERRAZZI PIANO PRIMO E PIANO SOTTOTETTO	Cp =0,15
DEPOSITI PIANO SOTTOTETTO H<1,50	Cp =0,20
AREA ESTERNA	Cp =0,05

#### ABBATTIMENTO PERCENTUALE PER VIZI ED IRREGOLARITÀ (-%)

Tenuto conto:

- di quanto evidenziato nell'ambito della regolarità edilizia dell'immobile;
- del fatto che la stima è limitata alla sola p. lla 1491 escludendo parte del giardino perimetrale, la piscina ed i varchi d'accesso all'abitazione;
- in generale della presenza di formalità pregiudizievoli, dei costi di cancellazione delle formalità gravanti ed in generale a garanzia di vizi occulti,

si applicherà un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene esprimibile nel caso specifico nella misura del 10%.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva del valore di mercato dedotto per il lotto in questione, utilizzando il valore unitario pari ad euro **1.350,00 €/mq** ed i menzionati coefficienti correttivi.



LOTTO 1- ABITAZIONE IN VILLA IN EBOLI, LOCALITÀ CORNO D'ORO IN N.C.E.U. FL 40 - P. LLA 1491 - CAT A/7					
DESCRIZIONE	SUPERFICI [mq]	V <sub>RIF</sub> [€/mq]	K	CP	Valore [€]
PIANO SEMINTERRATO	<b>264,79</b>	1350,00	1,05	0,50	187 669,91
PIANO TERRA	<b>200,81</b>	1350,00	1,05	1,00	284 648,18
PIANO PRIMO	<b>136,10</b>	1350,00	1,05	1,00	192 921,75
PIANO SOTTOTETTO	<b>86,35</b>	1350,00	1,05	0,60	73 440,68
PORTICATI PIANO TERRA	<b>57,00</b>	1350,00	1,00	0,30	23 085,00
TERRAZZI PIANO PRIMO E PIANO SOTTOTETTO	<b>84,96</b>	1350,00	1,00	0,15	17 204,40
DEPOSITI PIANO SOTTOTETTO H<1,50	<b>37,63</b>	1350,00	1,00	0,20	10 160,10
AREA ESTERNA	<b>1025,00</b>	1350,00	1,00	0,05	69 187,50
VALORE LOTTO 1 [€]					858 317,51
VALORE LOTTO CON ABBATTIMENTO DEL 10 % PER IRREGOLARITA' [€]					772 485,76
<b>VALORE LOTTO 1 IN CIFRA TONDA [€]</b>					<b>770 000,00</b>

Il C.T.U. assume dunque quale valore di stima:

**VALORE LOTTO 1 (IN CIFRA TONDA): 770.000,00 €**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**6. LOTTO 2- LOCALE COMMERCIALE TERRANEO IN BATTIPAGLIA, VIA CARBONE N. 24 IN N.C.E.U. FL 3 - P. LLA 608 - SUB 1 - CAT C/1**

– PROPRIETÀ: 1/1 OMISSIS

**DESCRIZIONE**

Trattasi di locale a carattere commerciale terraneo ubicato in Battipaglia, Via Carbone n. 24 in N.C.E.U. FL 3 - P. LLA 608 - SUB 1 - CAT C/1.

L'immobile è ubicato in zona centrale del comune di Battipaglia. Si riporta di seguito l'ortofoto di inquadramento territoriale dei luoghi:



**Ortofoto d'inquadramento territoriale LOTTO 2- LOTTO 3**

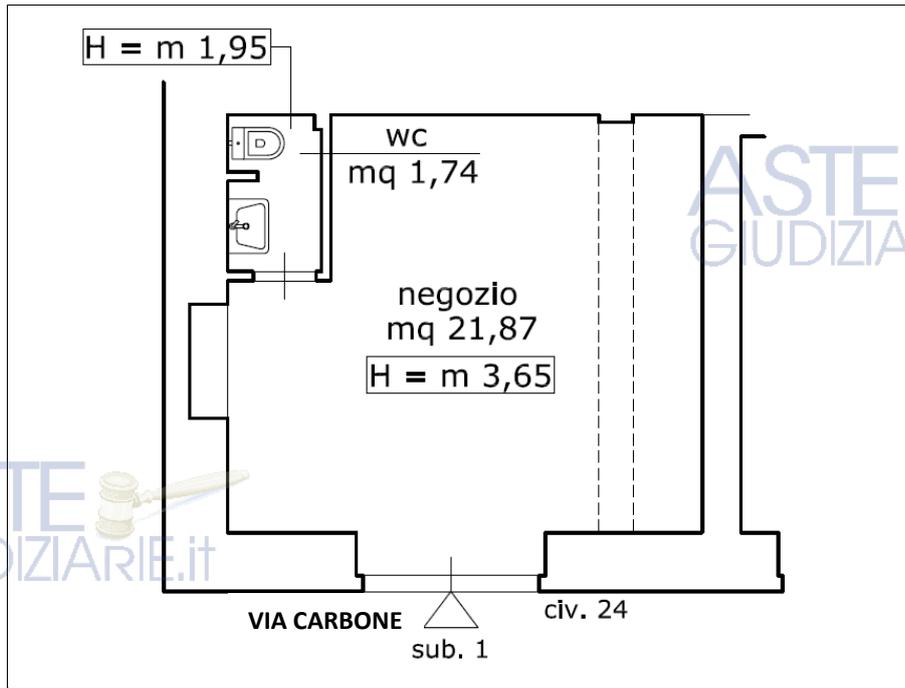
Allo stesso si accede da via Carbone civ. 24 (CFR FOTO N. 19). Lo scrivente si recava sui luoghi in data 04/05/2018 effettuando rilievo planoaltimetrico (cfr. ALL. 7.2) e fotografico dei luoghi.

L'unità, di altezza utile interna 3,65m, si sviluppa in un unico ambiente rettangolare di superficie utile pari a mq 21,87 con un piccolo WC (altezza utile interna 1,95m) di 1,74mq nello spigolo sud-est (CFR FOTO N. 20//22).

La superficie commerciale risulta pari a mq 33,38.

Si riporta di seguito la pianta dello stato attuale dei luoghi.





PIANTA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI- LOTTO 2



Foto 19- LOTTO 2- Accesso da l civ. 24 di Via Carbone



Foto 20- LOTTO 2- unità commerciale



Foto 21- LOTTO 2- unità commerciale, WC



Foto 22- LOTTO 2- unità commerciale



Come appurato durante il sopralluogo e come si evince dalle foto sopra riportate, l'unità immobiliare, si presenta in mediocre stato manutentivo.

Le rifiniture sono del tipo ordinario, la dotazione impiantistica è quella minima, sono presenti lungo le pareti infiltrazioni di umido da risalita capillare.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile oggetto di causa è identificato dai seguenti dati catastali (cfr ALL N. 3.3):

N.C.E.U. DI BATTIPAGLIA- VIA ANTONIO CARBONE n. 24 piano: T;  
FL 3 - P. LLA 608 - SUB 1 - CAT C/1- classe 14- 24mq- Rendita: € 799,48.

L'immobile è catastalmente intestato a OMISSIS.

**Si precisa che l'immobile è conforme alla planimetria catastale in atti a meno della presenza del vano WC e della chiusura del vano finestra sul lato est (costo previsto DOCFA per "esatta rappresentazione grafica" euro 500,00).**

### **CONFINI**

L'immobile confina:

- A nord con Via Carbone;
- Ad est con vicolo di Via Carbone;
- A sud con altra U.I.U. di altra proprietà;
- Ad ovest con sub 4 (LOTTO 3).

### **PROVENIENZA DELL'IMMOBILE**

L'immobile pervenne in piena proprietà a OMISSIS con atto di divisione per notar Raimondo Malinconico, rep. 32514 del 27/05/1993 (CFR ALL N. 4.2), trascritto ai RR.II. il 17/06/1993 ai NN. 13835/16760, dai sig. riOMISSIS , OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS .

Ai su menzionati costituiti la proprietà dei beni, indivisa e gravata da usufrutto uxorio in favore della sig.ra OMISSIS , era pervenuta a mezzo certificato di denunciata successione n.85 vol. 163 del 17/09/1974, trascritto in data 19/09/1974 ai nn. 20179 R.P. e 22438 R.G. in danno del defunto OMISSIS . L'usufruttuaria parziale OMISSIS decedeva in data 13/12/2000.

### **VINCOLI E FORMALITÀ GRAVANTI**

#### **VINCOLI GRAVANTI**

Non risultano vincoli.

#### **FORMALITÀ GRAVANTI**

- **ISCRIZIONE del 18/07/2012 per IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Registro Particolare 2338 Registro Generale 27616 - Pubblico ufficiale DE BARTOLOMEIS GIOVANNI Repertorio 2944 del 12/07/2012. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 600.000,00, in favore di BANCA SELLA S.P.A., C.F. 02224410023, con sede in Biella, contro OMISSIS , in relazione all'unità negoziale n.2. La formalità grava, tra altri, sui beni siti in Battipaglia censiti al Fg.3 p.lla 608 sub.1 e sub.4.
- **TRASCRIZIONE del 20/07/2016 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – Registro Particolare 22916 Registro Generale 29439 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 5963/2016 del 29/06/2016. La formalità veniva trascritta per la somma pari ad EURO 1.064.809,53 oltre spese accessorie, in favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., C.F. 00884060526, con sede in Siena, contro i soggetti coivolti.
- **TRASCRIZIONE del 19/09/2016 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – Registro Particolare 28168 Registro Generale 36114 - Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7698/2016 del 05/09/2016. La formalità veniva trascritta per la somma pari ad EURO

Procedimenti R.G.V. N. 1640/2017 e R.G.V. N. 1641/2017

relazione CTU ing. Pasquale Modica  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 28/99



1.077.028,46 oltre spese accessorie, in favore della MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., C.F.00816350482, con sede in Firenze, contro i soggetti coinvolti.

- **TRASCRIZIONE DEL 17/01/2018 NN. 1729/2140 –ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**, TRIBUNALE DI SALERNO rep. 1640 del 29/09/2017 – a favore di CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO OMISSIS e contro OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS . La formalità, sui beni in EBOLI (NCEU FL 40 p. l. 1491 e 1820 ed in NCT FL 40 p. l. 8, 19, 28, 29, 30, 32, 651, 652, 910, 932, 939, 941, 942, 943, 945, 947, 954, 955, 956, 1443, 1445, 1610, 1612, 1613, 1614, 1616, 1618, 1619, 1621, 1622, 1623, 1624, 1708, 1709, 1712, 1713, 1714, 1716, 1717, 1773, 1775, 1776, 1909, 1710, 1711, 1911, 7, 13, 18, 26, 31, 37, 392, 648, 837, 838, 924, 926, 1248, 1249, 1442, 1444, 1558, 1560, 1571, 1572, 1617, 1641, 1823, 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1893, 732) ed in BATTIPAGLIA fl 3 p. l. 608 subb 1, 4.

### **REGOLARITÀ URBANISTICA**

In merito alla regolarità edilizia si ci riferisce ai titoli edilizi reperiti dall'ing. OMISSIS in atti della procedura esecutiva E.I. N. 395/16, ovvero:

Il corpo di fabbrica di ubicazione dell'unità commerciale ricade, secondo il vigente strumento urbanistico del comune di BATTIPAGLIA, in ZONA OMOGENEA B2 "RESIDENZIALE ATTUALE DA RISTRUTTURARE".

Il predetto fabbricato è stato edificato con Autorizzazione Edilizia prot.8835, rilasciata in data 25/08/1949 dall'Assessore ai LL.PP. al sig. OMISSIS , e successiva autorizzazione, prot. 10143, rilasciata in data 22/08/1951, per la sopraelevazione del primo piano. Il fabbricato veniva dichiarato abitabile con provvedimento del 18/11/1950, prot. n.20, e successivo provvedimento del 20/08/1952, prot. n.99.

Dal confronto dello stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente ed i grafici di cui all'Autorizzazione Edilizia prot.10143/1951, si evince che l'immobile è urbanisticamente regolare a meno della presenza di un piccolo WC, e della modifica di prospetto, per la chiusura dell'originaria apertura sul versante Est. Dette difformità sono le stesse riscontrate dal punto di vista catastale.

**La piena conformità urbanistica dell'unità può essere conseguita, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01, il che comporta: spese per redazione pratica, redazione certificato agibilità, costi di nuovo accatastamento, costo certificazione impianti, redazione certificato energetico, spese tecniche (costo stimato €3.000,00).**

**Alla luce di quanto detto, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, si terrà conto della difformità della cosa venduta, della non esaustiva indicazione in perizia dei costi, nonché di eventuali vizi occulti operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene supposto non gravato da alcun onere.**

### **STIMA LOTTO 2**

In ottemperanza a quanto riportato nel paragrafo 4 si determina il valore del lotto per via sintetica.

### **DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO**

Si riportano di seguito i dati osservati dalle fonti:

Procedimenti R.G.V. N. 1640/2017 e R.G.V. N. 1641/2017

relazione CTU ing. Pasquale Modica

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 29/99

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## QUOTAZIONI OMI RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2019 - SEMESTRE 1

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: BATTIPAGLIA

Fascia/zona: Centrale/V.ROMA-P.ZZA CONFORTI-V.MAZZINI-P.ZZA ALDO MORO-V.ITALIA-V.CERNAIA-V.L.PASTORE-P.ZZA FARINA-V.FERROVIA-V.M.RIPA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO		SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	1650	2500	L	9,1	13,8	L
Negozi	NORMALE	1350	1950	L	7,1	9,4	L

### Fonte BORSINO IMMOBILIARE.IT

I valori riportati in tale pubblicazione sono desunti da dati relativi a compravendite e locazioni al dicembre 2019 a cura del BORSINO IMMOBILIARE. I valori di mercato sono espressi in euro/mq, riferiti alla superficie lorda. I valori di locazione sono espressi in euro/mq per mese, riferiti alla superficie lorda.

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali								Quotazioni & Rendimenti (dicembre 2019)	
Comune								Battipaglia	
Zona								Piazze: Della Repubblica-conforti-aldo Moro-amendola - Via Roma-via Mazzini-via Italia	
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento		
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.		
Abitazioni civili (In buono stato)	922	1.048	1.174	2,5	3,4	4,2	3,8%		
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	838	985	1.132	2,5	2,5	2,5	3,1%		
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento		
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.		
Uffici (In buono stato)	1.090	1.237	1.383	5,9	6,7	7,5	6,5%		
Uffici strutturati (In buono stato)	1.300	1.446	1.593	6,7	7,5	8,4	6,3%		
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento		
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.		
Autorimesse (In buono stato)	629	696	763	1,7	2,1	2,5	3,6%		
Box (In buono stato)	763	864	964	2,5	2,5	2,5	3,5%		
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento		
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.		
Negozi (In buono stato)	1.342	1.635	1.928	5,0	5,4	5,9	4,0%		

Effettuate le opportune analisi comparative e tenuto conto:

- dei valori riportati nelle fonti osservate e dalle indagini eseguite;
- delle caratteristiche ubicazionali degli immobili;
- della tipologia degli immobili;

si perviene ai seguenti valori di mercato unitari:

**V COMMERCIALE = 1.300,00 €/mq** (valore ordinario medio a nuovo)



### DETERMINAZIONE SUPERFICI

Ai fini della valutazione dovrà farsi riferimento alla superficie commerciale, che nel caso specifico, risulta pari a mq 33,38.

### DETERMINAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI

#### COEFFICIENTE DI ETÀ, QUALITÀ, STATO (K)

Considerato lo stato di manutenzione degli immobili eseguiti il predetto coefficiente K assumerà il valore K=0,75.

#### COEFFICIENTE DELLE PERTINENZE (Cp)

Le superfici commerciali si ottengono ponderando le relative superfici di pertinenza non residenziali. Nel caso specifico l'unità non possiede aree pertinenziali, pertanto detto coefficiente non risulta d'interesse e sarà omesso.

#### ABBATTIMENTO PERCENTUALE PER VIZI ED IRREGOLARITÀ (-%)

Tenuto conto:

- di quanto evidenziato nell'ambito della regolarità edilizia dell'immobile;
- in generale della presenza di formalità pregiudizievoli, dei costi di cancellazione delle formalità gravanti ed in generale a garanzia di vizi occulti,

si applicherà un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene esprimibile nel caso specifico nella misura del 13%.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva del valore di mercato dedotto per il lotto in questione, utilizzando il valore unitario pari ad euro **1.300,00 €/mq** ed i menzionati coefficienti correttivi.

LOTTO 2- LOCALE COMMERCIALE TERRANEO IN BATTIPAGLIA, VIA CARBONE N. 24 IN N.C.E.U. FL 3 - P. LLA 608 - SUB 1 - CAT C/1					
DESCRIZIONE	SUPERFICI [mq]	V <sub>RIF</sub> [€/mq]	K	CP	Valore [€]
SUP. COMMERCIALE	<b>33,38</b>	1300,00	0,75	/	32 545,50
VALORE LOTTO 1 [€]					32 545,50
VALORE LOTTO CON ABBATTIMENTO DEL 13 % PER IRREGOLARITA' [€]					28 314,59
<b>VALORE LOTTO 2 IN CIFRA TONDA [€]</b>					<b>28 000,00</b>

Il C.T.U. assume dunque quale valore di stima:

**VALORE LOTTO 2 (IN CIFRA TONDA): 28.000,00 €**



**7. LOTTO 3- LOCALE COMMERCIALE TERRANEO IN BATTIPAGLIA, VIA CARBONE N. 20, 22 IN N.C.E.U. FL 3 - P. LLA 608 - SUB 4 - CAT C/1**

– PROPRIETÀ: 1/1 OMISSIS

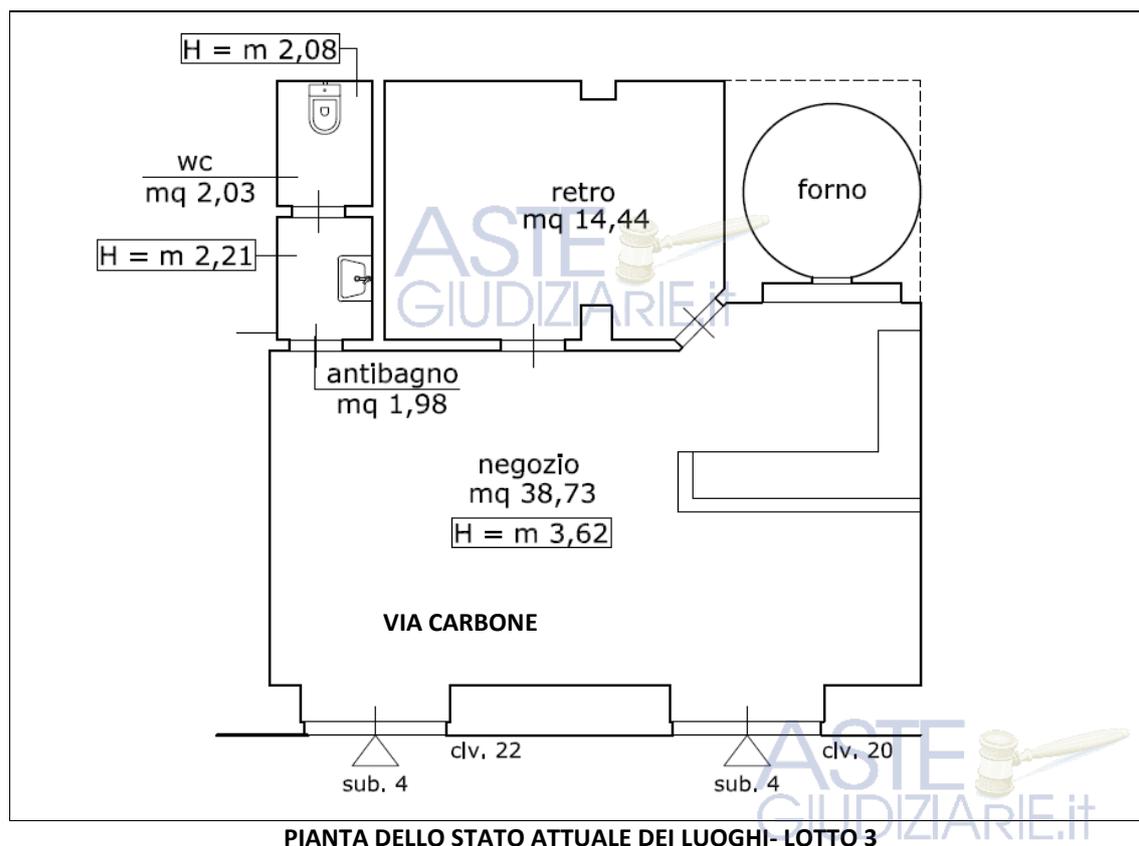
**DESCRIZIONE**

Trattasi di locale a carattere commerciale terraneo ubicato in Battipaglia, Via Carbone N. 20/22 in NCEU FL 3 - P. LLA 608 - SUB 4 - CAT C/1 sito in adiacenza al LOTTO 2 (SUB 1), pertanto per la descrizione generale e l'inquadramento territoriale si rimanda a quanto già riportato nell'ambito della descrizione del LOTTO 2.

Allo stesso si accede da via Carbone civ. 20/22 (CFR FOTO N. 23). Lo scrivente si recava sui luoghi in data 04/05/2018 effettuando rilievo planoaltimetrico (cfr. ALL. 7.3) e fotografico dei luoghi.

L'unità, di altezza utile interna 3,60m, si sviluppa in un ambiente rettangolare fruibile di superficie utile pari a mq 38,73mq (CFR FOTO N. 24) da cui si accede alla parte retrostante di 14,44mq (CFR FOTO N. 26); nello spigolo sud-ovest è ubicato un forno e nello spigolo sud-est un WC con antibagno di complessivi 4,00mq (CFR FOTO N. 25). La superficie commerciale risulta pari a mq 79,35.

Si riporta di seguito la pianta dello stato attuale dei luoghi.



**PIANTA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI- LOTTO 3**





Foto 23- LOTTO 3- Accesso dai civ. 20, 22 Via Carbone



Foto 24- LOTTO 3- unità commerciale



Foto 25- LOTTO 3- unità commerciale, WC



Foto 26- LOTTO 3- unità commerciale, area retrostante

Come appurato durante il sopralluogo e come si evince dalle foto sopra riportate, l'unità immobiliare, si presenta in modesto stato manutentivo.

Le rifiniture sono del tipo ordinario, la dotazione impiantistica è quella minima, le rifiniture del tipo ordinario.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile oggetto di causa è identificato dai seguenti dati catastali (cfr ALL N. 3.3):

N.C.E.U. DI BATTIPAGLIA- VIA ANTONIO CARBONE n. 20 n. 22 piano: T;  
FL 3 - P. LLA 608 - SUB 4 - CAT C/1- classe 13- 66mq- Rendita: € 1.888,37.

L'immobile è catastalmente intestato a OMISSIS.

**Si precisa che l'immobile è conforme alla planimetria catastale in atti a meno di una diversa distribuzione interna (creazione antibagno, area forno e tramezzatura divisoria) che non ha però comportato cambi di destinazione d'uso ed incrementi plano-volumetrici (costo previsto DOCFA per "esatta rappresentazione grafica" euro 500,00).**

### **CONFINI**

L'immobile confina:

- A nord con Via Carbone;
- Ad ovest con altra U.I.U. di altra proprietà;

Procedimenti R.G.V. N. 1640/2017 e R.G.V. N. 1641/2017

relazione CTU ing. Pasquale Modica

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 33/99



- A sud con altra U.I.U. di altra proprietà;
- Ad est con sub 1 (LOTTO 2) e con altra U.I.U. di altra proprietà.

### **PROVENIENZA DELL'IMMOBILE**

L'immobile pervenne in piena proprietà a OMISSIS con atto di divisione per notar Raimondo Malinconico, rep. 32514 del 27/05/1993 (CFR ALL N. 4.2), trascritto ai RR.II. il 17/06/1993 ai NN. 13835/16760, dai sig. riOMISSIS , OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS .

Ai su menzionati costituiti la proprietà dei beni, indivisa e gravata da usufrutto uxorio in favore della sig.ra OMISSIS , era pervenuta a mezzo certificato di denunciata successione n.85 vol. 163 del 17/09/1974, trascritto in data 19/09/1974 ai nn. 20179 R.P. e 22438 R.G. in danno del defunto OMISSIS . L'usufruttuaria parziale OMISSIS decedeva in data 13/12/2000.

### **VINCOLI E FORMALITÀ GRAVANTI**

#### **VINCOLI GRAVANTI**

Non risultano vincoli.

#### **FORMALITÀ GRAVANTI**

- **ISCRIZIONE del 18/07/2012 per IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Registro Particolare 2338 Registro Generale 27616 - Pubblico ufficiale DE BARTOLOMEIS GIOVANNI Repertorio 2944 del 12/07/2012. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 600.000,00, in favore di BANCA SELLA S.P.A., C.F. 02224410023, con sede in Biella, contro OMISSIS , in relazione all'unità negoziale n.2. La formalità grava, tra altri, sui beni siti in Battipaglia censiti al Fg.3 p.IIa 608 sub.1 e sub.4.
- **TRASCRIZIONE del 20/07/2016 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – Registro Particolare 22916 Registro Generale 29439 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 5963/2016 del 29/06/2016. La formalità veniva trascritta per la somma pari ad EURO 1.064.809,53 oltre spese accessorie, in favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., C.F. 00884060526, con sede in Siena, contro i soggetti coivolti.
- **TRASCRIZIONE del 19/09/2016 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – Registro Particolare 28168 Registro Generale 36114 - Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7698/2016 del 05/09/2016. La formalità veniva trascritta per la somma pari ad EURO 1.077.028,46 oltre spese accessorie, in favore della MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., C.F.00816350482, con sede in Firenze, contro i soggetti coivolti.
- **TRASCRIZIONE DEL 17/01/2018 NN. 1729/2140 –ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**, TRIBUNALE DI SALERNO rep. 1640 del 29/09/2017 – a favore di CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO OMISSIS e contro OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS . La formalità, sui beni in EBOLI (NCEU FL 40 p. Ite 1491 e 1820 ed in NCT FL 40 p.Ite N. 8, 19, 28, 29, 30, 32, 651, 652, 910, 932, 939, 941, 942, 943, 945, 947, 954, 955, 956, 1443, 1445, 1610, 1612, 1613, 1614, 1616, 1618, 1619, 1621, 1622, 1623, 1624, 1708, 1709, 1712, 1713, 1714, 1716, 1717, 1773, 1775, 1776, 1909, 1710, 1711, 1911, 7, 13, 18, 26, 31, 37, 392, 648, 837, 838, 924, 926, 1248, 1249, 1442, 1444, 1558, 1560, 1571, 1572, 1617, 1641, 1823, 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1893, 732) ed in BATTIPAGLIA fl 3 p. IIa 608 subb 1, 4.

### **REGOLARITÀ URBANISTICA**

In merito alla regolarità edilizia si ci riferisce ai titoli edilizi reperiti dall'ing. OMISSIS in atti della procedura esecutiva E.I. N. 395/16.



Il corpo di fabbrica di ubicazione dell'unità commerciale ricade, secondo il vigente strumento urbanistico del comune di BATTIPAGLIA, in ZONA OMOGENEA B2 "RESIDENZIALE ATTUALE DA RISTRUTTURARE".

Il predetto fabbricato è stato edificato con Autorizzazione Edilizia prot.8835, rilasciata in data 25/08/1949 dall'Assessore ai LL.PP. al sig. OMISSIS , e successiva autorizzazione, prot. 10143, rilasciata in data 22/08/1951, per la sopraelevazione del primo piano. Il fabbricato veniva dichiarato abitabile con provvedimento del 18/11/1950, prot. n.20, e successivo provvedimento del 20/08/1952, prot. n.99.

Con D.I.A. prot.42927 del 28/10/2002, la sig.ra OMISSIS presentava richiesta di variazione di opere interne ai sensi dell'art.26 L.47/85.

Dal confronto dello stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente ed i grafici di cui alla richiamata D.I.A. prot.42927/2002, si evince che l'immobile è urbanisticamente regolare.

Si sottolinea invece la non conformità dell'unità sotto il profilo catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

**Alla luce di quanto evidenziato ai fini del conseguimento della piena commerciabilità del bene occorre dotare l'immobile di certificato di agibilità il che comporta: spese per redazione certificato, costi di nuovo accatastamento, costo certificazione impianti, redazione certificato energetico, spese tecniche (costo stimato €4.000,00).**

**Alla luce di quanto detto, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, si terrà conto della difformità della cosa venduta, della non esaustiva indicazione in perizia dei costi, nonché di eventuali vizi occulti operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene supposto non gravato da alcun onere.**

### **STIMA LOTTO 3**

In ottemperanza a quanto riportato nel paragrafo 4 si determina il valore del lotto per via sintetica.

### **DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO**

Si riportano di seguito i dati osservati dalle fonti:

### **QUOTAZIONI OMI RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2019 - SEMESTRE 1**

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: BATTIPAGLIA

Fascia/zona: Centrale/V.ROMA-P.ZZA CONFORTI-V.MAZZINI-P.ZZA ALDO MORO-V.ITALIA-V.CERNAIA-V.L.PASTORE-P.ZZA FARINA-V.FERROVIA-V.M.RIPA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO		SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	1650	2500	L	9,1	13,8	L
Negozi	NORMALE	1350	1950	L	7,1	9,4	L



I valori riportati in tale pubblicazione sono desunti da dati relativi a compravendite e locazioni al dicembre 2019 a cura del BORSINO IMMOBILIARE. I valori di mercato sono espressi in euro/mq, riferiti alla superficie lorda. I valori di locazione sono espressi in euro/mq per mese, riferiti alla superficie lorda.

 <span style="float: right;">Quotazioni &amp; Rendimenti (dicembre 2019)</span>							
Comune	Battipaglia						
Zona	Piazze: Della Repubblica-conforti-aldo Moro-amendola - Via Roma-via Mazzini-via Italia						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	922	<b>1.048</b>	1.174	2,5	<b>3,4</b>	4,2	<b>3,8%</b>
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	838	<b>985</b>	1.132	2,5	<b>2,5</b>	2,5	<b>3,1%</b>
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	1.090	<b>1.237</b>	1.383	5,9	<b>6,7</b>	7,5	<b>6,5%</b>
Uffici strutturati (In buono stato)	1.300	<b>1.446</b>	1.593	6,7	<b>7,5</b>	8,4	<b>6,3%</b>
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Autorimesse (In buono stato)	629	<b>696</b>	763	1,7	<b>2,1</b>	2,5	<b>3,6%</b>
Box (In buono stato)	763	<b>864</b>	964	2,5	<b>2,5</b>	2,5	<b>3,5%</b>
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Negozi (In buono stato)	1.342	<b>1.635</b>	1.928	5,0	<b>5,4</b>	5,9	<b>4,0%</b>

Effettuate le opportune analisi comparative e tenuto conto:

- dei valori riportati nelle fonti osservate e dalle indagini eseguite;
  - delle caratteristiche ubicazionali degli immobili;
  - della tipologia degli immobili;
- si perviene ai seguenti valori di mercato unitari:

**V COMMERCIALE= 1.300,00 €/mq** (valore ordinario medio a nuovo)

#### **DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO**

Per i valori restituiti dalle fonti osservate si rimanda a quelle riportate per la stima del LOTTO 2.

Dunque, effettuate le opportune analisi comparative e tenuto conto:

- dei valori riportati nelle fonti osservate e dalle indagini eseguite;
- delle caratteristiche ubicazionali degli immobili;
- della tipologia degli immobili;

si perviene ai seguenti valori di mercato unitari:

**V COMMERCIALE= 1.300,00 €/mq** (valore ordinario medio a nuovo)

#### **DETERMINAZIONE SUPERFICI**

Ai fini della valutazione dovrà farsi riferimento alla superficie commerciale, che nel caso specifico, risulta pari a mq 79,35.

#### **DETERMINAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI**

##### COEFFICIENTE DI ETÀ, QUALITÀ, STATO (K)

Considerato lo stato di manutenzione degli immobili eseguiti il predetto coefficiente K assumerà il valore K=0,85.



### COEFFICIENTE DELLE PERTINENZE (Cp)

Le superfici commerciali si ottengono ponderando le relative superfici di pertinenza non residenziali. Nel caso specifico l'unità non possiede aree pertinentziali, pertanto detto coefficiente non risulta d'interesse e sarà omesso.

### ABBATTIMENTO PERCENTUALE PER VIZI ED IRREGOLARITÀ (-%)

Tenuto conto:

- di quanto evidenziato nell'ambito della regolarità edilizia dell'immobile;
- in generale della presenza di formalità pregiudizievoli, dei costi di cancellazione delle formalità gravanti ed in generale a garanzia di vizi occulti,

si applicherà un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene esprimibile nel caso specifico nella misura del 4%.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva del valore di mercato dedotto per il lotto in questione, utilizzando il valore unitario pari ad euro **1.300,00 €/mq** ed i menzionati coefficienti correttivi.

LOTTO 3- LOCALE COMMERCIALE TERRANEO IN BATTIPAGLIA, VIA CARBONE N. 20, 22 IN N.C.E.U. FL 3 - P. LLA 608 - SUB 4 - CAT C/1					
DESCRIZIONE	SUPERFICI [mq]	V <sub>RIF</sub> [€/mq]	K	CP	Valore [€]
SUP. COMMERCIALE	79,35	1300,00	0,85	/	87 681,75
VALORE LOTTO 1 [€]					87 681,75
VALORE LOTTO CON ABBATTIMENTO DEL 4 % PER IRREGOLARITA' [€]					84 174,48
<b>VALORE LOTTO 3 IN CIFRA TONDA [€]</b>					<b>84 000,00</b>

Il C.T.U. assume dunque quale valore di stima:

**VALORE LOTTO 3 (IN CIFRA TONDA): 84.000,00 €**



**8. LOTTO 4- TERRENI EDIFICABILI SITI IN EBOLI, LOCALITÀ CORNO D'ORO IN NCT FL ZONA40 P. LLE 1823- 1863- 1864- 1866- 1867- 1868- 1869- 1870- 1558- 1560-1490- 1493 CON CABINA ELETTRICA IN NCEU FL 40 P. LLA 1820**

- P. LLE 1823- 1863- 1864- 1866- 1867- 1868- 1869- 1870- 1558- 1560- 1820: PROPRIETÀ: 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS
- P. LLE 1490- 1493: PROPRIETÀ: 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS

**DESCRIZIONE**

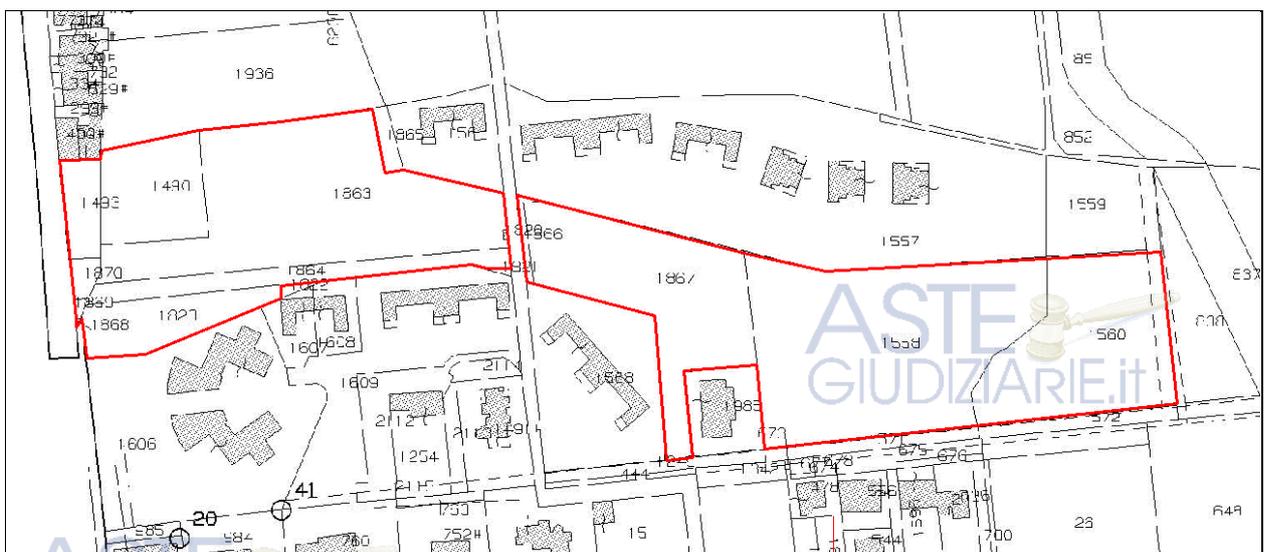
Trattasi di fondo pianeggiante ubicato in zona suburbana, ricadente, per la maggior parte, in area classificata residenziale Bb "di completamento" secondo il vigente strumento urbanistico di Eboli.

L'area presenta un'estensione complessiva di circa mq 25.986, e, nella parte ad est ospita impianti serricoli a tunnel per un totale di circa 11.000mq.

Si riportano di seguito l'inquadramento catastale del LOTTO, su base catastale WEGIS e l'ortofoto territoriale:



**Lotto 4- Ortofoto inquadramento territoriale**



**Lotto 4- inquadramento catastale su WEGIS FL 40**



Al fondo si accede da traversa della statale S.S. 18, a mezzo cancello che immette in una strada privata asfaltata (cfr FOTO N. 27). Percorrendo detta via, sostanzialmente ubicata sulla p. lla 1864, in direzione est, a nord è ubicata la prima parte del fondo (p. lle 1490, 1863) non ricoperta da impianti serricoli (cfr FOTO N. 28, 29), nonché la p. lla 1820 costituente una cabina elettrica (cfr FOTO N. 30).

Continuando a percorrere il fondo in direzione est si incontra la p. lla 1867 non ricoperta da impianti serricoli (cfr FOTO N. 31), per poi accedere alla parte ricoperta da serre (cfr FOTO N. 32//34).

Vale la pena sottolineare che tutto il fondo ricade in zona classificata residenziale Bb "di completamento" secondo il vigente strumento urbanistico di Eboli a meno della sola p. lla 1560 ad est del fondo che ricade per circa il 60% (corrispondenti a circa 2.400mq) in zona agricola Ed "di pianura".

Al fine della puntuale descrizione del fondo, come peraltro visibile dalla documentazione fotografica e dalla foto satellitare, si evidenzia la presenza di impianti serricoli (cfr FOTO N. 32//34) su terreni a carattere residenziali (p. lle 1867,1558 e 1560) e la circostanza che alcune particelle di terreno (p.lle 1823-1864-1868- 1869-1870) risultano urbanizzate ed accorpate alla limitrofa lottizzazione, costituendo piazzali e varchi d'accesso (cfr FOTO N. 27).

Alla luce di quanto detto, vista la destinazione urbanistica dei terreni appare naturale procedere alla loro stima in riferimento al loro potenziale edificatorio.



Foto 27- accesso al LOTTO 4 DA TRAVERSA di SS 18



Foto 28- LOTTO 4-P. LLE OVEST (1490, 1863)



Foto 29- LOTTO 4-P. LLE OVEST (1863)



Foto 30- LOTTO 4-CABINA ENEL (P. LLA 1820)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Foto 31- LOTTO 4- (P. LLA 1867)

Foto 32- LOTTO 4- (IMPIANTI SERRICOLI)

Foto 33- LOTTO 4- (IMPIANTI SERRICOLI)

Foto 34- LOTTO 4- (IMPIANTI SERRICOLI)

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fondo è identificato dai seguenti dati catastali (cfr ALL N. 3.5):

#### N.C.T. DI EBOLI

1. FL 40-P. LLA 1823- SEMIN. IRRIG. di classe 1- 1.426mq- RD: 26,51€ RA: 13,62€
2. FL 40-P. LLA 1863- SEMIN. IRRIG. di classe 1- 5.941mq- RD: 110,46€ RA: 56,76€
3. FL 40-P. LLA 1864- ULIVETO di classe 2- 1.196mq- RD: 7,41€ RA: 3,71€
4. FL 40-P. LLA 1866- SEMIN. IRRIG. di classe 2- 108mq- RD: 1,45€ RA: 0,92€
5. FL 40-P. LLA 1867- SEMIN. IRRIG. di classe 2- 4069mq- RD: 54,64€ RA: 34,67€
6. FL 40-P. LLA 1868- SEMIN. IRRIG. di classe 2- 3mq- RD: 0,04€ RA: 0,03€
7. FL 40-P. LLA 1869- SEMIN. IRRIG. di classe 2- 37mq- RD: 0,50€ RA: 0,32€
8. FL 40-P. LLA 1870- SEMIN. IRRIG. di classe 2- 193mq- RD: 2,59€ RA: 1,64€
9. FL 40-P. LLA 1558- SEMIN. IRRIG. di classe 2- 7318mq- RD: 98,27€ RA: 62,36€
10. FL 40-P. LLA 1560- SEMIN. IRRIG. di classe 2- 4045mq- RD: 54,32€ RA: 34,37€
11. FL 40-P. LLA 1820- ENTE URBANO- 10mq
12. FL 40-P. LLA 1490- SEMIN. IRRIG. di classe 1- 1260mq- RD: 23,43€ RA: 12,04€
13. FL 40-P. LLA 1493- SEMIN. IRRIG. di classe 2- 390mq- RD: 5,24€ RA: 3,32€

#### N.C.E.U. DI EBOLI, VIA PINO AMATO SNC, piano T

14. FL 40-P. LLA 1820- CAT D/1-rendita: 100,00€

Gli immobili di cui ai num. 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 14. risultano catastalmente intestati a:

- OMISSIS- diritto di proprietà 1/2
- OMISSIS- diritto di proprietà 1/2



Gli immobili di cui ai num. 12. 13. risultano catastalmente intestati a:

- OMISSIS- diritto di proprietà 1/2
- OMISSIS- diritto di proprietà 1/2

### **CONFINI**

Il lotto confina:

- A nord con particelle non oggetto di causa;
- Ad est con terreno oggetto di causa (part. 1803 rientrante nel LOTTO 5);
- A sud con strada interpodereale in prosecuzione di Viale del Pino;
- Ad ovest, in parte con terreni non oggetto di causa ed in parte con S.S. 18 (Viale Corno d'Oro).

### **PROVENIENZA DEL LOTTO**

- I terreni in NCT di Eboli al **FL 40 p. lle 1823, 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1558, 1560, 1820 (\*\*)** pervennero a OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, per la quota di proprietà di 1/4 ciascuno, giusto atto di compravendita a rogito notaio Raimondo Malinconico del 21/10/1991 rep. 27227 (CFR ALL 4.3.1), trascritto ai RR.II. in data 11/11/1991 ai NN 22528/27829 da OMISSIS, per la quota pari a 1/2 dell'usufrutto, OMISSIS, per la quota pari a 1/2 dell'usufrutto, OMISSIS, per la quota pari a 1/2 della nuda proprietà, e OMISSIS, per la quota pari a 1/2 della nuda proprietà.

Ai germani OMISSIS, il diritto di nuda proprietà, ed alla sig.ra OMISSIS, la quota pari ad 1/2 dell'usufrutto, pervenne in forza di atto di donazione, con riserva di usufrutto, per notar Sergio Barela del 28/02/1981, trascritto ai RR.II in data 05/03/1981 ai NN 4123/4723 R.G., da parte del padre OMISSIS.

- I terreni in NCT di Eboli al **FL 40 p. lle 1490, 1493** pervennero a OMISSIS e OMISSIS, per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, giusto atto di permuta per notar Raimondo Malinconico del 14/10/1997, rep. 42301 (CFR ALL 4.3.2), trascritto ai RR.II. in data 27/10/1997 ai NN 22768/28533 da OMISSIS e OMISSIS.

A OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, la proprietà dei beni, per l'intero, era pervenuta a mezzo atto di compravendita per notar Raimondo Malinconico, rep. 27227 del 21/10/1991, trascritto ai RR.II. in data 11/11/1991 ai NN 22528/27829 R da OMISSIS, per la quota pari a 1/2 dell'usufrutto, OMISSIS, per la quota pari a 1/2 dell'usufrutto, OMISSIS, per la quota pari a 1/2 della nuda proprietà, e OMISSIS, per la quota pari a 1/2 della nuda proprietà.

Ai germani OMISSIS, il diritto di nuda proprietà, ed alla sig.ra OMISSIS, la quota pari ad 1/2 dell'usufrutto, pervenne in forza di atto di donazione, con riserva di usufrutto, per notar Sergio Barela del 28/02/1981, trascritto ai RR.II. in data 05/03/1981 ai NN 4123/4723 da parte del padre OMISSIS.

(\*\*) Si precisa che la p. lla 1820 in NCEU (attuale ente urbano in NCT) derivante dalla p. lla 9 pervenuta a OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS giusto atto di compravendita a rogito notaio R. Malinconico del 21/10/1991 rep. 27227, risulta venduta alla società OMISSIS. - CF OMISSIS GIUSTO atto di compravendita a rogito notaio R. Malinconico del 10/07/2007 rep. 62052 trascritto ai RR.II. in data 16/07/2007 ai NN 23108/37750 (CFR ALL 4.3.3).

### **VINCOLI E FORMALITÀ GRAVANTI**

In ALLEGATO N. 5 vengono riportate le ispezioni ipotecarie aggiuntive effettuate sugli immobili non oggetto delle esecuzioni immobiliari 322/16 e 395/16.



## VINCOLI GRAVANTI

- **TRASCRIZIONE DEL 29/05/1992 NN. 11686/13843 - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA** - Pubblico ufficiale MINISTRO DEI TRASPORTI Repertorio 732 del 06/03/1990. La formalità veniva trascritta in favore dell'Ente Ferrovie dello Stato, con sede in Roma, C.F. 01585570581, contro Demanio dello Stato "Ramo Ferrovie", con sede in Roma, C.F. 80193210582. La formalità grava sui beni di cui alle p.lle n.1558 ex 11- 1560 ex 12 -1714 ex 26 - 947 ex 390- 1909 ex 390 - 1911 ex 28.
- **TRASCRIZIONE DEL 24/01/2000 NN. 1427/1807 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 24/01/2000** - Pubblico Ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 47266 del 30/12/1999. La formalità, consistente in servitù di passaggio in favore della p.lla n.1554 ed a carico del mappale n.1556, attuali p.lle n.1866 e n.1867, veniva trascritta contro OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS ed in favore di OMISSIS ., con sede in Eboli, C.F. 03599730656.
- **TRASCRIZIONE DEL 16/07/2007 NN. 23107/37749 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** - Pubblico Ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 62051 del 10/07/2007. La formalità, consistente in servitù di passaggio in favore delle p.lle 1557, 1561, 1609 sub.14, ed a carico dei mappali n.1823, 1864, 1866, 1868, 1869, veniva trascritta contro OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS ed in favore di OMISSIS ., con sede in Eboli, C.F. 03599730656.

## FORMALITA' GRAVANTI

- **ISCRIZIONE del 14/12/2009 NN. 6835/55428-** per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 65021 del 09/12/2009. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 1.200.000,00, in favore della BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A., C.F. 04504971211, con sede in Napoli, contro OMISSIS (debitore ipotecario), OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . La formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1558, 1560, 19, 1708, 1714, 1618, 1623, 956, 1490, 1493.
- **ISCRIZIONE del 14/12/2009 NN. 6836/55429-** per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Registro Particolare 6835 Registro Generale 55428 - Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 65022 del 09/12/2009. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 1.200.000,00, in favore della BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A., C.F. 04504971211, con sede in Napoli, contro OMISSIS (debitore ipotecario), OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . La formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1558, 1560, 19, 1708, 1714, 1618, 1623, 956, 1490, 1493.
- **ISCRIZIONE del 30/03/2011 per IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973) - Registro Particolare 1767 Registro Generale 12325 - Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. Repertorio 365/2011 del 23/03/2011. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 57.694,38, in favore di EQUITALIA POLIS S.P.A., C.F. 07843060638, con sede in Napoli, contro OMISSIS . La formalità grava, tra altri, sui bei di cui al Fg.40 p.lle 31, 37, 926, 13, 838, 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1442, 1444, 1443,1445, 19, 1708, 1714, 1622, 1618, 1623, 956, 1491.
- **ISCRIZIONE del 14/05/2012 per IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Registro Particolare 1526 Registro Generale 18324 - Pubblico ufficiale DE BARTOLOMEIS GIOVANNI Repertorio 2821 del 30/04/2012. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 400.000,00, in favore della BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A., C.F. 04504971211, con sede in Napoli, contro OMISSIS (debitore ipotecario), OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . La formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 1863, 1864, 1866,1867, 1868, 1869, 1870, 1558, 1560, 19, 1708, 1714, 1622, 1618, 1623, 956, 1490, 1493.
- **ISCRIZIONE del 14/05/2012 per IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Registro Particolare 1527 Registro Generale 18324 - Pubblico ufficiale DE BARTOLOMEIS GIOVANNI Repertorio 2822 del 30/04/2012. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 1.200.000,00, in favore della BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A., C.F.



- 04504971211, con sede in Napoli, contro OMISSIS (debitore ipotecario), OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . La formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1558, 1560, 19, 1708, 1714, 1622, 1618, 1623, 956, 1490, 1493.
- **ISCRIZIONE del 14/05/2012 per IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Registro Particolare 1528 Registro Generale 18324 - Pubblico ufficiale DE BARTOLOMEIS GIOVANNI Repertorio 2823 del 30/04/2012. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 400.000,00, in favore della BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A., C.F. 04504971211, con sede in Napoli, contro OMISSIS (debitore ipotecario), OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . La formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1558, 1560, 19, 1708, 1714, 1622, 1618, 1623, 956, 1490, 1493.
  - **ISCRIZIONE del 14/05/2012 per IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Registro Particolare 1529 Registro Generale 18324 - Pubblico ufficiale DE BARTOLOMEIS GIOVANNI Repertorio 2824 del 30/04/2012. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 1.200.000,00, in favore della BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A., C.F. 04504971211, con sede in Napoli, contro OMISSIS (debitore ipotecario), OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . La formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1558, 1560, 19, 1708, 1714, 1622, 1618, 1623, 956, 1490, 1493.
  - **ISCRIZIONE del 24/02/2016 per IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO - Registro Particolare 745 Registro Generale 7191 - Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 3051/10016 del 10/02/2016. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 43.633,68, in favore di EQUITALIA SUD S.P.A., C.F. 11210661002, con sede in Roma, contro OMISSIS . La formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 1863, 1867, 1444, 956.
  - **TRASCRIZIONE del 20/07/2016 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – Registro Particolare 22916 Registro Generale 29439 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 5963/2016 del 29/06/2016. La formalità veniva trascritta per la somma pari ad EURO 1.064.809,53 oltre spese accessorie, in favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., C.F. 00884060526, con sede in Siena, contro i soggetti coinvolti.
  - **TRASCRIZIONE del 19/09/2016 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – Registro Particolare 28168 Registro Generale 36114 - Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7698/2016 del 05/09/2016. La formalità veniva trascritta per la somma pari ad EURO 1.077.028,46 oltre spese accessorie, in favore della MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., C.F.00816350482, con sede in Firenze, contro i soggetti coinvolti.
  - **TRASCRIZIONE DEL 17/01/2018 NN. 1729/2140 –ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**, TRIBUNALE DI SALERNO rep. 1640 del 29/09/2017 – a favore di CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO OMISSIS e contro OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS . La formalità, sui beni in EBOLI (NCEU FL 40 p. lle 1491 e 1820 ed in NCT FL 40 p.lle N. 8, 19, 28, 29, 30, 32, 651, 652, 910, 932, 939, 941, 942, 943, 945, 947, 954, 955, 956, 1443, 1445, 1610, 1612, 1613, 1614, 1616, 1618, 1619, 1621, 1622, 1623, 1624, 1708, 1709, 1712, 1713, 1714, 1716, 1717, 1773, 1775, 1776, 1909, 1710, 1711, 1911, 7, 13, 18, 26, 31, 37, 392, 648, 837, 838, 924, 926, 1248, 1249, 1442, 1444, 1558, 1560, 1571, 1572, 1617, 1641, 1823, 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1893, 732) ed in BATTIPAGLIA fl 3 p. lla 608 subb 1, 4.
  - **TRASCRIZIONE DEL 17/01/2018 NN. 1730/2141 –ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**, TRIBUNALE DI SALERNO rep. 1641 del 29/09/2017 – a favore di CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO OMISSIS e contro OMISSIS e OMISSIS . La formalità, sui beni in EBOLI (NCEU FL 40 p. lla 1804 e 28 ed in NCT FL 40 p.lle N. 1803, 8, 19, 29, 30, 32, 651, 652, 910, 932, 939, 941, 942, 943, 945, 947, 954, 955, 956, 1443, 1445, 1610, 1612, 1613, 1614, 1616, 1618, 1619, 1621, 1622, 1623, 1624, 1708, 1709, 1712, 1713, 1714, 1716, 1717, 1773, 1775, 1776, 1909, 1710, 1711, 1911, 649, 650, 837, 949, 953, 1248, 1249, 1571, 1572, 1617, 1490, 1493, 7, 13, 18, 26, 31, 37, 392, 648, 838, 924, 926, 1442, 1444, 1558, 1560, 1641, 1823, 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1893).



## **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Eboli i terreni ricadono in ZONA OMOGENEA "B" AGGLOMERATI URBANI RECENTI, sottozona "Bb" DI COMPLETAMENTO (AMBITO CORNO D'ORO) a meno della p. lla 1560 che ricade in parte in ZONA OMOGENEA "E" ed in parte in ZONA OMOGENEA "B".

I beni non ricadono in aree sottoposte a vincoli sovraordinati;

Inoltre:

- le intere particelle nn.1493-1868-1869-1870 e parte delle p.lle nn.1490-1823-186-1864 ricadono in fascia di rispetto delle strade;
- la p.lla n.1560, ricade in parte in Fascia di rispetto paesistico ed in parte in fascia di rispetto delle strade.

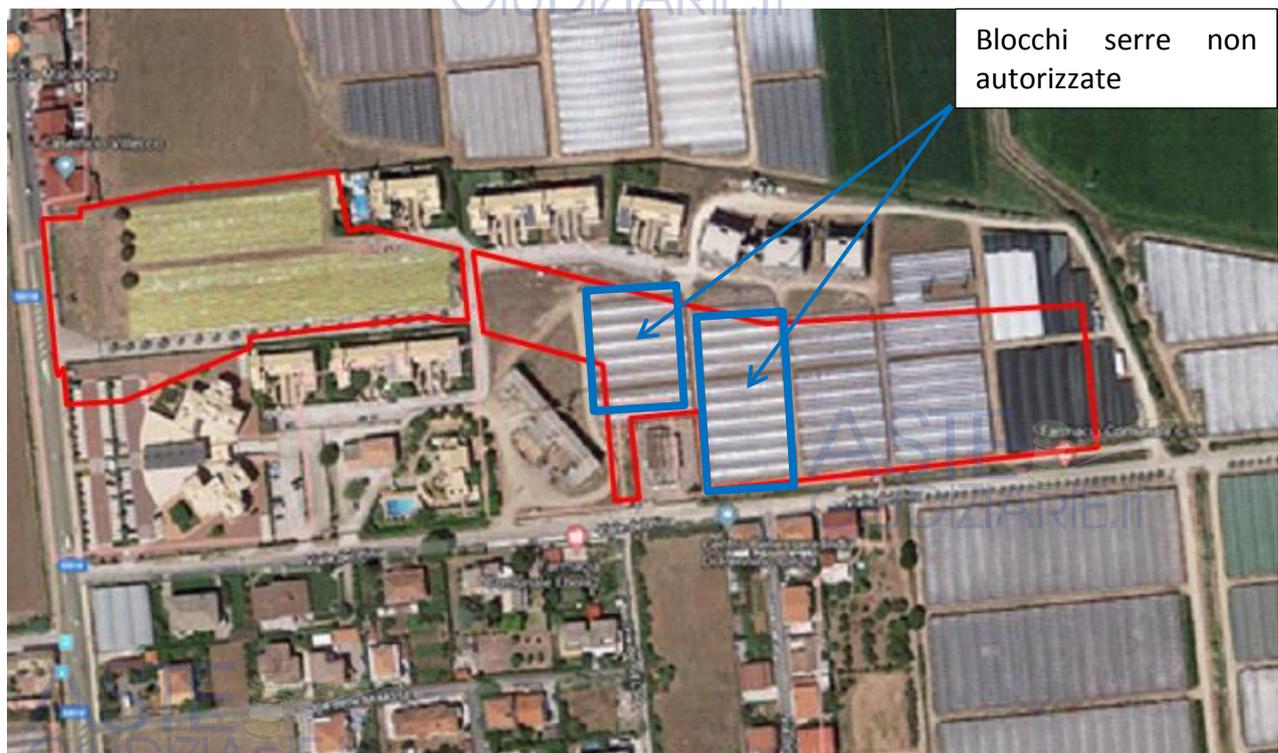
In base al PSAI Autorità di Bacino Regionale di Campania Sud ed interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele, tutti i beni ricadono in area classificata a Rischio Frana R\_utr2 e Pericolosità Frana P\_utrl.

## **REGOLARITÀ URBANISTICA**

### IMPIANTI SERRICOLI

In merito alla regolarità edilizia ed in particolare ai titoli edilizi esistenti, si ci riferisce alla SCIA prot. 32628 del 03/09/2013 reperita dall'ing. OMISSIS in atti della procedura esecutiva E.I. N. 322/16.

Tanto premesso, dal raffronto tra lo stato dei luoghi riscontrato e la tavola E3 allegata alla SCIA prot.32628/2013, si rileva la sostanziale conformità urbanistica degli impianti serricoli a meno dei blocchi posti sulla p. lla 1867 e parte della p. lla 1558 come indicato nella figura seguente (si ritiene che detto abuso realizzato in zona Bb" DI COMPLETAMENTO- AMBITO CORNO D'ORO non sia sanabile alla luce delle previsioni del PRG di Eboli):



**Lotto 4- Ortofoto inquadramento territoriale**



## STIMA LOTTO 4

In ottemperanza a quanto riportato nel paragrafo 4 si determina il valore del LOTTO per via sintetica.

### DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO

Per i **TERRENI EDIFICABILI**, in ottemperanza alla delibera della giunta comunale di EBOLI - atto n.343 - seduta del 19/09/2016, avente per oggetto la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili nel territorio comunale, si assumerà un valore unitario di mercato:

$$V_{\text{TERRENO EDIFICABILE}} = 20,34 \text{ €/mq}$$

Per la parte di **TERRENO RICADENTE IN ZONA AGRICOLA** (circa 2400mq della p. lla 1560) avente natura strettamente agricola di seminativo irriguo, si farà riferimento alla fonte V.A.M. (Valore Agricolo Medio) pubblicati sul BURC (Bollettino Ufficiale Regione Campania) e riportati di seguito in stralcio, relativi alla regione agraria d'interesse N. 4, in cui sono riportati i valori fondiari medi unitari riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura per l'anno 2018.

Zona n°4 - Piana del Sele e del Picentino - Comprende i Comuni di Albanella, Altavilla Silentina, Battipaglia, Capaccio, Eboli, Giungano, Bellizzi, Olevano sul Tusciano, Pontecagnano Faiano e Serre.	
TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
<b>A) Parte Piana e Pianeggiante</b>	
Seminativo irriguo	60.000,00
Seminativo arborato irriguo	60.000,00
Seminativo asciutto	20.154,18
Seminativo arborato asciutto	24.604,44
Vigneto	32.462,10
Frutteto	62.885,04
Agrumeto	56.013,30

Effettuate le opportune analisi comparative e tenuto conto:

- dei valori riportati nelle fonti osservate e dalle indagini eseguite;
- delle caratteristiche ubicazionali degli immobili;
- della tipologia degli immobili;

si perviene ai seguenti valori di mercato unitari:

$$V_{\text{TERRENO AGRICOLO}} = 8,00 \text{ €/mq}$$

Relativamente agli impianti serricoli insistenti sui alcuni fondi del compendio, realizzate con struttura portante a tubi in acciaio e copertura in plastica (con impianto di irrigazione a goccia, antibrina a nebulizzazione senza impianto di riscaldamento ), può assumersi un valore unitario pari a:

$$V_{\text{SERRE}} = 9,00 \text{ €/mq}$$

Si evidenzia che per la p. lla 1820 su cui è ubicata la cabina elettrica sarà adoperato un valore unitario  $V = 80,00 \text{ €/mq}$

Acquisiti tutti gli elementi si passa alla determinazione del valore dell'immobile.

### **DETERMINAZIONE SUPERFICI**

Ai fini della valutazione dovrà farsi riferimento alle superfici catastali riepilogate nella seguente tabella:

<b>LOTTO 4- TERRENI EDIFICABILI SITI IN EBOLI, LOCALITÀ CORNO D'ORO IN NCT FL 40 P. LLE 1823-1863- 1864- 1866- 1867- 1868- 1869- 1870- 1558- 1560-1490- 1493 CON CABINA ELETTRICA IN NCEU FL 40 P. LLA 1820</b>	
<b>NCT</b>	<b>SUPERFICIE [mq]</b>
FL 40-P. LLA 1823- SEMIN. IRRIG.	1.426,00
FL 40-P. LLA 1863- SEMIN. IRRIG.	5.941,00
FL 40-P. LLA 1864- ULIVETO	1.196,00
FL 40-P. LLA 1866- SEMIN. IRRIG.	108,00
FL 40-P. LLA 1867- SEMIN. IRRIG.	4.069,00
FL 40-P. LLA 1868- SEMIN. IRRIG.	3,00
FL 40-P. LLA 1869- SEMIN. IRRIG.	37,00
FL 40-P. LLA 1870- SEMIN. IRRIG.	193,00
FL 40-P. LLA 1558- SEMIN. IRRIG.	7.318,00
FL 40-P. LLA 1560- SEMIN. IRRIG.	4.045,00
FL 40-P. LLA 1490- SEMIN. IRRIG.	1.260,00
FL 40-P. LLA 1493- SEMIN. IRRIG.	390,00
FL 40-P. LLA 1820- ENTE URBANO CON CABINA ENEL	10,00
IMPIANTI SERRICOLI	11.346,00
<b>CONSISTENZA TOTALE LOTTO 4</b>	<b>25.996,00</b>

### **DETERMINAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI (K, Cp, -%)**

#### **COEFFICIENTE DI ETÀ, QUALITÀ, STATO (K)**

Nel caso specifico, trattandosi di terreni, per i quali si è già tenuto conto dello stato manutentivo nell'ambito della scelta del valore unitario, il predetto coefficiente K assumerà valore unitario (K=1,00).

#### **COEFFICIENTE DELLE PERTINENZE (Cp)**

Le superfici commerciali si ottengono ponderando le relative superfici di pertinenza non residenziali, distinte per destinazione d'uso. Nel caso specifico, non essendo presenti superfici pertinenziali, detto coefficiente assumerà valore unitario (Cp =1,00).

#### **ABBATTIMENTO PERCENTUALE PER VIZI ED IRREGOLARITÀ (-%)**

Tenuto conto di quanto evidenziato nell'ambito della regolarità edilizia dell'immobile, della presenza di formalità pregiudizievoli, dei costi di cancellazione delle formalità gravanti ed in generale a garanzia di vizi occulti, si applicherà un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene esprimibile nel caso specifico nella misura del 5%.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva del valore di mercato dedotto per il lotto in questione.



**LOTTO 4- TERRENI EDIFICABILI SITI IN EBOLI, LOCALITÀ CORNO D'ORO IN NCT FL 40 P. LLE 1823- 1863- 1864- 1866- 1867- 1868- 1869- 1870- 1558- 1560-1490- 1493 CON CABINA ELETTRICA IN NCEU FL 40 P. LLA 1820**

DESCRIZIONE	SUPERFICI [mq]	V <sub>RIF</sub> [€/mq]	K	CP	Valore [€]
FL 40-P. LLA 1823- EDIFICABILE	1.426,00	20,34	1,00	1,00	29.004,84
FL 40-P. LLA 1863- EDIFICABILE	5.941,00	20,34	1,00	1,00	120.839,94
FL 40-P. LLA 1864- EDIFICABILE	1.196,00	20,34	1,00	1,00	24.326,64
FL 40-P. LLA 1866- EDIFICABILE	108,00	20,34	1,00	1,00	2.196,72
FL 40-P. LLA 1867- EDIFICABILE	4.069,00	20,34	1,00	1,00	82.763,46
FL 40-P. LLA 1868- EDIFICABILE	3,00	20,34	1,00	1,00	61,02
FL 40-P. LLA 1869- EDIFICABILE	37,00	20,34	1,00	1,00	752,58
FL 40-P. LLA 1870- EDIFICABILE	193,00	20,34	1,00	1,00	3.925,62
FL 40-P. LLA 1558-EDIFICABILE	7.318,00	20,34	1,00	1,00	148.848,12
FL 40-P. LLA 1560- EDIFICABILE	1.645,00	20,34	1,00	1,00	33.459,30
FL 40-P. LLA 1560- SEMIN. IRRIG.	2.400,00	8,00	1,00	1,00	16.800,00
FL 40-P. LLA 1820- ENTE URBANO	10,00	80,00	1,00	1,00	800,00
FL 40-P. LLA 1490- EDIFICABILE	1.260,00	20,34	1,00	1,00	25.628,40
FL 40-P. LLA 1493- EDIFICABILE	390,00	20,34	1,00	1,00	7.932,60
1. VALORE TERRENI LOTTO 4					497.339,24
IMPIANTI SERRICOLI	11.346,00	9,00	1,00	1,00	102.114,00
2. VALORE IMPIANTI SERRICOLI LOTTO 4					102.114,00
VALORE LOTTO 4 [€]					599.453,24
VALORE LOTTO 4 CON ABBATTIMENTO DEL 5 % PER IRREGOLARITA' [€]					568.480,58
<b>VALORE LOTTO 4 IN CIFRA TONDA [€]</b>					<b>568.000,00</b>

Il C.T.U. assume dunque quale valore di stima:

**VALORE LOTTO 4 (IN CIFRA TONDA): 568.000,00 €**



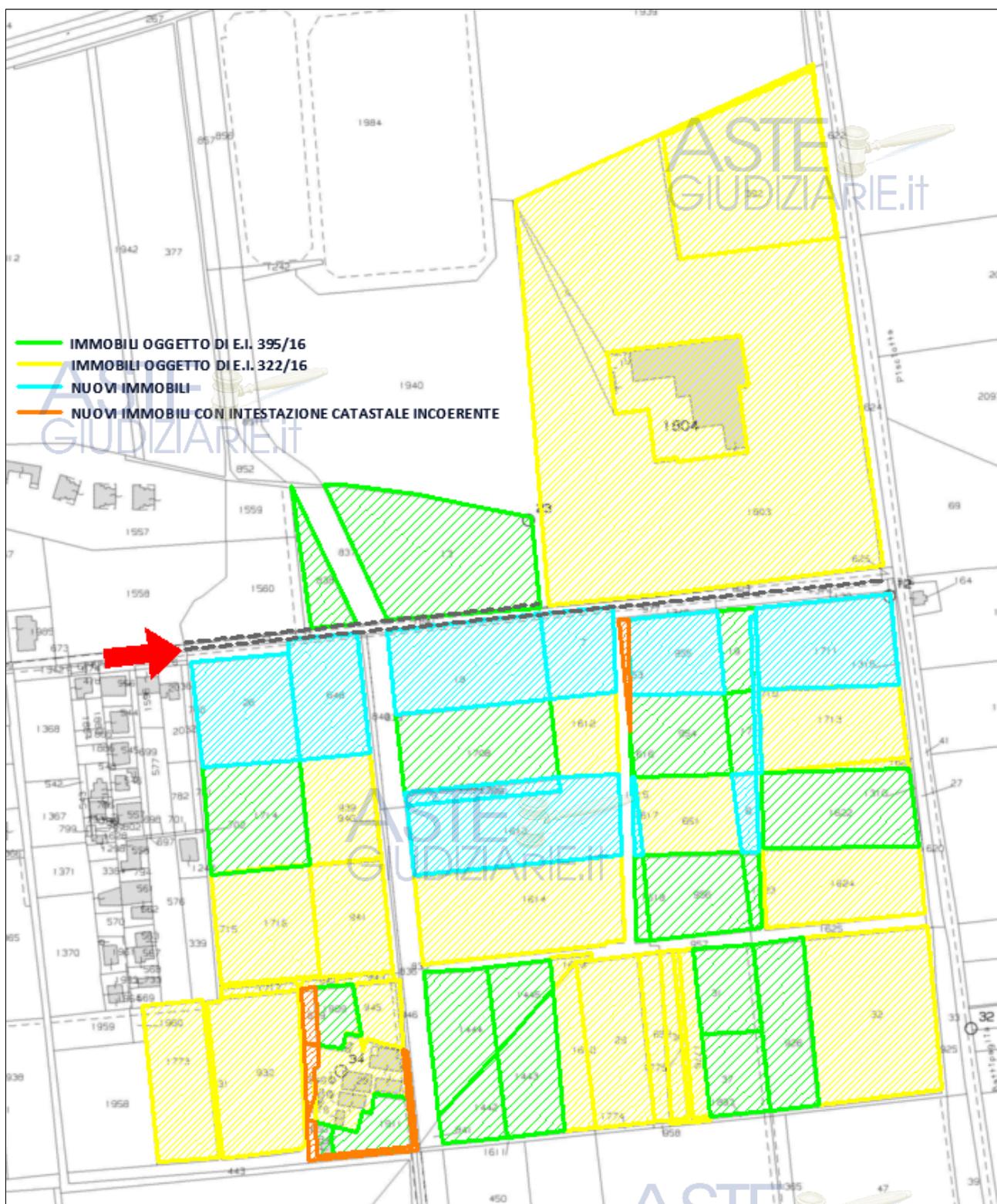
9. LOTTO 5- OPIFICIO INDUSTRIALE CON ANNESSO FONDO AGRICOLO E SOVRASTANTI IMPIANTI SERRICOLI, IL TUTTO SITO IN EBOLI - LOCALITÀ CORNO D'ORO IN NCEU FL 40 P. LLA 1804 ED IN NCT FL 40 P. LLE 1803, 1804, 392, 1612, 1624, 32, 939, 943, 945, 651, 941, 942, 1716, 1614, 1619, 29, 30, 1610, 652, 1717, 1773, 932, 1775, 1776, 1621, 1713, 1443, 1445, 19, 1708, 1714, 1622, 947, 1618, 1623, 956, 1909, 1911, 1616, 954, 1712, 8, 28, 955, 1613, 1709, 1710, 1711, 31, 37, 926, 13, 838, 1442, 1444, 7, 18, 26, 648, 1617, 649, 650, 949, 953
- P. LLE 1803, 1804: PROPRIETÀ: 1/1 OMISSIS
  - P. LLE 1612, 1624, 32, 939, 943, 945, 651, 941, 942, 1716, 1614, 1619, 29, 30, 1610, 652, 1717, 1773, 932, 1775, 1776, 1621, 1713, 1443, 1445, 19, 1708, 1714, 1622, 947, 1618, 1623, 956, 1909, 1911, 1616, 954, 1712, 8, 28, 955, 1613, 949: PROPRIETÀ: 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS
  - P. LLE 31, 37, 926, 13, 838, 1442, 1444, 7, 18, 26, 648, 392: PROPRIETÀ: 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS
  - P. LLE 1709, 1710, 1617, 650, 949, 953: PROPRIETÀ: 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS (per dichiarazione dei soggetti coinvolti)

### DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di stima consistono in un opificio con circostante fondo agricolo ubicato a nord, ed adiacente fondo agricolo a sud di complessiva consistenza di circa mq 168.229,00, con sovrastanti impianti serricoli, il tutto ubicato nel comune di Eboli, alla località Corno d'Oro, in zona suburbana pianeggiante, con accesso da via del Pino che si innesta dalla strada statale SS18, distante circa 5 km dallo svincolo per Battipaglia sull'autostrada Salerno- Reggio Calabria.

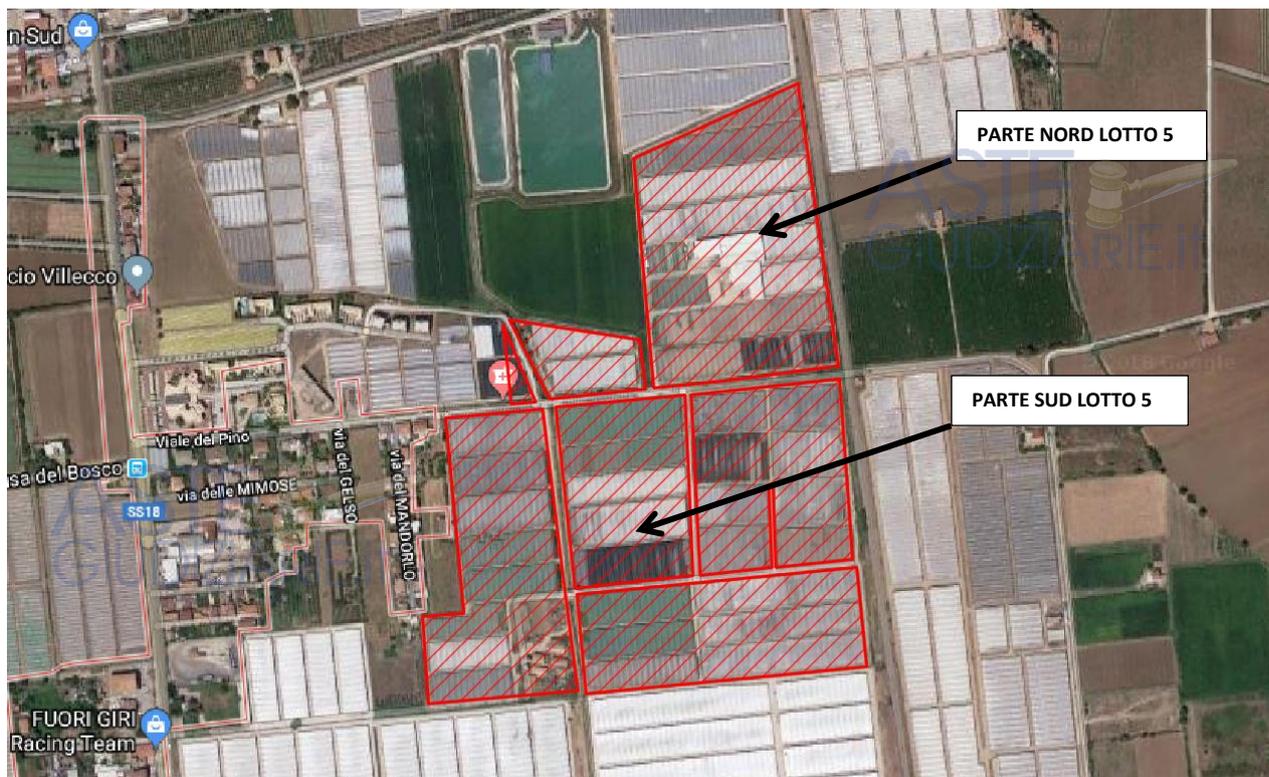
Si riportano di seguito l'inquadramento catastale del lotto su base catastale WEGIS (presente anche in forma più leggibile in *ALLEGATO 7.4*) e l'ortofoto territoriale:





**Inquadramento LOTTO 5 su elaborato catastale wegis**  
 (presente anche in forma più leggibile in **ALLEGATO 7.4**)

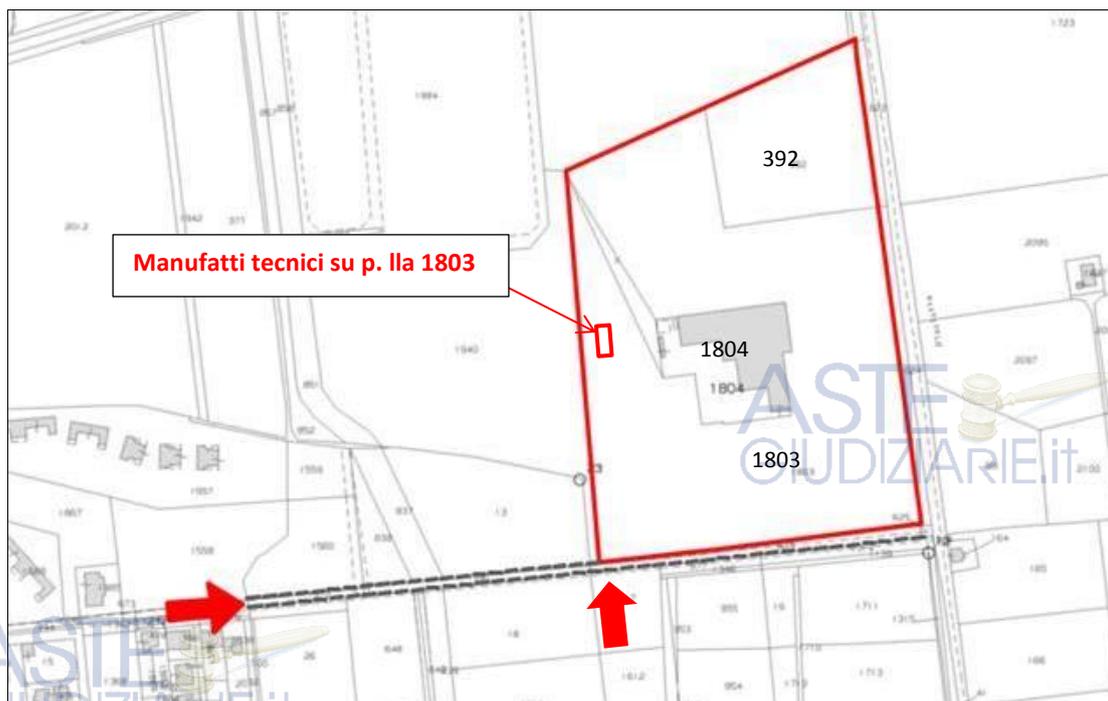




**Ortofoto inquadramento territoriale LOTTO 5- GOOGLE MAPS**

**DESCRIZIONE GENERALE P. LLE 1803, 1804, 392 (PARTE NORD)**

Il complesso presenta una conformazione planimetrica regolare e si estende per complessivi 65.972mq, dei quali 6.184mq costituiscono area strettamente pertinenziale all'opificio ed i restanti 59788mq costituiscono invece fondo agricolo ricoperto da impianti serricoli. Lo stesso risulta accessibile da stradone asfaltato di prosecuzione di via del Pino (CFR FOTO N. 36) che conduce altresì anche ai terreni a sud del lotto, ove è presente un cancello (CFR FOTO N. 35). Percorrendo per circa 250m lo stradone in direzione est, è possibile attraversare, sul lato sinistro, un ulteriore cancello che immette nell'area in oggetto (CFR FOTO N. 37).



**Inquadramento P. LLE 1803, 1804, 392 su elaborato catastale wegis**





Ortofoto inquadramento territoriale P. LLE 1803, 1804, 392- GOOGLE MAPS



Foto 35- LOTTO 5- Cancello d'ingresso su vialone da Via del Pino



Foto 36- LOTTO 5- Viale interno



Foto 37- LOTTO 5- Accesso dal lato sinistro del Viale interno al LOTTO 5



Foto 38- LOTTO 5- strada di percorrenza LOTTO 5 a confine ovest

La percorrenza è assicurata da una strada che lo perimetra lungo i lati ovest e nord (CFR FOTO N. 37, 38, 40) da cui è poi possibile accedere agli impianti serricoli o all'area urbana dell'opificio.



### **DESCRIZIONE FONDO AGRICOLO CON IMPIANTI SERRICOLI (P. LLE 1803, 392)**

Gli impianti serricoli che ricoprono circa l'80% del succitato fondo (circa 48.200mq) sono alimentate da pozzi aziendali e dal Consorzio di Bonifica e risultano servite/accessibili da strade interne in terra battuta e ghiaia (CFR FOTO N. 39). Dette serre sono del tipo standard costituite da moduli in elementi tubolari in acciaio, con copertura in plastica e si presentano in discreto stato di conservazione. I moduli presentano altezza variabile, con luce di dimensione pressoché costante, pari a circa 7,20 metri, e campata di dimensione variabile. È presente altresì impianto di irrigazione a goccia, antibrina a nebulizzazione, e di smaltimento delle acque meteoriche mediante canali consortili.



Foto 39- LOTTO 5- Impianti serricoli su P. Ila 1803



Foto 40- LOTTO 5- Confine nord lotto 5

### **DESCRIZIONE OPIFICIO INDUSTRIALE (P. LLA 1804)**

Come già detto, l'accesso all'opificio è garantito dalla strada di penetrazione che dal vialone asfaltato di imbocco da Via Del Pino, conduce, verso Nord, all'interno del mappale n.1803 (CFR FOTO N. 37).

Il fabbricato (CFR FOTO N. 41//45), insistente su un'area complessiva di 6184 mq (p. Ila 1804-ente urbano) si sviluppa su un unico livello ed è composto da vari corpi contigui dediti a varie attività. Nella parte antistante ad ovest è presente un piazzale carrabile in parte adibito a parcheggio ed in parte ad area di manovra (pari a circa 2.325 mq) e, sono altresì presenti N. 2 rampe (CFR FOTO N. 46, 47), sul prospetto principale ovest, di accesso al livello interno del corpo di fabbrica sottoposto, di cui la prima più a nord, carrabile (CFR FOTO N. 46). In area centrale del piazzale ovest è posizionata una pesa (CFR FOTO N. 48).



Foto 41- LOTTO 5-Opificio prospetto ovest



Foto 42- LOTTO 5- Opificio prospetti nord-ovest





Foto 43- LOTTO 5- prospetto principale ovest



Foto 44- LOTTO 5- prospetto principale ovest



Foto 45- LOTTO 5- Prospetti nord est



Foto 46- LOTTO 5- Rampa carrabile



Foto 47- LOTTO 5- rampa



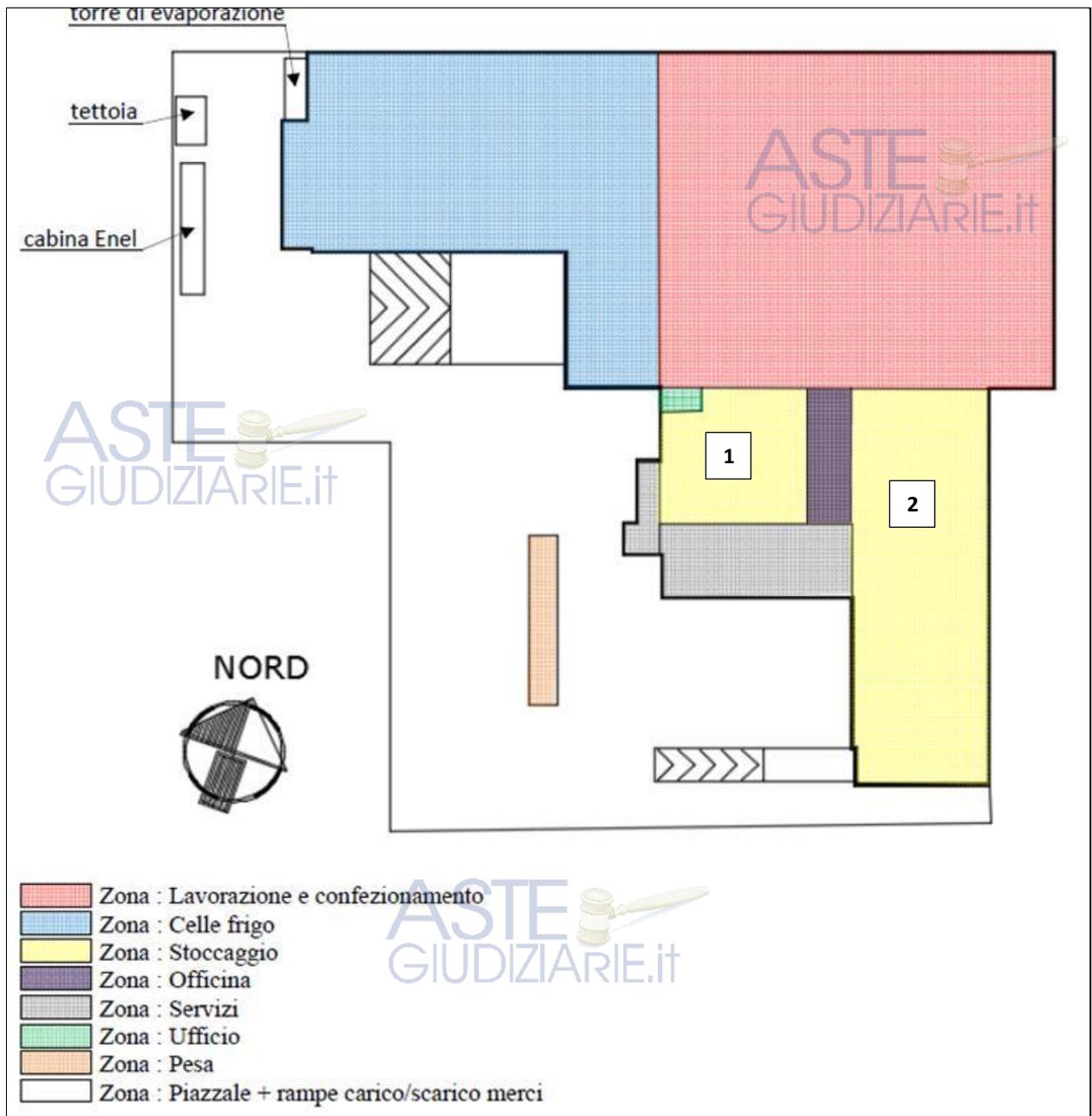
Foto 48- LOTTO 5- Area pesa

Il fabbricato è realizzato con strutture portanti in acciaio e cemento armato con tompagnature perimetrali e divisori interni in muratura e pannelli coibentati e copertura in acciaio, a falde con pannelli coibentati.

La pavimentazione interna ed esterna è del tipo industriale.

Si riporta di seguito, per comodità di lettura, il LAY-OUT della p. 1la 1804.





Il corpo di fabbrica, dal punto di vista del lay-out è suddiviso in tre aree principali:

- Zona celle frigo (cfr FOTO N. 49//51), la cui zona antistante ad ovest, risulta sottoposta alla quota del piazzale esterno al fine di facilitare le operazioni di carico/scarico merce;
- Area di stoccaggio 1 (cfr FOTO N. 52//54), ove avviene l'accesso principale all'opificio ed in cui sono ubicati un box ufficio, realizzato con profilati in alluminio e vetrate semplici, ed un piccolo bagno e dalla quale è altresì possibile accedere direttamente ai servizi (spogliatoio donne);
- Area di stoccaggio 2 (cfr FOTO N. 55, 56), posta a confine la cui zona antistante ad ovest risulta sottoposta alla quota del piazzale esterno al fine di facilitare le operazioni di carico/scarico merce;
- Officina (cfr FOTO N. 57), posta tra le due aree di stoccaggio e con accesso dalla seconda;
- Zona di lavorazione e confezionamento (cfr FOTO N. 58, 59) in cui, in adiacenza al lato nord, è presente un deposito soppalcato (cfr FOTO N. 60) di circa 324,91 mq, con altezza variabile tra 2,03 m e 2,80 m raggiungibile a mezzo scala in ferro;
- Aree servizi (cfr FOTO N. 61//63).



Tutti gli ambienti interni risultano tra loro collegati, ad eccezione dei servizi, posti ad Ovest e a Sud, e dei locali tecnici posti a Nord.

Esternamente al corpo di fabbrica lungo il confine ovest sono ubicati un locale destinato a cabina elettrica ed una piccola tettoia (cfr FOTO N. 64). Inoltre sul prospetto ovest del corpo di fabbrica sono presenti un piccolo locale tecnico, realizzato con pannellature coibentate, una tettoia in ferro, e la torre di evaporazione (cfr FOTO N. 41, 42).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto 49- LOTTO 5- area celle frigo



Foto 50- LOTTO 5- area celle frigo



Foto 51- LOTTO 5- area celle frigo



Foto 52- LOTTO 5- area stoccaggio 1



Foto 53- LOTTO 5- area stoccaggio 1



Foto 54- LOTTO 5- area stoccaggio 1





Foto 55- LOTTO 5- area stoccaggio 2



Foto 56- LOTTO 5- area stoccaggio 2



Foto 57- LOTTO 5- Officina



Foto 58- LOTTO 5- Area lavorazione e confezionamento



Foto 59- LOTTO 5- Area lavorazione e confezionamento



Foto 60- LOTTO 5- Area lavorazione e confezionamento, soppalco





Foto 61- LOTTO 5- servizi (donne)



Foto 62- LOTTO 5- servizi (donne)



Foto 63- LOTTO 5- servizi



Foto 64- LOTTO 5- Cabina elettrica e tettoia a confine ovest

Come appurato durante i sopralluoghi effettuati e come si evince dalle foto sopra riportate, l'unità immobiliare, si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Per il dettaglio della distribuzione degli ambienti ed alla loro consistenza si rimanda alle planimetrie riportate in **ALLEGATO 7.4**).

Si riporta di seguito, per comodità di lettura, la tabella riassuntiva delle superfici, specificando che si è tenuto conto anche dell'area esterna pertinenziale di 2.235mq, riferibile alla p. lla 1804-ente urbano di 6.184mq epurata dell'ingombro del fabbricato, della rampa e dei piani di carico pari complessivamente a circa 3.859mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



DESTINAZIONE	S.U.	S.L.	S.N.R. 25%	S.N.R. 10%	H
deposito 1	194,65				var. (3,00 ÷6,50)
ufficio	12,19				2,52
w.c. 1	1,98				2,32
w.c. 2	3,73				var. (2,52 ÷2,62)
bagno	12,14				var. (2,52 ÷2,62)
deposito 2	11,86				var. (2,45 ÷2,62)
spogliatoio donne	36,14				3,12
bagno donne	21,71				3,12
bagno uomini	19,50				3,12
medicheria	8,94				3,12
mensa	30,90				var. (3,14 ÷4,67)
officina	55,03				3,45
deposito ricambi	31,72				3,45
locale compressori	8,67	3.339,72	-	-	3,45
stoccaccio prodotti ortofrutticoli	569,65				6,63
area lavorazione e confezionamento	1568,15				var. (4,03 ÷6,85)
sala quadri macchine	9,89				4,00
anticella 1	91,50				3,90
anticella 2	82,61				3,92
cella 1	14,90				var. (2,40 ÷3,03)
cella 2	57,96				6,21
cella 3	63,55				4,43
cella 4	63,55				6,19
cella 5	63,55				6,19
cella 6	91,22				6,19
sala quadri celle	15,87				6,16
sala macchine	68,98				6,19
soletta torre di evaporazione			16,61		-
tettoia 1			51,73		var. (3,47 ÷3,95)
impianto di depurazione			73,96		-
cabina elettrica			35,00		2,40
deposito 3 (piano ammezzato)			324,91		var. (2,03 ÷2,80)
deposito 4 (piano ammezzato)			108,84		var. (1,65 ÷3,67)
piano di carico			266,82		-
rampa			78,89		-
piazzale esterno				2.325,00	-
<i>parziali</i>	<i>3.210,54</i>	<i>3.339,72</i>	<i>953,76</i>	<i>2.325,00</i>	-



### DESCRIZIONE MANUFATTI TECNICI SU P. ILLA 1803

Lungo il viale di penetrazione a confine ovest nella p. ILLA 1803 è presente una struttura con pannellature coibentate su soletta in c.a., il tutto destinato a servizi ed a deposito, funzionali all'attività agricola (cfr FOTO N. 65, 66).



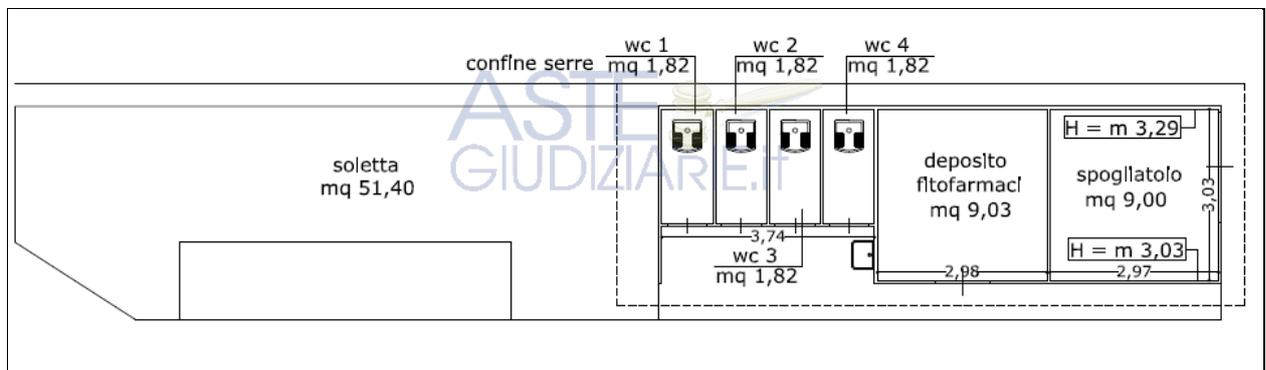
Foto 65- LOTTO 5- manufatti tecnici su p. ILLA 1803



Foto 66- LOTTO 5- manufatti tecnici su p. ILLA 1803

Si riporta di seguito, in stralcio, la pianta dello stato attuale dei luoghi.

Per il dettaglio della distribuzione degli ambienti ed alla loro consistenza si rimanda alle planimetrie in ALLEGATO 7.4.



Si riporta di seguito, la consistenza della superficie utile, lorda e non residenziale (soletta):

- S.U.: 25,31 mq
- S.L.: 27,17 mq
- S.N.R.: 51,40 mq (soletta in c.a.)



**DESCRIZIONE FONDO AGRICOLO CON IMPIANTI SERRICOLI (PARTE SUD)**

**P. LLE 1612, 1624, 32, 939, 943, 945, 651, 941, 942, 1716, 1614, 1619, 29, 30, 1610, 652, 1717, 1773, 932, 1775, 1776, 1621, 1713, 1443, 1445, 19, 1708, 1714, 1622, 947, 1618, 1623, 956, 1909, 1911, 1616, 954, 1712, 8, 28, 955, 1613, 1709, 1710, 1711, 31, 37, 926, 13, 838, 1442, 1444, 7, 18, 26, 648, 1617, 649, 650, 949, 953.**

Trattasi di fondo agricolo di complessiva consistenza di circa mq 167.329,00, con sovrastanti impianti serricoli ed annessi rustici, accessibile da stradone asfaltato di prosecuzione di Via Del Pino (CFR FOTO N. 36) che conduce altresì al già menzionato opificio (p. lla 1804), ove è presente un cancello (CFR FOTO N. 35). Il fondo è ubicato per la sua maggiore consistenza a sud, ovvero a destra dello stradone, percorrendolo in direzione est (CFR FOTO N. 70, 71, 72). In prossimità del citato cancello d'accesso a sinistra, sempre percorrendo lo stradone in direzione est, sono invece ubicate, più a nord, le p. lle 13 e 838 (CFR FOTO N. 67, 68, 69).

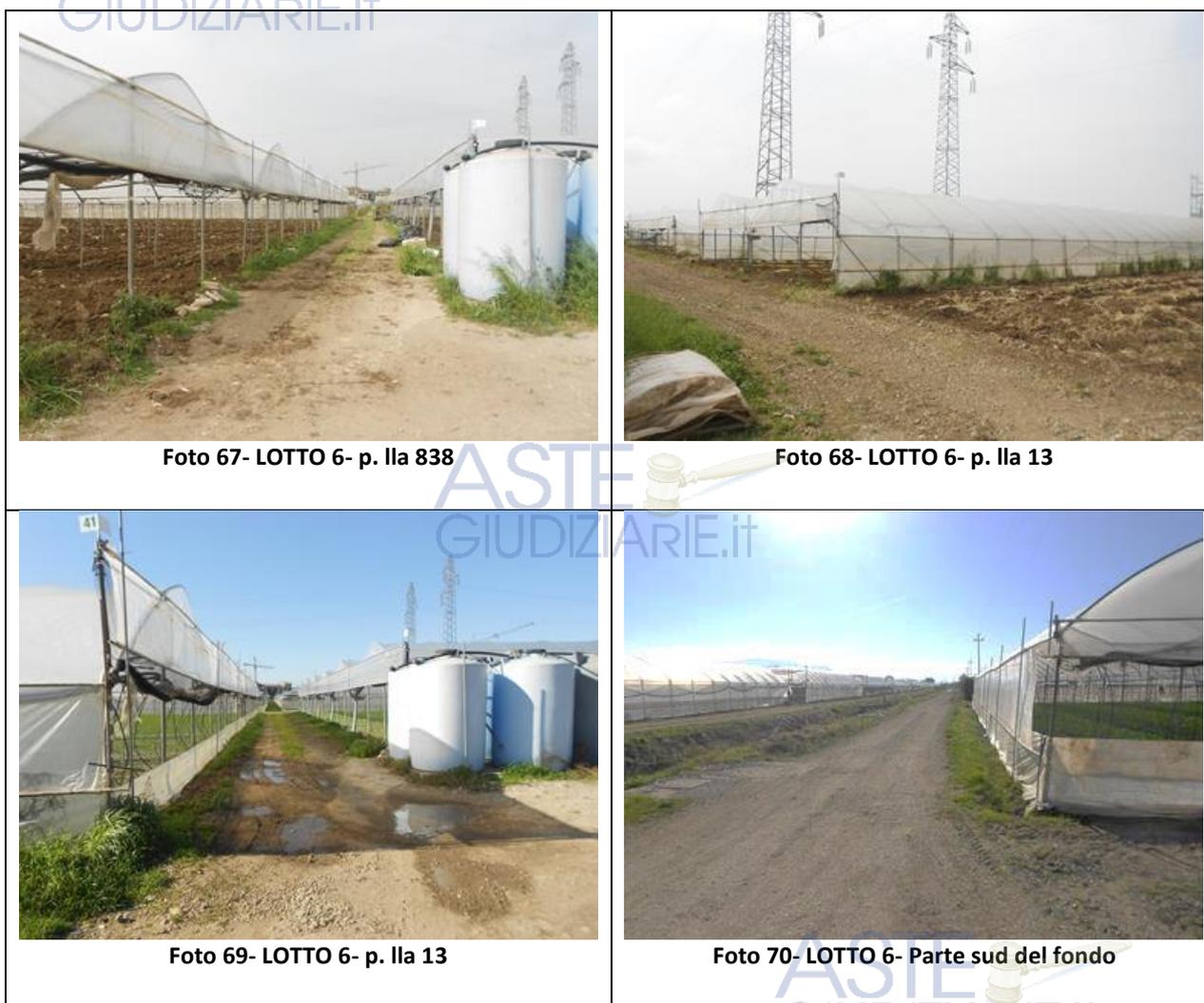




Foto 71- LOTTO 6- Parte sud del fondo

Foto 72- LOTTO 6- Parte sud del fondo

Gli impianti serricoli che ricoprono circa l'80% del succitato fondo (circa 135.911mq) sono alimentate da pozzi aziendali e dal Consorzio di Bonifica e risultano servite/accessibili da strade interne in terra battuta e ghiaia (CFR FOTO N. 67//72). Dette serre sono del tipo standard costituite da moduli in elementi tubolari in acciaio, con copertura in plastica e si presentano in discreto stato di conservazione; i moduli presentano altezza variabile, con luce di dimensione pressoché costante, pari a circa 7,20 metri, e campata di dimensione variabile. È presente altresì impianto di irrigazione a goccia, antibrina a nebulizzazione, e di smaltimento delle acque meteoriche mediante canali consortili.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle consistenze e della natura dei terreni, nonché della quantificazione della superficie coperta dagli impianti serricoli:

<b>TERRENI AGRICOLI CON SOVRASTANTI IMPIANTI SERRICOLI SITI IN EBOLI LOCALITÀ CORNO D'ORO IN NCT FL 40, P. LLE: 1612, 1624, 32, 939, 943, 945, 651, 941, 942, 1716, 1614, 1619, 29, 30, 1610, 652, 1717, 1773, 932, 1775, 1776, 1621, 1713, 1443, 1445, 19, 1708, 1714, 1622, 947, 1618, 1623, 956, 1909, 1911, 1616, 954, 1712, 8, 28, 955, 1613, 1709, 1710, 1711, 31, 37, 926, 13, 838, 1442, 1444, 7, 18, 26, 648, 1617, 649, 650, 949, 953</b>	
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICI [mq]</b>
1. FL 40 - P. LLA 1612 - SEMIN. IRRIG. di classe 2	2.208,00
2. FL 40 - P. LLA 1624 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	5.226,00
3. FL 40 - P. LLA 32 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	9.659,00
4. FL 40 - P. LLA 939 - SEMIN. IRRIG. di classe 4	3.569,00
5. FL 40 - P. LLA 943 - SEMIN. IRRIG. di classe 4	170,00
6. FL 40 - P. LLA 945 - PRATO di classe 3	1.350,00
7. FL 40 - P. LLA 651 - SEMIN. IRRIG. di classe 2	3.359,00
8. FL 40 - P. LLA 941 - SEMIN. IRRIG. di classe 4	3.629,00
9. FL 40 P. LLA 942 - ORTO IRRIGUO di classe 1	65,00
10. FL 40 - P. LLA 1716 - SEMIN. IRRIG. di classe 4	4.943,00
11. FL 40 - P. LLA 1614- SEMIN. IRRIG. di classe 2	7.748,00
12. FL 40 - P. LLA 1619 - SEMIN. IRRIG. di classe 2	260,00
13. FL 40 - P. LLA 29 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	4.526,00
14. FL 40 - P. LLA 30 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	1.168,00
15. FL 40 - P. LLA 1610 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	2.134,00
16. FL 40 - P. LLA 652 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	1.372,00
17. FL 40 - P. LLA 1717 - SEMIN. IRRIG. di classe 4	435,00
18. FL 40 - P. LLA 1773 - PRATO di classe 3	4.286,00



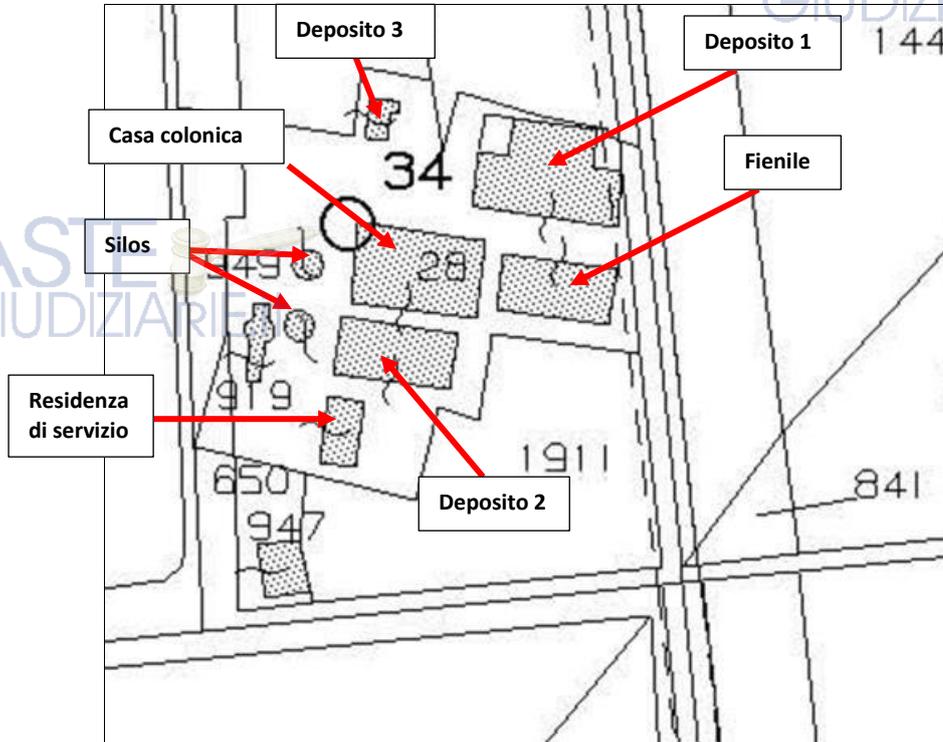
19. FL 40 - P. LLA 932 - PRATO di classe 3	6.621,00
20. FL 40 - P. LLA 1775 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	355,00
21. FL 40 - P. LLA 1776 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	1.457,00
22. FL 40 - P. LLA 1621 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	258,00
23. FL 40 - P. LLA 1713- SEMIN. IRRIG. di classe 3	4.969,00
24. FL 40 - P. LLA 1443- SEMIN. IRRIG. di classe 3	2.849,00
25. FL 40 - P. LLA 1445- SEMIN. IRRIG. di classe 2	1.611,00
26. FL 40 - P. LLA 19- SEMIN. IRRIG. di classe 3	1.885,00
27. FL 40 - P. LLA 1708- PRATO di classe 3	5.629,00
28. FL 40 - P. LLA 1714- SEMIN. IRRIG. di classe 4	4.847,00
29. FL 40 - P. LLA 1622 porz. AA- ULIVETO di classe 2	4.988,00
29. FL 40 - P. LLA 1622 porz. AB- SEMIN. IRRIG. di classe 3	283,00
30. FL 40 - P. LLA 947- PRATO di classe 3	242,00
31. FL 40 - P. LLA 1618- SEMIN. IRRIG. di classe 2	475,00
32. FL 40 - P. LLA 1623 porz. AA- ORTO IRRIG. di classe 3	470,00
32. FL 40 - P. LLA 1623 porz. AB- SEMIN. IRRIG. di classe 3	70,00
33. FL 40 - P. LLA 956- SEMIN. IRRIG. di classe 2	3.623,00
34. FL 40 - P. LLA 1909- PRATO di classe 3	1.044,00
35. FL 40 - P. LLA 1911- PRATO di classe 3	1.489,00
36. FL 40 - P. LLA 1616 porz. AA- ULIVETO di classe 2	33,00
36. FL 40 - P. LLA 1616 porz. AB- SEMIN. IRRIG. di classe 2	25,00
37. FL 40 - P. LLA 954- ULIVETO di classe 2- 3.623mq	3.623,00
38. FL 40 - P. LLA 1712- ULIVETO di classe 2- 961mq	961,00
39. FL 40 - P. LLA 1613- SEMIN. IRRIG. di classe 2	6.963,00
40. FL 40 - P. LLA 8- SEMIN. IRRIG. di classe 3	740,00
41. FL 40 - P. LLA 28 - ENTE URBANO	2.683,00
42. FL 40 - P. LLA 955- SEMIN. IRRIG. di classe 2	3.524,00
43. FL 40 - P. LLA 1709- PRATO di classe 3	602,00
44. FL 40 - P. LLA 1710- SEMIN. IRRIG. di classe 3	214,00
45. FL 40 - P. LLA 1711- SEMIN. IRRIG. di classe 3	5.211,00
46. FL 40 P. LLA 18 - PRATO di classe 3	6.115,00
47. FL 40 - P. LLA 31- SEMIN. IRRIG. di classe 3	2.280,00
48. FL 40 - P. LLA 37- SEMIN. IRRIG. di classe 3	2.150,00
49. FL 40 - P. LLA 926- SEMIN. IRRIG. di classe 3	3.632,00
50. FL 40 - P. LLA 13- SEMIN. IRRIG. di classe 3	8.780,00
51. FL 40 - P. LLA 838- SEMIN. IRRIG. di classe 3	2.410,00
52. FL 40 - P. LLA 1442- SEMIN. IRRIG. di classe 3	1.450,00
53. FL 40 - P. LLA 1444- SEMIN. IRRIG. di classe 3	3.550,00
54. FL 40 - P. LLA 7- SEMIN. IRRIG. di classe 2	2.841,00
55. FL 40 - P. LLA 1617- SEMIN. IRRIG. di classe 2	265,00
56. FL 40 - P. LLA 26- SEMIN. IRRIG. di classe 4	5.626,00
57. FL 40 - P. LLA 648- SEMIN. IRRIG. di classe 4	3.473,00
58. FL 40 - P. LLA 649- PRATO di classe 3	295,00
59. FL 40 - P. LLA 650- PRATO di classe 3	330,00
60. FL 40 - P. LLA 949- PRATO di classe 3	181,00
61. FL 40 - P. LLA 953- SEMIN. IRRIG. di classe 2	1.00,00
<b>SUPERFICIE TOTALE FONDO</b>	<b>167.329,00</b>
<b>IMPIANTI SERRICOLI</b>	<b>135.911,00</b>



## DESCRIZIONE MANUFATTI SU P. ILLA 28

Sulla p. Ila 28 di consistenza totale 2.683mq, posta a sud del fondo, sono ubicati alcuni corpi di fabbrica consistenti sostanzialmente in annessi agricoli in scarse condizioni manutentive.

Si riporta di seguito il dettaglio della predetta p. Ila 28 (elaborato catastale Wegis e ortofoto d'inquadramento territoriale):



Lotto 5 dettaglio P. Ila 28 su elaborato catastale Wegis



Lotto 5- dettaglio P. Ila 28 – google maps

## DESCRIZIONE DEPOSITO 1

Il corpo di fabbrica (CFR FOTO N. 73//76), originariamente destinato a fienile, presenta struttura in cemento armato, tompagni in blocchi e mattoni, con copertura a tetto in legno,

sormontata da manto di tegole in laterizio. La pavimentazione è in battuta di cemento mentre gli infissi sono in ferro. L'unità è dotata di impianto elettrico. Nel complesso, lo stato di conservazione risulta scarso.



Foto 73- LOTTO 6- Deposito 1, p. Ila 28



Foto 74- LOTTO 6- Deposito 1, p. Ila 28

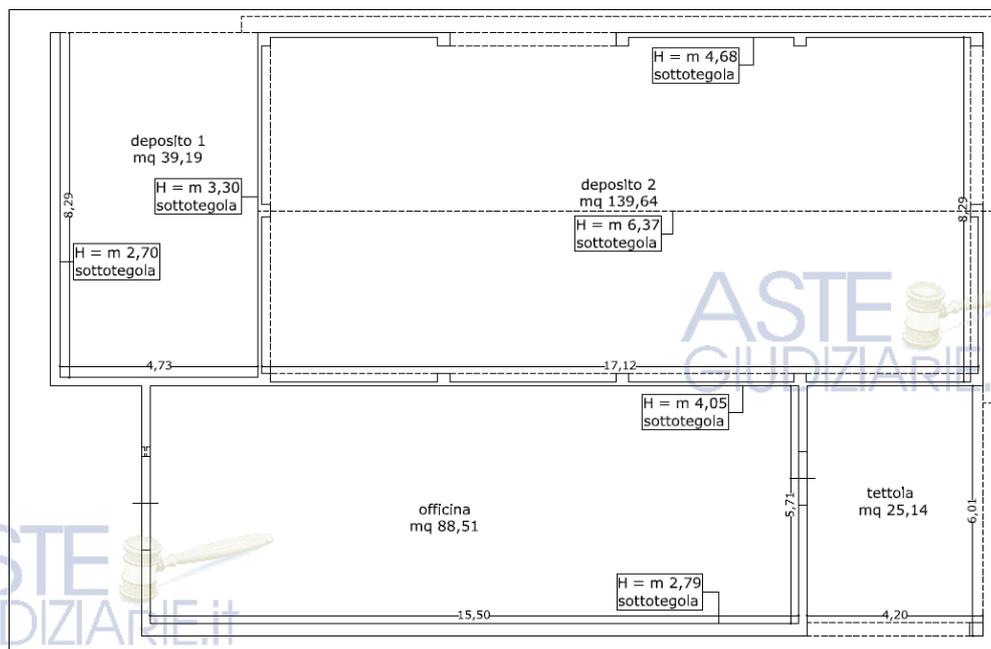


Foto 75- LOTTO 6- Deposito 1, p. Ila 28



Foto 76- LOTTO 6- Deposito 1, p. Ila 28

Si riporta di seguito, in stralcio, la pianta dello stato attuale dei luoghi. Per il dettaglio della distribuzione degli ambienti ed alla loro consistenza si rimanda alle planimetrie in **ALLEGATO 7.4.**



LOTTO 5-DEPOSITO SU P. LLA 28	
DESTINAZIONE	SUPERFICI [mq]
Deposito 1- H <sub>MED</sub> =3,00m	39,00
Deposito 2- H <sub>MED</sub> =5,50m	140,00
Officina- H <sub>MED</sub> =3,40m	89,00
<b>SUP. UTILE DEPOSITO</b>	<b>268,00</b>
<b>SUP. LORDA DEPOSITO</b>	<b>285,00</b>
<b>TETTOIA</b>	<b>25,00</b>

### DESCRIZIONE DEPOSITO 2

Trattasi di corpo di fabbrica (CFR FOTO N. 77/78) che presenta struttura in cemento armato, tompagni in mattoni, con copertura a falde, sormontata da manto di tegole in laterizio in pessimo stato di conservazione.



Foto 77- LOTTO 6- Deposito 1, p. Ila 28



Foto 78- LOTTO 6- Deposito 1, p. Ila 28

Il corpo di fabbrica ha forma rettangolare regolare (Sup. lorda=169,00mq ) ed altezza media H= 5,30m.

### DESCRIZIONE FIENILE

Il corpo di fabbrica (CFR FOTO N. 79/80), destinato a fienile, presenta struttura in cemento armato, tompagni in blocchi e mattoni, con copertura a tetto in legno, sormontata da manto di tegole in laterizio. Non sono presenti impianti nè infissi. Nel complesso, lo stato di conservazione risulta scarso.



Foto 79- LOTTO 6- Fienile, p. Ila 28



Foto 80- LOTTO 6- Fienile, p. Ila 28



Il corpo di fabbrica ha forma rettangolare regolare (Sup. lorda=168,00mq ) ed altezza media H= 5,50m.

### DESCRIZIONE DEPOSITO 3

Trattasi di piccolo corpo di fabbrica (CFR FOTO N. 81/82) che presenta struttura in cemento armato, compagna in mattoni, con copertura ad unica falda, priva di infissi ed in pessimo stato di conservazione.



Foto 81- LOTTO 6 - Deposito 3, p. Ila 28



Foto 82- LOTTO 6 - Deposito 3, p. Ila 28

Il corpo di fabbrica ha forma rettangolare regolare (Sup. lorda=27,00mq ) ed altezza media H= 3,00m.

### DESCRIZIONE CASA COLONICA

Trattasi di corpo di fabbrica (CFR FOTO N. 83/84) originariamente adibito ad abitazione ed ora in stato di abbandono ed in pessimo stato conservativo, che presenta struttura in muratura con copertura a falde, sormontata da manto di tegole.



Foto 83- LOTTO 6 - Casa colonica, p. Ila 28



Foto 84- LOTTO 6 - Casa colonica, p. Ila 28

L'immobile ha forma rettangolare regolare; la parte più a nord, adibita ad abitazione, si sviluppa su due livelli (Sup. lorda=76,00 x 2 =152mq, H= 7,00m), quella più a sud, adibita a deposito, si sviluppa invece su un unico livello (Sup. lorda=77,00mq, H= 5,00m).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## DESCRIZIONE SILOS

Trattasi di N. 2 manufatti adibiti a deposito (CFR FOTO N. 85), in cemento armato, su più livelli in altezza, ognuno di Sup. lorda=20,00mq ed altezza media H= 10,00m, in scarso stato manutentivo.



Foto 85- LOTTO 6 - Silos, p. IIa 28

## DESCRIZIONE ABITAZIONE DI SERVIZIO

Trattasi di fabbricato su un unico livello (CFR FOTO N. 86, 87) con struttura in cemento armato, tompagni in laterizio, con copertura a falde in legno, sormontata da manto di tegole in laterizio. L'unità è dotata di infissi, dell'impiantistica minima e pur presentandosi alla vista esterna 'di recente fattura' risulta di fatto, attesa l'ubicazione e la tipologia di scarsa rilevanza economica ed architettonica.

Il corpo di fabbrica ha forma rettangolare regolare (Sup. lorda=27,00mq ) ed altezza media H= 4,00m.



Foto 86- LOTTO 6 - Abitazione di servizio, p. IIa 28



Foto 87- LOTTO 6 - Abitazione di servizio, p. IIa 28



Si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle superfici dedotte:

LOTTO 5-MANUFATTI SU P. LLA 28	
DESTINAZIONE	SUPERFICI [mq]
DEPOSITO 1-Sup. Lorda	285,00
DEPOSITO 1-Tettoia	25,00
DEPOSITO 2-Sup. Lorda	169,00
FIENILE-Sup. Lorda	168,00
DEPOSITO 3-Sup. Lorda	27,00
CASA COLONICA-Sup. Lorda- HMED=7,00	76,00
CASA COLONICA-Sup. Lorda- HMED=5,00	77,00
SILOS-Sup. Lorda	40,00
ABITAZIONE DI SERVIZIO-Sup. Lorda	27,00

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tutti i terreni siti in comune di EBOLI sono identificati dai seguenti dati catastali (cfr ALL N. 3.7):

- **IMMOBILI IN N.C.T. DI EBOLI CATASTALMENTE INTESTATI A:**
    - **OMISSIS**- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
    - **OMISSIS**- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
1. FL 40 - P. LLA 1612 - SEMIN. IRRIG. di classe 2- 2.208mq- R. D. 29,65€ R. A. 18,82€
  2. FL 40 - P. LLA 1624 - SEMIN. IRRIG. di classe 3- 5.226mq- R. D. 33,74€ R. A. 36,44€
  3. FL 40 - P. LLA 32 - SEMIN. IRRIG. di classe 3- 9.659mq- R. D. 62,36€ R. A. 67,34€
  4. FL 40 - P. LLA 939 - SEMIN. IRRIG. di classe 4- 3.569mq- R. D. 12,90€ R. A. 17,51€
  5. FL 40 - P. LLA 943 - SEMIN. IRRIG. di classe 4- 170mq- R. D. 0,61€ R. A. 0,83€
  6. FL 40 - P. LLA 945 - PRATO di classe 3- 1.350mq- R. D. 1,39€ R. A. 2,44€
  7. FL 40 - P. LLA 651 - SEMIN. IRRIG. di classe 2- 3.359mq- R. D. 45,10€ R. A. 28,62€
  8. FL 40 - P. LLA 941 - SEMIN. IRRIG. di classe 4 - 3.629mq- R. D. 13,12€ R. A. 17,81€
  9. FL 40 P. LLA 942 - ORTO IRRIGUO di classe 1 - 65mq- R. D. 3,36€ R. A. 1,01€
  10. FL 40 - P. LLA 1716 - SEMIN. IRRIG. di classe 4 - 4.943mq- R. D. 17,87 € R. A. 24,25€
  11. FL 40 - P. LLA 1614- SEMIN. IRRIG. di classe 2- 7.748mq- R. D. 104,04 € R. A. 66,02€
  12. FL 40 - P. LLA 1619 - SEMIN. IRRIG. di classe 2- 260mq- R. D. 3,49 € R. A. 2,22€
  13. FL 40 - P. LLA 29 - SEMIN. IRRIG. di classe 3- 4.526mq- R. D. 29,22 € R. A. 31,56
  14. FL 40 - P. LLA 30 - SEMIN. IRRIG. di classe 3- 1.168mq- R. D. 7,54 € R. A. 8,14
  15. FL 40 - P. LLA 1610 - SEMIN. IRRIG. di classe 3- 2.134mq- R. D. 13,78 € R. A. 14,88
  16. FL 40 - P. LLA 652 - SEMIN. IRRIG. di classe 3- 1.372mq- R. D. 8,86 € R. A. 9,57
  17. FL 40 - P. LLA 1717 - SEMIN. IRRIG. di classe 4- 435mq- R. D. 1,57 € R. A. 2,13
  18. FL 40 - P. LLA 1773 - PRATO di classe 3- 4.286mq- R. D. 4,43 € R. A. 7,75
  19. FL 40 - P. LLA 932 - PRATO di classe 3- 6.621mq- R. D. 6,84 € R. A. 11,97
  20. FL 40 - P. LLA 1775 - SEMIN. IRRIG. di classe 3- 355mq- R. D. 2,29 € R. A. 2,48
  21. FL 40 - P. LLA 1776 - SEMIN. IRRIG. di classe 3- 1.457mq- R. D. 9,41 € R. A. 10,16
  22. FL 40 - P. LLA 1621 - SEMIN. IRRIG. di classe 3- 258mq- R. D. 1,67 € R. A. 1,80
  23. FL 40 - P. LLA 1713- SEMIN. IRRIG. di classe 3- 4.969mq- R. D. 32,08 € R. A. 34,64€
  24. FL 40 - P. LLA 1443- SEMIN. IRRIG. di classe 3- 2.849mq- R. D. 18,39 € R. A. 19,86€
  25. FL 40 - P. LLA 1445- SEMIN. IRRIG. di classe 2- 1.611mq- R. D. 21,63 € R. A. 13,73€
  26. FL 40 - P. LLA 19- SEMIN. IRRIG. di classe 3- 1.885mq- R. D. 12,71 € R. A. 13,14€
  27. FL 40 - P. LLA 1708- PRATO di classe 3- 5.629mq- R. D. 5,81 € R. A. 10,17€
  28. FL 40 - P. LLA 1714- SEMIN. IRRIG. di classe 4- 4.847mq- R. D. 17,52 € R. A. 23,78€
  29. FL 40 - P. LLA 1622 porz. AA- ULIVETO di classe 2- 4.988mq- R. D. 30,91 € R. A. 15,46€
  - FL 40 - P. LLA 1622 porz. AB- SEMIN. IRRIG. di classe 3- 283mq- R. D. 1,83 € R. A. 1,97€
  30. FL 40 - P. LLA 947- PRATO di classe 3- 242mq- R. D. 0,25 € R. A. 0,44€
  31. FL 40 - P. LLA 1618- SEMIN. IRRIG. di classe 2- 475mq- R. D. 6,38 € R. A. 4,05€

- 32. FL 40 - P. LLA 1623 porz. AA- ORTO IRRIG. di classe 3- 470mq- R. D. 24,27 € R. A. 7,28€  
FL 40 - P. LLA 1623 porz. AB- SEMIN. IRRIG. di classe 3- 70mq- R. D. 0,45 € R. A. 0,49€
- 33. FL 40 - P. LLA 956- SEMIN. IRRIG. di classe 2- 3.623mq- R. D. 48,65 € R. A. 30,87€
- 34. FL 40 - P. LLA 1909- PRATO di classe 3- 1.044mq- R. D. 1,08 € R. A. 1,89€
- 35. FL 40 - P. LLA 1911- PRATO di classe 3- 1.489mq- R. D. 1,54 € R. A. 2,69€
- 36. FL 40 - P. LLA 1616 porz. AA- ULIVETO di classe 2- 33mq- R. D. 0,20€ R. A. 0,10€  
FL 40 - P. LLA 1616 porz. AB- SEMIN. IRRIG. di classe 2- 25mq- R. D. 0,34 € R. A. 0,21€
- 37. FL 40 - P. LLA 954- ULIVETO di classe 2- 3.623mq- R. D. 22,45 € R. A. 11,23€
- 38. FL 40 - P. LLA 1712- ULIVETO di classe 2- 961mq- R. D. 5,96 € R. A. 2,98€
- 39. FL 40 - P. LLA 1613- SEMIN. IRRIG. di classe 2- 6.963mq- R. D. 93,50 € R. A. 59,34€

- **IMMOBILI CATASTALMENTE INTESTATI A:**

- OMISSIS - Proprietà per 3/12
- OMISSIS - Proprietà 1/12
- OMISSIS - Proprietà per 1/12
- OMISSIS - Proprietà per 3/12
- OMISSIS - Proprietà per 3/12
- OMISSIS - Proprietà per 1/12

- 40. FL 40 - P. LLA 8- SEMIN. IRRIG. di classe 3- 740mq- R. D. 4,78 € R. A. 5,16€
- 41. FL 40 - P. LLA 28 - ENTE URBANO- 2.683mq (privo di intestazione)
- 42. FL 40 - P. LLA 955- SEMIN. IRRIG. di classe 2- 3.524mq- R. D. 47,32 € R. A. 30,03€

- **IMMOBILI CATASTALMENTE INTESTATI A:**

- OMISSIS - Livellario per 3/12
- OMISSIS - Livellario per 1/12
- OMISSIS - Livellario per 1/12
- OMISSIS - Livellario per 3/12
- OMISSIS - Livellario per 3/12
- OMISSIS - Livellario per 1/12
- COMUNE DI EBOLI- Diritto del concedente

- 43. FL 40 - P. LLA 1709- PRATO di classe 3- 602mq- R. D. 0,62 € R. A. 1,09€
- 44. FL 40 - P. LLA 1710- SEMIN. IRRIG. di classe 3- 214mq- R. D. 1,38 € R. A. 1,49€
- 45. FL 40 - P. LLA 1711- SEMIN. IRRIG. di classe 3- 5.211mq- R. D. 33,64 € R. A. 36,33€
- 46. FL 40 P. LLA 18 - PRATO di classe 3- 6.115mq- R. D. 6,32 € R. A. 11,05€

- **IMMOBILI CATASTALMENTE INTESTATI A:**

- OMISSIS- Oneri per 1/2 di livellario in regime di comunione dei beni.
- OMISSIS- Oneri per 1/2 di livellario in regime di comunione dei beni.
- COMUNE DI EBOLI- Diritto del concedente 1/1

- 47. FL 40 - P. LLA 31- SEMIN. IRRIG. di classe 3- 2.280mq- R. D. 14,72 € R. A. 15,90€
- 48. FL 40 - P. LLA 37- SEMIN. IRRIG. di classe 3- 2.150mq- R. D. 13,88 € R. A. 14,99€
- 49. FL 40 - P. LLA 926- SEMIN. IRRIG. di classe 3- 3.632mq- R. D. 23,45 € R. A. 25,32€

- **IMMOBILI CATASTALMENTE INTESTATI A:**

- OMISSIS- Proprietà per 1/2
- OMISSIS- Proprietà per 1/2.

- 50. FL 40 - P. LLA 13- SEMIN. IRRIG. di classe 3- 8.780mq- R. D. 56,68 € R. A. 61,22€
- 51. FL 40 - P. LLA 838- SEMIN. IRRIG. di classe 3- 2410mq- R. D. 15,56 € R. A. 16,80€



• **IMMOBILI CATASTALMENTE INTESTATI A:**

- OMISSIS- Proprietà per 1/2 in regime di comunione
- OMISSIS- Proprietà per 1/2 in regime di comunione.

52. FL 40 - P. LLA 1442- SEMIN. IRRIG. di classe 3- 1.450mq- R. D. 9,36 € R. A. 10,11€

53. FL 40 - P. LLA 1444- SEMIN. IRRIG. di classe 3- 3.550mq- R. D. 47,67 € R. A. 30,25€

54. FL 40 - P. LLA 392 - SEMIN IRRIG. di classe 3- 10.429mq- R. D:67,33€- R.A-72,71€

• **IMMOBILI CATASTALMENTE INTESTATI A:**

- OMISSIS - Proprietà per 3/12
- OMISSIS - Usufrutto per 3/12
- OMISSIS - Proprietà per 1/12
- OMISSIS - Proprietà per 1/12
- OMISSIS - Usufrutto per 3/12
- OMISSIS - Proprietà per 3/12
- OMISSIS - Proprietà per 3/12
- OMISSIS -Proprietà per 1/12

55. FL 40 - P. LLA 7- SEMIN. IRRIG. di classe 2- 2.841mq- R. D. 38,15 € R. A. 24,21€

56. FL 40 - P. LLA 1617- SEMIN. IRRIG. di classe 2- 265mq- R. D. 3,56 € R. A. 2,26€

• **IMMOBILI CATASTALMENTE INTESTATI A:**

- OMISSIS - Proprietà per 1/1

57. FL 40 - P. LLA 26- SEMIN. IRRIG. di classe 4- 5.626mq- R. D. 20,34 € R. A. 27,70€

58. FL 40 - P. LLA 648- SEMIN. IRRIG. di classe 4- 3.473mq- R. D. 12,56 € R. A. 17,04€

• **IMMOBILI in N.C.E.U. DI EBOLI CATASTALMENTE INTESTATI A:**

- OMISSIS- Proprietà 1000/1000.

59. FL 40 - P. LLA 1804 - CAT D/10- Rendita: € 19.666,00 - VIALE DEL PINO n. 118 piano: T

60. FL 40 - P. LLA 1803 - SEMIN IRRIG. di classe 3- 49359mq- R. D:318,65€- R.A.: 344,14€

**IMMOBILI DICHIARATI IN POSSESSO DEI DEBITORI IN ASSENZA DI RISCONTRO CATASTALE:**

• **IMMOBILI CATASTALMENTE INTESTATI A:**

- OMISSIS - Proprietà per 3/12
- OMISSIS - Usufrutto per 3/12
- OMISSIS - Proprietà per 1/12
- OMISSIS - Proprietà per 1/12
- OMISSIS - Usufrutto per 3/12
- OMISSIS - Proprietà per 3/12
- OMISSIS - Proprietà per 3/12
- OMISSIS -Proprietà per 1/12

61. FL 40 - P. LLA 649- PRATO di classe 3- 295mq- R. D. 0,30 € R. A. 0,53€

62. FL 40 - P. LLA 650- PRATO di classe 3- 330mq- R. D. 0,34 € R. A. 0,60€

63. FL 40 - P. LLA 949- PRATO di classe 3- 181mq- R. D. 0,19 € R. A. 0,33€

64. FL 40 - P. LLA 953- SEMIN. IRRIG. di classe 2- 1.000mq- R. D. 1,34 € R. A. 0,85€

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### Conformità catastale:

- L'opificio industriale (p. lla 1804) non è del tutto conforme alla planimetria catastale in atti non essendo rappresentata l'area soppalcata, ed alcuni corpi aggiunti (corpo servizi e tettoia con vano). Si ritiene che la regolarità catastale possa essere conseguita con esatta rappresentazione a mezzo tipo mappale e Docfa (costo stimato €3.000,00).
- I manufatti tecnici rilevati sulla p. lla 1803 non risultano accatastrati e (risultano altresì privi di titolo edilizio)

### **CONFINI**

Il LOTTO confina:

- A nord, in parte con terreno non oggetto di causa (p. lla 1939) ed in parte con strada di penetrazione interpodereale in prosecuzione di Viale del Pino;
- Ad est con terreni non oggetto di causa mediante strada di penetrazione;
- A sud con terreni non oggetto;
- Ad ovest, in parte con terreni non oggetto di causa ed in parte con terreno oggetto di causa (part. 13 rientrante nel LOTTO 4).

### **PROVENIENZA DEL LOTTO**

#### **Beni da N.1 a N.7**

**(Foglio 40 p.lle 1612, 1624, 32, 939, 943, 945, 651)**

**Proprietà 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS**

**Detti beni pervennero a OMISSIS e OMISSIS coniugati in regime di separazione di beni, per i diritti di 1/2 ciascuno giusto atto di compravendita per notar R. Malinconico del 16/12/2003 rep. 55078/20416 (CFR ALL N. 4.4.1), trascritto ai RR.II. in data 30/12/2003 ai NN. 33328/45385 da OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, OMISSIS per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà, OMISSIS per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà, OMISSIS per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà.**

Ai summenzionati venditori, la proprietà dei beni era pervenuta a mezzo di atti anteriori al ventennio.

#### **Beni N.8, 9, 10**

**(Foglio 40 p.lle 941, 942, 1716)**

**Proprietà 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS**

**Detti beni pervennero a OMISSIS e OMISSIS coniugati in regime di separazione di beni, per i diritti di 1/2 ciascuno giusto atto di compravendita per notar R. Raimondo Malinconico, rep. 60610/23586 del 09/06/2006 (CFR ALL N. 4.4.2), trascritto ai RR.II. in data 23/06/2006 ai NN. 20771/34692, da OMISSIS, per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà.**

Al summenzionato venditore, la proprietà dei beni era pervenuta a mezzo di atti anteriori al ventennio.

#### **Beni da N.11 a N.21**

**(Foglio 40 p.lle 1614, 1619, 29, 30, 1610, 652, 1717, 1773, 932, 1775, 1776)**

**Proprietà 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS**

**Detti beni pervennero a OMISSIS e OMISSIS coniugati in regime di separazione di beni, per i diritti di 1/2 ciascuno, giusto atto di compravendita per notar R. Raimondo Malinconico, rep. 60610/23586 del 09/06/2006 (CFR ALL N. 4.4.2), trascritto ai RR.II. Di Salerno in data**



23/06/2006 ai NN. 20772/34693 R.G., da OMISSIS , per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà.

Al summenzionato venditore, la proprietà dei beni era pervenuta a mezzo di atti anteriori al ventennio.

**Beni N.22, 23**

**(Foglio 40 p.ile 1621, 1713)**

**Proprietà 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS**

**Detti beni pervennero a OMISSIS e OMISSIS coniugati in regime di separazione di beni, per i diritti di 1/2 ciascuno, giusto atto di compravendita per notar R. Malinconico, rep. 58583/22473 del 04/07/2005 (CFR ALL N. 4.4.3),** trascritto presso la Conservatoria ai RR.II. in data 11/07/2005 ai NN. 23442/33901 da OMISSIS , per la quota pari a 1/2 del diritto di piena proprietà, e da OMISSIS per la quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà.

Ai summenzionati venditori, la proprietà dei beni era pervenuta a mezzo atto di compravendita, anteriore al ventennio.

**Beni N. 24, 25, 45**

**(Foglio 40 p.ile 1443, 1445, 910 (attuale p. Ila 1711))**

**Proprietà 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS**

**Detti beni pervennero a OMISSIS e OMISSIS coniugati in regime di separazione di beni, per i diritti di 1/2 ciascuno, giusto atto di compravendita per notar R. Malinconico rep. 50721 del 01/10/2001 (CFR ALL N. 4.4.4),** trascritto presso ai RR.II. Di Salerno in data 08/10/2001 ai NN. 21343/27205 da OMISSIS , per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà.

Al summenzionato venditore, la proprietà dei beni era pervenuta a mezzo successione legittima alla madre OMISSIS e deceduta il 02/08/1999, denuncia n.76 vol. n.565 del 28/01/2000, registrata a Castellammare di Stabia il 01/02/2000, trascritta in data 25/11/2004 ai nn. 41920 R.P. e 55839 R.G.

**Beni N. 26, 27, 28**

**(Foglio 40 p.ile 19, 1708, 1714)**

**Proprietà 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS**

**Detti beni pervennero a OMISSIS e OMISSIS coniugati in regime di separazione di beni, per i diritti di 1/2 ciascuno, giusto atto di compravendita per notar R. Malinconico rep. 55236 del 08/01/2004 (CFR ALL N. 4.4.5),** trascritto ai RR.II. Di Salerno in data 26/01/2004 ai NN. 3022/3698 da OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, OMISSIS per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà, OMISSIS per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà, OMISSIS per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà.

Ai summenzionati venditori, la proprietà dei beni era pervenuta a mezzo atto di compravendita, anteriore al ventennio.

**Bene N.29**

**(Foglio 40 p.Ila 1622)**

**Proprietà 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS**

**Detti beni pervennero a OMISSIS e OMISSIS coniugati in regime di separazione di beni, per i diritti di 1/2 ciascuno, giusto atto di compravendita per notar R. Malinconico rep. 62907 del 10/04/2008 (CFR ALL N. 4.4.6),** trascritto presso ai RR.II. in data 18/04/2008 ai NN.10970/15863 da OMISSIS per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà.



Al summenzionato venditore, la proprietà dei beni era pervenuta a mezzo di atti anteriori al ventennio.

**Beni N. 30, 34, 35**

**(Foglio 40 p.IIa 947, 1909, 1911)**

**Proprietà 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS**

**Detti beni pervennero a OMISSIS e OMISSIS coniugati in regime di separazione di beni, per i diritti di 1/2 ciascuno, giusto atto di compravendita per notar R. Malinconico rep. 47788 del 31/03/2000 (CFR ALL N. 4.4.7), trascritto ai RR.II. in data 14/04/2000 ai NN.8968/ 11210, da OMISSIS , per la quota pari a 1/2 del diritto di piena proprietà, e OMISSIS , per la quota pari a 1/2 del diritto di piena proprietà.**

Ai summenzionati venditori, la proprietà dei beni era pervenuta a mezzo atto di compravendita, anteriore al ventennio.

**Beni N. 31, 32, 33**

**(Foglio 40 p.IIe 1618, 1623, 956)**

**Proprietà 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS**

**Detti beni pervennero a OMISSIS e OMISSIS coniugati in regime di separazione di beni, per i diritti di 1/2 ciascuno, giusto atto di compravendita per notar R. Malinconico rep. 63604 del 20/11/2008 (CFR ALL N. 4.4.8), trascritto ai RR.II. in data 26/11/2008 ai NN. 34815/ 47746 da OMISSIS , per la quota pari a 8/12 del diritto di piena proprietà, OMISSIS , per la quota pari a 2/12 del diritto di piena proprietà, OMISSIS , per la quota pari a 2/12 del diritto di piena proprietà.**

Ai summenzionati venditori, la proprietà dei beni era pervenuta a mezzo atto di compravendita, anteriore al ventennio.

**Beni N. 36, 37, 38**

**(Foglio 40 p.IIe 1616, 954, 1712)**

**Proprietà 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS**

**Detti beni pervennero a OMISSIS e OMISSIS coniugati in regime di separazione di beni, per i diritti di 1/2 ciascuno, giusto atto di compravendita per notar G. De Bartolomeis, rep. 2206 del 28/06/2011 (CFR ALL N. 4.4.9), trascritto ai RR.II. in data 22/07/2011 ai NN. 21763/28914, da OMISSIS , per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà.**

Ai summenzionati venditori, la proprietà dei beni era pervenuta a mezzo atto di compravendita, anteriore al ventennio.

**Beni N. 39, 40, 41**

**(Foglio 40 p.IIe 1613, 8, 955)**

**Proprietà 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS**

**Detti beni pervennero a OMISSIS e OMISSIS coniugati in regime di separazione di beni, per i diritti di 1/2 ciascuno, giusto atto di compravendita per notar R. Malinconico, rep. 52612 del 20/09/2002 (CFR ALL N. 4.4.10) (trascritto ai RR.II. in data 07/10/2002 ai NN. 27241/36104) e successivo atto di rettifica per notar R. Malinconico, rep. 71855 del 23/09/2013 (CFR ALL N. 4.4.10.1), (trascritto ai RR.II. in data 17/10/2013 ai NN. 31071/37997), da OMISSIS , per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà.**

Ai summenzionati venditori, la proprietà dei beni era pervenuta a mezzo atto di compravendita, anteriore al ventennio.



**Beni N. 47, 48, 49**

**(Foglio 40 p.lle 31, 37, 926) (livellario inesistente come da atto)**

**Proprietà 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS**

Detti beni pervennero a OMISSIS e OMISSIS coniugati in regime di comunione legale di beni, per i diritti di 1/2 ciascuno, giusto atto di compravendita per notar R. Malinconico rep. 43959 del 06/07/1998 (CFR ALL N. 4.4.11), trascritto ai RR.II. in data 20/07/1998 ai NN. 17845/22010 R.G., da OMISSIS, per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà.

Al summenzionato venditore, la proprietà dei beni era pervenuta a mezzo di atti anteriori al ventennio.

**Beni N. 50, 51**

**(Foglio 40 p.lle 13, 838)**

**Proprietà 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS**

Detti beni pervennero a OMISSIS e OMISSIS coniugati in regime di comunione legale di beni, per i diritti di 1/2 ciascuno, giusto atto di compravendita per notar R. Malinconico rep. 27227 del 21/10/1991 (CFR ALL N. 4.4.12), trascritto ai RR.II. in data 11/11/1991 ai NN. 22528/27829 da OMISSIS, per la quota pari a 1/2 dell'usufrutto, OMISSIS, per la quota pari a 1/2 dell'usufrutto, OMISSIS, per la quota pari a 1/2 della nuda proprietà, e OMISSIS, per la quota pari a 1/2 della nuda proprietà.

Ai summenzionati venditori, la proprietà dei beni era pervenuta a mezzo atto di compravendita, anteriore al ventennio.

**Beni N. 52, 53**

**(Foglio 40 p.lle 1422, 1444)**

**Proprietà 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS**

Detti beni pervennero a OMISSIS e OMISSIS coniugati in regime di comunione legale di beni, per i diritti di 1/2 ciascuno, giusto atto di compravendita per notar R. Malinconico rep. 43069 del 13/03/1998 (CFR ALL N. 4.4.13), trascritto ai RR.II. in data 30/03/1998 ai NN. 8874/ 10550 da OMISSIS, per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà.

Alla summenzionata venditrice, la proprietà dei beni era pervenuta a mezzo di atti anteriori al ventennio.

**Beni N. 54**

**(Foglio 40 p.lla 392)**

**Proprietà 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS**

Il terreno in NCT DI Eboli FL 40 P. lla 392, nella originaria identificazione catastale p.la 14 di mq 55543, pervenne a OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, per la quota di proprietà di 1/4 ciascuno, giusto atto di compravendita per notar Raimondo Malinconico, rep. 38772 del 05/10/1995 (CFR ALL N. 4.4.17), trascritto ai RR.II. in data 20/10/1995 ai NN 22277/27908 R.G., da OMISSIS per la quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto, e da OMISSIS per la quota pari ad 1/1 del diritto di nuda proprietà.

Ai summenzionati venditori, la proprietà dei beni era pervenuta a mezzo di atti anteriori al ventennio.

**Beni N. 46, 55**

**(Foglio 40 p.lle 7, 18)**

**Proprietà 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS**



Detti beni pervennero a OMISSIS e OMISSIS coniugati in regime di comunione legale di beni, per i diritti di 1/2 ciascuno, giusto atto di compravendita per notar R. Malinconico rep. 38668 del 15/09/1995, trascritto ai RR.II. in data 27/09/1995 ai NN. 20559/ 25707 da OMISSIS (CFR ALL N. 4.4.14), per la quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà.

**Beni N. 57, 58**

(Foglio 40 p.lle 26, 648)

Proprietà 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS

Detti beni pervennero a OMISSIS e OMISSIS coniugati in regime di comunione legale di beni, per i diritti di 1/2 ciascuno, giusto atto di compravendita per notar R. Malinconico rep. 41095 del 30/01/1997, trascritto ai RR.II. in data 12/02/1997 ai NN. 4435/5153 (CFR ALL N. 4.4.15), da OMISSIS e OMISSIS, per la quota pari a 1/2 del diritto di piena proprietà.

**Beni N. 41, 61**

(Foglio 40 p.lle 28, 649)

Proprietà 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS

Detti beni pervennero a OMISSIS e OMISSIS coniugati in regime di separazione legale di beni, per i diritti di 1/2 ciascuno, giusto atto di compravendita per notar R. Malinconico rep. 47788 del 31/03/2000, trascritto ai RR.II. in data 14/04/2000 ai NN. 8968/11210 (CFR ALL N. 4.4.16), da OMISSIS e OMISSIS, per la quota pari a 1/2 del diritto di piena proprietà.

**Beni N.59, 60**

(Foglio 40 p.lle 1803, 1804)

Proprietà 1/1 OMISSIS

I terreni in NCT DI Eboli FL 40 P. lle 1803 e 1804 ed in NCEU FL 40 P. lla 1804, nella originaria identificazione catastale, p.lla 14 di mq 55543, pervennero per i diritti di piena proprietà 1/1 a OMISSIS giusto atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso per notar Raimondo Malinconico, rep. 51759 del 12/04/2002 (CFR ALL N. 4.4.18), trascritto ai RR.II. di Salerno in data 12/04/2002 ai NN 10363/13936, da OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, ciascuno per la quota pari a 1/4 del diritto di proprietà.

**Beni N. 43, 44, 56, 62, 63, 64**

(Foglio 40 p.lle 1709, 1710, 1617, 650, 949, 953)

Non è stato possibile risalire alla provenienza dei terreni in Eboli Foglio 40 p.lle 1709, 1710, 1617, 650, 949, 953.

**VINCOLI E FORMALITÀ GRAVANTI**

In ALLEGATO N. 5 vengono riportate le ispezioni ipotecarie aggiuntive effettuate sugli immobili non oggetto delle Esecuzioni Immobiliari N. 322/16 e 395/16.

**VINCOLI GRAVANTI**

- **TRASCRIZIONE del 11/07/1990 NN 15027/19062- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** - Decreto del Sindaco del Comune di Eboli n.13407 del 13/06/1990. La formalità veniva trascritta in favore del Demanio Regionale della Regione Campania - Ramo Bonifiche, C.F. 80011990639, contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS. La formalità grava sui beni di cui alle p.lle n.939, per mq 215, n.941 per mq 215, n.943 per mq 20, n.945 per mq 145.



- **TRASCRIZIONE DEL 29/05/1992 NN. 11686/13843 - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA** - Pubblico ufficiale MINISTRO DEI TRASPORTI Repertorio 732 del 06/03/1990. La formalità veniva trascritta in favore dell'Ente Ferrovie dello Stato, con sede in Roma, C.F. 01585570581, contro Demanio dello Stato "Ramo Ferrovie", con sede in Roma, C.F. 80193210582. La formalità grava sui beni di cui alle p.lle n.1558 ex 11- 1560 ex 12 -1714 ex 26 - 947 ex 390- 1909 ex 390 - 1911 ex 28.
- **TRASCRIZIONE DEL 07/11/1994 NN. 349/405 -COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA** - Pubblico ufficiale GAMBALDI ANGELA Repertorio 13574 del 13/12/1993. La formalità veniva trascritta in favore di ENEL Società per Azioni , con sede in Roma, C.F. 00811720580, contro OMISSIS e OMISSIS . La formalità, consistente in servitù di elettrodotto grava sui beni di cui alle p.lle n.13 e n.838.
- **TRASCRIZIONE DEL 27/05/1996 NN. 10092/12627 -VINCOLO DI INEDIFICABILITA'** - Pubblico ufficiale LUCIO MAZZARELLA Repertorio 3588 del 03/05/1996. La formalità veniva trascritta contro OMISSIS e OMISSIS , OMISSIS ed a favore del Comune di Eboli a vantaggio dell'edificazione di un fabbricato sulle p. lle 26 e 648. La formalità, consistente in servitù di elettrodotto grava sui beni di cui alle p.lle n.26 A, 648 A, 26 B.
- **TRASCRIZIONE DEL 17/07/2002 NN. 19693/26656 -CONVENZIONE EDILIZIA** - atto pubblico amministrativo del segretario generale rep. 4141 del 20/06/2002. La formalità veniva trascritta in favore di comune di EBOLI, C.F. 00318580651, contro OMISSIS . La formalità grava sui beni di cui alle p.lle n.14, 392, 7, 18, 13, 26, 648, 1803, 1804, 1804. La stessa risulta NON EFFICACE, atteso che la predetta convezione aveva validità di anni sei decorrenti dalla stipula della stessa.
- **TRASCRIZIONE DEL 25/02/2004 NN. 6914/8612 - COSTITUZIONE DI VINCOLO** - Pubblico Ufficiale SEGRETARIO GENERALE del Comune di Eboli Repertorio 4282 del 03/02/2004. La formalità veniva trascritta contro OMISSIS e OMISSIS . In relazione all'originaria identificazione catastale, la formalità, consistente in vincolo di asservimento, grava, tra altri, sui beni di cui alle p.lle 31, 37, 926, 13, 838, 1442, 1444, 1443, 1445, 19, 1708, 1714, 1612, 1624, 32, 939, 943, 945, 651, 952, 1803, 1804, 392.
- **TRASCRIZIONE DEL 25/02/2004 NN. 6915/8613 -CONVENZIONE EDILIZIA** - atto pubblico amministrativo del segretario generale rep. 4282 del 03/02/2004. La formalità veniva trascritta in favore di comune di EBOLI, C.F. 00318580651, contro OMISSIS . La formalità grava sui beni di cui alle p.lle n.14, 924, 926, 37, 31, 894, 899, 908, 8, 855, 1443, 1445, 910, 26, 648, 1442, 1444, 13, 838, 7, 18, 392, 1612, 1624, 1708, 19, 1714, 32, 939, 943, 651, 945, 952, 1803, 1804. La stessa risulta NON EFFICACE, atteso che la predetta convezione aveva validità di anni sei decorrenti dalla stipula della stessa.
- **TRASCRIZIONE del 05/09/2005 NN 28156/42667- ATTO D'OBBLIGO**, a rogito notaio R. Malinconico, rep. 58760 del 29/07/2005. La formalità veniva trascritta sull'immobile di cui alla p.lla 1804 al C.F.. La stessa risulta NON EFFICACE, attesa la durata del vincolo (anni 10 per gli immobili e gli impianti fissi -anni 5 per i macchinari e le attrezzature mobili, a decorrere dalla data di adozione del provvedimento).
- **TRASCRIZIONE DEL 09/08/2005 NN. 27229/39703 - COSTITUZIONE DI VINCOLO** - Pubblico Ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 58759 del 29/07/2005. La formalità veniva trascritta contro OMISSIS e OMISSIS . La formalità, consistente in vincolo di destinazione, grava, tra altri, sui beni di cui alle p.lle 19, 1708, 1714.
- **TRASCRIZIONE del 19/06/2006 NN 20220/33843- COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**, Pubblico Ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 60611 del 09/06/2006. La formalità veniva trascritta in favore della REGIONE CAMPANIA, con sede in Napoli, C.F. 80011990639, contro i debitori, OMISSIS e OMISSIS . La formalità grava sui beni di cui alle p.lle 941, 942, 1716, 1614, 1619, 29, 30, 1610, 652, 1717, 1773, 932, 1775, 1776.
- **TRASCRIZIONE DEL 23/04/2008 NN. 11541/16715 -COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA**, servitù di acquedotto - Pubblico ufficiale COMUNE DI EBOLI C.F. 00318580651 Repertorio 12027 del 01/04/2008. La formalità veniva trascritta in favore di DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO , con sede



in Roma, C.F. 80193210582, contro OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . La formalità, consistente in servitù di acquedotto grava sui beni di cui alla p.lle N. 1613, 1615.

- **TRASCRIZIONE del 23/04/2008 NN 11533/16707- COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA**, Pubblico ufficiale COMUNE DI EBOLI Repertorio 12027 del 01/04/2008. La formalità veniva trascritta in favore del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO, con sede in Roma, C.F. 80193210582, contro il debitore, OMISSIS . La formalità, consistente in servitù di acquedotto, grava sul bene di cui alla p.lla n.1803, per un'estensione pari a 6 mq.
- **TRASCRIZIONE DEL 23/04/2008 NN. 11542/16716 - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA** - Pubblico ufficiale COMUNE DI EBOLI Repertorio 12027 del 01/04/2008. La formalità veniva trascritta in favore del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO, con sede in Roma, C.F. 80193210582, contro OMISSIS e OMISSIS . La formalità, consistente in servitù di acquedotto, grava, tra altri, sui beni di cui alla p.lla 1444, per 6 centiare.
- **TRASCRIZIONE DEL 23/04/2008 NN. 11543/16717 -COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA**, servitù di acquedotto - Pubblico ufficiale COMUNE DI EBOLI C.F. 00318580651 Repertorio 12027 del 01/04/2008. La formalità veniva trascritta in favore di DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO , con sede in Roma, C.F. 80193210582, contro OMISSIS . La formalità, consistente in servitù di acquedotto grava sui beni di cui alla p.lla n.648.
- **TRASCRIZIONE DEL 23/04/2008 NN. 11545/16719 - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA** - Pubblico ufficiale COMUNE DI EBOLI Repertorio 12027 del 01/04/2008. La formalità veniva trascritta in favore del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO, con sede in Roma, C.F. 80193210582, ed erroneamente contro FIERRO Anna, FIERRO Ottavio, FIERRO Raffaele. La formalità, consistente in servitù di acquedotto, grava sul bene di cui alla p.lla 1623, per 6 centiare.
- **TRASCRIZIONE DEL 23/04/2008 NN. 11547/16721 -COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA**, servitù di acquedotto - Pubblico ufficiale COMUNE DI EBOLI C.F. 00318580651 Repertorio 12027 del 01/04/2008. La formalità veniva trascritta in favore di DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO , con sede in Roma, C.F. 80193210582, contro OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . La formalità, consistente in servitù di acquedotto grava sui beni di cui alla p.lla N. 18.
- **TRASCRIZIONE DEL 23/04/2008 NN. 11549/16723 - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA** - Pubblico ufficiale COMUNE DI EBOLI Repertorio 12027 del 01/04/2008. La formalità veniva trascritta in favore del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO, con sede in Roma, C.F. 80193210582, ed erroneamente contro OMISSIS , OMISSIS OMISSIS , OMISSIS OMISSIS , OMISSIS OMISSIS , OMISSIS Rosanna, OMISSIS OMISSIS . La formalità, consistente in servitù di acquedotto, grava, tra altri, sul bene di cui alla p.lla 1622, per 6 centiare.
- **TRASCRIZIONE DEL 23/04/2008 NN. 11551/16725 - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA del 23/04/2008** - Pubblico ufficiale COMUNE DI EBOLI Repertorio 12027 del 01/04/2008. La formalità veniva trascritta in favore del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO, con sede in Roma, C.F. 80193210582, ed erroneamente contro OMISSIS . La formalità, consistente in servitù di acquedotto, grava sul bene di cui alla p.lla 1616, per 18 centiare.
- **TRASCRIZIONE DEL 26/11/2008 NN. 34816/47747 - COSTITUZIONE DI VINCOLO** - Pubblico Ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 63604 del 20/11/2008. La formalità veniva trascritta contro OMISSIS e OMISSIS , i quali, ai sensi dell'art.5 bis del D.Lgs. n.228 del 18/05/2001, istituito dall'art.7 del D.Lgs. n.99 del 29/03/2004, costituivano in un compendio unico i beni di cui alle p.lle 1618, 1623, 956.



## **FORMALITA' GRAVANTI**

- **ISCRIZIONE del 29/11/1999 NN. 6646/34783-** per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 46964 del 19/11/1999. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 2.000.000.000, in favore dell'ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO AGRARIO S.P.A., C.F. 00658040480, con sede in Firenze, contro OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . Con riferimento all'originaria identificazione catastale, la formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 31, 37, 926, 13, 838, 1442, 1444, 1491, 1803, 1804, 1804 C.F., 392.
- **ISCRIZIONE del 30/05/2001 NN. 2252/14033-** per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 50135 del 24/05/2001. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 1.000.000.000, in favore dell'ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO AGRARIO S.P.A., C.F. 00658040480, con sede in Firenze, contro OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . Con riferimento all'originaria identificazione catastale, la formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 31, 37, 926, 13, 838, 1442, 1444, 947, 1911, 1491, 1803, 1804, 1804 C.F., 392.
- **ISCRIZIONE del 25/11/2003 NN. 6778/40547-** per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 54983 del 20/11/2003. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 2.000.000,00, in favore della MPS BANCAVERDE S.P.A., C.F. 00658040480, con sede in Firenze, contro OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . Con riferimento all'originaria identificazione catastale, la formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 31, 37, 926, 13, 838, 1442, 1444, 1443, 1445, 1911, 1491, 1803, 1804, 1804 C.F., 392. - Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 278 del 16/01/2004.
- **ISCRIZIONE del 16/01/2004 NN. 278/2191-** per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 54983 del 20/11/2003. L'ipoteca, in rettifica alla precedente iscritta in data 25/11/2003 ai nn. 6778 R.P. e 40547 R.G., veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 2.000.000,00, in favore della MPS BANCAVERDE S.P.A., C.F. 00658040480, con sede in Firenze, contro OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . Con riferimento all'originaria identificazione catastale, la formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 31, 37, 926, 13, 838, 1442, 1444, 1443, 1445, 1911, 1491, 1803, 1804, 1804 C.F., 392.
- **ISCRIZIONE del 31/07/2009 NN. 4322/36338-** per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO- Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 64309/26588 del 22/07/2009. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 1.600.000,00, in favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., C.F. 00884060526, con sede in Siena, contro i debitori OMISSIS (debitore ipotecario), OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . La formalità grava tra altri sui terreni FL 40 P. lle 1612, 1624, 32, 939, 943, 945, 651, 941, 942, 1716, 1614, 1619, 29, 30, 1610, 652, 1717, 1773, 932, 1775, 1776, 1621, 1713
- **ISCRIZIONE del 31/07/2009 NN. 4323/36339-** per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Registro Particolare 4323 Registro Generale 36339 - Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 64310/26589 del 22/07/2009. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 1.800.000,00, in favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., C.F. 00884060526, con sede in Siena, contro i debitori OMISSIS , OMISSIS (debitore ipotecario), OMISSIS e OMISSIS . La formalità grava tra altri sui terreni FL 40 P. lle 1612, 1624, 32, 939, 943, 945, 651, 941, 942, 1716, 1614, 1619, 29, 30, 1610, 652, 1717, 1773, 932, 1775, 1776, 1621, 1713 (**LOTTO 5**).
- **ISCRIZIONE del 14/12/2009 NN. 6835/55428-** per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO- Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 65021 del 09/12/2009. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 1.200.000,00, in favore della BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A., C.F. 04504971211, con sede in Napoli,



contro OMISSIS (debitore ipotecario), OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . La formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1558, 1560, 19, 1708, 1714, 1618, 1623, 956, 1490, 1493.

- **ISCRIZIONE del 14/12/2009 NN. 6836/55429-** per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 65022 del 09/12/2009. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 1.200.000,00, in favore della BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A., C.F. 04504971211, con sede in Napoli, contro OMISSIS (debitore ipotecario), OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . La formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1558, 1560, 19, 1708, 1714, 1618, 1623, 956, 1490, 1493.
- **ISCRIZIONE del 30/03/2011 NN. 1767/12325-** per IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973) - Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. Repertorio 365/2011 del 23/03/2011. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 57.694,38, in favore di EQUITALIA POLIS S.P.A., C.F. 07843060638, con sede in Napoli, contro OMISSIS . La formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 31, 37, 926, 13, 838, 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1442, 1444, 1443,1445, 19, 1708, 1714, 1622, 1618, 1623, 956, 1491.
- **ISCRIZIONE del 14/05/2012 per IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Registro Particolare 1526 Registro Generale 18324 - Pubblico ufficiale DE BARTOLOMEIS GIOVANNI Repertorio 2821 del 30/04/2012. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 400.000,00, in favore della BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A., C.F. 04504971211, con sede in Napoli, contro OMISSIS (debitore ipotecario), OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . La formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 1863, 1864, 1866,1867, 1868, 1869, 1870, 1558, 1560, 19, 1708, 1714, 1622, 1618, 1623, 956, 1490, 1493.
- **ISCRIZIONE del 14/05/2012 per IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Registro Particolare 1527 Registro Generale 18324 - Pubblico ufficiale DE BARTOLOMEIS GIOVANNI Repertorio 2822 del 30/04/2012. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 1.200.000,00, in favore della BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A., C.F. 04504971211, con sede in Napoli, contro OMISSIS (debitore ipotecario), OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . La formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1558, 1560, 19, 1708, 1714, 1622, 1618, 1623, 956, 1490, 1493.
- **ISCRIZIONE del 14/05/2012 per IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Registro Particolare 1528 Registro Generale 18324 - Pubblico ufficiale DE BARTOLOMEIS GIOVANNI Repertorio 2823 del 30/04/2012. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 400.000,00, in favore della BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A., C.F. 04504971211, con sede in Napoli, contro OMISSIS (debitore ipotecario), OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . La formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1558, 1560, 19, 1708, 1714, 1622, 1618, 1623, 956, 1490, 1493.
- **ISCRIZIONE del 14/05/2012 per IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Registro Particolare 1529 Registro Generale 18324 - Pubblico ufficiale DE BARTOLOMEIS GIOVANNI Repertorio 2824 del 30/04/2012. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 1.200.000,00, in favore della BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A., C.F. 04504971211, con sede in Napoli, contro OMISSIS (debitore ipotecario), OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS . La formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1558, 1560, 19, 1708, 1714, 1622, 1618, 1623, 956, 1490, 1493.
- **ISCRIZIONE del 06/02/2015 NN 400/4091-** per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO -Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4681/2014 del 21/10/2014. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 120.000,00, in favore di CATTOLICA ASSICURAZIONI SOC.COOP., C.F. 00320160237, con sede in Verona, contro OMISSIS ., con sede in Eboli, C.F. 03599730656, nonché contro OMISSIS e OMISSIS . La formalità grava, tra altri, sui beni di cui al



Fg.40 p.lle 13, 838, 1442, 1444, 1443, 1445, 947, 1909, 1911, 1616, 954, 1712, 939, 1804 al C.F., 392.

- **ISCRIZIONE del 28/05/2015 NN 2178/18078-** per **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973) - Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 2240/2015 del 22/05/2015. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 384.539,18, in favore di EQUITALIA SUD S.P.A., C.F. 11210661002, con sede in Roma, contro il debitore OMISSIS . La formalità grava sui beni di cui alle p.lle 1803, 1804 al C.F.
- **ISCRIZIONE del 24/02/2016 NN. 745/10016-** per **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO - Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 3051/10016 del 10/02/2016. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari a € 43.633,68, in favore di EQUITALIA SUD S.P.A., C.F. 11210661002, con sede in Roma, contro OMISSIS . La formalità grava, tra altri, sui beni di cui al Fg.40 p.lle 1863, 1867, 1444, 956, 32, 1614, 1803, 1804 al C.F.
- **TRASCRIZIONE del 20/07/2016 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – Registro Particolare 22916 Registro Generale 29439 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 5963/2016 del 29/06/2016. La formalità veniva trascritta per la somma pari ad EURO 1.064.809,53 oltre spese accessorie, in favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., C.F. 00884060526, con sede in Siena, contro i soggetti coinvolti.
- **TRASCRIZIONE del 19/09/2016 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – Registro Particolare 28168 Registro Generale 36114 - Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7698/2016 del 05/09/2016. La formalità veniva trascritta per la somma pari ad EURO 1.077.028,46 oltre spese accessorie, in favore della MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., C.F.00816350482, con sede in Firenze, contro i soggetti coinvolti.
- **TRASCRIZIONE DEL 17/01/2018 NN. 1729/2140 –ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO,** TRIBUNALE DI SALERNO rep. 1640 del 29/09/2017 – a favore di CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO OMISSIS e contro OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS . La formalità, sui beni in EBOLI (NCEU FL 40 p. lle 1491 e 1820 ed in NCT FL 40 p.lle N. 8, 19, 28, 29, 30, 32, 651, 652, 910, 932, 939, 941, 942, 943, 945, 947, 954, 955, 956, 1443, 1445, 1610, 1612, 1613, 1614, 1616, 1618, 1619, 1621, 1622, 1623, 1624, 1708, 1709, 1712, 1713, 1714, 1716, 1717, 1773, 1775, 1776, 1909, 1710, 1711, 1911, 7, 13, 18, 26, 31, 37, 392, 648, 837, 838, 924, 926, 1248, 1249, 1442, 1444, 1558, 1560, 1571, 1572, 1617, 1641, 1823, 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1893, 732) ed in BATTIPAGLIA fl 3 p. lla 608 subb 1, 4.
- **TRASCRIZIONE DEL 17/01/2018 NN. 1730/2141 –ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO,** TRIBUNALE DI SALERNO rep. 1641 del 29/09/2017 – a favore di CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO OMISSIS e contro OMISSIS e OMISSIS . La formalità, sui beni in EBOLI (NCEU FL 40 p. lla 1804 e 28 ed in NCT FL 40 p.lle N. 1803, 8, 19, 29, 30, 32, 651, 652, 910, 932, 939, 941, 942, 943, 945, 947, 954, 955, 956, 1443, 1445, 1610, 1612, 1613, 1614, 1616, 1618, 1619, 1621, 1622, 1623, 1624, 1708, 1709, 1712, 1713, 1714, 1716, 1717, 1773, 1775, 1776, 1909, 1710, 1711, 1911, 649, 650, 837, 949, 953, 1248, 1249, 1571, 1572, 1617, 1490, 1493, 7, 13, 18, 26, 31, 37, 392, 648, 838, 924, 926, 1442, 1444, 1558, 1560, 1641, 1823, 1863, 1864, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1893).

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Eboli, le p.lle di terreno, di cui al presente lotto, ricadono tutte in ZONA OMOGENEA "E" A PREVALENTE CONFORMAZIONE NATURALE DEL TERRITORIO, sottozona "Ed" DI PIANURA.

I beni non ricadono in aree sottoposte a vincoli sovraordinati, mentre:

- Le P. LLE NN. 26, 648, 28, 932, 939, 941, 942, 943, 945, 1716, 1717, 1773, 838, 1714, 1909 e parte delle P. LLE N. 18, 7, 953, 955, 1711, 1614, 13, 1444, 1708, 1911, 649, 949, 650, 1709,



1613, 1803, 13, 19, 838, 32, 392, 1621, 1624, 1713, 1622 ricadono in Fascia di rispetto paesistico, delle strade e delle ferrovie.

- parte della particella N.1803 ricade in Fascia di rispetto delle strade.
- parte delle particelle NN. 392, 1803 ricade in Fascia di rispetto delle ferrovie.

## **REGOLARITÀ URBANISTICA**

### **Impianti serricoli**

In merito alla regolarità edilizia ed in particolare ai titoli edilizi esistenti, si ci riferisce ai titoli edilizi reperiti dall'ing. OMISSIS nell'ambito della procedura esecutiva 322/16, di seguito elencati:

- Comunicazione ai sensi dell'art.15 LL.RR. n.8/95 e 7/96, prot.17568 del 30/07/1996;
- DIA prot.22396 del 13/07/2000;
- DIA prot.26354 del 05/09/2003;
- DIA prot.10602 del 07/04/2005;
- DIA prot.15187 del 18/05/2005;
- DIA prot.14486 del 04/05/2006;
- DIA prot.21773 del 13/06/2008;
- DIA prot.24943 del 04/06/2009;
- SCIA prot. 32628 del 03/09/2013.

**Tanto premesso, dal raffronto tra lo stato dei luoghi riscontrato e la tavola E3 allegata alla SCIA prot.32628/2013, si rileva la sostanziale conformità urbanistica degli impianti serricoli a meno del blocco posto ad ovest dell'opificio puntualmente indicato nella figura seguente (si ritiene che detto abuso sia sanabile ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001, con un costo stimabile in circa € 5.000,00):**





Indicazione serre non autorizzate

#### **OPIFICIO INDUSTRIALE (P. LLA 1804)**

In merito alla regolarità edilizia si farà riferimento ai titoli reperiti ed allegati alla già citata procedura esecutiva 322/16.

L'opificio risulta realizzato in virtù dei seguenti titoli:

- C.E. n.23/2002 del 21/06/2002, rilasciata al sig. OMISSIS ;
- P.d.C. di variante in C.O. n.03/2004 prot.4280 del 06/02/2004, rilasciato al sig. OMISSIS ;
- P.d.C. in sanatoria n.95/2013 del 26/06/2013, rilasciato al sig. OMISSIS .

Si osserva inoltre che l'unità in questione è sprovvista di idoneo certificato di agibilità, in quanto fu rilasciato un certificato in data 17/06/2005 che però appare a superato a seguito del rilascio del P.d.C. in sanatoria n.95/2013.

Dal confronto dello stato dei luoghi riscontrato con i grafici dei titoli assentiti si evince la sostanziale conformità urbanistica-edilizia del corpo di fabbrica a meno della presenza dell'area soppalcata (superficie di circa 324,91 mq, con altezza variabile tra 2,03 m e 2,80 m) nella zona di lavorazione e confezionamento.

Si osserva che la presenza del soppalco, viste le sue caratteristiche contribuisce all'incremento della superficie utile del corpo di fabbrica. Si ritiene che detto abuso sia sanabile ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/2001, con un costo stimabile in circa € 10.000,00, atteso che, occorrerà depositare i calcoli presso il genio civile, conseguire i necessari pareri e conseguire il nuovo certificato di agibilità.

#### **MANUFATTI SU MAPPALÉ 1803**



Come evinto dalla relazione CTU in atti della procedura esecutiva 322/16, tutte le ricerche di titoli edilizi hanno dato esito negativo e pertanto per i manufatti posti sulla p. lla 1803 non risulta rinvenuto alcun titolo edilizio abilitativo.

### **MANUFATTI SU P. LLA 28**

I manufatti agricoli ubicati sulla p. lla 28, di vecchia fattura, sembrano essere edificati in data antecedente al 01/09/1967, a meno dell'abitazione monopiano di servizio.

Nella procedura esecutiva 322/16 relativamente al solo DEPOSITO 1, l'ing. OMISSIS dichiarava che nonostante le richieste urbanistiche effettuate nessun titolo edilizio veniva reperito, detta conclusione, attesa la natura dei manufatti può estendersi anche agli altri manufatti.

Si precisa, in ogni caso, che, attualmente nessun manufatto risulta accatastato e che detto accatastamento possa essere conseguito con pratica DOCFA (costo stimato euro 2.500,00).

Atteso il pessimo stato manutentivo e la scarsa rilevanza dei citati manufatti, lo scrivente terrà conto di detti aspetti, della mancata puntuale individuazione dei costi di sanatoria operando un abbattimento percentuale sul valore di stima.

**Si precisa che alla luce di quanto detto, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, si terrà conto della difformità (incongruenze edilizie, urbanistiche e catastali) della cosa venduta, della non esaustiva indicazione in perizia dei costi, nonché di eventuali vizi occulti operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene supposto non gravato da alcun onere.**

### **STIMA LOTTO 5**

In ottemperanza a quanto riportato nel paragrafo 4 si determina il valore del lotto per via sintetica.

### **DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO**

Si riportano di seguito i dati osservati dalle fonti:

#### **QUOTAZIONI OMI RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2019 - SEMESTRE 1**

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA` CIOFFI-C.DA PAPALEONE NORD E SUD -FRAZIONE S.CECILIA - V.LE EBURUM-V.TALETE

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE		SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	345	450	L	2	2,6	L

#### **Fonte BORSINO IMMOBILIARE.IT**

I valori riportati in tale pubblicazione sono desunti da dati relativi a compravendite e locazioni al dicembre 2019 a cura del BORSINO IMMOBILIARE. I valori di mercato sono espressi in euro/mq, riferiti alla superficie lorda. I valori di locazione sono espressi in euro/mq per mese, riferiti alla superficie lorda.



Comune	Eboli						
Zona	Periferia -						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	838	<b>1.048</b>	1.258	1,7	1,7	1,7	1,9%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	654	<b>788</b>	922	0,8	1,3	1,7	1,9%
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
Uffici (In buono stato)	738	<b>788</b>	838	3,4	<b>3,4</b>	3,4	5,1%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
Autorimesse (In buono stato)	453	<b>545</b>	637	1,7	<b>2,1</b>	2,5	4,6%
Box (In buono stato)	562	<b>662</b>	763	1,7	<b>2,5</b>	3,4	4,6%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
Capannoni tipici (In buono stato)	327	<b>377</b>	428	1,7	1,7	1,7	5,3%
Negozi (In buono stato)	688	<b>805</b>	922	2,5	2,9	3,4	4,4%

### ANALISI DELLA FONTE VAM REGIONE CAMPANIA 2018

In merito ai terreni che fanno parte del LOTTO 5 siti in Eboli, località Corno d'Oro in zona pianeggiante si farà riferimento ai VAM (valore agricolo medio) pubblicati sul BURC (Bollettino Ufficiale Regione Campania) e riportati di seguito in stralcio, relativi alla regione agraria d'interesse N. 4, in cui sono riportati i valori fondiari medi unitari riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura per l'anno 2018.

Zona n°4 - Piana del Sele e del Picentino - Comprende i Comuni di Albanella, Altavilla Silentina, Battipaglia, Capaccio, Eboli, Giungano, Bellizzi, Olevano sul Tusciano, Pontecagnano Faiano e Serre.	
TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
<b>A) Parte Piana e Pianeggiante</b>	
Seminativo irriguo	60.000,00
Seminativo arborato irriguo	60.000,00
Seminativo asciutto	20.154,18
Seminativo arborato asciutto	24.604,44
Vigneto	32.462,10
Frutteto	62.885,04
Agrumeto	56.013,30

Effettuate le opportune analisi comparative e tenuto conto:

- dei valori riportati nelle fonti osservate e dalle indagini eseguite;
- delle caratteristiche ubicazionali degli immobili;
- della tipologia degli immobili;

si perviene ai seguenti valori di mercato unitari:

**V commerciale produttivo = 405,00 €/mq** (valore ordinario medio a nuovo)

**V manufatti su particella 28 = 380,00 €/mq** (valore ordinario medio a nuovo)



$V_{\text{terreni}} = 8,00 \text{ €/mq}$

Relativamente agli impianti serricoli insistenti sui alcuni fondi del compendio, realizzate con struttura portante a tubi in acciaio e copertura in plastica (con impianto di irrigazione a goccia, antibrina a nebulizzazione senza impianto di riscaldamento ), può assumersi un valore unitario pari a:

$V_{\text{impinti serricoli}} = 9,00 \text{ €/mq}$

Acquisiti tutti gli elementi si passa alla determinazione del valore dell'immobile.

### DETERMINAZIONE SUPERFICI

Ai fini della valutazione dovrà farsi riferimento alle superfici riepilogate nella seguente tabella:

<b>LOTTO 5 (PARTE NORD) - OPIFICIO INDUSTRIALE CON PORZIONE DI FONDO AGRICOLO, CON SOVRASTANTI IMPIANTI SERRICOLI E DEPOSITI, SITI IN EBOLI - LOCALITÀ CORNO D'ORO IN NCEU FL 40 P. LLA 1804 ED IN NCT FL 40 P. LLE 1803, 1804, 392</b>	
<b>OPIFICIO INDUSTRIALE- P. LLA 1804</b>	
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICI [mq]</b>
PIANO TERRA	3.339,72
PIANO SOPPALCATO	433,75
SALA TORRE EVAPORAZIONE	16,61
TETTOIA	51,73
DEPURAZIONE	73,96
CABINA ELETTRICA	35,00
PIANO DI CARICO	266,82
RAMPA	266,82
PIAZZALE ESTERNO	2.325,00
<b>RIEPILOGO SUPERFICI OPIFICIO INDUSTRIALE- P. LLA 1804</b>	
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>3.339,72</b>
<b>PIANO SOPPALCATO</b>	<b>433,75</b>
<b>SUPERFICI NON RESIDENZIALI</b>	<b>710,94</b>
<b>PIAZZALE ESTERNO</b>	<b>2.325,00</b>
<b>MANUFATTI SU P. LLA 1803</b>	
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICI [mq]</b>
SUPERFICIE COMMERCIALE	27,17
S.N.R. (SOLETTA)	51,40
<b>TERRENI</b>	
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICI [mq]</b>
FL 40 - P. LLA 1803 - SEMIN IRRIG	49.359,00
FL 40 - P. LLA 392 - SEMIN IRRIG	10.429,00
IMPIANTI SERRICOLI	48.200,00

<b>LOTTO 5 (PARTE SUD)- TERRENI AGRICOLI CON SOVRASTANTI IMPIANTI SERRICOLI E MANUFATTI SITI IN EBOLI LOCALITÀ CORNO D'ORO IN NCT FL 40, P. LLE: 1612, 1624, 32, 939, 943, 945, 651, 941, 942, 1716, 1614, 1619, 29, 30, 1610, 652, 1717, 1773, 932, 1775, 1776, 1621, 1713, 1443, 1445, 19, 1708, 1714, 1622, 947, 1618, 1623, 956, 1909, 1911, 1616, 954, 1712, 8, 28, 955, 1613, 1709, 1710, 1711, 31, 37, 926, 13, 838, 1442, 1444, 7, 18, 26, 648, 1617, 649, 650, 949, 953</b>	
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICI [mq]</b>
1. FL 40 - P. LLA 1612 - SEMIN. IRRIG. di classe 2	2.208,00



2. FL 40 - P. LLA 1624 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	5.226,00
3. FL 40 - P. LLA 32 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	9.659,00
4. FL 40 - P. LLA 939 - SEMIN. IRRIG. di classe 4	3.569,00
5. FL 40 - P. LLA 943 - SEMIN. IRRIG. di classe 4	170,00
6. FL 40 - P. LLA 945 - PRATO di classe 3	1.350,00
7. FL 40 - P. LLA 651 - SEMIN. IRRIG. di classe 2	3.359,00
8. FL 40 - P. LLA 941 - SEMIN. IRRIG. di classe 4	3.629,00
9. FL 40 P. LLA 942 - ORTO IRRIGUO di classe 1	65,00
10. FL 40 - P. LLA 1716 - SEMIN. IRRIG. di classe 4	4.943,00
11. FL 40 - P. LLA 1614- SEMIN. IRRIG. di classe 2	7.748,00
12. FL 40 - P. LLA 1619 - SEMIN. IRRIG. di classe 2	260,00
13. FL 40 - P. LLA 29 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	4.526,00
14. FL 40 - P. LLA 30 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	1.168,00
15. FL 40 - P. LLA 1610 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	2.134,00
16. FL 40 - P. LLA 652 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	1.372,00
17. FL 40 - P. LLA 1717 - SEMIN. IRRIG. di classe 4	435,00
18. FL 40 - P. LLA 1773 - PRATO di classe 3	4.286,00
19. FL 40 - P. LLA 932 - PRATO di classe 3	6.621,00
20. FL 40 - P. LLA 1775 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	355,00
21. FL 40 - P. LLA 1776 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	1.457,00
22. FL 40 - P. LLA 1621 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	258,00
23. FL 40 - P. LLA 1713- SEMIN. IRRIG. di classe 3	4.969,00
24. FL 40 - P. LLA 1443- SEMIN. IRRIG. di classe 3	2.849,00
25. FL 40 - P. LLA 1445- SEMIN. IRRIG. di classe 2	1.611,00
26. FL 40 - P. LLA 19- SEMIN. IRRIG. di classe 3	1.885,00
27. FL 40 - P. LLA 1708- PRATO di classe 3	5.629,00
28. FL 40 - P. LLA 1714- SEMIN. IRRIG. di classe 4	4.847,00
29. FL 40 - P. LLA 1622 porz. AA- ULIVETO di classe 2	4.988,00
29. FL 40 - P. LLA 1622 porz. AB- SEMIN. IRRIG. di classe 3	283,00
30. FL 40 - P. LLA 947- PRATO di classe 3	242,00
31. FL 40 - P. LLA 1618- SEMIN. IRRIG. di classe 2	475,00
32. FL 40 - P. LLA 1623 porz. AA- ORTO IRRIG. di classe 3	470,00
32. FL 40 - P. LLA 1623 porz. AB- SEMIN. IRRIG. di classe 3	70,00
33. FL 40 - P. LLA 956- SEMIN. IRRIG. di classe 2	3.623,00
34. FL 40 - P. LLA 1909- PRATO di classe 3	1.044,00
35. FL 40 - P. LLA 1911- PRATO di classe 3	1.489,00
36. FL 40 - P. LLA 1616 porz. AA- ULIVETO di classe 2	33,00
36. FL 40 - P. LLA 1616 porz. AB- SEMIN. IRRIG. di classe 2	25,00
37. FL 40 - P. LLA 954- ULIVETO di classe 2- 3.623mq	3.623,00
38. FL 40 - P. LLA 1712- ULIVETO di classe 2- 961mq	961,00
39. FL 40 - P. LLA 1613- SEMIN. IRRIG. di classe 2	6.963,00
40. FL 40 - P. LLA 8- SEMIN. IRRIG. di classe 3	740,00
41. FL 40 - P. LLA 28 - ENTE URBANO	2.683,00
42. FL 40 - P. LLA 955- SEMIN. IRRIG. di classe 2	3.524,00
43. FL 40 - P. LLA 1709- PRATO di classe 3	602,00
44. FL 40 - P. LLA 1710- SEMIN. IRRIG. di classe 3	214,00
45. FL 40 - P. LLA 1711- SEMIN. IRRIG. di classe 3	5.211,00
46. FL 40 - P. LLA 18 - PRATO di classe 3	6.115,00



47. FL 40 - P. LLA 31- SEMIN. IRRIG. di classe 3	2.280,00
48. FL 40 - P. LLA 37- SEMIN. IRRIG. di classe 3	2.150,00
49. FL 40 - P. LLA 926- SEMIN. IRRIG. di classe 3	3.632,00
50. FL 40 - P. LLA 13- SEMIN. IRRIG. di classe 3	8.780,00
51. FL 40 - P. LLA 838- SEMIN. IRRIG. di classe 3	2.410,00
52. FL 40 - P. LLA 1442- SEMIN. IRRIG. di classe 3	1.450,00
53. FL 40 - P. LLA 1444- SEMIN. IRRIG. di classe 3	3.550,00
54. FL 40 - P. LLA 7- SEMIN. IRRIG. di classe 2	2.841,00
55. FL 40 - P. LLA 1617- SEMIN. IRRIG. di classe 2	265,00
56. FL 40 - P. LLA 26- SEMIN. IRRIG. di classe 4	5.626,00
57. FL 40 - P. LLA 648- SEMIN. IRRIG. di classe 4	3.473,00
58. FL 40 - P. LLA 649- PRATO di classe 3	295,00
59. FL 40 - P. LLA 650- PRATO di classe 3	330,00
60. FL 40 - P. LLA 949- PRATO di classe 3	181,00
61. FL 40 - P. LLA 953- SEMIN. IRRIG. di classe 2	100,00
<b>SUPERFICIE TOTALE FONDO</b>	<b>167.329,00</b>
<b>IMPIANTI SERRICOLI</b>	<b>130.000,00</b>

<b>LOTTO 5 (PARTE SUD)-MANUFATTI SU P. LLA 28</b>	
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICI [mq]</b>
DEPOSITO 1-Sup. Lorda	285,00
DEPOSITO 1-Tettoia	25,00
DEPOSITO 2-Sup. Lorda	169,00
FIENILE-Sup. Lorda	168,00
DEPOSITO 3-Sup. Lorda	27,00
CASA COLONICA-Sup. Lorda- HMED=7,00	76,00
CASA COLONICA-Sup. Lorda- HMED=5,00	77,00
SILOS-Sup. Lorda	40,00
ABITAZIONE DI SERVIZIO-Sup. Lorda	27,00

#### **DETERMINAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI (K, Cp)**

##### **COEFFICIENTE DI ETÀ, QUALITÀ, STATO (K)**

Considerato lo stato di manutenzione degli immobili eseguiti il predetto coefficiente K assumerà il valore K=1,00 per i terreni e le serre, inoltre assumerà il valore K=0,40 per i manufatti sulla p. lla 28 e K=0,80 per la residenza di servizio.

##### **COEFFICIENTE DELLE PERTINENZE (Cp)**

Le superfici commerciali si ottengono ponderando le relative superfici di pertinenza non residenziali, distinte per destinazione d'uso, applicando i seguenti coefficienti:

TETTOIA	Cp =0,25
RESIDENZA DI SERVIZIO	Cp =0,80
S.N.R.	Cp =0,30
PIANO SOPPALCATO	Cp =0,50
AREA ESTERNA	Cp =0,20
MANUFATTI SU P. LLA 1803	Cp =0,50

##### **ABBATTIMENTO PERCENTUALE PER VIZI ED IRREGOLARITÀ (-%)**

Tenuto conto di quanto evidenziato nell'ambito della regolarità edilizia dell'immobile, della presenza di formalità pregiudizievoli, dei costi di cancellazione delle formalità gravanti ed in

Procedimenti R.G.V. N. 1640/2017 e R.G.V. N. 1641/2017

relazione CTU ing. Pasquale Modica  
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 87/99



generale a garanzia di vizi occulti, si applicherà un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene esprimibile nel caso specifico nella misura del 1% (parte a sud) e 3% (parte a nord).

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva del valore di mercato dedotto per il lotto in questione.



<b>LOTTO 5 (PARTE NORD)- OPIFICIO INDUSTRIALE CON PORZIONE DI FONDO AGRICOLO, CON SOVRASTANTI IMPIANTI SERRICOLI E DEPOSITI, SITI IN EBOLI - LOCALITÀ CORNO D'ORO IN NCEU FL 40 P. LLA 1804 ED IN NCT FL 40 P. LLE 1803, 1804, 392</b>					
DESCRIZIONE	SUPERFICI [mq]	V <sub>RIF</sub> [€/mq]	K	CP	Valore [€]
P. LLA 1804-SUP. COMM.	3 339,72	405	1,00	1,00	1 352 586,60
P. LLA 1804-PIANO SOPPALCATO	433,75	405	1,00	0,50	87 834,38
P. LLA 1804-S. N.R.	710,94	405	1,00	0,30	86 379,21
P. LLA 1804-PIAZZALE ESTERNO	2 325,00	405	1,00	0,20	188 325,00
VALORE OPIFICIO- P. LLA 1804					1 715 125,19
MANUFATTI P. LLA 1803-SUP. COMM.	27,17	405	1,00	0,50	5 501,93
SOLETTA ESTERNA	51,40	405	1,00	0,10	2 081,70
VALORE MANUFATTI P. LLA 1803					7 583,63
FL 40 - P. LLA 1803 - SEMIN IRRIG	49 359,00	8,00	1,00	1,00	394 872,00
FL 40 - P. LLA 392 - SEMIN IRRIG	10 429,00	8,00	1,00	1,00	83 432,00
IMPIANTI SERRICOLI (P. LLE 1803+392)	48 200,00	9,00	1,00	1,00	433 800,00
VALORE TERRENI P. LLE 1803, 392 CON IMPIANTI SERRICOLI					912 104,00
VALORE PARTE NORD LOTTO 5 [€]					2 634 812,81
VALORE LOTTO CON ABBATTIMENTO DEL 3 % PER IRREGOLARITA' [€]					2 555 768,43
<b>1. VALORE PARTE NORD LOTTO 5 IN CIFRA TONDA [€]</b>					<b>2 550 000,00</b>

<b>LOTTO 5 (PARTE SUD)- TERRENI AGRICOLI CON SOVRASTANTI IMPIANTI SERRICOLI E MANUFATTI SITI IN EBOLI LOCALITÀ CORNO D'ORO IN NCT FL 40, P. LLE: 1612, 1624, 32, 939, 943, 945, 651, 941, 942, 1716, 1614, 1619, 29, 30, 1610, 652, 1717, 1773, 932, 1775, 1776, 1621, 1713, 1443, 1445, 19, 1708, 1714, 1622, 947, 1618, 1623, 956, 1909, 1911, 1616, 954, 1712, 8, 28, 955, 1613, 1709, 1710, 1711, 31, 37, 926, 13, 838, 1442, 1444, 7, 18, 26, 648, 1617, 649, 650, 949, 953</b>					
DESCRIZIONE	SUPERFICI [mq]	V <sub>RIF</sub> [€/mq]	K	CP	Valore [€]
SUPERFICIE TOTALE FONDO	167 329,00	8,00	1,00	1,00	1 338 632,00
IMPIANTI SERRICOLI	130 000,00	9,00	1,00	1,00	1 170 000,00
p. lla 28-DEPOSITO 1-Sup. Lorda	285,00	380,00	0,40	1,00	43 320,00
p. lla 28-DEPOSITO 1-Tettoia	25,00	380,00	0,40	0,25	950,00
p. lla 28-DEPOSITO 2-Sup. Lorda	169,00	380,00	0,40	1,00	25 688,00
p. lla 28-FIENILE-Sup. Lorda	168,00	380,00	0,40	1,00	25 536,00
p. lla 28-DEPOSITO 3-Sup. Lorda	27,00	380,00	0,40	1,00	4 104,00
p. lla 28-CASA COLONICA-Abitazione	76,00	380,00	0,40	1,00	11 552,00
p. lla 28-CASA COLONICA- Deposito	77,00	380,00	0,40	1,00	11 704,00
p. lla 28-SILOS-Sup. Lorda	40,00	380,00	0,40	1,00	6 080,00
p. lla 28-ABITAZIONE DI SERVIZIO-Sup. Lorda	27,00	400,00	0,80	0,80	6 912,00
VALORE MANUFATTI SU P. LLA 28 LOTTO 5 [€]					135 846,00
VALORE PARTE SUD LOTTO 5 [€]					2 644 132,40
VALORE LOTTO CON ABBATTIMENTO DEL 1 % PER IRREGOLARITA' [€]					2 617 691,08
<b>2. VALORE PARTE SUD LOTTO 5 IN CIFRA TONDA [€] [€]</b>					<b>2 610 000,00</b>

<b>VALORE LOTTO 5 (1. PARTE NORD + 2. PARTE SUD) IN CIFRA TONDA [€]</b>	<b>5 160 000,00</b>
---	---------------------

Il C.T.U. assume dunque quale valore di stima:

**VALORE LOTTO 5 (IN CIFRA TONDA): 5.160.000,00 €**



## 10. RIEPILOGO VALORE DI MERCATO IMMOBILI

Si riporta di seguito il quadro riepilogativo del valore di mercato del compendio stimato:

<b>LOTTO 1-</b> VILLA IN EBOLI, LOCALITÀ CORNO D'ORO IN N.C.E.U. FL 40 - P. LLA 1491 - CAT A/7	<b>770.000,00 €</b>
<b>LOTTO 2-</b> LOCALE COMMERCIALE TERRANEO IN BATTIPAGLIA, VIA CARBONE N. 24 IN N.C.E.U. FL 3 - P. LLA 608 - SUB 1 - CAT C/1.	<b>28.000,00 €</b>
<b>LOTTO 3-</b> LOCALE COMMERCIALE TERRANEO IN BATTIPAGLIA, VIA CARBONE N. 20, 22 IN N.C.E.U. FL 3 - P. LLA 608 - SUB 4 - CAT C/1	<b>84.000,00 €</b>
<b>LOTTO 4-</b> TERRENI EDIFICABILI SITI IN EBOLI, LOCALITÀ CORNO D'ORO IN NCT FL 40 P. LLE 1823 - 1863 - 1864 - 1866 - 1867 - 1868 - 1869 - 1870 - 1558- 1560 - 1490 - 1493 CON CABINA ELETTRICA IN NCEU FL 40 P. LLA 1820	<b>568.000,00 €</b>
<b>LOTTO 5-</b> OPIFICIO INDUSTRIALE CON ANNESSO FONDO AGRICOLO E SOVRASTANTI IMPIANTI SERRICOLI, IL TUTTO SITO IN EBOLI - LOCALITÀ CORNO D'ORO IN NCEU FL 40 P. LLA 1804 ED IN NCT FL 40 P. LLE 1803, 1804, 392, 1612, 1624, 32, 939, 943, 945, 651, 941, 942, 1716, 1614, 1619, 29, 30, 1610, 652, 1717, 1773, 932, 1775, 1776, 1621, 1713, 1443, 1445, 19, 1708, 1714, 1622, 947, 1618, 1623, 956, 1909, 1911, 1616, 954, 1712, 8, 28, 955, 1613, 1709, 1710, 1711, 31, 37, 926, 13, 838, 1442, 1444, 7, 18, 26, 648, 1617, 649, 650, 949, 953.	<b>5.160.000,00 €</b>
<b>TOTALE (LOTTO 1 + LOTTO 2 + LOTTO 3 + LOTTO 4 + LOTTO 5)</b>	<b>6.610.000,00 €</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**11. ATTRIBUZIONE ALLE DUE MASSE 'R.V.G. 1640/2017 OMISSIS E OMISSIS ' E 'R.V.G. 1641/2017 OMISSIS E OMISSIS '**

Si procede in questa sede all'attribuzione dei lotti e/o delle loro aliquote alle due masse 'R.V.G. 1640/2017 OMISSIS E OMISSIS ' e 'R.V.G. 1641/2017 OMISSIS E OMISSIS '.

Riepilogando per singola unità immobiliare e massa si ha relativamente ai LOTTI 1-2-3:

<b>LOTTO 1- ABITAZIONE IN VILLA IN EBOLI, LOCALITÀ CORNO D'ORO in N.C.E.U. FL 40 - P. LLA 1491 - CAT A/7</b>					
<b>PROPRIETA': 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS</b>					
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICI [mq]</b>	<b>V<sub>RIF</sub> [€/mq]</b>	<b>K</b>	<b>CP</b>	<b>Valore [€]</b>
PIANO SEMINTERRATO	<b>264,79</b>	1350,00	1,05	0,50	187 669,91
PIANO TERRA	<b>200,81</b>	1350,00	1,05	1,00	284 648,18
PIANO PRIMO	<b>136,10</b>	1350,00	1,05	1,00	192 921,75
PIANO SOTTOTETTO	<b>86,35</b>	1350,00	1,05	0,60	73 440,68
PORTICATI PIANO TERRA	<b>57,00</b>	1350,00	1,00	0,30	23 085,00
TERRAZZI PIANO PRIMO E PIANO SOTTOTETTO	<b>84,96</b>	1350,00	1,00	0,15	17 204,40
DEPOSITI PIANO SOTTOTETTO H<1,50	<b>37,63</b>	1350,00	1,00	0,20	10 160,10
AREA ESTERNA	<b>1025,00</b>	1350,00	1,00	0,05	69 187,50
VALORE LOTTO 1 [€]					858 317,51
VALORE LOTTO CON ABBATTIMENTO DEL 10 % PER IRREGOLARITA' [€]					772 485,76
<b>VALORE LOTTO 1 IN CIFRA TONDA [€]</b>					<b>770 000,00</b>

<b>LOTTO 2- LOCALE COMMERCIALE TERRANEO IN BATTIPAGLIA, VIA CARBONE N. 24 IN N.C.E.U. FL 3 - P. LLA 608 - SUB 1 - CAT C/1</b>					
<b>PROPRIETA': 1/1 OMISSIS</b>					
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICI [mq]</b>	<b>V<sub>RIF</sub> [€/mq]</b>	<b>K</b>	<b>CP</b>	<b>Valore [€]</b>
SUP. COMMERCIALE	<b>33,38</b>	1300,00	0,75	/	32 545,50
VALORE LOTTO 1 [€]					32 545,50
VALORE LOTTO CON ABBATTIMENTO DEL 13 % PER IRREGOLARITA' [€]					28 314,59
<b>VALORE LOTTO 2 IN CIFRA TONDA [€]</b>					<b>28 000,00</b>

<b>LOTTO 3- LOCALE COMMERCIALE TERRANEO IN BATTIPAGLIA, VIA CARBONE N. 20, 22 IN N.C.E.U. FL 3 - P. LLA 608 - SUB 4 - CAT C/1</b>					
<b>PROPRIETA': 1/1 OMISSIS</b>					
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICI [mq]</b>	<b>V<sub>RIF</sub> [€/mq]</b>	<b>K</b>	<b>CP</b>	<b>Valore [€]</b>
SUP. COMMERCIALE	<b>79,35</b>	1300,00	0,85	/	87 681,75
VALORE LOTTO 1 [€]					87 681,75
VALORE LOTTO CON ABBATTIMENTO DEL 4 % PER IRREGOLARITA' [€]					84 174,48
<b>VALORE LOTTO 3 IN CIFRA TONDA [€]</b>					<b>84 000,00</b>

Orbene, mentre nessun problema suscitano i LOTTI 1-2-3 tutti rientranti nella massa "R.V.G. 1640/2017 OMISSIS E OMISSIS ", si riportano di seguito delle tabelle riassuntive del valore dei LOTTI 4 e 5 distinti in funzione delle "aliquote" di proprietà e delle singole masse:



**LOTTO 4- TERRENI EDIFICABILI SITI IN EBOLI, LOCALITÀ CORNO D'ORO IN NCT FL 40 P. LLE 1823- 1863- 1864- 1866- 1867- 1868- 1869- 1870- 1558- 1560-1490- 1493 CON CABINA ELETTRICA IN NCEU FL 40 P. LLA 1820**

**ALIQUOTA A: 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS**  
(P. LLE 1823- 1863- 1864- 1866- 1867- 1868- 1869- 1870- 1558- 1560- 1820)

DESCRIZIONE	SUPERFICI [mq]	V <sub>RIF</sub> [€/mq]	K	CP	Valore [€]
FL 40-P. LLA 1823- EDIFICABILE	1.426,00	20,34	1,00	1,00	29.004,84
FL 40-P. LLA 1863- EDIFICABILE	5.941,00	20,34	1,00	1,00	120.839,94
FL 40-P. LLA 1864- EDIFICABILE	1.196,00	20,34	1,00	1,00	24.326,64
FL 40-P. LLA 1866- EDIFICABILE	108,00	20,34	1,00	1,00	2.196,72
FL 40-P. LLA 1867- EDIFICABILE	4.069,00	20,34	1,00	1,00	82.763,46
FL 40-P. LLA 1868- EDIFICABILE	3,00	20,34	1,00	1,00	61,02
FL 40-P. LLA 1869- EDIFICABILE	37,00	20,34	1,00	1,00	752,58
FL 40-P. LLA 1870- EDIFICABILE	193,00	20,34	1,00	1,00	3.925,62
FL 40-P. LLA 1558-EDIFICABILE	7.318,00	20,34	1,00	1,00	148.848,12
FL 40-P. LLA 1560- EDIFICABILE	1.645,00	20,34	1,00	1,00	33.459,30
FL 40-P. LLA 1560- SEMIN. IRRIG.	2.400,00	8,00	1,00	1,00	16.800,00
FL 40-P. LLA 1820- ENTE URBANO	10,00	80,00	1,00	1,00	800,00
IMPIANTI SERRICOLI	11.346,00	9,00	1,00	1,00	102.114,00
VALORE ALIQUOTA A - LOTTO 4 IN COMPROPRIETÀ PER 1/4 [€]					565.892,24
VALORE ALIQUOTA A - LOTTO 4 CON ABBATTIMENTO DEL 5 % PER IRREGOLARITÀ [€]					537.597,63
<b>VALORE ALIQUOTA A - LOTTO 4 IN COMPROPRIETÀ' PER 1/4 IN CIFRA TONDA [€]</b>					<b>537.000,00</b>
<b>ALIQUOTA B: 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS</b> (P. LLE 1490, 1493)					
DESCRIZIONE	SUPERFICI [mq]	V <sub>RIF</sub> [€/mq]	K	CP	Valore [€]
FL 40-P. LLA 1490- EDIFICABILE	1.260,00	20,34	1,00	1,00	25.628,40
FL 40-P. LLA 1493- EDIFICABILE	390,00	20,34	1,00	1,00	7.932,60
VALORE ALIQUOTA B - LOTTO 4 IN COMPROPRIETÀ PER 1/2 [€]					33.561,00
VALORE ALIQUOTA B - LOTTO 4 CON ABBATTIMENTO DEL 5 % PER IRREGOLARITÀ [€]					31.882,95
<b>VALORE ALIQUOTA B - LOTTO 4 IN COMPROPRIETÀ' PER 1/2 IN CIFRA TONDA [€]</b>					<b>31.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO 5- OPIFICIO INDUSTRIALE CON CIRCOSTANTE FONDO AGRICOLO, SOVRASTANTI IMPIANTI SERRICOLI ED ANNESSI RUSTICI , SITI IN EBOLI - LOCALITÀ CORNO D'ORO**

**ALIQUOTA A: 1/1 OMISSIS**  
(P. LLE 1803, 1804)

DESCRIZIONE	SUPERFICI [mq]	V <sub>RIF</sub> [€/mq]	K	CP	Valore [€]
P. LLA 1804-SUP. COMM.	3.339,72	405	1,00	1,00	1 352 586,60
P. LLA 1804-PIANO SOPPALCATO	433,75	405	1,00	0,50	87 834,38
P. LLA 1804-S. N.R.	710,94	405	1,00	0,30	86 379,21
P. LLA 1804-PIAZZALE ESTERNO	2.325,00	405	1,00	0,20	188 325,00
MANUFATTI P. LLA 1803-SUP. COMM.	27,17	405	1,00	0,50	5 501,93
SOLETTA ESTERNA	51,40	405	1,00	0,10	2 081,70
FL 40 - P. LLA 1803 - SEMIN IRRIG	49.359,00	8,00	1,00	1,00	394 872,00
IMPIANTI SERRICOLI SU P. LLA 1803	39.840,00	9,00	1,00	1,00	358 560,00
VALORE ALIQUOTA A - LOTTO 5 IN PROPRIETÀ 1/1 [€]					2 476 140,81
VALORE ALIQUOTA A - LOTTO 5 CON ABBATTIMENTO DEL 3 % PER IRREGOLARITA' [€]					2 401 856,59
<b>VALORE ALIQUOTA A - LOTTO 5 IN PROPRIETÀ PER 1/1 IN CIFRA TONDA [€]</b>					<b>2.400.000,00</b>

**ALIQUOTA B: 1/2 OMISSIS + 1/2 OMISSIS**

(P. LLE: 1612, 1624, 32, 939, 943, 945, 651, 941, 942, 1716, 1614, 1619, 29, 30, 1610, 652, 1717, 1773, 932, 1775, 1776, 1621, 1713, 1443, 1445, 19, 1708, 1714, 1622, 947, 1618, 1623, 956, 1909, 1911, 1616, 954, 1712, 8, 28, 955, 1613, 1711, 949, 953)

DESCRIZIONE	SUPERFICI [mq]	V <sub>RIF</sub> [€/mq]	K	CP	Valore [€]
1. FL 40 - P. LLA 1612 - SEMIN. IRRIG. di classe 2	2.208,00	8,00	1,00	1,00	17 664,00
2. FL 40 - P. LLA 1624 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	5.226,00	8,00	1,00	1,00	41 808,00
3. FL 40 - P. LLA 32 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	9.659,00	8,00	1,00	1,00	77 272,00
4. FL 40 - P. LLA 939 - SEMIN. IRRIG. di classe 4	3.569,00	8,00	1,00	1,00	28 552,00
5. FL 40 - P. LLA 943 - SEMIN. IRRIG. di classe 4	170,00	8,00	1,00	1,00	1 360,00
6. FL 40 - P. LLA 945 - PRATO di classe 3	1.350,00	8,00	1,00	1,00	10 800,00
7. FL 40 - P. LLA 651 - SEMIN. IRRIG. di classe 2	3.359,00	8,00	1,00	1,00	26 872,00
8. FL 40 - P. LLA 941 - SEMIN. IRRIG. di classe 4	3.629,00	8,00	1,00	1,00	29 032,00
9. FL 40 P. LLA 942 - ORTO IRRIGUO di classe 1	65,00	8,00	1,00	1,00	520,00
10. FL 40 - P. LLA 1716 - SEMIN. IRRIG. di classe 4	4.943,00	8,00	1,00	1,00	39 544,00
11. FL 40 - P. LLA 1614- SEMIN. IRRIG. di classe 2	7.748,00	8,00	1,00	1,00	61 984,00
12. FL 40 - P. LLA 1619 - SEMIN. IRRIG. di classe 2	260,00	8,00	1,00	1,00	2 080,00
13. FL 40 - P. LLA 29 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	4.526,00	8,00	1,00	1,00	36 208,00
14. FL 40 - P. LLA 30 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	1.168,00	8,00	1,00	1,00	9 344,00
15. FL 40 - P. LLA 1610 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	2.134,00	8,00	1,00	1,00	17 072,00
16. FL 40 - P. LLA 652 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	1.372,00	8,00	1,00	1,00	10 976,00
17. FL 40 - P. LLA 1717 - SEMIN. IRRIG. di classe 4	435,00	8,00	1,00	1,00	3 480,00
18. FL 40 - P. LLA 1773 - PRATO di classe 3	4.286,00	8,00	1,00	1,00	34 288,00
19. FL 40 - P. LLA 932 - PRATO di classe 3	6.621,00	8,00	1,00	1,00	52 968,00
20. FL 40 - P. LLA 1775 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	355,00	8,00	1,00	1,00	2 840,00
21. FL 40 - P. LLA 1776 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	1.457,00	8,00	1,00	1,00	11 656,00
22. FL 40 - P. LLA 1621 - SEMIN. IRRIG. di classe 3	258,00	8,00	1,00	1,00	2 064,00
23. FL 40 - P. LLA 1713- SEMIN. IRRIG. di classe 3	4.969,00	8,00	1,00	1,00	39 752,00
24. FL 40 - P. LLA 1443- SEMIN. IRRIG. di classe 3	2.849,00	8,00	1,00	1,00	22 792,00



25. FL 40 - P. LLA 1445- SEMIN. IRRIG. di classe 2	1.611,00	8,00	1,00	1,00	12 888,00
26. FL 40 - P. LLA 19- SEMIN. IRRIG. di classe 3	1.885,00	8,00	1,00	1,00	15 080,00
27. FL 40 - P. LLA 1708- PRATO di classe 3	5.629,00	8,00	1,00	1,00	45 032,00
28. FL 40 - P. LLA 1714- SEMIN. IRRIG. di classe 4	4.847,00	8,00	1,00	1,00	38 776,00
29. FL 40 - P. LLA 1622 porz. AA- ULIVETO di classe 2	4.988,00	8,00	1,00	1,00	39 904,00
29. FL 40 - P. LLA 1622 porz. AB- SEMIN. IRRIG. di classe 3	283,00	8,00	1,00	1,00	2 264,00
30. FL 40 - P. LLA 947- PRATO di classe 3	242,00	8,00	1,00	1,00	1 936,00
31. FL 40 - P. LLA 1618- SEMIN. IRRIG. di classe 2	475,00	8,00	1,00	1,00	3 800,00
32. FL 40 - P. LLA 1623 porz. AA- ORTO IRRIG. di classe 3	470,00	8,00	1,00	1,00	3 760,00
32. FL 40 - P. LLA 1623 porz. AB- SEMIN. IRRIG. di classe 3	70,00	8,00	1,00	1,00	560,00
33. FL 40 - P. LLA 956- SEMIN. IRRIG. di classe 2	3.623,00	8,00	1,00	1,00	28 984,00
34. FL 40 - P. LLA 1909- PRATO di classe 3	1.044,00	8,00	1,00	1,00	8 352,00
35. FL 40 - P. LLA 1911- PRATO di classe 3	1.489,00	8,00	1,00	1,00	11 912,00
36. FL 40 - P. LLA 1616 porz. AA- ULIVETO di classe 2	33,00	8,00	1,00	1,00	264,00
36. FL 40 - P. LLA 1616 porz. AB- SEMIN. IRRIG. di classe 2	25,00	8,00	1,00	1,00	200,00
37. FL 40 - P. LLA 954- ULIVETO di classe 2- 3.623mq	3.623,00	8,00	1,00	1,00	28 984,00
38. FL 40 - P. LLA 1712- ULIVETO di classe 2- 961mq	961,00	8,00	1,00	1,00	7 688,00
39. FL 40 - P. LLA 1613- SEMIN. IRRIG. di classe 2	6.963,00	8,00	1,00	1,00	55 704,00
40. FL 40 - P. LLA 8- SEMIN. IRRIG. di classe 3	740,00	8,00	1,00	1,00	5 920,00
42. FL 40 - P. LLA 955- SEMIN. IRRIG. di classe 2	3.524,00	8,00	1,00	1,00	28 192,00
45. FL 40 - P. LLA 1711- SEMIN. IRRIG. di classe 3	602,00	8,00	1,00	1,00	4 816,00
41. FL 40 - P. LLA 28 - ENTE URBANO	2.683,00	8,00	1,00	1,00	21 464,00
58. FL 40 - P. LLA 649- PRATO di classe 3	295,00	8,00	1,00	1,00	2 360,00
MANUFATTI SU P. LLA 28	/	/	/	/	135.846,00
IMPIANTI SERRICOLI	98.360,00	9,00	1,00	1,00	885 240,00
VALORE ALIQUOTA B - LOTTO 5 IN COMPROPRIETA' 1/2 [€]					1 970 508,40
VALORE ALIQUOTA B - LOTTO 5 CON ABBATTIMENTO DEL 1 % PER IRREGOLARITA' [€]					1 950 803,32
<b>VALORE ALIQUOTA B - LOTTO 5 IN COMPROPRIETA' 1/2 [€]</b>					<b>1.950.000,00</b>

ALIQUOTA B: 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS + 1/4 OMISSIS (P. LLE: 31, 37, 926, 13, 838, 1422, 1444, 7, 18, 26, 648, 392)					
DESCRIZIONE	SUPERFICI [mq]	V <sub>RIF</sub> [€/mq]	K	CP	Valore [€]
47. FL 40 - P. LLA 31- SEMIN. IRRIG. di classe 3	2.280,00	8,00	1,00	1,00	18 240,00
48. FL 40 - P. LLA 37- SEMIN. IRRIG. di classe 3	2.150,00	8,00	1,00	1,00	17 200,00
49. FL 40 - P. LLA 926- SEMIN. IRRIG. di classe 3	3.632,00	8,00	1,00	1,00	29 056,00
50. FL 40 - P. LLA 13- SEMIN. IRRIG. di classe 3	8.780,00	8,00	1,00	1,00	70 240,00
51. FL 40 - P. LLA 838- SEMIN. IRRIG. di classe 3	2.410,00	8,00	1,00	1,00	19 280,00
52. FL 40 - P. LLA 1442- SEMIN. IRRIG. di classe 3	1.450,00	8,00	1,00	1,00	11 600,00
53. FL 40 - P. LLA 1444- SEMIN. IRRIG. di classe 3	3.550,00	8,00	1,00	1,00	28 400,00
54. FL 40 - P. LLA 7- SEMIN. IRRIG. di classe 2	2.841,00	8,00	1,00	1,00	22 728,00
46. FL 40 - P. LLA 18 - PRATO di classe 3	6.115,00	8,00	1,00	1,00	48 920,00
56. FL 40 - P. LLA 26- SEMIN. IRRIG. di classe 4	5.626,00	8,00	1,00	1,00	45 008,00
57. FL 40 - P. LLA 648- SEMIN. IRRIG. di classe 4	3.473,00	8,00	1,00	1,00	27 784,00
FL 40 - P. LLA 392 - SEMIN IRRIG	10.429,00	8,00	1,00	1,00	83 432,00



IMPIANTI SERRICOLI	42.600,00	9,00	1,00	1,00	383.400,00
VALORE ALIQUOTA C - LOTTO 5 IN COMPROPRIETA' 1/4 [€]					805 288,00
VALORE ALIQUOTA C - LOTTO 5 CON ABBATTIMENTO DEL 1 % PER IRREGOLARITA' [€]					797 235,12
<b>VALORE ALIQUOTA C - LOTTO 5 IN COMPROPRIETA' 1/4 [€]</b>					<b>797.000,00</b>

ALIQUOTA D: PROPRIETA' INCOERENTE ATTRIBUITA 1/4 CIASCUNO MA NON RIENTRANTE IN ALCUNA MASSA (P. LLE 1709, 1710, 1617, 650, 949, 953)					
DESCRIZIONE	SUPERFICI [mq]	V <sub>RIF</sub> [€/mq]	K	CP	Valore [€]
43. FL 40 - P. LLA 1709- PRATO di classe 3	602,00	8,00	1,00	1,00	4 816,00
44. FL 40 - P. LLA 1710- SEMIN. IRRIG. di classe 3	214,00	8,00	1,00	1,00	1 712,00
55. FL 40 - P. LLA 1617- SEMIN. IRRIG. di classe 2	265,00	8,00	1,00	1,00	2 120,00
59. FL 40 - P. LLA 650- PRATO di classe 3	330,00	8,00	1,00	1,00	2 640,00
61. FL 40 - P. LLA 953- SEMIN. IRRIG. di classe 2	100,00	8,00	1,00	1,00	800,00
60. FL 40 - P. LLA 949- PRATO di classe 3	181,00	8,00	1,00	1,00	1 448,00
VALORE ALIQUOTA D - LOTTO 5 PROPRIETA' INCOERENTE [€]					13 536,00
VALORE ALIQUOTA D - LOTTO 5 CON ABBATTIMENTO DEL 1 % PER IRREGOLARITA' [€]					13 400,64
<b>VALORE ALIQUOTA D - LOTTO 5 PROPRIETA' INCOERENTE [€]</b>					<b>13.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Riepilogando per singole masse si ha:

<b>MASSA OMISSIS + OMISSIS (R.G.V. N. 1640/2017)</b>	
<b>BENE/ALIQUOTA DI BENE CONFLUITO NELLA MASSA</b>	<b>VALORE [€]</b>
1/1 LOTTO 1	770 000,00
1/1 LOTTO 2	28 000,00
1/1 LOTTO 3	84 000,00
1/2 ALIQUOTA A - LOTTO 4- P. LLE 1823- 1863- 1864- 1866- 1867- 1868- 1869- 1870- 1558- 1560- 1820	268 500,00
1/2 ALIQUOTA B - LOTTO 5- P. LLE: 1612, 1624, 32, 939, 943, 945, 651, 941, 942, 1716, 1614, 1619, 29, 30, 1610, 652, 1717, 1773, 932, 1775, 1776, 1621, 1713, 1443, 1445, 19, 1708, 1714, 1622, 947, 1618, 1623, 956, 1909, 1911, 1616, 954, 1712, 8, 28, 955, 1613, 1711, 949, 953	975 000,00
1/2 ALIQUOTA C - LOTTO 5- P. LLE 31, 37, 926, 13, 838, 1422, 1444, 7, 18, 26, 648, 392	398 500,00
<b>TOTALE MASSA (R.G.V. N. 1640/2017)</b>	<b>2 524 000,00 €</b>

<b>MASSA OMISSIS + OMISSIS (R.G.V. N. 1641/2017)</b>	
<b>BENE/ALIQUOTA DI BENE CONFLUITO NELLA MASSA</b>	<b>VALORE [€]</b>
1/2 ALIQUOTA A - LOTTO 4- P. LLE 1823- 1863- 1864- 1866- 1867- 1868- 1869- 1870- 1558- 1560- 1820	268 500,00
1/1 ALIQUOTA B - LOTTO 4- P. LLE 1490, 1493	31 000,00
1/1 ALIQUOTA A - LOTTO 5- P. LLE 1803, 1804	2 400 000,00
1/2 ALIQUOTA B - LOTTO 5- P. LLE: 1612, 1624, 32, 939, 943, 945, 651, 941, 942, 1716, 1614, 1619, 29, 30, 1610, 652, 1717, 1773, 932, 1775, 1776, 1621, 1713, 1443, 1445, 19, 1708, 1714, 1622, 947, 1618, 1623, 956, 1909, 1911, 1616, 954, 1712, 8, 28, 955, 1613, 1711, 949, 953	975 000,00
1/2 ALIQUOTA C - LOTTO 5- P. LLE 31, 37, 926, 13, 838, 1422, 1444, 7, 18, 26, 648, 392	398 500,00
<b>TOTALE MASSA (R.G.V. N. 1641/2017)</b>	<b>4 073 000,00 €</b>

<b>TOTALE MASSE (R.G.V. N. 1640/2017 + R.G.V. N. 1641/2017)</b>	<b>6.597.000,00 €</b>
---	-----------------------

<b>ALIQUOTA D - LOTTO 5 (NON ATRIBUITO AD ALCUNA MASSA) PROPRIETA' INCOERENTE - P. LLE 1709, 1710, 1617, 650, 949, 953</b>	<b>13 000,00</b>
--	------------------

<b>TOTALE MASSE + PROPRIETA' INCOERENTE = (LOTTI 1 + 2 + 3 + 4 + 5)</b>	<b>6.610.000,00 €</b>
---	-----------------------



Infine si riporta in forma tabellare il “peso percentuale” di ogni quota di proprietà, di ogni singolo debitore, e relativo ad ognuno dei singoli LOTTI 1-2-3-4-5:

LOTTO 1	OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS	
COEFF. % LOTTO 1	0,500	0,500	0,000	0,000	
QUOTA PROPRIETA'	1/2	1/2	0	0	
<b>PESO % LOTTO 1</b>	<b>0,500</b>	<b>0,500</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>1</b>

LOTTO 2	OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS	
COEFF. % LOTTO 2	0,000	1,000	0,000	0,000	
QUOTA PROPRIETA'	0	1/1	0	0	
<b>PESO % LOTTO 2</b>	<b>0,000</b>	<b>1,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>1</b>

LOTTO 3	OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS	
COEFF. % LOTTO 3	0,000	1,000	0,000	0,000	
QUOTA PROPRIETA'	0	1/1	0	0	
<b>PESO % LOTTO 3</b>	<b>0,000</b>	<b>1,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>1</b>

LOTTO 4	OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS	
COEFF. % ALIQUOTA A	0,236	0,236	0,236	0,236	
QUOTA PROPRIETA' ALIQUOTA A	1/4	1/4	1/4	1/4	
COEFF. % ALIQUOTA B	0,027	0,000	0,000	0,027	
QUOTA PROPRIETA' ALIQUOTA B	1/2	0	0	1/2	
<b>PESO % LOTTO 4</b>	<b>0,264</b>	<b>0,236</b>	<b>0,236</b>	<b>0,264</b>	<b>1</b>

LOTTO 5	OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS	
COEFF. % ALIQUOTA A	0,465	0,000	0,000	0,000	
QUOTA PROPRIETA' ALIQUOTA A	1/1	0	0	0	
COEFF. % ALIQUOTA B	0,189	0,000	0,189	0,000	
QUOTA PROPRIETA' ALIQUOTA B	1/2	0	1/2	0	
COEFF. % ALIQUOTA C	0,039	0,039	0,039	0,039	
QUOTA PROPRIETA' ALIQUOTA C	1/4	1/4	1/4	1/4	
COEFF. % ALIQUOTA D	0,001	0,001	0,001	0,001	
QUOTA PROPRIETA' ALIQUOTA D	1/4	1/4	1/4	1/4	
<b>PESO % LOTTO 5</b>	<b>0,694</b>	<b>0,039</b>	<b>0,228</b>	<b>0,039</b>	<b>1</b>



## 12. CONCLUSIONI.

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione (composta da n. 99 pagine e N. 8 allegati) credendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Delegato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

CON OSSERVANZA

Salerno, Dicembre 2019  


Il C.T.U.

**ing. PASQUALE MODICA**

Via Balzico N. 34- 84122 SALERNO  
tel/fax: 089251307 cell: 3284232817  
PEC: [pasquale.modica@ordingsa.it](mailto:pasquale.modica@ordingsa.it)







Segue *Elenco Allegati* →



**ELENCO ALLEGATI**

<b>ALLEGATO 1.</b>	<b>MANDATO G.E.</b>
<b>ALLEGATO 2.</b>	<b>VERBALI DI SOPRALLUOGO</b>
<b>ALLEGATO 3.</b> <b>DOCUMENTAZIONE</b> <b>CATASTALE</b>	<b>3.1. VISURE PER SOGGETTO</b> <b>3.2. VISURE STORICHE, PLANIMETRIA, LOTTO 1</b> <b>3.3. VISURA STORICA, PLANIMETRIA, LOTTO 2</b> <b>3.4. VISURA STORICA, PLANIMETRIA, LOTTO 3</b> <b>3.5. VISURE STORICHE, PLANIMETRIA, LOTTO 4</b> <b>3.6 VISURE STORICHE, PLANIMETRIA, LOTTO 5</b> <b>3.7 VISURE STORICHE LOTTO 6</b> <b>3.8. ELABORATO WEGIS EBOLI</b> <b>3.9. ELABORATO WEGIS BATTIPAGLIA</b>
<b>ALLEGATO 4.</b> <b>TITOLI DI</b> <b>PROVENIENZA</b>	<b>4.1. TITOLO PROVENIENZA LOTTO 1</b> <b>4.2. TITOLO PROVENIENZA, LOTTI 2, 3</b> <b>4.3. TITOLI PROVENIENZA, LOTTO 4</b> <b>4.4. TITOLI PROVENIENZA, LOTTO 5</b> <b>4.5. TITOLI PROVENIENZA, LOTTO 6</b>
<b>ALLEGATO 5.</b>	<b>ISPEZIONI IPOTECARIE</b>
<b>ALLEGATO 6.</b>	<b>RICHIESTA DI PROROGA</b>
<b>ALLEGATO 7.</b>	<b>PLANIMETRIE STATO DI FATTO: LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 5</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

