



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA) - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice **Dott.ssa Roberta Giglio**

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE - Reg. Gen. n. **28/2021**



PROVINCIA DI SALERNO

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice

Dott.ssa Roberta Giglio

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Reg. Gen. n.28/2021

00000

PERIZIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ing. Carlo Del Verme

STUDIO TECNICO : Via Puglisi, 19/a - 84076 Torchiara (SA) - Tel/fax 0974 831077 - Cell. 339 7451898
E-mail: cdv74@tiscali.it - Pec: carlo.delverme@ordingsa.it - P. I.V.A. 04019260654



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE - Reg. Gen. n. 28/2021

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, per maggiore chiarezza espositiva e per diretta risposta agli adempimenti richiesti, è stata divisa nei seguenti paragrafi:

1. **PREMESSA**
2. **MANDATO E QUESITI**
3. **DOCUMENTAZIONE IN ATTI**
4. **DESCRIZIONE DEI BENI**
5. **ATTIVITA' SVOLTE**
6. **ACCERTAMENTI**
7. **RISPOSTE AI QUESITI**
8. **OSSERVAZIONI**
9. **CONCLUSIONI**
10. **ALLEGATI**



1. PREMESSA

Il sottoscritto **ing. Carlo Del Verme**, con studio tecnico in **Via Puglisi 19/a di Torchiara (Sa)**, tel/fax **0974831077**, cell. **3397451898**, e-mail: **cdv74@tiscali.it**, pec: **carlo.delverme@ordingsa.it**, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di **Salerno** al n. **4182**, **Consulente Tecnico di Ufficio del Tribunale di Vallo della Lucania (SA)** con iscrizione del 03/05/2005, **Valutatore Immobiliare** con con iscrizione n.539 nel Registro dell'organismo di **Certificazione CEPAS-ACCREDIA** del 15/07/2019 e con iscrizione nel registro europeo dei **valutatori REV di Tegova** (The European Group of Valuers Associations) del 01/12/2019, in udienza del **28/04/2022** ha ricevuto incarico di **Esperto Estimatore** dal Giudice **Dr. Gaetano De Luca** del Tribunale di **Vallo della Lucania (SA)** per la redazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per la **Procedura di Esecuzione Immobiliare** iscritta al Reg.N.28/2021.

2. MANDATO E QUESITI

In udienza del **28/04/2022** il sottoscritto ha ricevuto incarico dal Giudice **Dr. Gaetano De Luca** del Tribunale di **Vallo della Lucania (SA)** con sottoscrizione di verbale di nomina all'incarico di **Esperto Estimatore/Consulente Tecnico d'Ufficio** per la redazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella **Procedura di Esecuzione Immobiliare** iscritta al Reg.N.28/2021 promossa da **OMISSIS 2018 S.r.l.** (Creditore), difesa dallo Studio legale avv. **OMISSIS**, nei confronti di **OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS** (Debitore).

Il Giudice **Dr. Gaetano De Luca** del Tribunale di Vallo della Lucania nell'udienza del **28/04/2022** ha conferito l'incarico di redazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio formulando i seguenti compiti:

- 1) *“Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'arte 567 2° comma c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica in cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
- 2) *Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne*



ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

- 3) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella conOMISSIS nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
- 7) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli di essi; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione;



qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) L'Esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173bis disp. Att.c.p.c.: Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.
- 13) (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere riOMISSIS opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 14) Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;
- 15) Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti



informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- 16) Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 17) Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato pdf ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;
- 18) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
- 19) Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione riOMISSIS di necessario supporto alla vendita;
- 20) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 21) Provvedere a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

3. DOCUMENTAZIONI IN ATTI

Per la redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, si è proceduto all'analisi dei contenuti degli Atti interessanti i beni immobili della **Procedura di Esecuzione Immobiliare** E.I. Reg.N.28/2021 del Tribunale di **Vallo della Lucania (SA)**, in particolare:

1. **Atto di precetto del 12/05/2008** (Allegato N.2 – Documento 2a) dell'avv. OMISSIS, con studio in **Salerno (SA)** alla **Via OMISSIS, 33/c**, per procura di **OMISSIS 2018 S.r.l.** (Creditore), nei confronti di **OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA)** alla **OMISSIS, snc**, Cod.Fisc. **OMISSIS, OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA) il OMISSISe OMISSIS (SA)** alla **Via OMISSIS, 21**, Cod.Fisc. **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA)** alla



Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), per aver contratto mutuo rogato dal dr. Giuseppe Monica in Salerno alla data OMISSIS rep n.44381 – racc.n.14975, registrato in Salerno in data OMISSIS al n.46261, munito di formula esecutiva del OMISSIS, notificato ai creditori in data 16/05/2008.

2. **Atto di pignoramento immobiliare del 14-17/05/2021** (Allegato N.2 – Documento 2b) dell'avv. OMISSIS, con studio in Salerno (SA) alla Via OMISSIS, 33/c, per procura di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), nei confronti di OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), per sottoporre ad esecuzione forzata per l'espropriazione i seguenti beni immobili, censiti in Catasto **Terreni** del Comune di **Centola** :

1. Terreno sito in Centola (SA) di Are 33 Ca 67, distinto in catasto con foglio 8 particella 1.
2. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 1 Are 31 Ca 49, distinto in catasto con foglio 8 particella 2.
3. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 00, distinto in catasto con foglio 8 particella 255.
4. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 20, distinto in catasto con foglio 8 particella 256.
5. Terreno sito in Centola (SA) di Are 8 Ca 34, distinto in catasto con foglio 41 particella 309.
6. Terreno sito in Centola (SA) di Are 10 Ca 21, distinto in catasto con foglio 41 particella 310.
7. Terreno sito in Centola (SA) di Are 6 Ca 46, distinto in catasto con foglio 42 particella 32.
8. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 35, distinto in catasto con foglio 42 particella 51.
9. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 49, distinto in catasto con foglio 42 particella 364.
10. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 74, distinto in catasto con foglio 42 particella 366.
11. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 86, distinto in catasto con foglio 42 particella 368.
12. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 16, distinto in catasto con foglio 42 particella 628.
13. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 52, distinto in catasto con foglio 42 particella 629.
14. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 2, distinto in catasto con foglio 42 particella 633.
15. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 5, distinto in catasto con foglio 42 particella 716.
16. Terreno sito in Centola (SA) di Are 22 Ca 20, distinto in catasto con foglio 42 particella 752.
17. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 30, distinto in catasto con foglio 42 particella 753.
18. Terreno sito in Centola (SA) di Are 8 Ca 66, distinto in catasto con foglio 42 particella 754.
19. Terreno sito in Centola (SA) di Are 12 Ca 58, distinto in catasto con foglio 42 particella 755.
20. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 98, distinto in catasto con foglio 42 particella 756.
21. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 70, distinto in catasto con foglio 42 particella 906.
22. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 18, distinto in catasto con foglio 42 particella 950.
23. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 27, distinto in catasto con foglio 42 particella 1074.



24. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 15, distinto in catasto con foglio 42 particella 1075.
25. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 97, distinto in catasto con foglio 42 particella 1078.
26. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 75, distinto in catasto con foglio 42 particella 1081.
27. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 87, distinto in catasto con foglio 42 particella 1084.
28. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 26, distinto in catasto con foglio 42 particella 1088.
29. Terreno sito in Centola (SA) di Are 16 Ca 47, distinto in catasto con foglio 42 particella 1091.
30. Terreno sito in Centola (SA) di Are 48 Ca 71, distinto in catasto con foglio 42 particella 1553.
31. Terreno sito in Centola (SA) di Are 11 Ca 14, distinto in catasto con foglio 42 particella 1581.
32. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 16, distinto in catasto con foglio 42 particella 1583.
33. Terreno sito in Centola (SA) di Are 27 Ca 94, distinto in catasto con foglio 43 particella 149.
34. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 14, distinto in catasto con foglio 43 particella 151.
35. Terreno sito in Centola (SA) di Are 5 Ca 11, distinto in catasto con foglio 43 particella 162.
36. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 90, distinto in catasto con foglio 43 particella 570.
37. Terreno sito in Centola (SA) di Are 25 Ca 87, distinto in catasto con foglio 45 particella 154.
38. Terreno sito in Centola (SA) di Are 40 Ca 15, distinto in catasto con foglio 45 particella 155.
39. Terreno sito in Centola (SA) di Are 18 Ca 15, distinto in catasto con foglio 45 particella 1442.
40. Terreno sito in Centola (SA) di Are 26 Ca 31, distinto in catasto con foglio 45 particella 1445.
41. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 10, distinto in catasto con foglio 45 particella 1572.
42. Terreno sito in Centola (SA) di Are 5 Ca 52, distinto in catasto con foglio 45 particella 1573.
43. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 70, distinto in catasto con foglio 45 particella 1574.
44. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 62, distinto in catasto con foglio 45 particella 1575.
45. Terreno sito in Centola (SA) di Are 14 Ca 39, distinto in catasto con foglio 45 particella 1643.
46. Terreno sito in Centola (SA) di Are 57 Ca 03, distinto in catasto con foglio 45 particella 1644.
47. Terreno sito in Centola (SA) di Are 71 Ca 31, distinto in catasto con foglio 47 particella 9.
48. Terreno sito in Centola (SA) di Are 72 Ca 79, distinto in catasto con foglio 47 particella 13.
49. Terreno sito in Centola (SA) di Are 28 Ca 64, distinto in catasto con foglio 47 particella 19.
50. Terreno sito in Centola (SA) di Are 49 Ca 30, distinto in catasto con foglio 47 particella 22.
51. Terreno sito in Centola (SA) di Are 8 Ca 82, distinto in catasto con foglio 47 particella 45.
52. Terreno sito in Centola (SA) di Are 12 Ca 21, distinto in catasto con foglio 47 particella 46.
53. Terreno sito in Centola (SA) di Are 6 Ca 44, distinto in catasto con foglio 47 particella 57.
54. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 18, distinto in catasto con foglio 47 particella 58.
55. Terreno sito in Centola (SA) di Are 7 Ca 90, distinto in catasto con foglio 47 particella 59.
56. Terreno sito in Centola (SA) di Are 6 Ca 31, distinto in catasto con foglio 47 particella 69.
57. Terreno sito in Centola (SA) di Are 3 Ca 07, distinto in catasto con foglio 47 particella 79.
58. Terreno sito in Centola (SA) di Are 18 Ca 49, distinto in catasto con foglio 47 particella 80.



59. Terreno sito in Centola (SA) di Are 35 Ca 03, distinto in catasto con foglio 47 particella 82.
60. Terreno sito in Centola (SA) di Are 25 Ca 62, distinto in catasto con foglio 47 particella 96.
61. Terreno sito in Centola (SA) di Are 7 Ca 42, distinto in catasto con foglio 47 particella 97.
62. Terreno sito in Centola (SA) di Are 5 Ca 82, distinto in catasto con foglio 47 particella 98.
63. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 94, distinto in catasto con foglio 47 particella 104.
64. Terreno sito in Centola (SA) di Are 22 Ca 64, distinto in catasto con foglio 47 particella 105.
65. Terreno sito in Centola (SA) di Are 9 Ca 32, distinto in catasto con foglio 47 particella 106.
66. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 27, distinto in catasto con foglio 47 particella 107.
67. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 1 Are 37 Ca 52, distinto in catasto con foglio 47 particella 171.
68. Terreno sito in Centola (SA) di Are 10 Ca 12, distinto in catasto con foglio 47 particella 172.
69. Terreno sito in Centola (SA) di Are 6 Ca 55, distinto in catasto con foglio 47 particella 285.
70. Terreno sito in Centola (SA) di Are 21 Ca 82, distinto in catasto con foglio 47 particella 333.
71. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 4 Are 62 Ca 01, distinto in catasto con foglio 47 particella 399.
72. Terreno sito in Centola (SA) di Are 3 Ca 92, distinto in catasto con foglio 48 particella 5.
73. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 71, distinto in catasto con foglio 48 particella 9.
74. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 37, distinto in catasto con foglio 48 particella 10.
75. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 96, distinto in catasto con foglio 48 particella 12.
76. Terreno sito in Centola (SA) di Are 7 Ca 26, distinto in catasto con foglio 48 particella 17.
77. Terreno sito in Centola (SA) di Are 9 Ca 74, distinto in catasto con foglio 48 particella 22.
78. Terreno sito in Centola (SA) di Are 75 Ca 76, distinto in catasto con foglio 48 particella 35.
79. Terreno sito in Centola (SA), Are 57 Ca 67, distinto in catasto con foglio 48 particella 48.
80. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 99, distinto in catasto con foglio 48 particella 91.
81. Terreno sito in Centola (SA) di Are 54 Ca 08, distinto in catasto con foglio 48 particella 134.
82. Terreno sito in Centola (SA), Are 31 Ca 25, distinto in catasto con foglio 48 particella 137.
83. Terreno sito in Centola (SA) di Are 8 Ca 93, distinto in catasto con foglio 48 particella 159.
84. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 1 Are 07 Ca 12, distinto in catasto con foglio 48 particella 162.
85. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 02, distinto in catasto con foglio 48 particella 172.
86. Terreno sito in Centola (SA) di Are 3 Ca 30, distinto in catasto con foglio 48 particella 183.
87. Terreno sito in Centola (SA) di Are 49 Ca 80, distinto in catasto con foglio 48 particella 193.
88. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2, distinto in catasto con foglio 48 particella 407.
89. Terreno sito in Centola (SA) di Are 26 Ca 60, distinto in catasto con foglio 48 particella 536.
90. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 73, distinto in catasto con foglio 48 particella 540.
91. Terreno sito in Centola (SA) di Are 36 Ca 19, distinto in catasto con foglio 48 particella 541.
92. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 35, distinto in catasto con foglio 48 particella 557.
93. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 15, distinto in catasto con foglio 48 particella 558.



94. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 85, distinto in catasto con foglio 48 particella 311.
 95. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 02, distinto in catasto con foglio 48 particella 312.
 96. Terreno sito in Centola (SA) di Are 52 Ca 31, distinto in catasto con foglio 48 particella 469.
 97. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 72, distinto in catasto con foglio 48 particella 471.
 98. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4, distinto in catasto con foglio 48 particella 604.
 99. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 85, distinto in catasto con foglio 48 particella 605.
 100. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 11, distinto in catasto con foglio 48 particella 607.
 101. Terreno sito in Centola (SA) di Are 9 Ca 54, distinto in catasto con foglio 48 particella 630.
 102. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 9 Are 28 Ca 98, distinto in catasto foglio 48 particella 744.
- con tutti gli accessori, e pertinenze, frutti e diritti condominiali sulle parti comuni,
e beni immobili, censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Centola :

1. Negozio e bottega (C/1) sito in Centola (SA) Loc. Palorcio al piano terra di mq 69, distinto in catasto con foglio 42 particella 1552.
 2. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 151, distinto in catasto con foglio 45 particella 943 sub 1.
 3. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 15, distinto in catasto con foglio 45 particella 1441 sub 1.
 4. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 126, distinto in catasto con foglio 45 particella 1443 sub 1.
 5. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 56, distinto in catasto con foglio 45 particella 1444 sub 1.
 6. Abitazione di tipo rurale (A/6) sita in Centola (SA) Località OMISSIS al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio 48 particella 6 sub 5.
 7. Abitazione di tipo economico (A/3) sita in Centola (SA) Via Piano Faracchio al piano terra, di vani 2, distinta in catasto con foglio 48 particella 629 sub 1.
 8. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località OMISSIS al piano terra di mq 120, distinto in catasto con foglio 48 particella 685 sub 1. (correlato alla particella n.162)
 9. Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale (D/8) sito in Centola (SA) Via Piano Faracchio al piano terra, distinto in catasto con foglio 48 particella 743.
- con tutti gli accessori, e pertinenze, frutti e diritti condominiali sulle parti comuni.

3. **Istanza di Vendita del 11/06/2021** (Allegato N.2 – Documento 2c) dell'avv. OMISSIS, con studio in Salerno (SA) alla Via OMISSIS, 33/c, per procura di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), nei confronti di OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla



Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), per ordinare la vendita dei sopra richiamati beni immobili pignorati, censiti in Catasto **Terreni e Fabbricati** del Comune di **Centola**.

4. **Relazione Notarile del 19/07/2021** (**Allegato N.2 – Documento 2e**), prodotta dal **dott.Maurizio Lunetta**, notaio in San Giuseppe Jato (PA), Via Umberto I, 151, con cui viene certificata la provenienza della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura:

- **Atto di Divisione a stralcio del OMISSIS**, rogato dal notaio **Giuliani Ippolito**, registrato a **Camerota** in data **OMISSIS** al **OMISSIS** e trascritto il **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS**; con detto atto pubblico sono pervenuti alla signora **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, per la quota pari a 10/28 di piena proprietà ed ai signori **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, e **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il 10 dicembre 1958, Cod.Fisc. **OMISSIS**, per la quota pari a 9/28 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni,

i seguenti beni immobili, censiti in Catasto **Terreni** del Comune di **Centola** :

1. Terreno sito in Centola (SA) di Are 6 Ca 46, distinto in catasto con foglio 42 particella 32.
2. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 35, distinto in catasto con foglio 42 particella 51.
3. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 74, distinto in catasto con foglio 42 particella 366.
4. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 86, distinto in catasto con foglio 42 particella 368.
5. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 16, distinto in catasto con foglio 42 particella 628.
6. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 52, distinto in catasto con foglio 42 particella 629.
7. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 2, distinto in catasto con foglio 42 particella 633.
8. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 5, distinto in catasto con foglio 42 particella 716.
9. Terreno sito in Centola (SA) di Are 22 Ca 20, distinto in catasto con foglio 42 particella 752.
10. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 30, distinto in catasto con foglio 42 particella 753.
11. Terreno sito in Centola (SA) di Are 8 Ca 66, distinto in catasto con foglio 42 particella 754.
12. Terreno sito in Centola (SA) di Are 12 Ca 58, distinto in catasto con foglio 42 particella 755.
13. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 98, distinto in catasto con foglio 42 particella 756.
14. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 70, distinto in catasto con foglio 42 particella 906.
15. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 18, distinto in catasto con foglio 42 particella 950.
16. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 27, distinto in catasto con foglio 42 particella 1074.
17. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 15, distinto in catasto con foglio 42 particella 1075.
18. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 97, distinto in catasto con foglio 42 particella 1078.
19. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 75, distinto in catasto con foglio 42 particella 1081.
20. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 87, distinto in catasto con foglio 42 particella 1084.
21. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 26, distinto in catasto con foglio 42 particella 1088.
22. Terreno sito in Centola (SA) di Are 16 Ca 47, distinto in catasto con foglio 42 particella 1091.



23. Terreno sito in Centola (SA) di Are 48 Ca 71, distinto in catasto con foglio 42 particella 1553.
24. Terreno sito in Centola (SA) di Are 11 Ca 14, distinto in catasto con foglio 42 particella 1581.
25. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 16, distinto in catasto con foglio 42 particella 1583.
26. Terreno sito in Centola (SA) di Are 27 Ca 94, distinto in catasto con foglio 43 particella 149.
27. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 14, distinto in catasto con foglio 43 particella 151.
28. Terreno sito in Centola (SA) di Are 5 Ca 11, distinto in catasto con foglio 43 particella 162.
29. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 90, distinto in catasto con foglio 43 particella 570.
30. Terreno sito in Centola (SA) di Are 25 Ca 87, distinto in catasto con foglio 45 particella 154.
31. Terreno sito in Centola (SA) di Are 40 Ca 15, distinto in catasto con foglio 45 particella 155.
32. Terreno sito in Centola (SA) di Are 18 Ca 15, distinto in catasto con foglio 45 particella 1442.
33. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 10, distinto in catasto con foglio 45 particella 1572.
34. Terreno sito in Centola (SA) di Are 5 Ca 52, distinto in catasto con foglio 45 particella 1573.
35. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 70, distinto in catasto con foglio 45 particella 1574.
36. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 62, distinto in catasto con foglio 45 particella 1575.
37. Terreno sito in Centola (SA) di Are 14 Ca 39, distinto in catasto con foglio 45 particella 1643.
38. Terreno sito in Centola (SA) di Are 57 Ca 03, distinto in catasto con foglio 45 particella 1644.
39. Terreno sito in Centola (SA) di Are 71 Ca 31, distinto in catasto con foglio 47 particella 9.
40. Terreno sito in Centola (SA) di Are 72 Ca 79, distinto in catasto con foglio 47 particella 13.
41. Terreno sito in Centola (SA) di Are 28 Ca 64, distinto in catasto con foglio 47 particella 19.
42. Terreno sito in Centola (SA) di Are 49 Ca 30, distinto in catasto con foglio 47 particella 22.
43. Terreno sito in Centola (SA) di Are 8 Ca 82, distinto in catasto con foglio 47 particella 45.
44. Terreno sito in Centola (SA) di Are 12 Ca 21, distinto in catasto con foglio 47 particella 46.
45. Terreno sito in Centola (SA) di Are 6 Ca 44, distinto in catasto con foglio 47 particella 57.
46. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 18, distinto in catasto con foglio 47 particella 58.
47. Terreno sito in Centola (SA) di Are 7 Ca 90, distinto in catasto con foglio 47 particella 59.
48. Terreno sito in Centola (SA) di Are 6 Ca 31, distinto in catasto con foglio 47 particella 69.
49. Terreno sito in Centola (SA) di Are 3 Ca 07, distinto in catasto con foglio 47 particella 79.
50. Terreno sito in Centola (SA) di Are 18 Ca 49, distinto in catasto con foglio 47 particella 80.
51. Terreno sito in Centola (SA) di Are 35 Ca 03, distinto in catasto con foglio 47 particella 82.
52. Terreno sito in Centola (SA) di Are 25 Ca 62, distinto in catasto con foglio 47 particella 96.
53. Terreno sito in Centola (SA) di Are 7 Ca 42, distinto in catasto con foglio 47 particella 97.
54. Terreno sito in Centola (SA) di Are 5 Ca 82, distinto in catasto con foglio 47 particella 98.
55. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 94, distinto in catasto con foglio 47 particella 104.
56. Terreno sito in Centola (SA) di Are 22 Ca 64, distinto in catasto con foglio 47 particella 105.
57. Terreno sito in Centola (SA) di Are 9 Ca 32, distinto in catasto con foglio 47 particella 106.



58. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 27, distinto in catasto con foglio 47 particella 107.
59. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 1 Are 37 Ca 52, distinto in catasto con foglio 47 particella 171.
60. Terreno sito in Centola (SA) di Are 10 Ca 12, distinto in catasto con foglio 47 particella 172.
61. Terreno sito in Centola (SA) di Are 21 Ca 82, distinto in catasto con foglio 47 particella 333.
62. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 4 Are 62 Ca 01, distinto in catasto con foglio 47 particella 399.
63. Terreno sito in Centola (SA) di Are 3 Ca 92, distinto in catasto con foglio 48 particella 5.
64. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 71, distinto in catasto con foglio 48 particella 9.
65. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 37, distinto in catasto con foglio 48 particella 10.
66. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 96, distinto in catasto con foglio 48 particella 12.
67. Terreno sito in Centola (SA) di Are 7 Ca 26, distinto in catasto con foglio 48 particella 17.
68. Terreno sito in Centola (SA) di Are 9 Ca 74, distinto in catasto con foglio 48 particella 22.
69. Terreno sito in Centola (SA) di Are 75 Ca 76, distinto in catasto con foglio 48 particella 35.
70. Terreno sito in Centola (SA), Are 57 Ca 67, distinto in catasto con foglio 48 particella 48.
71. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 99, distinto in catasto con foglio 48 particella 91.
72. Terreno sito in Centola (SA) di Are 54 Ca 08, distinto in catasto con foglio 48 particella 134.
73. Terreno sito in Centola (SA), Are 31 Ca 25, distinto in catasto con foglio 48 particella 137.
74. Terreno sito in Centola (SA) di Are 8 Ca 93, distinto in catasto con foglio 48 particella 159.
75. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 1 Are 07 Ca 12, distinto in catasto con foglio 48 particella 162.
76. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 02, distinto in catasto con foglio 48 particella 172.
77. Terreno sito in Centola (SA) di Are 3 Ca 30, distinto in catasto con foglio 48 particella 183.
78. Terreno sito in Centola (SA) di Are 49 Ca 80, distinto in catasto con foglio 48 particella 193.
79. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 00, distinto in catasto con foglio 48 particella 407.
80. Terreno sito in Centola (SA) di Are 26 Ca 60, distinto in catasto con foglio 48 particella 536.
81. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 73, distinto in catasto con foglio 48 particella 540.
82. Terreno sito in Centola (SA) di Are 36 Ca 19, distinto in catasto con foglio 48 particella 541.
83. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 35, distinto in catasto con foglio 48 particella 557.
84. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 15, distinto in catasto con foglio 48 particella 558.
85. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 85, distinto in catasto con foglio 48 particella 311.
86. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 02, distinto in catasto con foglio 48 particella 312.
87. Terreno sito in Centola (SA) di Are 52 Ca 31, distinto in catasto con foglio 48 particella 469.
88. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 72, distinto in catasto con foglio 48 particella 471.
89. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 00, distinto in catasto con foglio 48 particella 604.
90. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 85, distinto in catasto con foglio 48 particella 605.
91. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 11, distinto in catasto con foglio 48 particella 607.
92. Terreno sito in Centola (SA) di Are 9 Ca 54, distinto in catasto con foglio 48 particella 630.



93. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 9 Are 28 Ca 98, distinto in catasto con foglio 48 particella 744, e beni immobili, censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Centola :
94. Negozio e bottega (C/1) sito in Centola (SA) Loc. Palorcio al piano terra di mq 69, distinto in catasto con foglio 42 particella 1552.
95. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 151, distinto in catasto con foglio 45 particella 943 sub 1.
96. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 15, distinto in catasto con foglio 45 particella 1441 sub 1.
97. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 126, distinto in catasto con foglio 45 particella 1443 sub 1.
98. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 56, distinto in catasto con foglio 45 particella 1444 sub 1.
99. Abitazione di tipo rurale (A/6) sita in Centola (SA) Località OMISSIS al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio 48 particella 6 sub 5.
100. Abitazione di tipo economico (A/3) sita in Centola (SA) Via Piano Faracchio al piano terra, di vani 2, distinta in catasto con foglio 48 particella 629 sub 1.
101. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località OMISSIS al piano terra di mq 120, distinto in catasto con foglio 48 particella 685 sub 1.
102. Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale (D8) sito in Centola (SA) Via Piano Faracchio al piano terra, distinto in catasto con foglio 48 particella 743.
- **Dichiarazione di Successione n.35 volume 353**, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania il 01.12.1998, trascritta il 07.05.2007 ai nn.24532/15171;
 - **Dichiarazione di Successione n.65 volume 344**, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania il 01.12.1998, trascritta il 07.05.2007 ai nn.24537/15176;
 - **Dichiarazione di Successione n.89 volume 373**, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania il 06.08.2001, trascritta il 07.05.2007 ai nn.24540/15179;
 - **Dichiarazione di Successione n.112 volume 9990/9**, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania il 24.12.2009, trascritta il 01.02.2010 ai nn.3923/3021;
- con detti atti pubblici sono pervenuti alla signora OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 1/4 di piena proprietà ed ai signori OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, e OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 9/40, ed alle signore OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il 19/12/1955, Cod.Fisc. OMISSIS, e OMISSIS, OMISSIS il 11/02/1969, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 1/10 ciascuno di piena proprietà, per successione di morte di OMISSIS, OMISSIS (SA) il



OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, deceduto il OMISSIS, devolutasi in forza di testamento olografo, pubblicato con verbale del notaio Ippolito Giuliani il OMISSIS, registrato a Vallo della Lucania il OMISSIS, che non risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Salerno,

i seguenti beni immobili, censiti in Catasto **Terreni** del Comune di **Centola** :

1. Terreno sito in Centola (SA) di Are 6 Ca 55, distinto in catasto con foglio 47 particella 285.
2. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 49, distinto in catasto con foglio 42 particella 364.

- **Atto di Compravendita del OMISSIS**, rogato dal notaio dott. Giuliani Ippolito di Camerota (SA) rep. n. 61490 e racc.n. 25642, trascritto il OMISSISai numeri OMISSIS; con detto atto pubblico sono pervenuti al signor OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 1000/1000 in regime di separazione dei beni,

i seguenti beni immobili, censiti in Catasto **Terreni** del Comune di **Centola** :

1. Terreno sito in Centola (SA) di Are 8 Ca 34, distinto in catasto con foglio 41 particella 309.
2. Terreno sito in Centola (SA) di Are 10 Ca 21, distinto in catasto con foglio 41 particella 310.

- **Atto di Compravendita del OMISSIS**, rogato dal notaio dott. Giuliani Ippolito di Camerota (SA) rep. n. OMISSIS, trascritto il OMISSISai numeri OMISSIS; con detto atto pubblico sono pervenuti al signor OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 1000/1000 in regime di separazione dei beni,

i seguenti beni immobili, censiti in Catasto **Terreni** del Comune di **Centola** :

1. Terreno sito in Centola (SA) di Are 26 Ca 31, distinto in catasto con foglio 45 particella 1445.

i seguenti beni immobili, censiti in Catasto **Fabbricati** del Comune di **Centola** :

2. Magazzino e locale di deposito (C2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 126, distinto in catasto con foglio 45 particella 1443 sub 1.
3. Magazzino e locale di deposito (C2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 56, distinto in catasto con foglio 45 particella 1444 sub 1.

- **Nota di Iscrizione di Ipoteca OMISSISdel 18/12/2004**, a favore di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), per un montante ipotecario di € 7.698.000,00 ed un capitale di € 3.849.000,00, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo del notaio Giuseppe Monica in data OMISSIS;

- **Nota di Trascrizione N.OMISSISdel 04062021** (Allegato N.2 – Documento 2d), a favore di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSISe



OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il
OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), nascente
da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-
17/05/2021 per € OMISSIS.

4. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio sono siti nel comune di Centola in
diverse località, come rilevabile dagli estratti di mappe catastali (Allegato N.3 – Documento 3a) e dalle
planimetrie catastali degli immobili (Allegato N.3 – Documento 3b) e dalle visure catastali storiche per
immobili (Allegato N.3 – Documento 3c).

In riferimento alle proprietà dei beni oggetti di causa si fa espresso rimando al precedente
paragrafo n.3 (Allegato N.2 – Documenti da 2a a 2e) ed all'allegata documentazione di relazione notarile
(Allegato N.2 – Documento 2e), documentazioni notarili (Allegato N.3 – Documento 3f), comunicazioni e
documentazioni (Allegato N.3 – Documento 3g) ed ispezioni ipotecarie (Allegato N.3 – Documento 3h).

I beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare si configurano come :

n.86 particelle catastali di terreni di diversa natura (seminativo, querceto, uliveto, vigneto,
pascolo, incolto), consistenza (forma, acclività, accessibilità, delimitazioni) e dimensione (superficie
complessiva 282.410 mq), e n.8 particelle catastali di fabbricati di diversa natura (abitazione, deposito,
ufficio, attività produttiva), consistenza (superficie, altezza, pertinenze, manutenzione, impiantistica,
finiture) e dimensione (superficie commerciale complessiva di circa 1196 mq), come individuati e
richiamati dall'atto di pignoramento immobiliare del 14-17/05/2021, e come rilevabili dall'allegata
documentazione fotografica esterna ed interna (Allegato N.4 – Documento 4a), dalle visure catastali
storiche per immobili (Allegato N.3 – Documento 3c) e da rilievi metrici (Allegato N.7 – Documento 7a).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio dunque indica, nel prosieguo della presente relazione ed in
allegati, i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima dividendoli e raggruppandoli in Dieci Lotti
siti in diverse località del comune di Centola (SA) e costituiti secondo principi di prossimità, tipologia
urbanistica e classamento agricolo, complementarietà e potenzialità, come di seguito proposti nella
seguente tabella riepilogativa sintetica riportante n° di lotto, n° di foglio, n° di particella, quote di
proprietà, consistenze/superfici catastali, zone omogenee prevalenti di P.R.G., classamento agricolo, e
come di seguito descritti analiticamente per ogni Lotto con identificazioni catastali e note di
configurazione:



BENI IMMOBILI E.I. 28_2021 - CENTOLA

CATASTO	LOTTO N.	FOGLIO	PART.	SUB	PROP. MV	PROP. MF	PROP. DCG	CONSIST. - CONTRATTI	P.R.G. Zona prev.	Superfici prev.	CLASSAM.
T	1	48	91		9/28	9/28	5/14	99	E6	99	ULIVETO
T		48	137		9/28	9/28	5/14	3125	E6	3125	DIVISA
T		48	159		9/28	9/28	5/14	893	E6	879	ULIVETO
T		48	162		9/28	9/28	5/14	10712	E6	10693	DIVISA
T		48	172		9/28	9/28	5/14	202	AREA PUB	202	FABB DIR
T		48	183		9/28	9/28	5/14	330	E6	330	ULIVETO
T		48	536		9/28	9/28	5/14	2660	E6	2620	ULIVETO
T		48	540		9/28	9/28	5/14	473	E6	473	DIVISA
T		48	541		9/28	9/28	5/14	3619	E6	3619	ULIVETO
U		48	743		9/28	9/28	5/14		E6	0	D/8
T		48	744		9/28	9/28	5/14	92898	E6	91941	INCOL PR
T	2	41	309		1	0	0	834	E1	834	DIVISA
T		41	310		1	0	0	1021	E1	1021	SEMIN
T		43	149		9/28	9/28	5/14	2794	E6	2774	PASC CESP
T		43	151		9/28	9/28	5/14	14	E6	14	SEM ARB
T		43	162		9/28	9/28	5/14	511	E1	511	SEMIN
T		43	570		9/28	9/28	5/14	90	E6	73	DIVISA
T		45	154		9/28	9/28	5/14	2587	E1	2587	PASC CESP
T		45	155		9/28	9/28	5/14	4015	E1	4015	DIVISA
U		45	943	1	9/28	9/28	5/14	151			C/2
U		45	1441	1	9/28	9/28	5/14	15			C/2
T		45	1442		9/28	9/28	5/14	1851	E1	1784	DIVISA
U		45	1443	1	1	0	0	126			C/2
U		45	1444	1	1	0	0	56			C/2
T		45	1445		1	0	0	2631	E1	2394	SEM IRR
T		45	1572		9/28	9/28	5/14	210	E1	190	SEM ARB
T		45	1573		9/28	9/28	5/14	552	E1	521	SEM ARB
T		45	1574		9/28	9/28	5/14	170	E1	170	SEM IRR
T		45	1575		9/28	9/28	5/14	262	E1	262	SEM IRR
T		45	1643		9/28	9/28	5/14	1439	E1	1316	SEM ARB
T		45	1644		9/28	9/28	5/14	5703	E1	5217	SEM ARB
T	3	47	9		9/28	9/28	5/14	7131	E6	7131	PASC CESP
T		47	13		9/28	9/28	5/14	7279	E6	7279	DIVISA
T		47	19		9/28	9/28	5/14	2864	E6	2864	PASC ARB
T		47	22		9/28	9/28	5/14	4930	E6	4930	PASC ARB
T		47	45		9/28	9/28	5/14	882	E6	860	PASC ARB
T		47	46		9/28	9/28	5/14	1221	E6	1221	PASC ARB
T		47	57		9/28	9/28	5/14	644	E6	644	DIVISA
T		47	58		9/28	9/28	5/14	218	E6	218	PASC ARB
T		47	59		9/28	9/28	5/14	790	E6	790	PASC ARB
T		47	69		9/28	9/28	5/14	631	E6	631	PASC ARB
T		47	79		9/28	9/28	5/14	307	E6	307	PASC ARB
T		47	80		9/28	9/28	5/14	1849	E6	1849	PASC ARB
T		47	82		9/28	9/28	5/14	3503	E6	3503	PASC ARB
T		47	171		9/28	9/28	5/14	13752	E6	13408	INCOLT PR
T		47	172		9/28	9/28	5/14	1012	E6	696	INCOLT PR
T		47	333		9/28	9/28	5/14	2182	E5	1939	SEM ARB
T		47	399		9/28	9/28	5/14	46201	E6	45457	INCOLT PR



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA) - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice **Dott.ssa Roberta Giglio**

★★★★★★★★★★★★

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE - Reg. Gen. n. 28/2021

T	4	42	32		9/28	9/28	5/14	646	D3	616	SEMIN
T		42	51		9/28	9/28	5/14	435	STRADA	320	SEMIN
T		42	364		9/40	9/40	1/4	49	B4	49	VIGNETO
T		42	366		9/28	9/28	5/14	74	STRADA	39	SEMIN
T		42	368		9/28	9/28	5/14	86	B4	77	SEMIN
T		42	752		9/28	9/28	5/14	2220	STRADA	1952	SEMIN
T		42	753		9/28	9/28	5/14	130	STRADA	103	SEMIN
T		42	754		9/28	9/28	5/14	866	STRADA	866	SEMIN
T		42	755		9/28	9/28	5/14	1258	STRADA	813	SEMIN
T		42	756		9/28	9/28	5/14	198	STRADA	110	DIVISA
T		42	1074		9/28	9/28	5/14	27	B4	17	VIGNETO
T		42	1075		9/28	9/28	5/14	15	B4	8	VIGNETO
T		42	1581		9/28	9/28	5/14	1114	D3	999	SEM ARB
T		42	1583		9/28	9/28	5/14	16	D3	16	SEM ARB
T		47	285		9/40	9/40	1/4	655	STRADA	643	INCOL PR
T		48	407		9/28	9/28	5/14	200	STRADA	137	QUERCETO
T		48	557		9/28	9/28	5/14	235	E6	192	DIVISA
T		48	558		9/28	9/28	5/14	15	STRADA	15	ULIVETO
T		48	311		9/28	9/28	5/14	85	STRADA	70	ULIVETO
T		48	312		9/28	9/28	5/14	2	E6	2	PASC ARB
T		48	604		9/28	9/28	5/14	400	STRADA	293	ULIVETO
T		48	605		9/28	9/28	5/14	85	E5	85	ULIVETO
T		48	607		9/28	9/28	5/14	11	STRADA	6	ULIVETO
T	5	42	628		9/28	9/28	5/14	16	B4	16	SEMIN
T		42	629		9/28	9/28	5/14	52	B4	52	SEMIN
T		42	633		9/28	9/28	5/14	2	B4	2	SEMIN
T		42	716		9/28	9/28	5/14	5	B4	5	SEMIN
T	6	42	906		9/28	9/28	5/14	170	E4	170	SEMIN
T		42	950		9/28	9/28	5/14	18	B4	18	ULIV VIGN
T		42	1078		9/28	9/28	5/14	97	E4	97	DIVISA
T		42	1081		9/28	9/28	5/14	75	E4	75	SEMIN
T		42	1084		9/28	9/28	5/14	187	E4	187	SEMIN
T		42	1088		9/28	9/28	5/14	126	B4	122	ULIV VIGN
T		42	1091		9/28	9/28	5/14	1647	E4	1647	SEMIN
										2180	
U	7	42	1552		9/28	9/28	5/14	69			C/1
T		42	1553		9/28	9/28	5/14	4871	E4	4859	SEMIN
T	8	48	35		9/28	9/28	5/14	7576	E5	7576	PASC ARB
T		48	48		9/28	9/28	5/14	5767	E6	5615	DIVISA
T	9	48	193		9/28	9/28	5/14	4980	E6	4900	PASC ARB
T		48	469		9/28	9/28	5/14	5231	E6	5176	DIVISA
T		48	471		9/28	9/28	5/14	472	E5	179	DIVISA
T	10	48	9		9/28	9/28	5/14	71	B3	71	PASC ARB
T		48	22		9/28	9/28	5/14	974	B3	974	DIVISA
U		48	629	1	9/28	9/28	5/14	2V			A/3
T		48	630		9/28	9/28	5/14	954	B3	954	DIVISA

1	Lotto 1	6	Lotto 6
2	Lotto 2	7	Lotto 7
3	Lotto 3	8	Lotto 8
4	Lotto 4	9	Lotto 9
5	Lotto 5	10	Lotto 10

	Affitto Merola Vincenzo
	Locazione Tenuta Punta Galera
	Non contrattualizzati



LOTTO PRIMO – E.I. 28/2021

Il Lotto Primo (E.I.28/2021), costituito per prossimità, tipologia urbanistica e classamento agricolo, complementarietà e potenzialità, è composto dai seguenti beni immobili siti in Centola (SA) :

1. Terreno ad uliveto di 99 mq, in catasto al foglio 48 particella 91
2. Terreno di 3125 mq ad uliveto 2798 mq ed a pasc.arb. 327 mq, in catasto al foglio 48 part. 137
3. Terreno ad uliveto di 893 mq, in catasto al foglio 48 particella 159
4. Terreno di 10712 mq ad uliveto 10528 mq ed a pasc.arb. 184 mq, in catasto al foglio 48 part. 162
5. Terreno ad uliveto di 330 mq, in catasto al foglio 48 particella 183
6. Terreno ad uliveto di 2660 mq, in catasto al foglio 48 particella 536
7. Terreno di 473 mq ad uliveto 367 mq ed a pascolo 16 mq, in catasto al foglio 48 particella 540
8. Terreno ad uliveto di 3619 mq, in catasto al foglio 48 particella 541
9. Terreno incolto pr. di 92898 mq, in catasto al foglio 48 particella 744
10. Fabbricato diruto di 132 mq di superficie commerciale, **distinto** in catasto al foglio 48 particella 172 **con accessibilità attraverso le particelle n.743 e 744 del foglio 48**
11. Magazzino e locale di deposito (C2) sito in Centola (SA) Località OMISSIS al piano terra di mq 120, distinto in catasto con foglio 48 particella 685 sub 1. (correlato alla particella n.162)
12. Fabbricati (n.9) per uso produttivo (D/8) di 450 mq di superficie commerciale, in catasto al foglio 48 particella 743, con annessi terreni di aree pertinentziali (parcheggi, giardini, corti) per una superficie



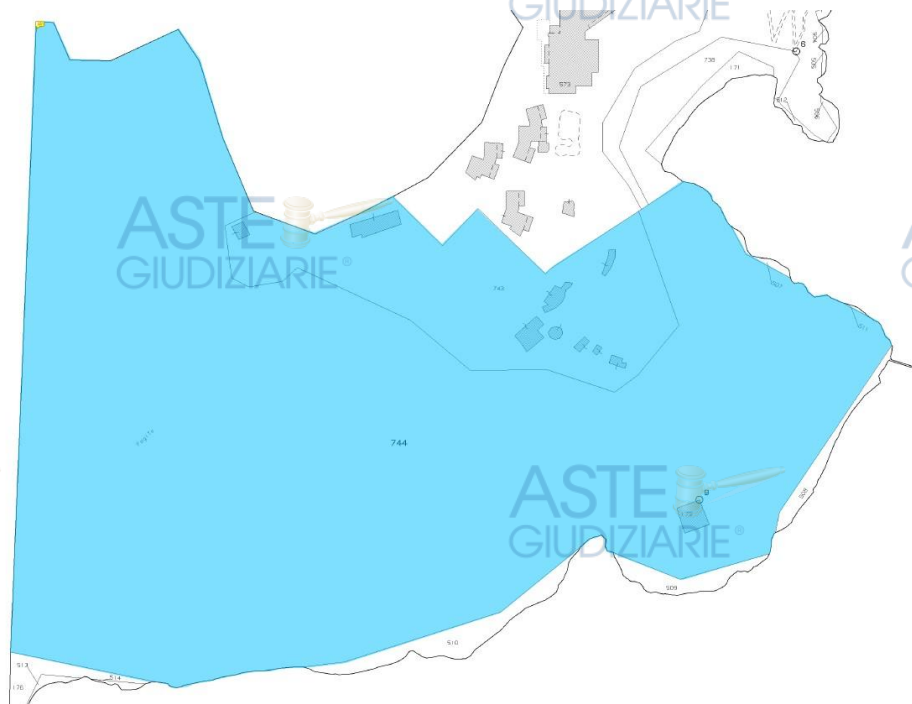


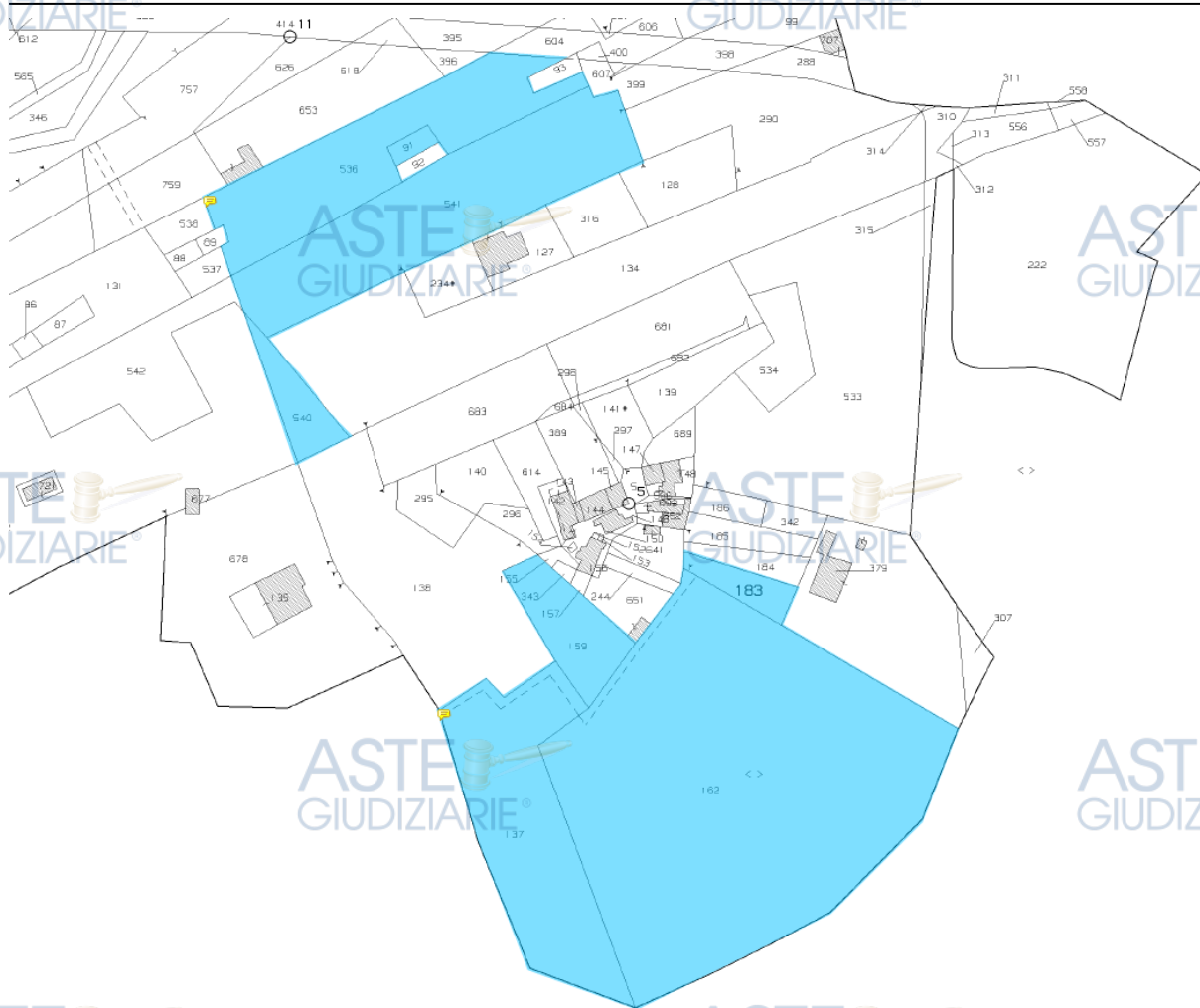
di circa 13751 mq

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

Il Lotto Primo (E.I.28/2021) presenta le seguenti identificazioni catastali:

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





Note su configurazione Lotto Primo (E.I.28/2021):

- I beni immobili del Lotto Primo (E.I.28/2021) sono di proprietà del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/28, del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/28 e della sig.ra OMISSIS OMISSIS per quota 10/28.
- I beni immobili del Lotto Primo (E.I.28/2021) che risultano occupati in virtù di contratto di locazione del 13-17/5/2021 OMISSIS e racc.n.2740 in favore della OMISSIS, con OMISSIS snc, P.IVA OMISSIS, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno il OMISSIS (Allegato N.3 - Documento 3d), sono i seguenti: Particella n.137, Particella n.162, Particella n.744, Particella n.172, Particella n.743 e Particella n.744 del Foglio n.48 di Centola.
- I beni immobili del Lotto Primo (E.I.28/2021) che risultano occupati in virtù di contratto di affitto fondo rustico del OMISSIS in favore del sig. OMISSIS OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania il OMISSIS (Allegato N.3 - Documento 3d), sono i seguenti: Particella 91, Particella 134, Particella 137, Particella 159, Particella 162, Particella 183, Particella 536, Particella 540 e Particella 541 del Foglio n.48 di Centola.



- I beni immobili del Lotto Primo (E.I.28/2021) sono composti da 120.418 mq di terreni in zona E6 - Zone agricole di riserva naturale del Parco Nazionale per 119186 mq, zona A2 - Zone dei nuclei storico-ambientali di riqualificazione per 33 mq, Aree pubbliche per 787 mq ed Area esterna alle ZTO per 372 mq e Strada per 40 mq.
- I beni immobili del Lotto Primo (E.I.28/2021) ricadono in aree in cui sono presenti i seguenti vincoli: Zona A1 - Riserva integrale naturale, Zona B1 - Riserva generale orientata e Zona D - Aree urbane o aree rurali compromesse del *Piano Del Parco Nazionale Del Cilento*, Zona C.I. - Conservazione Integrale del *Piano Territoriale Paesistico - Cilento Costiero*, *Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs. 42/2004*, *Vincolo Paesistico per DM 23/10/1956 e dal DM 28/03/1985*, *Vincolo Architettonico Beni Culturali, Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT8050008 - Capo Palinuro"* e *Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT8050037 - Parco marino di Punta degli Infreschi"*, *Zona di Protezione Speciale "ZPS IT8050008 - Capo Palinuro"* e *Zona di Protezione Speciale "ZPS IT8050037 - Parco marino di Punta degli Infreschi"*, *Vincolo Idrogeologico*, *Zona di Pericolosità del PSAI - Pericolosità da frana*, *Zona di Rischio del PSAI - Rischio da frana*, *Zona di Pericolosità del PSAI - Pericolosità da costa alta*, *Zona di Rischio del PSEC - Rischio da costa alta*.
- I beni immobili del Lotto Primo (E.I.28/2021) sono gravati da servitù e diritti come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della Relazione della Procedura E.I. 28/2021 (pag.136).
- In seguito a relazione depositata dal custode in data 08/10/2024, è stato segnalato, nella precedente stesura della presente Perizia del 15/02/2023, delle **precisazioni** per gli **immobili** **particelle nn.134 e 172 del Foglio n.48 di Centola (SA)**, ed il G.E. ha disposto **integrazione e riduzione della relazione di stima ed ha onerato il sottoscritto CTU dell'adeguamento della perizia di stima**, eliminando dalla consistenza del "Lotto 1" la particella n.134 del foglio 48 di Centola (SA), con rideterminazione del valore del predetto lotto all'esito della decurtazione conseguente alla eliminazione della stessa, e precisando nella descrizione del "Lotto 1" la circostanza che il vincolo gravante sulla particella 172 del foglio 48 di Centola (SA) coinvolge l'intero diritto di proprietà dei sigg. OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS.



LOTTO SECONDO – E.I. 28/2021

Il Lotto Secondo (E.I.28/2021), costituito per prossimità, tipologia urbanistica e classamento agricolo, complementarietà e potenzialità, è composto dai seguenti beni immobili siti in Centola (SA):

1. Terreno di 834 mq a semin.irrig. 821 mq ed a pascolo 13 mq, in catasto al foglio 41 particella 309.
2. Terreno a seminativo di 1021 mq, in catasto al foglio 41 particella 310.
3. Terreno a pasc. cespug. di 2794 mq, in catasto al foglio 43 particella 149.
4. Terreno a semin arbor di 14 mq, in catasto al foglio 43 particella 151.
5. Terreno a seminativo di 511 mq, in catasto al foglio 43 particella 162.
6. Terreno a semin arbor di 90 mq, in catasto al foglio 43 particella 570.
7. Terreno a pasc cespug di 2587 mq, in catasto al foglio 45 particella 154.
8. Terreno di 4015 mq a pasc cespug 1249 mq, a sem. irrig. 1973 mq ed ad agrumeto 793 mq, in catasto al foglio 45 particella 155.
9. Terreno di 1851 mq a pascolo arb 489 mq ed a semin irrig 1362 mq, in catasto al foglio 45 particella 1442.
10. Terreno a sem. irrig. di 2631 mq, in catasto al foglio 45 particella 1445.
11. Terreno a semin arbor di 210 mq, in catasto al foglio 45 particella 1572.
12. Terreno a semin arbor di 552 mq, in catasto al foglio 45 particella 1573.
13. Terreno a sem. irrig. di 170 mq, in catasto al foglio 45 particella 1574.
14. Terreno a sem. irrig. di 262 mq, in catasto al foglio 45 particella 1575.
15. Terreno a semin arbor di 1439 mq, in catasto al foglio 45 particella 1643.
16. Terreno a semin arbor di 5703 mq, in catasto al foglio 45 particella 1644.

con tutti gli accessori, e pertinenze, frutti e diritti condominiali sulle parti comuni, e beni immobili, censiti in Catasto **Fabbricati** del Comune di Centola :

1. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 151, in catasto al foglio 45 particella 943 sub 1.
2. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 15, in catasto al foglio 45 particella 1441 sub 1.
3. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 126, in catasto al foglio 45 particella 1443 sub 1.
4. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 56, in catasto al foglio 45 particella 1444 sub 1.

con tutti gli accessori, e pertinenze, frutti e diritti condominiali sulle parti comuni.

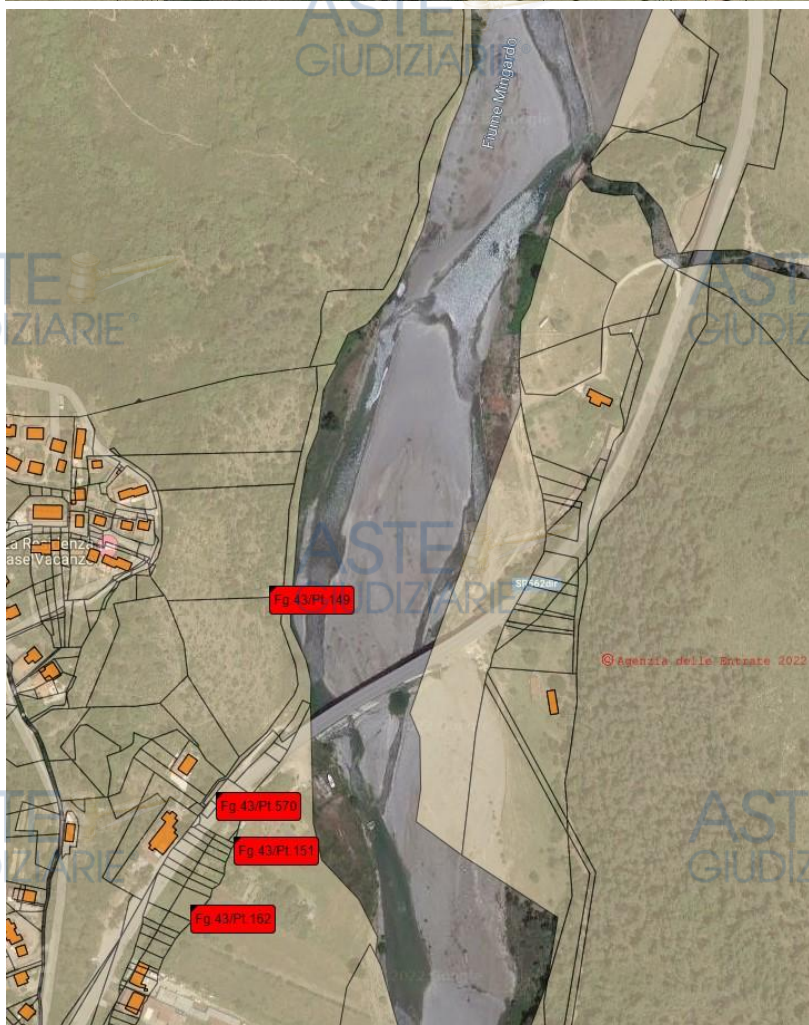
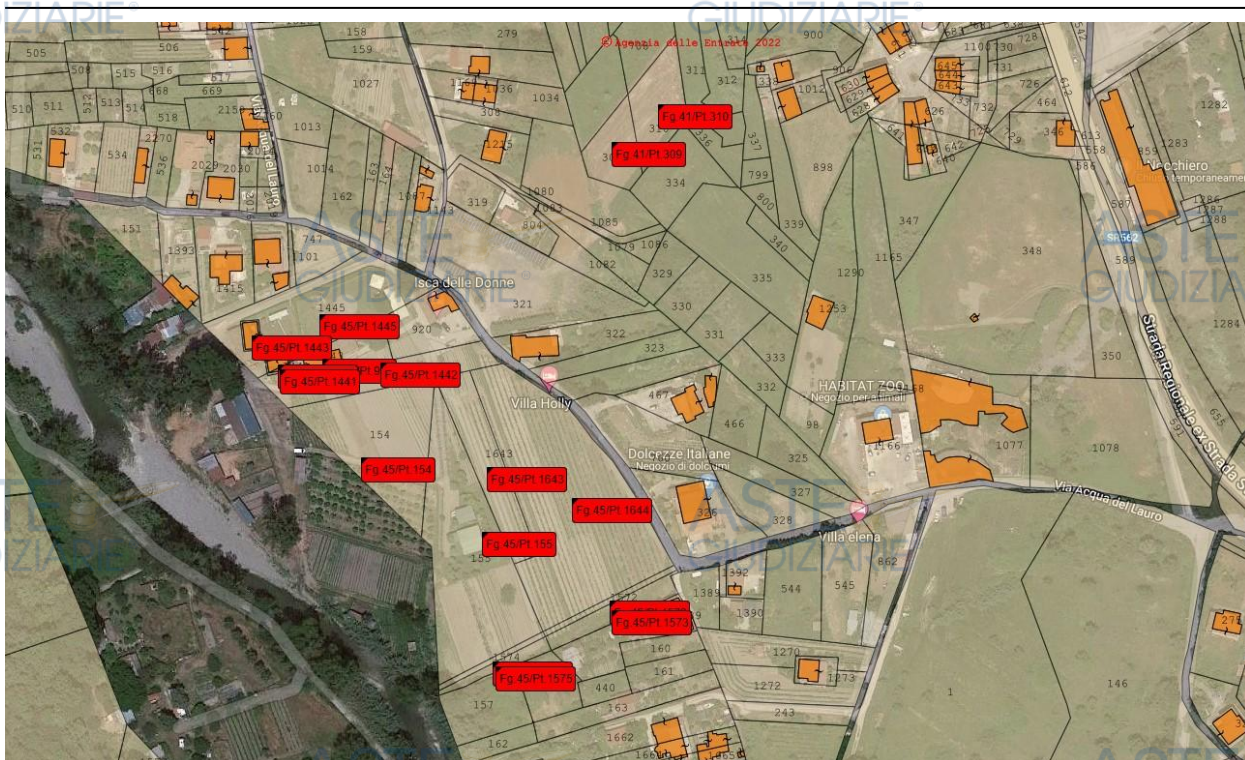


TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA) - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice **Dott.ssa Roberta Giglio**

★★★★★★★★★★★★

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE - Reg. Gen. n. **28/2021**



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE - Reg. Gen. n.28/2021
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Perizia

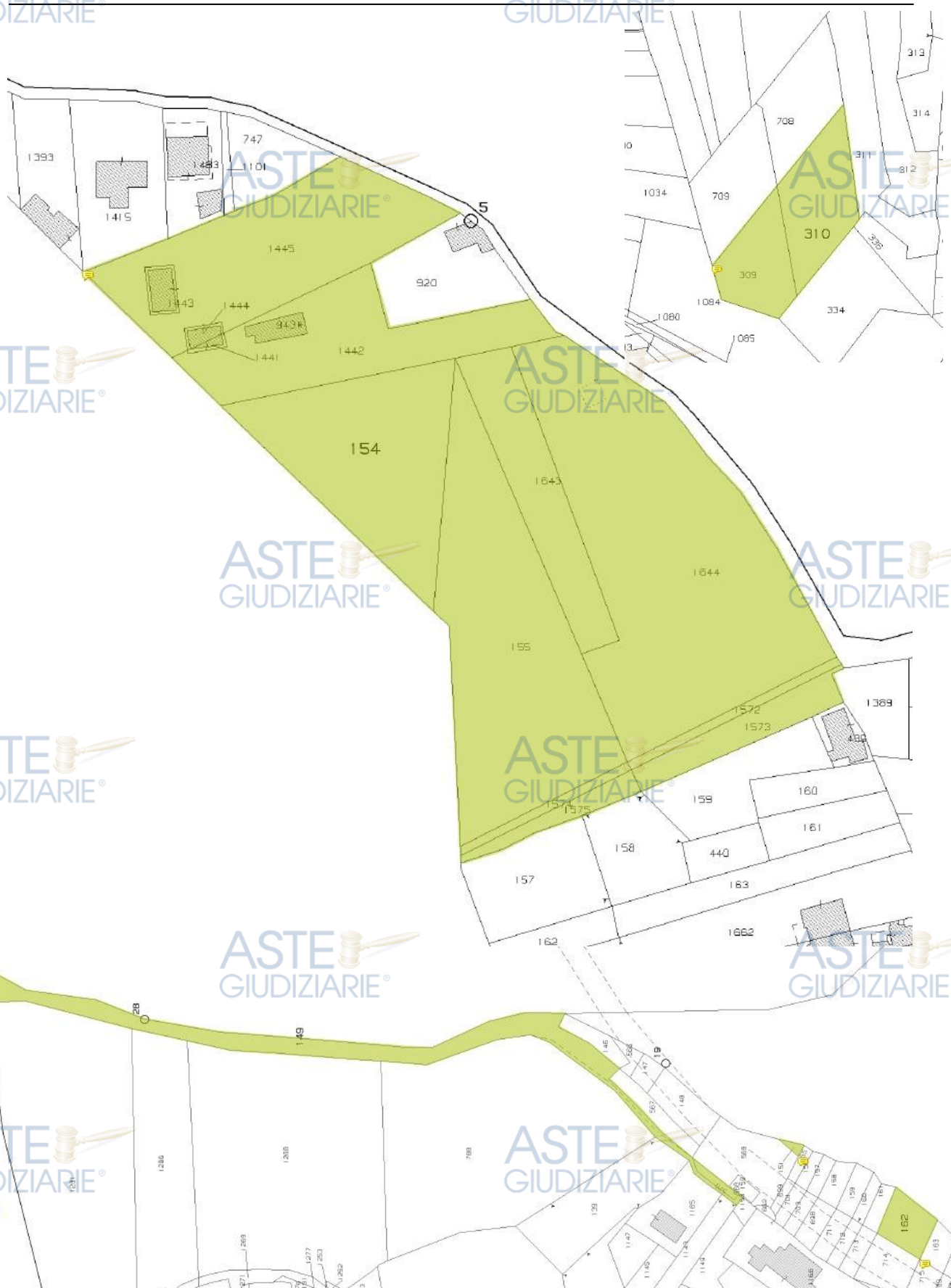
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



I richiamati terreni e fabbricati ad uso magazzino/deposito e civile abitazione con annessi terreni pertinenziali sono ubicati, prevalentemente, in Località Isca Delle Donne ed in Località Palorcio presso Strada Regionale ex Strada Statale 562 dir, del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 2 Km dal centro di Palinuro.

Il Lotto Secondo (E.I.28/2021) presenta le seguenti identificazioni catastali:

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.41**
 - **particella 309** - *Semin irrig, classe 3, Are 8 Ca 21, RD. € 2,97, RA. € 1,91*
Pascolo, classe 3, Ca 13, RD. € 0,01, RA. € 0,01
 - **particella 310** - *seminativo, classe 3, Are 10 Ca 21, RD. € 0,42, RA. € 1,32*
- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.43**
 - **Particella 149** - *pasc cespug, classe 2, Are 27 Ca 94, RD. € 0,58, RA. € 0,72*
 - **Particella 151** - *semin arbor, classe 5, Ca 14, RD. € 0,01, RA. € 0,03*
 - **Particella 162** - *seminativo, classe 3, Are 5 Ca 11, RD. € 0,21, RA. € 0,66*
 - **Particella 570** - *semin arbor, classe 5, Ca 90, RD. € 0,09, RA. € 0,19*
- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.45**
 - **Particella 154** - *pasc cespug, classe 2, Are 25 Ca 87, RD. € 0,53, RA. € 0,67*
 - **Particella 155** - *Pascolo arb, classe 3, Are 12 Ca 49, RD. € 0,26, RA. € 0,65*
Semin irrig, classe 2, Are 19 Ca 73, RD. € 11,21, RA. € 6,62
Agrumeto, classe unica, Are 7 Ca 93, RD. € 18,02, RA. € 5,32
 - **Particella 1442** - *Pascolo arb, classe 3, Are 4 Ca 89, RD. € 0,10, RA. € 0,25*
Semin irrig, classe 2, Are 13 Ca 62, RD. € 7,74, RA. € 4,57
 - **Particella 1445** - *sem irr arb, classe 2, Are 26 Ca 31, RD. € 17,66, RA. € 8,83*
 - **Particella 1572** - *semin arbor, classe 2, Are 2 Ca 10, RD. € 1,19, RA. € 0,87*
 - **Particella 1573** - *semin arbor, classe 2, Are 5 Ca 52, RD. € 3,14, RA. € 2,28*
 - **Particella 1574** - *semin irrig, classe 2, Are 1 Ca 70, RD. € 0,97, RA. € 0,57*
 - **Particella 1575** - *semin irrig, classe 2, Are 2 Ca 62, RD. € 1,49, RA. € 0,88*
 - **Particella 1643** - *semin arbor, classe 2, Are 14 Ca 39, RD. € 8,17, RA. € 5,95*
 - **Particella 1644** - *semin arbor, classe 2, Are 57 Ca 3, RD. € 32,40, RA. € 23,56*
- Catasto Fabbricati del comune di **Centola** al **Foglio n.45**
 - **Particella n.943 Sub 1** - *Cat.: C/2 - Classe 8 - Cons.: 151 - Sup.Cat.:180 - Rend. € 694,07*
 - **Particella n.1441 Sub 1** - *Cat.: C/2 - Classe 7 - Cons.: 15 - Sup.Cat.:20 - Rend. € 58,88*
 - **Particella n.1443 Sub 1** - *Cat.: C/2 - Classe 1 - Cons.: 126 - Sup.Cat.: 131 - Rend. € 188,71*
 - **Particella n.1444 Sub 1** - *Cat.: C/2 - Classe 1 - Cons.: 56 - Sup.Cat.:63 - Rend. € 187,99*





Note su configurazione Lotto Secondo (E.I.28/2021):

- La maggioranza dei beni in affitto a OMISSIS OMISSIS sono di proprietà del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/28, del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/28 e della sig.ra OMISSIS OMISSIS per quota 10/28, mentre una minoranza dei beni in affitto a OMISSIS OMISSIS sono di proprietà esclusiva del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 1000/1000 (particelle 309 e 310 del foglio 41 di Centola, particelle 1443 sub 1, 1444 sub 1 e 1445 del foglio 45 di Centola).
- I beni immobili del Lotto Secondo (E.I.28/2021) risultano occupati in virtù di contratto di affitto fondo rustico del OMISSIS in favore del sig. OMISSIS OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania il OMISSIS (Allegato N.3 – Documento 3d), ad eccezione delle sole Particelle 943 sub 1 e 1643 del Foglio n.4 di Centola 5.
- I beni immobili del Lotto Secondo (E.I.28/2021) sono composti da 24.684 mq di terreni in zona E1 - Zone agricole di pregio per 20.823 mq, zona E6 - Zone agricole di riserva naturale del Parco Nazionale per 2.861 mq, zona E5 - Zone agricole di salvaguardia ambientale per 37 mq e Strada per 963 mq.
- I beni immobili del Lotto Secondo (E.I.28/2021) ricadono in aree in cui sono presenti i seguenti vincoli: Zona A1 - Riserva integrale naturale, Zona C2 - Altre zone di protezione e Zona D - Aree urbane o aree rurali compromesse del *Piano Del Parco Nazionale Del Cilento*, C.I.P.C. - Conservazione Integrale del Paesaggio Collinare del *Piano Territoriale Paesistico - Cilento Costiero*, *Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs. 42/2004*, *Vincolo Paesistico per DM 23/10/1956 e dal DM 28/03/1985*, *Sito di Importanza Comunitaria* *Sito di Importanza Comunitaria " SIC IT8050013 - Fiume Mingardo"*, *Vincolo Idrogeologico*, *Zona di Pericolosità del PSAI - Pericolosità da frana*, *Area di Attenzione di Fondovalle del PSAI - Aree di Attenzione*, *Zona Fascia fluviale del PSAI - Fasce fluviali*, *Zona Rischio Alluvione del PSAI - Rischio da alluvioni*.
- I beni immobili del Lotto Secondo (E.I.28/2021) sono gravati da servitù e diritti come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della Relazione della Procedura E.I. 28/2021 (pag.136).



Il Lotto Terzo (E.I.28/2021), costituito per prossimità, tipologia urbanistica e classamento agricolo, complementarietà e potenzialità, è composto dai seguenti beni immobili siti in Centola (SA) :

1. Terreno a pascolo arb. di 7131 mq, in catasto al foglio 47 particella 9.
 2. Terreno di 7279 mq a incolt. prod. 937 mq ed a pascolo arb. 6342 mq, in catasto al foglio 47 particella 13.
 3. Terreno a pascolo arb. di 2864 mq, in catasto al foglio 47 particella 19.
 4. Terreno a pascolo arb. di 4930 mq, in catasto al foglio 47 particella 22.
 5. Terreno a pascolo arb. di 882 mq, in catasto al foglio 47 particella 45.
 6. Terreno a pascolo arb. di 1221 mq, in catasto al foglio 47 particella 46.
 7. Terreno di 644 mq a pascolo 103 mq ed a pascolo arb. 541 mq, in catasto al foglio 47 particella 57.
 8. Terreno a pascolo arb. di 218 mq, in catasto al foglio 47 particella 58.
 9. Terreno a pascolo arb. di 790 mq, in catasto al foglio 47 particella 59.
 10. Terreno a pascolo arb. di 631 mq, in catasto al foglio 47 particella 69.
 11. Terreno a pascolo arb. di 307 mq, in catasto al foglio 47 particella 79.
 12. Terreno a pascolo arb. di 1849 mq, in catasto al foglio 47 particella 80.
 13. Terreno a pascolo arb. di 3503 mq, in catasto al foglio 47 particella 82.
 14. Terreno a incolt. prod. di 13752 mq, in catasto al foglio 47 particella 171.
 15. Terreno a incolt. prod. di 1012 mq, in catasto al foglio 47 particella 172.
 16. Terreno a semin arbor di 2182 mq, in catasto al foglio 47 particella 333.
 17. Terreno a incolt. prod. di 46201 mq, in catasto al foglio 47 particella 399.
- con tutti gli accessori, e pertinenze, frutti e diritti condominiali sulle parti comuni.





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

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



Note su configurazione Lotto Terzo (E.I.28/2021):

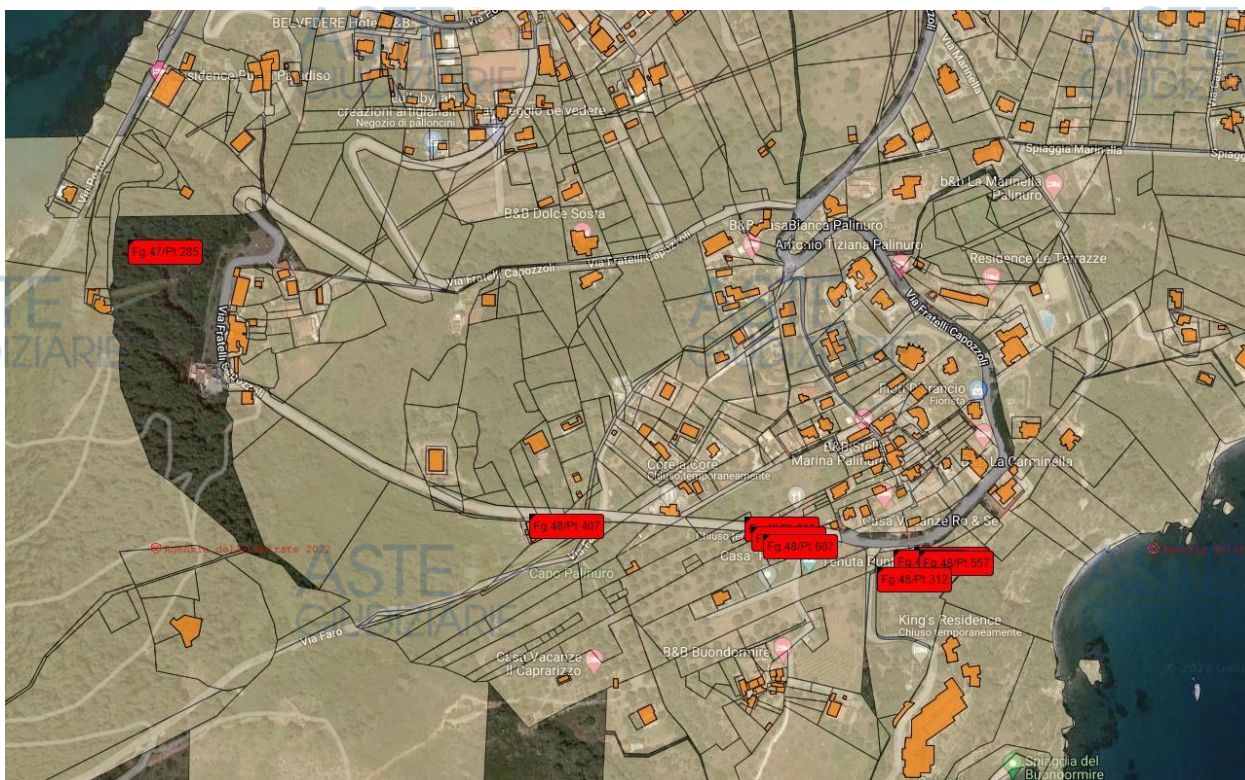
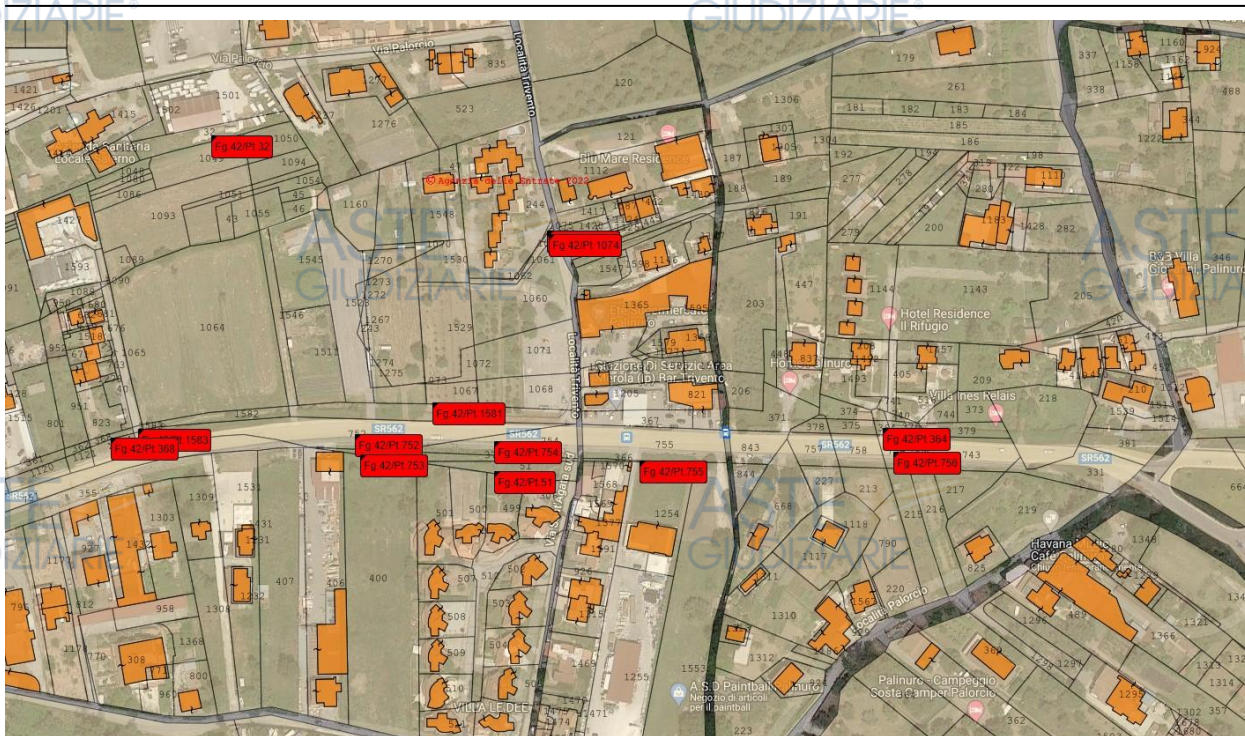
- I beni immobili del Lotto Terzo (E.I.28/2021) sono di proprietà del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/28, del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/28 e della sig.ra OMISSIS OMISSIS per quota 10/28.
- I beni immobili del Lotto Terzo (E.I.28/2021) risultano occupati in virtù di contratto di affitto fondo rustico del OMISSIS in favore del sig. OMISSIS OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania il OMISSIS (Allegato N.3 – Documento 3d).
- I beni immobili del Lotto Terzo (E.I.28/2021) sono composti da 95396 mq di terreni in zona E6 - Zone agricole di riserva naturale del Parco Nazionale per 91817 mq, zona E5 - Zone agricole di salvaguardia ambientale per 1939 mq, zona F4 - Zona per teatro all'aperto per 643 mq, Area esterna alle ZTO per 782 mq e Strada per 215 mq.
- I beni immobili del Lotto Terzo (E.I.28/2021) ricadono in aree in cui sono presenti i seguenti vincoli: Zona A1 - Riserva integrale naturale, Zona B1 - Riserva generale orientata e Zona D - Aree urbane o aree rurali compromesse del Piano Del Parco Nazionale Del Cilento, Zona C.I. - Conservazione Integrale, C.I.R.A. 1 - Conservazione Integrale e Riqualificazione Ambientale e R.U.A. - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale del Piano Territoriale Paesistico - Cilento Costiero, Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs. 42/2004, Vincolo Paesistico per DM 23/10/1956 e dal DM 28/03/1985, Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT8050008 - Capo Palinuro" e Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT8050037 - Parco marino di Punta degli Infreschi", Zona di Protezione Speciale "ZPS IT8050008 - Capo Palinuro" e Zona di Protezione Speciale "ZPS IT8050037 - Parco marino di Punta degli Infreschi", Vincolo Idrogeologico, , Aree Percorse da Incendio, Zona di Pericolosità del PSAI - Pericolosità da frana, Zona di Rischio del PSAI - Rischio da frana, Area di Attenzione di Versante del PSAI - Aree di Attenzione, Zona di Pericolosità del PSAI - Pericolosità da costa alta, Zona di Pericolosità del PSAI - Pericolosità da costa bassa, Zona di Rischio del PSEC - Rischio da costa alta, Zona di Rischio del PSEC - Rischio da costa bassa.



LOTTO QUARTO – E.I. 28/2021

Il Lotto Quarto (E.I.28/2021), costituito per prossimità, tipologia urbanistica e classamento agricolo, complementarità e potenzialità, è composto dai seguenti beni immobili siti in Centola (SA) :

1. Terreno a seminativo di 646 mq, in catasto al foglio 42 particella 32.
 2. Terreno a seminativo di 435 mq, in catasto al foglio 42 particella 51.
 3. Terreno a vigneto di 49 mq, in catasto al foglio 42 particella 364.
 4. Terreno a seminativo di 74 mq, in catasto al foglio 42 particella 366.
 5. Terreno a seminativo di 86 mq, in catasto al foglio 42 particella 368.
 6. Terreno a seminativo arb. di 2220 mq, in catasto al foglio 42 particella 752.
 7. Terreno a seminativo arb. di 130 mq, in catasto al foglio 42 particella 753.
 8. Terreno a seminativo di 866 mq, in catasto al foglio 42 particella 754.
 9. Terreno a seminativo di 1258 mq, in catasto al foglio 42 particella 755.
 10. Terreno di 198 mq a vigneto 189 mq ed a seminativo 9 mq, in catasto al foglio 42 particella 756.
 11. Terreno a vigneto di 27 mq, in catasto al foglio 42 particella 1074.
 12. Terreno a vigneto di 15 mq, in catasto al foglio 42 particella 1075.
 13. Terreno a seminativo arb. di 1114 mq, in catasto al foglio 42 particella 1581.
 14. Terreno a seminativo arb. di 16 mq, in catasto al foglio 42 particella 1583.
 15. Terreno a incolt. prod. di 655 mq, in catasto al foglio 47 particella 285.
 16. Terreno a querceto di 200 mq, in catasto al foglio 48 particella 407.
 17. Terreno di 235 mq a uliveto 155 mq ed a pascolo arb. 80 mq, in catasto al foglio 48 particella 557.
 18. Terreno a uliveto di 15 mq, in catasto al foglio 48 particella 558.
 19. Terreno a uliveto di 85 mq, in catasto al foglio 48 particella 311.
 20. Terreno a pascolo arb. di 2 mq, in catasto al foglio 48 particella 312.
 21. Terreno a uliveto di 400 mq, in catasto al foglio 48 particella 604.
 22. Terreno a uliveto di 85 mq, in catasto al foglio 48 particella 605.
 23. Terreno a uliveto di 11 mq, in catasto al foglio 48 particella 607.
- con tutti gli accessori, e pertinenze, frutti e diritti condominiali sulle parti comuni.



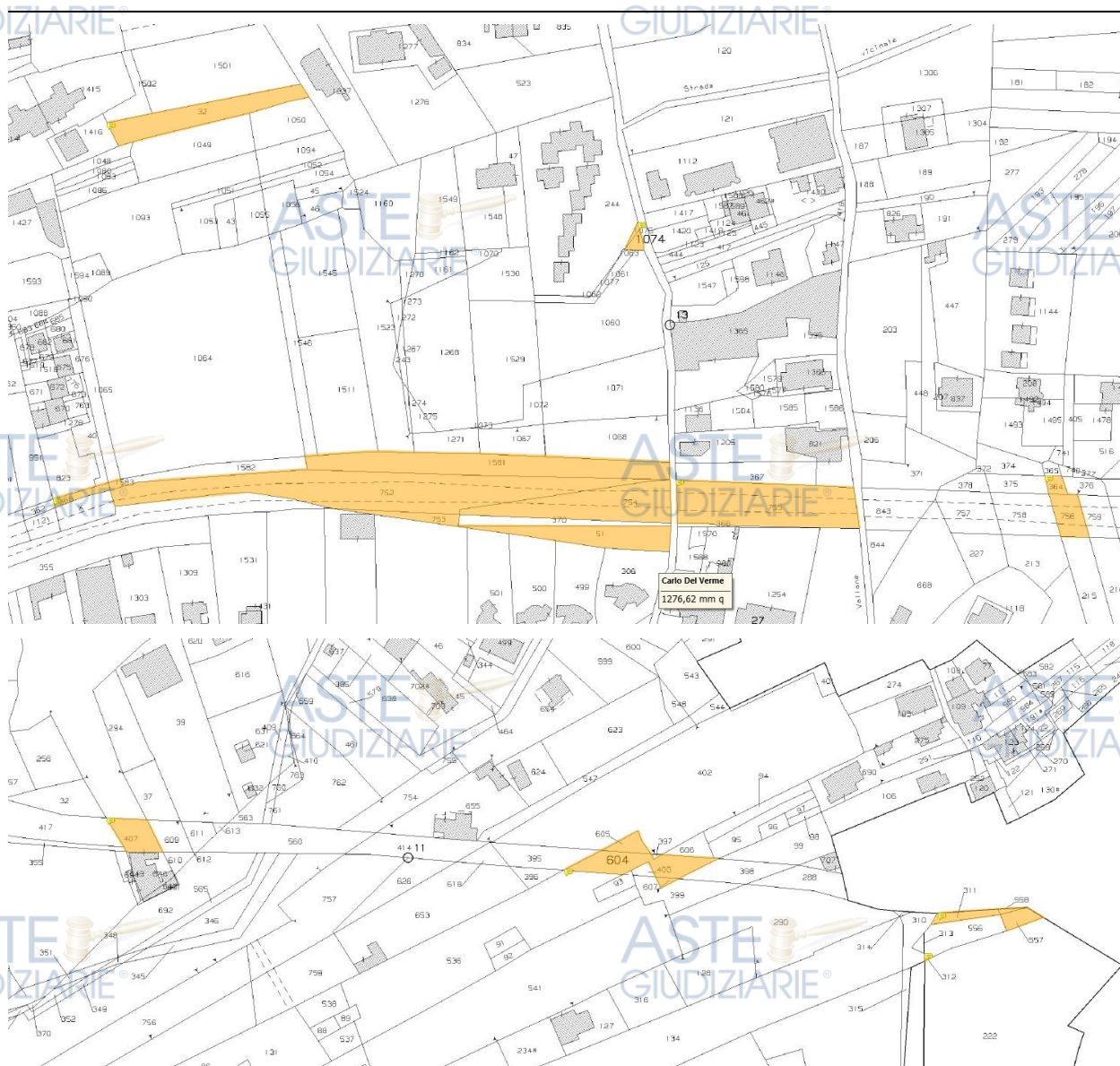
I richiamati terreni sono ubicati, prevalentemente, lungo la Strada Regionale 562, presso Località Isca Delle Donne e presso Località Palorcio, del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 1 Km dal centro di Palinuro.

Il Lotto Quarto (E.I.28/2021) presenta le seguenti identificazioni catastali:

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al Foglio n.42



- **Particella 32** – seminativo, classe 2, Are 6 Ca 46, RD. € 0,83, RA. € 1,33
- **Particella 51** – seminativo, classe 2, Are 4 Ca 35, RD. € 0,56, RA. € 0,90
- **Particella 364** – vigneto, classe 2, Ca 49, RD. € 0,91, RA. € 0,53
- **Particella 366** – seminativo, classe 2, Ca 74, RD. € 0,10, RA. € 0,15
- **Particella 368** – seminativo, classe 2, Ca 86, RD. € 0,11, RA. € 0,18
- **Particella 752** – semin arbor, classe 2, Are 22 Ca 20, RD. € 12,61, RA. € 9,17
- **Particella 753** – semin arbor, classe 2, Are 1 Ca 30, RD. € 0,74, RA. € 0,54
- **Particella 754** – seminativo, classe 2, Are 8 Ca 66, RD. € 1,12, RA. € 1,79
- **Particella 755** – seminativo, classe 2, Are 12 Ca 58, RD. € 1,62, RA. € 2,60
- **Particella 756** – vigneto, classe 2, Are 1 Ca 89, RD. € 3,51, RA. € 2,05
Seminativo, classe 2, Ca 9, RD. € 0,01, RA. € 0,02
- **Particella 1074** – vigneto, classe 2, Ca 27, RD. € 0,50, RA. € 0,29
- **Particella 1075** – vigneto, classe 2, Ca 15, RD. € 0,28, RA. € 0,16
- **Particella 1581** – semin arbor, classe 2, Are 11 Ca 14, RD. € 6,33, RA. € 4,60
- **Particella 1583** – semin arbor, classe 2, Ca 16, RD. € 0,09, RA. € 0,07
- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.47**
 - **Particella 285** – Incolt prod, classe unica, Are 6 Ca 55, RD. € 0,10, RA. € 0,03
- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.48**
 - **Particella 407** – querceto, classe 1, Are 2, RD. € 0,31, RA. € 0,06
 - **Particella 557** – Uliveto, classe 3, Are 1 Ca 55, RD. € 0,56, RA. € 0,32
Pascolo arb, classe 1, Ca 80, RD. € 0,07, RA. € 0,06
 - **Particella 558** – uliveto, classe 3, Ca 15, RD. € 0,05, RA. € 0,03
 - **Particella 311** – uliveto, classe 3, Ca 85, RD. € 0,31, RA. € 0,18
 - **Particella 312** – pascolo arb, classe 1, Ca 2, RD. € 0,01, RA. € 0,01
 - **Particella 604** – uliveto, classe 2, Are 4, RD. € 2,38, RA. € 1,14
 - **Particella 605** – uliveto, classe 2, Ca 85, RD. € 0,50, RA. € 0,24
 - **Particella 607** – uliveto, classe 2, Ca 11, RD. € 0,07, RA. € 0,03



Note su configurazione Lotto Quarto (E.I.28/2021):

- La maggioranza dei beni in affitto a OMISSIS OMISSIS del Lotto Quarto (E.I.28/2021) sono di proprietà del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/28, del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/28 e della sig.ra OMISSIS OMISSIS per quota 10/28, ad eccezione dei beni immobili particella 364 del foglio 42 e particella 285 del foglio 47 che invece sono di proprietà del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/40, del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/40 e della sig.ra OMISSIS OMISSIS per quota 1/4.
- La maggioranza dei beni immobili del Lotto Quarto (E.I.28/2021) risultano occupati in virtù di **contratto di affitto fondo rustico del OMISSIS in favore del sig. OMISSIS OMISSIS**, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania il OMISSIS (Allegato N.3 – Documento 3d), ad eccezione dei seguenti beni immobili: particella 51 del foglio 42, particella 364 del foglio 42,



particella 1581 del foglio 42, particella 1583 del foglio 42, particella 285 del foglio 47 e particella 607 del foglio 48.

- I beni immobili del Lotto Quarto (E.I.28/2021) sono composti da 8822 mq di terreni in zona E6 - Zone agricole di riserva naturale del Parco Nazionale per 236 mq, zona E5 - Zone agricole di salvaguardia ambientale per 188 mq, zona E4 - Zone agricole di salvaguardia urbana per 34 mq, zona B3 - Zona urbana della frazione di Palinuro per 12 mq, zona B4 - Zone residenziali turistiche esistenti per 291 mq, zona D3 - Zona del Piano di Insediamento Produttivo commerciale e di servizio per 1851 mq, zona G8 - Zone per attrezzature turistiche complementari per 44 mq, zona G9 - Zone produttive commerciali e di servizio per 606 mq e Strada per 5560 mq.

- I beni immobili del Lotto Quarto (E.I.28/2021) ricadono in aree in cui sono presenti i seguenti vincoli: Zona B1 - Riserva generale orientata e Zona D - Aree urbane o aree rurali compromesse del *Piano Del Parco Nazionale Del Cilento*, Zona C.I. - Conservazione Integrale, C.I.R.A. 1 - Conservazione Integrale e Riquilificazione Ambientale e C.I.R.A. 3 - Conservazione Integrale e Riquilificazione Ambientale del *Piano Territoriale Paesistico - Cilento Costiero*, *Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs. 42/2004, Vincolo Paesistico per DM 23/10/1956 e dal DM 28/03/1985, Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT8050008 - Capo Palinuro"*, *Zona di Protezione Speciale "ZPS IT8050008 - Capo Palinuro"*, *Vincolo Idrogeologico*, *Zona di Pericolosità del PSAI - Pericolosità da frana*, *Area di Attenzione di Fondovalle del PSAI - Aree di Attenzione*.

- I beni immobili del Lotto Quarto (E.I.28/2021) sono gravati da servitù e diritti come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della Relazione della Procedura E.I. 28/2021 (pag.136).

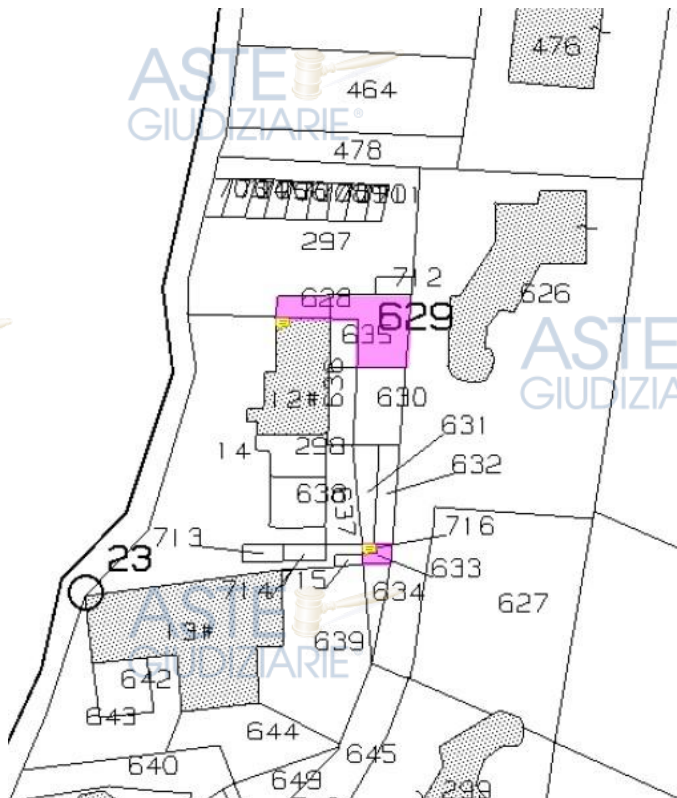
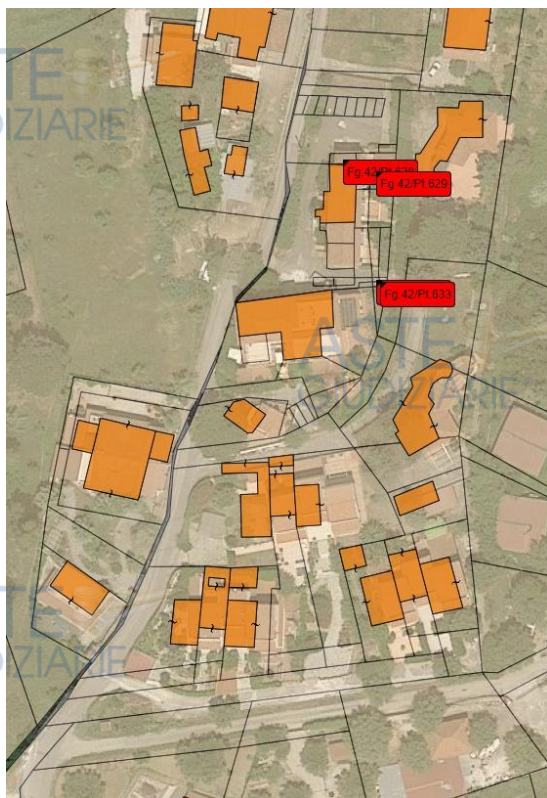


LOTTO QUINTO – E.I. 28/2021

Il Lotto Quinto (E.I.28/2021), costituito per prossimità, tipologia urbanistica e classamento agricolo, complementarietà e potenzialità, è composto dai seguenti beni immobili siti in Centola (SA) :

1. Terreno a seminativo arbor. di 16 mq, in catasto al foglio 42 particella 628.
2. Terreno a seminativo arbor. di 52 mq, in catasto al foglio 42 particella 629.
3. Terreno a seminativo arbor. di 2 mq, in catasto al foglio 42 particella 633.
4. Terreno a seminativo arbor. di 5 mq, in catasto al foglio 42 particella 716.

con tutti gli accessori, e pertinenze, frutti e diritti condominiali sulle parti comuni.



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

Il Lotto Quinto (E.I.28/2021) presenta le seguenti identificazioni catastali:

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



Note su configurazione Lotto Quinto (E.I.28/2021):

- I beni immobili del Lotto Quinto (E.I.28/2021) sono di proprietà del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/28, del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/28 e della sig.ra OMISSIS OMISSIS per quota 10/28.
- I beni immobili del Lotto Quinto (E.I.28/2021) risultano occupati in virtù di contratto di affitto fondo rustico del OMISSIS in favore del sig. OMISSIS OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania il OMISSIS (Allegato N.3 – Documento 3d).
- I beni immobili del Lotto Quinto (E.I.28/2021) sono composti da 75 mq di terreni in zona B4 - Zone residenziali turistiche esistenti per 75 mq.
- I beni immobili del Lotto Quinto (E.I.28/2021) ricadono in aree in cui sono presenti i seguenti vincoli: Zona D - Aree urbane o aree rurali compromesse del *Piano Del Parco Nazionale Del Cilento, Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs. 42/2004.*

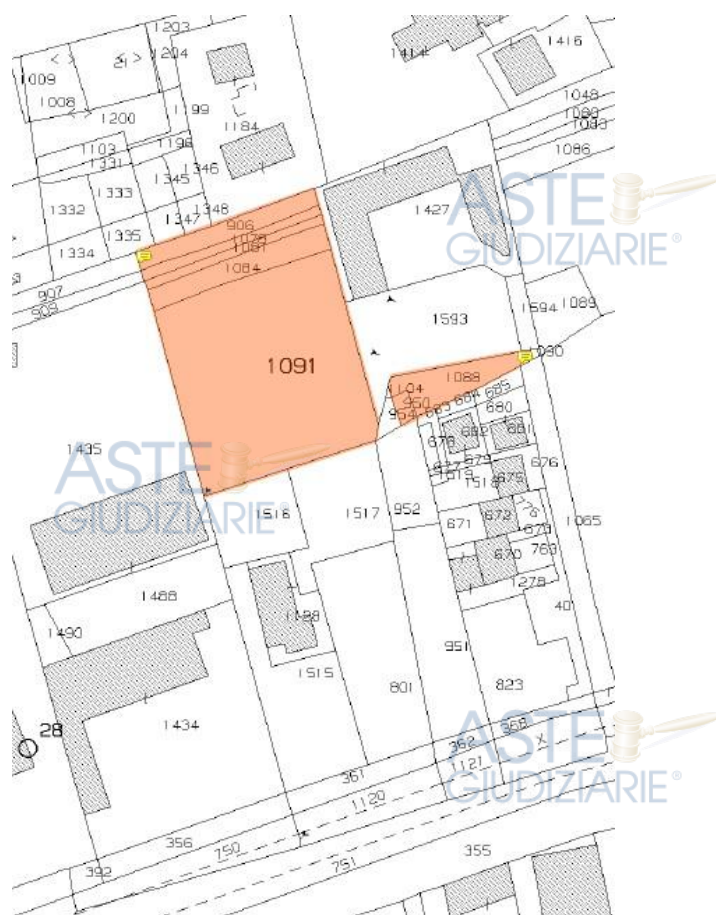


LOTTO SESTO – E.I. 28/2021

Il Lotto Sesto (E.I.28/2021), costituito per prossimità, tipologia urbanistica e classamento agricolo, complementarietà e potenzialità, è composto dai seguenti beni immobili siti in Centola (SA) :

1. Terreno a seminativo di 170 mq, in catasto al foglio 42 particella 906.
2. Terreno a uliveto vigneto di 18 mq, in catasto al foglio 42 particella 950.
3. Terreno di 97 mq a vigneto 56 mq ed a seminativo 41 mq, in catasto al foglio 42 particella 1078.
4. Terreno a seminativo di 75 mq, in catasto al foglio 42 particella 1081.
5. Terreno a seminativo di 187 mq, in catasto al foglio 42 particella 1084.
6. Terreno a uliveto vigneto di 126 mq, in catasto al foglio 42 particella 1088.
7. Terreno a seminativo di 1647 mq, in catasto al foglio 42 particella 1091.

con tutti gli accessori, e pertinenze, frutti e diritti condominiali sulle parti comuni.



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

Il Lotto Sesto (E.I.28/2021) presenta le seguenti identificazioni catastali:

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.42**
 - **Particella 906** – seminativo, classe 2, Are 1 Ca 70, RD. € 0,22, RA. € 0,35



- **Particella 950** – uliv vignet, classe 2, Ca 18, RD. € 0,07, RA. € 0,09
- **Particella 1078** – Vigneto, classe 2, Ca 56, RD. € 1,04, RA. € 0,61
Seminativo, classe 2, Ca 41, RD. € 0,05, RA. € 0,08
- **Particella 1081** – seminativo, classe 2, Ca 75, RD. € 0,10, RA. € 0,15
- **Particella 1084** – seminativo, classe 2, Are 1 Ca 87, RD. € 0,24, RA. € 0,39
- **Particella 1088** – uliv vignet, classe 2, Are 1 Ca 26, RD. € 0,49, RA. € 0,62
- **Particella 1091** – seminativo, classe 2, Are 16 Ca 47, RD. € 2,13, RA. € 3,40

Note su configurazione Lotto Sesto (E.I.28/2021):

- I beni immobili del Lotto Sesto (E.I.28/2021) sono di proprietà del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/28, del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/28 e della sig.ra OMISSIS OMISSIS per quota 10/28.
- I beni immobili del Lotto Sesto (E.I.28/2021) risultano occupati in virtù di contratto di affitto fondo rustico del OMISSIS in favore del sig. OMISSIS OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania il OMISSIS (Allegato N.3 – Documento 3d).
- I beni immobili del Lotto Sesto (E.I.28/2021) sono composti da 2320 mq di terreni in zona B4 - Zone residenziali turistiche esistenti per 140 mq e zona E4 - Zone agricole di salvaguardia urbana per 2180 mq.
- I beni immobili del Lotto Sesto (E.I.28/2021) ricadono in aree in cui sono presenti i seguenti vincoli: Zona D - Aree urbane o aree rurali compromesse del Piano Del Parco Nazionale Del Cilento, Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs. 42/2004, Zona di Pericolosità del PSAI - Pericolosità da frana, Zona di Attenzione di Conoide e Zona Area di Attenzione di Fondovalle del PSAI - Aree di Attenzione.



LOTTO SETTIMO – E.I. 28/2021

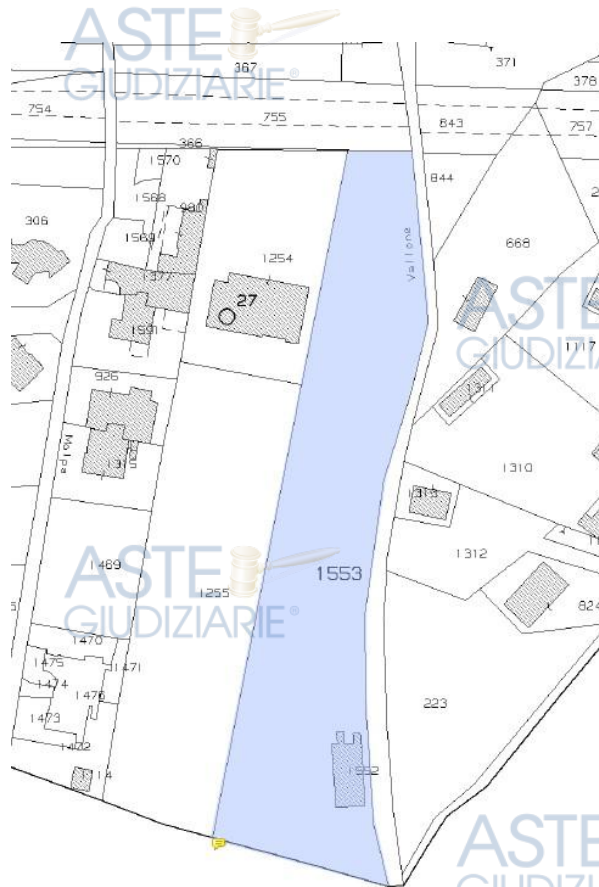
Il Lotto Settimo (E.I.28/2021), costituito per prossimità, tipologia urbanistica e classamento agricolo, complementarietà e potenzialità, è composto dai seguenti beni immobili siti in Centola (SA) :

1. Terreno a seminativo di 4871 mq, in catasto al foglio 42 particella 1553.

con tutti gli accessori, e pertinenze, frutti e diritti condominiali sulle parti comuni,
e beni immobili, censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Centola :

1. Negozio e bottega (C/1) sito in Centola (SA) Loc. Palorcio al piano terra di mq 69, distinto in catasto con foglio 42 particella 1552.

con tutti gli accessori, e pertinenze, frutti e diritti condominiali sulle parti comuni.



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

Il Lotto Settimo (E.I.28/2021) presenta le seguenti identificazioni catastali:

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



Note su configurazione Lotto Settimo (E.I.28/2021):

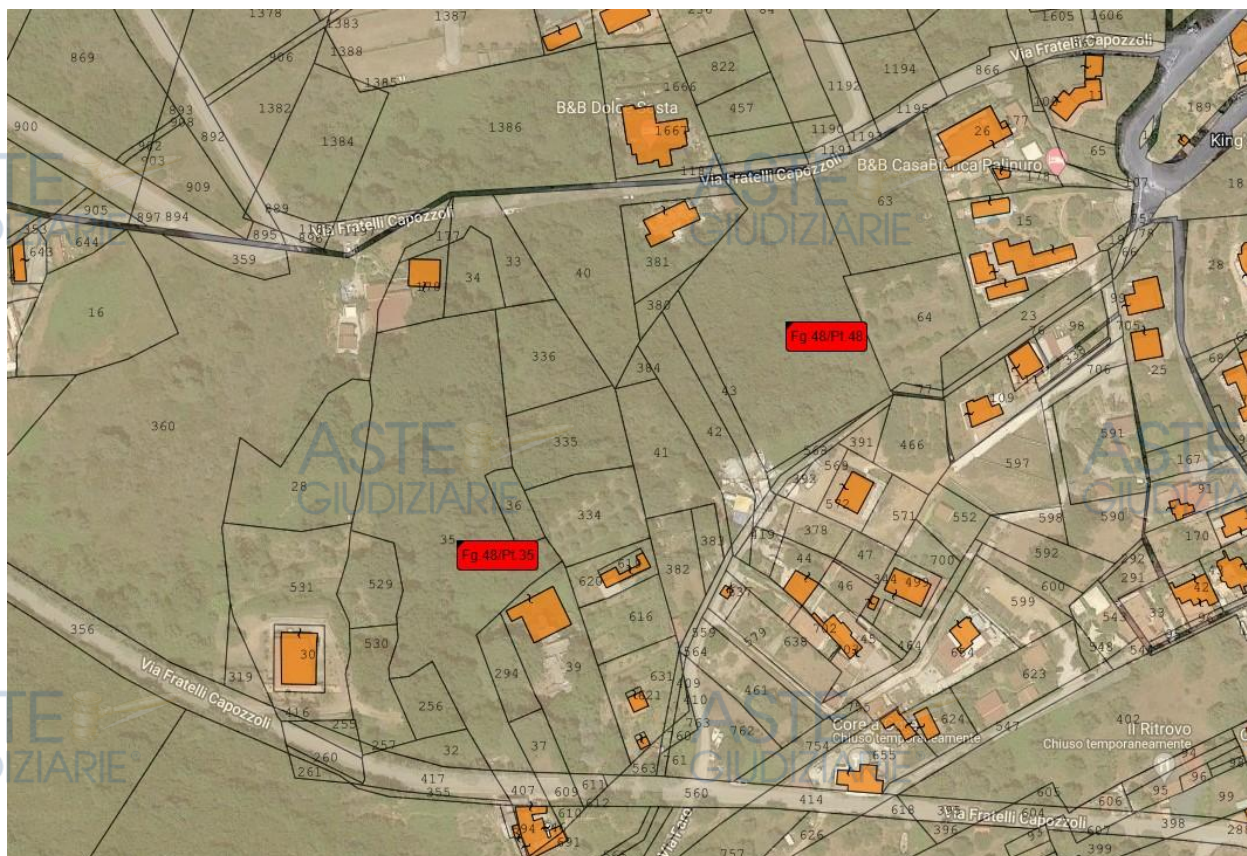
- I beni immobili del Lotto Settimo (E.I.28/2021) sono di proprietà del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/28, del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/28 e della sig.ra OMISSIS OMISSIS per quota 10/28.
- I beni immobili del Lotto Settimo (E.I.28/2021) sono composti da 4871 mq di terreni in zona E4 - Zone agricole di salvaguardia urbana per 4859 mq e Strada per 12 mq.
- I beni immobili del Lotto Settimo (E.I.28/2021) ricadono in aree in cui sono presenti i seguenti vincoli: Zona D - Aree urbane o aree rurali compromesse del *Piano Del Parco Nazionale Del Cilento*, C.I.R.A. 2 - Conservazione Integrale e Riqualificazione Ambientale del *Piano Territoriale Paesistico - Cilento Costiero*, Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs. 42/2004, Zona Area di Attenzione di Fondovalle del PSAI - Aree di Attenzione.



LOTTO OTTAVO – E.I. 28/2021

Il Lotto Ottavo (E.I.28/2021), costituito per prossimità, tipologia urbanistica e classamento agricolo, complementarietà e potenzialità, è composto dai seguenti beni immobili siti in Centola (SA)

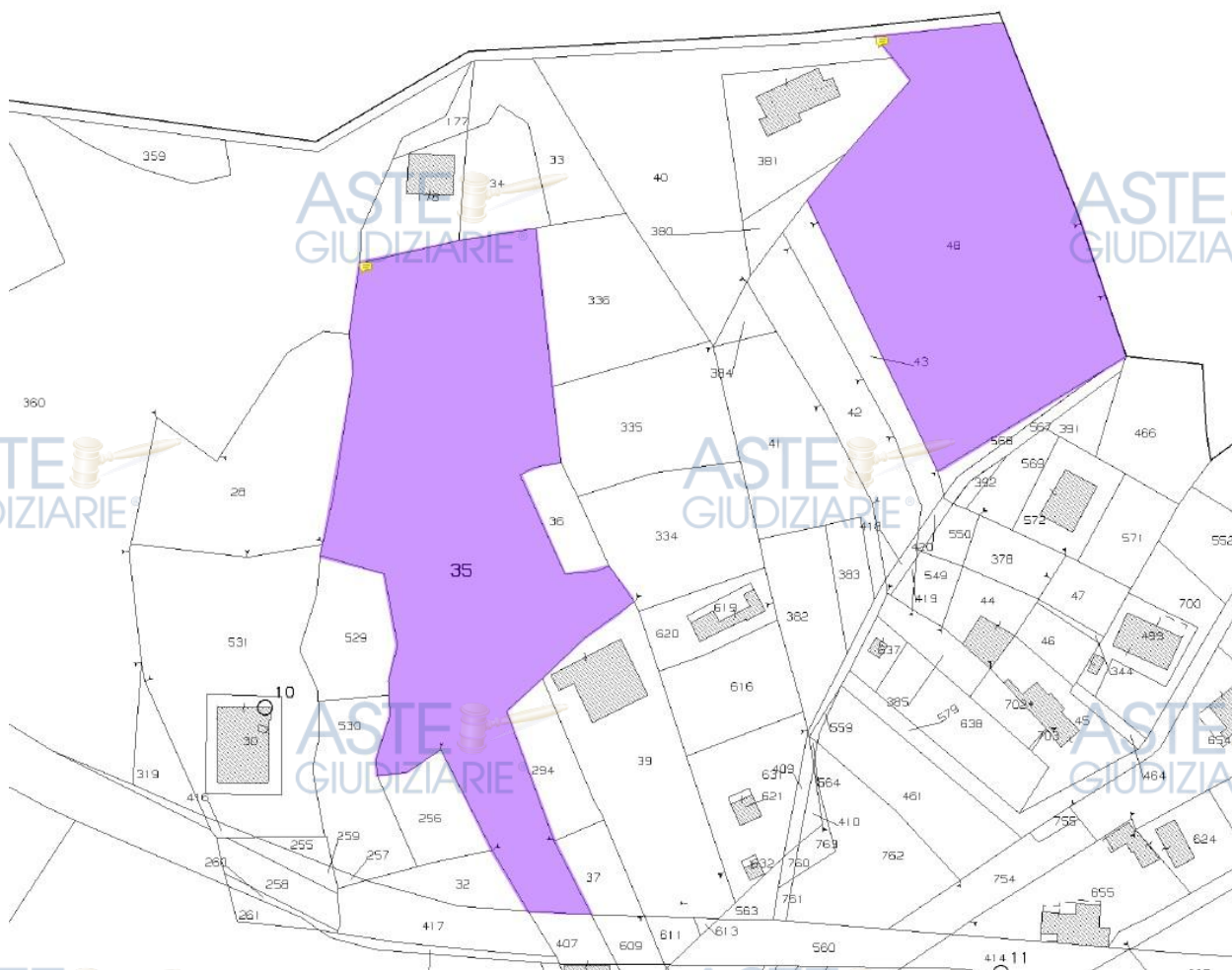
1. Terreno a pascolo arb. di 7576 mq, in catasto al foglio 48 particella 35.
 2. Terreno di 5767 mq a uliveto 407 mq ed a pascolo arb. 5360 mq, in catasto al foglio 48 particella 48.
- con tutti gli accessori, e pertinenze, frutti e diritti condominiali sulle parti comuni.



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

Il Lotto Ottavo (E.I.28/2021) presenta le seguenti identificazioni catastali:

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



Note su configurazione Lotto Ottavo (E.I.28/2021):

- I beni immobili del Lotto Ottavo (E.I.28/2021) sono di proprietà del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/28, del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/28 e della sig.ra OMISSIS OMISSIS per quota 10/28.
- I beni immobili del Lotto Ottavo (E.I.28/2021) risultano occupati in virtù di contratto di affitto fondo rustico del OMISSIS in favore del sig. OMISSIS OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania il OMISSIS (Allegato N.3 – Documento 3d).
- I beni immobili del Lotto Ottavo (E.I.28/2021) sono composti da 13343 mq di terreni in zona E6 - Zone agricole di riserva naturale del Parco Nazionale per 5615 mq, zona E5 - Zone agricole di salvaguardia ambientale per 7576 mq e Strada per 152 mq.
- I beni immobili del Lotto Ottavo (E.I.28/2021) ricadono in aree in cui sono presenti i seguenti vincoli: Zona B1 - Riserva generale orientata e Zona D - Aree urbane o aree rurali compromesse del Piano Del Parco Nazionale Del Cilento, C.I.R.A. 1 - Conservazione Integrale e Riquilificazione Ambientale del Piano Territoriale Paesistico - Cilento Costiero, Vincolo



Paesistico ex art.142 D.lgs. 42/2004, Vincolo Paesistico per DM 23/10/1956 e dal DM 28/03/1985, Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT8050008 - Capo Palinuro", Zona di Protezione Speciale "ZPS IT8050008 - Capo Palinuro", Vincolo Idrogeologico, Zona di Pericolosità del PSAI - Pericolosità da frana.



LOTTO NONO – E.I. 28/2021

Il Lotto Nono (E.I.28/2021), costituito per prossimità, tipologia urbanistica e classamento agricolo, complementarietà e potenzialità, è composto dai seguenti beni immobili siti in Centola (SA)

1. Terreno a pascolo arb. Di 4980 mq, in catasto al foglio 48 particella 193.
2. Terreno di 5231 mq a incolto prod. 555 mq ed a pascolo arb. 4676 mq, in catasto al foglio 48 particella 469.
3. Terreno di 472 mq a incolto prod. 304 mq ed a pascolo arb. 168 mq, in catasto al con foglio 48 particella 471.

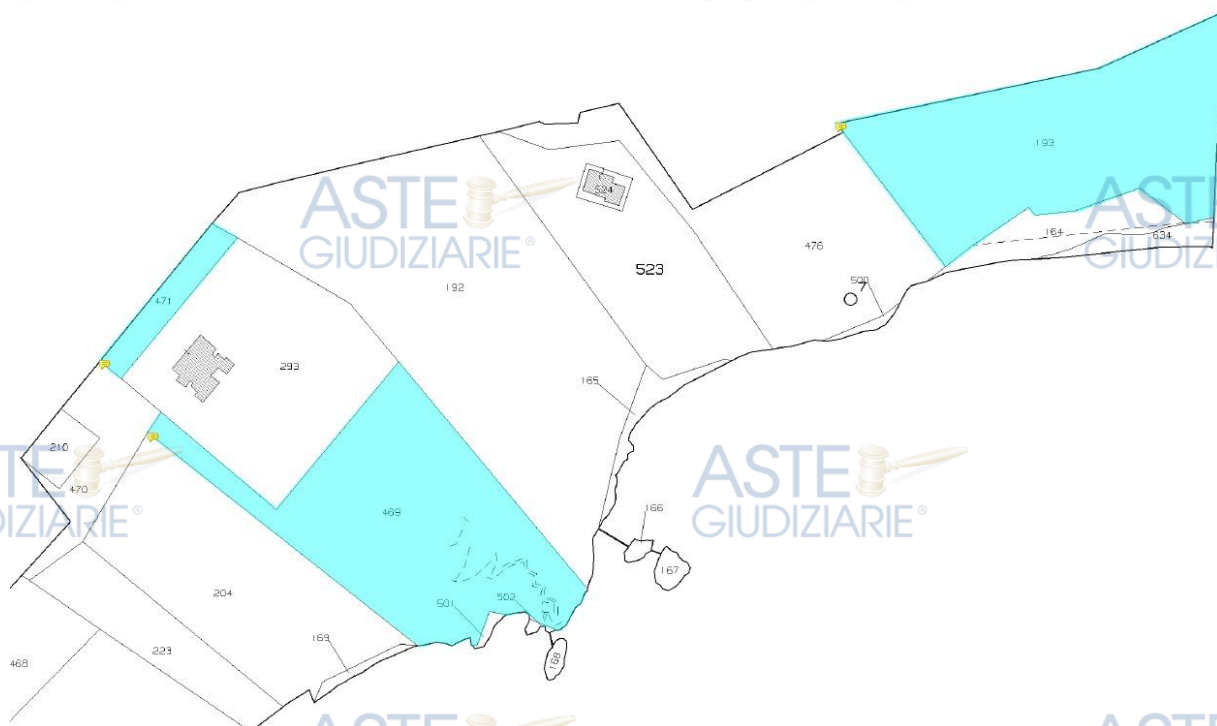
con tutti gli accessori, e pertinenze, frutti e diritti condominiali sulle parti comuni.



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

Il Lotto Nono (E.I.28/2021) presenta le seguenti identificazioni catastali:

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



Note su configurazione **Lotto Nono (E.I.28/2021):**

- I beni immobili del Lotto Nono (E.I.28/2021) sono di proprietà del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/28, del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/28 e della sig.ra OMISSIS OMISSIS per quota 10/28.
- La particella 193 del Foglio 48 di Centola (SA) del Lotto Nono (E.I.28/2021) risulta occupata in virtù di contratto di affitto fondo rustico del OMISSIS in favore del sig. OMISSIS OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania il OMISSIS (Allegato N.3 – Documento 3d).
- I beni immobili del Lotto Nono (E.I.28/2021) sono composti da 10683 mq di terreni in zona E6 - Zone agricole di riserva naturale del Parco Nazionale per 10.209 mq, zona E5 - Zone agricole di salvaguardia ambientale per 189 mq, zona B4 - Zone residenziali turistiche esistenti per 160 mq, Aree pubbliche per 28 mq ed Area esterna alle ZTO per 97 mq e Strada per 40 mq.
- I beni immobili del Lotto Nono (E.I.28/2021) ricadono in aree in cui sono presenti i seguenti vincoli: Zona A1 - Riserva integrale naturale, Zona B1 - Riserva generale orientata e Zona D - Aree urbane o aree rurali compromesse del *Piano Del Parco Nazionale Del Cilento*, Zona C.I. - Conservazione Integrale e C.I.R.A. 1 - Conservazione Integrale e Riqualificazione Ambientale del *Piano Territoriale Paesistico - Cilento Costiero, Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs. 42/2004, Vincolo Paesistico per DM 23/10/1956 e dal DM 28/03/1985, Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT8050008 - Capo Palinuro" e Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT8050037 - Parco marino di Punta degli Infreschi", Zona di Protezione Speciale "ZPS*



IT8050008 - Capo Palinuro" e Zona di Protezione Speciale "ZPS IT8050037 - Parco marino di Punta degli Infreschi", Vincolo Idrogeologico, Zona di Pericolosità del PSAI - Pericolosità da frana, Zona di Rischio del PSAI - Rischio da frana, Zona Fascia fluviale del PSAI - Fasce fluviali, Zona Rischio Alluvione del PSAI - Rischio da alluvioni, Zona di Pericolosità del PSAI - Pericolosità da costa alta, Zona di Pericolosità del PSAI - Pericolosità da costa bassa, Zona di Rischio del PSEC - Rischio da costa alta, Zona di Rischio del PSEC - Rischio da costa bassa.



LOTTO DECIMO – E.I. 28/2021

Il Lotto Decimo (E.I.28/2021), costituito per prossimità, tipologia urbanistica e classamento agricolo, complementarietà e potenzialità, è composto dai seguenti beni immobili siti in Centola (SA)

1. Terreno a pascolo arb. di 71 mq, in catasto al foglio 48 particella 9.
2. Terreno di 974 mq a semin. prod. 238 mq ed a uliveto 736 mq, in catasto al foglio 48 particella 22.
3. Terreno di 954 mq a seminativo 314 mq ed a uliveto 640 mq, in catasto al foglio 48 particella 630.

con tutti gli accessori, e pertinenze, frutti e diritti condominiali sulle parti comuni, e beni immobili, censiti in Catasto **Fabbricati** del Comune di **Centola** :

1. Abitazione di tipo rurale (A/6) sita in Centola (SA) Località OMISSIS al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio 48 particella 6 sub 5.
2. Abitazione di tipo economico (A/3) sita in Centola (SA) Via Piano Faracchio al piano terra, di vani 2, distinta in catasto con foglio 48 particella 629 sub 1.

con tutti gli accessori, e pertinenze, frutti e diritti condominiali sulle parti comuni.



I richiamati terreni e fabbricati ad uso civile abitazione con annessi terreni pertinenziali sono ubicati in Via Fratelli Bandiera presso Località OMISSIS del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 1 Km dal centro di Palinuro.

Il Lotto Decimo (E.I.28/2021) presenta le seguenti identificazioni catastali:

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.48**
 - **Particella 9** – pascolo arb, classe 1, Ca 71, RD. € 0,07, RA. € 0,06
 - **Particella 22** – Semin arbor, classe 3, Are 2 Ca 38, RD. € 0,98, RA. € 0,86
 - Uliveto, classe 3, Are 7 Ca 36, RD. € 2,66, RA. € 1,52*

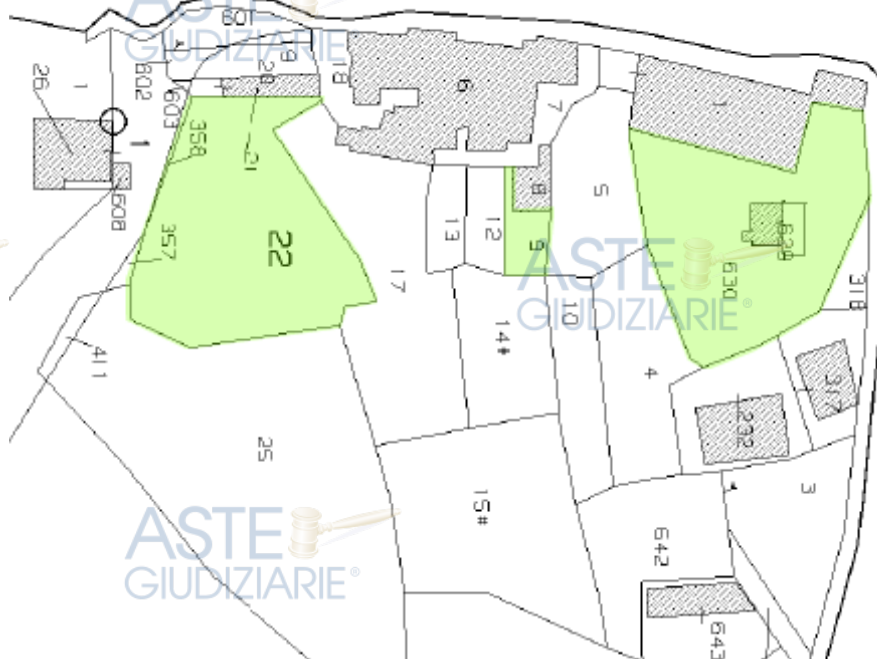


- **Particella 630** – Seminativo, classe 2, Are 3 Ca 14, RD. € 0,41, RA. € 0,65

Uliveto, classe 3, Are 6 Ca 40, RD. € 2,31, RA. € 1,32

- Catasto Fabbricati del comune di **Centola** al **Foglio n.48**

- **Particella n.629 Sub 1** - Cat.: A/3 - Classe 2 - Cons.: vani 2 - Sup.Cat.:37 - Rend. € 227,24



Note su configurazione Lotto Decimo (E.I.28/2021):

- I beni immobili del Lotto Decimo (E.I.28/2021) sono di proprietà del sig.OMISSIS OMISSIS per quota 9/28, del sig.OMISSIS OMISSIS per quota 9/28 e della sig.ra OMISSIS OMISSIS per quota 10/28.
- I beni immobili del Lotto Decimo (E.I.28/2021) risultano occupati in virtù di contratto di affitto fondo rustico del OMISSIS in favore del sig. OMISSIS OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania il OMISSIS (Allegato N.3 – Documento 3d), ad eccezione delle particelle 6 e 17 del Foglio n.48 di Centola (SA).
- I beni immobili del Lotto Decimo (E.I.28/2021) sono composti da 1999 mq di terreni in zona B3 - Zona urbana della frazione di Palinuro per 1999 mq.
- I beni immobili del Lotto Decimo (E.I.28/2021) ricadono in aree in cui sono presenti i seguenti vincoli: Zona B1 - Riserva generale orientata del Piano Del Parco Nazionale Del Cilento, Zona C.I.R.A. 3 - Conservazione Integrale e Riquilificazione Ambientale e C.I.R.A. 1 - Conservazione Integrale e Riquilificazione Ambientale del Piano Territoriale Paesistico - Cilento Costiero, Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs. 42/2004, Vincolo Paesistico per DM 23/10/1956 e dal DM 28/03/1985, Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT8050008 - Capo Palinuro" , Zona di



Protezione Speciale "ZPS IT8050008 - Capo Palinuro", Vincolo Idrogeologico, Zona di Pericolosità del PSAI - Pericolosità da frana.

5. ATTIVITA' SVOLTE

Il sottoscritto, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, ha dato inizio alle operazioni peritali con **primo** accesso ai beni immobili oggetti di causa in data **16/05/2022** per **autorizzazione accesso, informazioni, sopralluogo, schizzo planimetrico e rilievo fotografico** (Allegato N.4 – Documento 4a) dei beni immobili oggetto della presente **Procedura di Esecuzione Immobiliare** Reg.N.28/2021, in **Centola** alla **OMISSIS** e **Via Faracchio** presso gli immobili interessati dalla presente Procedura.

Nel citato accesso, così come trascritto nel relativo verbale sottoscritto dalle parti presenti, sono state acquisite delle informazioni da sopralluogo e da chiarimenti del **debitore** (Allegato N.5 – Documento 5a).

In data **03/06/2022** il sottoscritto C.T.U. ha inviato richiesta informazioni e copie documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di E.I .R.G.n. **28/2021** all'Ufficio **Tecnico Comunale Settore Edilizia ed Urbanistica** del Comune di **Centola** tramite pec con ricevuta protocollo n.8235 del **03/06/2022** (Allegato N.6 – Documento 6a).

In data **15/06/2022** è stato effettuato **secondo** accesso sui luoghi di causa eseguendo **rilevi fotografici e metrici** per accertamento della consistenza dei beni immobili oggetto della presente **Procedura di Esecuzione Immobiliare** (Allegato N.5 – Documento 5a).

In data **27/06/2022** è stato effettuato **terzo** accesso sui luoghi di causa eseguendo **rilevi fotografici e metrici** per accertamento della consistenza dei beni immobili oggetto della presente **Procedura di Esecuzione Immobiliare** (Allegato N.5 – Documento 5a).

In data **18/07/2022** è stato effettuato **quarto** accesso sui luoghi di causa eseguendo **rilevi fotografici e metrici** per accertamento della consistenza dei beni immobili oggetto della presente **Procedura di Esecuzione Immobiliare** (Allegato N.5 – Documento 5a).

In diverse date e tramite p.e.c. è stato effettuato accesso agli atti direttamente presso l'Ufficio **Tecnico Comunale Settore Edilizia ed Urbanistica** Comune di **Centola**, ottenendo **copie dei progetti** presentati per alcune costruzioni edilizie con relativi titoli edilizi pertinenti e non pertinenti i beni oggetti di procedura (Allegato N.6 – Documento 6a):

- **Concessione Edilizia n.87/99 del 12/02/1999** (Allegato N.6 – Documento 6c)
- **C.I.L.A. n.5286 del 05/04/2022** (Allegato N.6 – Documento 6c)
- **Autorizzazione n.63 del 19/04/1975 – non pertinente univocamente**
- **Concessione Edilizia n.186/1980 del 14/10/1980 – non pertinente**
- **Concessione Edilizia n.67/1983 del 21/02/1983 – non pertinente**
- **Concessione Edilizia n.138/1987 del 26/05/1987 – non pertinente**



- Concessione Edilizia n.86/1988 del 04/06/1988 – non pertinente
- Concessione Edilizia n.08/1999 del 12/02/1999 - non pertinente
- Certificato di Destinazione Urbanistica n.14842 del 11/10/2022 (Allegato N.6 – Documento 6b)
- Certificato di Destinazione Urbanistica n.17875 del 05/12/2022 (Allegato N.6 – Documento 6b)

Il titolo edilizio, Autorizzazione n.63 del 19/04/1975, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA) (Allegato N.6 – Documento 6c), benchè ipotizzabile riferibile ai beni immobili pignorati per località descritta e per similitudine di struttura descritta in progetto, non è stato possibile considerarlo univocamente pertinente al fabbricato individuato con particella n.1552 Foglio n.42 di Centola (SA), in quanto non univocamente collegabile allo stesso per assenza di riferimenti catastali certi in detto titolo edilizio.

In data **20/03/2025** il sottoscritto C.T.U. ha ricevuto dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Centola documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di E.I .R.G.n. **28/2021**; ottenendo copie dei progetti presentati per alcune costruzioni edilizie con relativi titoli edilizi pertinenti i beni oggetti di procedura (Allegato N.6 – Documento 6d).

- **Autorizzazione Edilizia n.233/A del 09/11/1988** (Allegato N.6 – Documento 6d)

In data **24/10/2022** il sottoscritto C.T.U. ha inviato ai debitori ed ai consulenti tecnici di parte richiesta di produzione degli atti di provenienza e di documentazioni edilizie-urbanistiche inerenti beni immobili rientranti in procedura di E.I .R.G.n. **28/2021** elencando i titoli edilizi prodotti dall'Ufficio Tecnico Comunale Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di Centola negli accessi agli atti (Allegato N.3 – Documento 3f).

In data **16/12/2022** è stato effettuato **quinto** accesso sui luoghi di causa, ottenendo documentazioni ed eseguendo **rilevi fotografici e metrici** per accertamento della consistenza dei beni immobili oggetto della presente **Procedura di Esecuzione Immobiliare** (Allegato N.5 – Documento 5a).

Dal confronto del rilievo dello stato di fatto degli immobili (Allegato N.7 – Documento 7a), come desumibile da documentazione fotografica (Allegato N.4 – Documento 4a), con i grafici di detti titoli edilizi (Allegato N.6 – Documento 6c) sono emersi gli elementi di corrispondenza e di non corrispondenza tra quanto realizzato e quanto assentito, come illustrato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della **Relazione** della presente **Procedura di Esecuzione Immobiliare** Reg.N.28/2021.

Il sottoscritto, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, in seguito alle citate operazioni peritali ha potuto effettuare e riprodurre i necessari **rilevi metrici** (Allegato N.7 – Documento 7a) dei beni immobili oggetto della presente **Procedura di Esecuzione Immobiliare** Reg.N.28/2021, in Centola, in modo da poter verificare la conformità di detti beni immobili e da poter individuare le superfici commerciali alla base della valutazioni economiche dei più probabili valori di mercato.



6. ACCERTAMENTI

Il sottoscritto, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, ha effettuato le operazioni peritali presso i luoghi della Procedura di Esecuzione Immobiliare E.I .R.G.n. **28/2021** con **primo** accesso in data **16/05/2022**, con **secondo** accesso in data **15/06/2022**, con **terzo** accesso in data **27/06/2022**, con **quarto** accesso in data **18/07/2022** e con **quinto** accesso in data **16/12/2022**.

In data **03/06/2022** il sottoscritto C.T.U. ha inviato **prima** richiesta informazioni e copie documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di E.I .R.G.n. **28/2021** all'Ufficio Tecnico Comunale Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di **Centola** tramite pec con ricevuta protocollo n.8235 del **03/06/2022** (Allegato N.6 – Documento 6a).

In data **11/07/2022** il sottoscritto C.T.U. ha inviato **seconda** richiesta informazioni e copie documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di E.I .R.G.n. **28/2021** all'Ufficio Tecnico Comunale Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di **Centola** tramite pec con ricevuta protocollo n.10225 del **12/07/2022** (Allegato N.6 – Documento 6a).

In data **18/07/2022** il sottoscritto C.T.U. ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di **Centola** per recuperare informazioni e copie dei documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di Esecuzione immobiliare R.G.n. **28/2021**.

In data **03/08/2022** il sottoscritto C.T.U. ha inviato **terza** richiesta informazioni e copie documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di E.I .R.G.n. **28/2021** all'Ufficio Tecnico Comunale Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di **Centola** tramite pec con ricevuta protocollo n.11396 del **03/08/2022** (Allegato N.6 – Documento 6a).

In data **05/09/2022** il sottoscritto C.T.U. ha inviato **quarta** richiesta informazioni e copie documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di E.I .R.G.n. **28/2021** all'Ufficio Tecnico Comunale Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di **Centola** tramite pec con ricevuta protocollo n.12733 del **06/09/2022** (Allegato N.6 – Documento 6a).

In data **05/10/2022** il sottoscritto C.T.U. ha inviato **quinta** richiesta informazioni e copie documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di E.I .R.G.n. **28/2021** all'Ufficio Tecnico Comunale Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di **Centola** tramite pec con ricevuta protocollo n.14744 del **10/10/2022** (Allegato N.6 – Documento 6a).

In data **05/08/2022** il sottoscritto C.T.U. ha ricevuto dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di **Centola** documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di E.I .R.G.n. **28/2021**; in tale accesso il Responsabile dell'U.T.C. del Comune di **Centola** ha rilasciato al sottoscritto, Consulente Tecnico d'Ufficio, i seguenti documenti :

- **copia del progetto presentato per le costruzioni edilizie in località Isca delle Donne con relativo titolo edilizio Concessione Edilizia n.87/99 del 12/02/1999** (Allegato N.6 – Documento 6c)



- copia del progetto presentato per le costruzioni edilizie in via del Buondormire Piano Faracchio con relativo titolo edilizio **C.I.L.A. n.5286 del 05/04/2022** (Allegato N.6 – Documento 6c)

In data **24/10/2022** è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di **Centola**, presso l'Ufficio Tecnico Comunale Settore Edilizia ed Urbanistica per recuperare informazioni e copie dei documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di Esecuzione immobiliare R.G.n. **28/2021**; in tale accesso il Responsabile dell'U.T.C. del Comune di **Centola** ha rilasciato al sottoscritto, Consulente Tecnico d'Ufficio, i seguenti documenti:

- **certificato di destinazione urbanistica n.14842 del 11/10/2022** con indicazione di eventuali vincoli, usi e/o diritti esistenti (Allegato N.6 – Documento 6b);
- Autorizzazione Edilizia n.63 del 19/04/1975 – non pertinente univocamente
- Concessione Edilizia n.186/1980 del 14/10/1980 – non pertinente
- Concessione Edilizia n.67/1983 del 21/02/1983 – non pertinente
- Concessione Edilizia n.138/1987 del 26/05/1987 – non pertinente
- Concessione Edilizia n.86/1988 del 04/06/1988 – non pertinente
- Concessione Edilizia n.08/1999 del 12/02/1999 - non pertinente

In data **23/11/2022** il sottoscritto C.T.U. ha inviato **sesta** richiesta informazioni e copie documentazioni per richiesta di integrazione del Certificato di Destinazione Urbanistica inerenti beni immobili rientranti in procedura di E.I. R.G.n. **28/2021** all'Ufficio Tecnico Comunale Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di **Centola** tramite pec con ricevuta protocollo n.17291 del **24/11/2022** (Allegato N.6 – Documento 6a).

In data **05/12/2022** il sottoscritto C.T.U. ha ricevuto tramite pec dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di **Centola** documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di Esecuzione immobiliare R.G.n. **28/2021** (Allegato N.6 – Documento 6a); in tale accesso il Responsabile dell'U.T.C. del Comune di **Centola** ha rilasciato al sottoscritto, Consulente Tecnico d'Ufficio, i seguenti documenti:

- **certificato di destinazione urbanistica n.17875 del 05/12/2022** con indicazione di eventuali vincoli, usi e/o diritti esistenti (Allegato N.6 – Documento 6b)

In data **14/03/2025** il sottoscritto C.T.U., in seguito a dispositivo del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vallo della Lucania del 13/03/2025 inerente l'inserzione della documentazione di cui alla istanza del 01/03/2025 del tecnico di parte, arch. OMISSIS, incaricato dai debitori esecutati, per integrazione della relazione depositata dal C.T.U. e per acquisizione documentazioni edilizie-urbanistiche (Autorizzazione prot.n.233/A del 09/11/1988), ha inviato **settima** richiesta di informazioni e copie documentazioni per rilascio di copia conforme del progetto originario con relativo titolo edilizio rilasciato, Autorizzazione prot.n.233/A del 09/11/1988 attinente bene immobile rientrante in procedura di E.I. R.G.n. **28/2021**, all'Ufficio Tecnico Comunale Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di **Centola** tramite pec con ricevuta protocollo n.4272 del **18/03/2025** (Allegato N.6 – Documento 6d).



In data **20/03/2025** il sottoscritto C.T.U. ha ricevuto dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di **Centola** documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di E.I .R.G.n. **28/2021**; in tale accesso il Responsabile dell'U.T.C. del Comune di **Centola** ha rilasciato al sottoscritto, Consulente Tecnico d'Ufficio, i seguenti documenti :

- copia del progetto presentato per il fabbricato Torre "Galera" in località Punta della Galera con relativo titolo edilizio **Autorizzazione Edilizia n.233/A del 09/11/1988**, con annesse relazioni, documentazione fotografica, grafici, provvedimento della Regione Campania, Parere della Commissione Edilizia Tutela Beni Ambientali ed Autorizzazione Servizio Tutela Beni Ambientali (Allegato N.6 – Documento 6d)

Il sottoscritto, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, ha effettuato per la Procedura di Esecuzione Immobiliare E.I .R.G.n. **28/2021** i necessari accertamenti e ricerche ipocatastali sui beni immobili interessati dalla procedura con reperimento di estratti di mappe catastali per terreni e fabbricati (Allegato N.3 – Documento 3a), di planimetrie catastali per fabbricati (Allegato N.3 – Documento 3b), di visure catastali per terreni e fabbricati (Allegato N.3 – Documento 3c) e di contratti di affitto e di locazione per terreni e fabbricati (Allegato N.3 – Documento 3d), di ricerche catastali (Allegato N.3 – Documento 3e), di documentazioni notarili (Allegato N.3 – Documento 3f), di comunicazioni e documentazioni (Allegato N.3 – Documento 3g) e di ispezioni ipotecarie (Allegato N.3 – Documento 3h).



7. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n.01:

“Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’arte 567 2° comma c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica in cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);”

Dall’esame della **Documentazione in atti**, di cui al precedente paragrafo 3, relativi a:

- **Atto di pignoramento immobiliare del 14-17/05/2021** (Allegato N.2 – Documento 2b) dell’avv. OMISSIS, con studio in Salerno (SA) alla Via OMISSIS, 33/c, per procura di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), nei confronti di OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), per sottoporre ad esecuzione forzata per l’espropriazione i seguenti beni immobili, censiti in Catasto **Terreni** del Comune di **Centola** :

1. Terreno sito in Centola (SA) di Are 33 Ca 67, distinto in catasto con foglio 8 particella 1.
2. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 1 Are 31 Ca 49, distinto in catasto con foglio 8 particella 2.
3. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 00, distinto in catasto con foglio 8 particella 255.
4. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 20, distinto in catasto con foglio 8 particella 256.
5. Terreno sito in Centola (SA) di Are 8 Ca 34, distinto in catasto con foglio 41 particella 309.
6. Terreno sito in Centola (SA) di Are 10 Ca 21, distinto in catasto con foglio 41 particella 310.
7. Terreno sito in Centola (SA) di Are 6 Ca 46, distinto in catasto con foglio 42 particella 32.
8. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 35, distinto in catasto con foglio 42 particella 51.
9. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 49, distinto in catasto con foglio 42 particella 364.
10. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 74, distinto in catasto con foglio 42 particella 366.
11. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 86, distinto in catasto con foglio 42 particella 368.
12. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 16, distinto in catasto con foglio 42 particella 628.



13. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 52, distinto in catasto con foglio 42 particella 629.
14. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 2, distinto in catasto con foglio 42 particella 633.
15. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 5, distinto in catasto con foglio 42 particella 716.
16. Terreno sito in Centola (SA) di Are 22 Ca 20, distinto in catasto con foglio 42 particella 752.
17. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 30, distinto in catasto con foglio 42 particella 753.
18. Terreno sito in Centola (SA) di Are 8 Ca 66, distinto in catasto con foglio 42 particella 754.
19. Terreno sito in Centola (SA) di Are 12 Ca 58, distinto in catasto con foglio 42 particella 755.
20. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 98, distinto in catasto con foglio 42 particella 756.
21. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 70, distinto in catasto con foglio 42 particella 906.
22. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 18, distinto in catasto con foglio 42 particella 950.
23. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 27, distinto in catasto con foglio 42 particella 1074.
24. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 15, distinto in catasto con foglio 42 particella 1075.
25. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 97, distinto in catasto con foglio 42 particella 1078.
26. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 75, distinto in catasto con foglio 42 particella 1081.
27. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 87, distinto in catasto con foglio 42 particella 1084.
28. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 26, distinto in catasto con foglio 42 particella 1088.
29. Terreno sito in Centola (SA) di Are 16 Ca 47, distinto in catasto con foglio 42 particella 1091.
30. Terreno sito in Centola (SA) di Are 48 Ca 71, distinto in catasto con foglio 42 particella 1553.
31. Terreno sito in Centola (SA) di Are 11 Ca 14, distinto in catasto con foglio 42 particella 1581.
32. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 16, distinto in catasto con foglio 42 particella 1583.
33. Terreno sito in Centola (SA) di Are 27 Ca 94, distinto in catasto con foglio 43 particella 149.
34. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 14, distinto in catasto con foglio 43 particella 151.
35. Terreno sito in Centola (SA) di Are 5 Ca 11, distinto in catasto con foglio 43 particella 162.
36. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 90, distinto in catasto con foglio 43 particella 570.
37. Terreno sito in Centola (SA) di Are 25 Ca 87, distinto in catasto con foglio 45 particella 154.
38. Terreno sito in Centola (SA) di Are 40 Ca 15, distinto in catasto con foglio 45 particella 155.
39. Terreno sito in Centola (SA) di Are 18 Ca 15, distinto in catasto con foglio 45 particella 1442.
40. Terreno sito in Centola (SA) di Are 26 Ca 31, distinto in catasto con foglio 45 particella 1445.
41. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 10, distinto in catasto con foglio 45 particella 1572.
42. Terreno sito in Centola (SA) di Are 5 Ca 52, distinto in catasto con foglio 45 particella 1573.
43. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 70, distinto in catasto con foglio 45 particella 1574.
44. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 62, distinto in catasto con foglio 45 particella 1575.
45. Terreno sito in Centola (SA) di Are 14 Ca 39, distinto in catasto con foglio 45 particella 1643.
46. Terreno sito in Centola (SA) di Are 57 Ca 03, distinto in catasto con foglio 45 particella 1644.
47. Terreno sito in Centola (SA) di Are 71 Ca 31, distinto in catasto con foglio 47 particella 9.



48. Terreno sito in Centola (SA) di Are 72 Ca 79, distinto in catasto con foglio 47 particella 13.
49. Terreno sito in Centola (SA) di Are 28 Ca 64, distinto in catasto con foglio 47 particella 19.
50. Terreno sito in Centola (SA) di Are 49 Ca 30, distinto in catasto con foglio 47 particella 22.
51. Terreno sito in Centola (SA) di Are 8 Ca 82, distinto in catasto con foglio 47 particella 45.
52. Terreno sito in Centola (SA) di Are 12 Ca 21, distinto in catasto con foglio 47 particella 46.
53. Terreno sito in Centola (SA) di Are 6 Ca 44, distinto in catasto con foglio 47 particella 57.
54. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 18, distinto in catasto con foglio 47 particella 58.
55. Terreno sito in Centola (SA) di Are 7 Ca 90, distinto in catasto con foglio 47 particella 59.
56. Terreno sito in Centola (SA) di Are 6 Ca 31, distinto in catasto con foglio 47 particella 69.
57. Terreno sito in Centola (SA) di Are 3 Ca 07, distinto in catasto con foglio 47 particella 79.
58. Terreno sito in Centola (SA) di Are 18 Ca 49, distinto in catasto con foglio 47 particella 80.
59. Terreno sito in Centola (SA) di Are 35 Ca 03, distinto in catasto con foglio 47 particella 82.
60. Terreno sito in Centola (SA) di Are 25 Ca 62, distinto in catasto con foglio 47 particella 96.
61. Terreno sito in Centola (SA) di Are 7 Ca 42, distinto in catasto con foglio 47 particella 97.
62. Terreno sito in Centola (SA) di Are 5 Ca 82, distinto in catasto con foglio 47 particella 98.
63. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 94, distinto in catasto con foglio 47 particella 104.
64. Terreno sito in Centola (SA) di Are 22 Ca 64, distinto in catasto con foglio 47 particella 105.
65. Terreno sito in Centola (SA) di Are 9 Ca 32, distinto in catasto con foglio 47 particella 106.
66. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 27, distinto in catasto con foglio 47 particella 107.
67. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 1 Are 37 Ca 52, distinto in catasto con foglio 47 particella 171.
68. Terreno sito in Centola (SA) di Are 10 Ca 12, distinto in catasto con foglio 47 particella 172.
69. Terreno sito in Centola (SA) di Are 6 Ca 55, distinto in catasto con foglio 47 particella 285.
70. Terreno sito in Centola (SA) di Are 21 Ca 82, distinto in catasto con foglio 47 particella 333.
71. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 4 Are 62 Ca 01, distinto in catasto con foglio 47 particella 399.
72. Terreno sito in Centola (SA) di Are 3 Ca 92, distinto in catasto con foglio 48 particella 5.
73. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 71, distinto in catasto con foglio 48 particella 9.
74. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 37, distinto in catasto con foglio 48 particella 10.
75. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 96, distinto in catasto con foglio 48 particella 12.
76. Terreno sito in Centola (SA) di Are 7 Ca 26, distinto in catasto con foglio 48 particella 17.
77. Terreno sito in Centola (SA) di Are 9 Ca 74, distinto in catasto con foglio 48 particella 22.
78. Terreno sito in Centola (SA) di Are 75 Ca 76, distinto in catasto con foglio 48 particella 35.
79. Terreno sito in Centola (SA), Are 57 Ca 67, distinto in catasto con foglio 48 particella 48.
80. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 99, distinto in catasto con foglio 48 particella 91.
81. Terreno sito in Centola (SA) di Are 54 Ca 08, distinto in catasto con foglio 48 particella 134.
82. Terreno sito in Centola (SA), Are 31 Ca 25, distinto in catasto con foglio 48 particella 137.



83. Terreno sito in Centola (SA) di Are 8 Ca 93, distinto in catasto con foglio 48 particella 159.
84. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 1 Are 07 Ca 12, distinto in catasto con foglio 48 particella 162.
85. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 02, distinto in catasto con foglio 48 particella 172.
86. Terreno sito in Centola (SA) di Are 3 Ca 30, distinto in catasto con foglio 48 particella 183.
87. Terreno sito in Centola (SA) di Are 49 Ca 80, distinto in catasto con foglio 48 particella 193.
88. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2, distinto in catasto con foglio 48 particella 407.
89. Terreno sito in Centola (SA) di Are 26 Ca 60, distinto in catasto con foglio 48 particella 536.
90. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 73, distinto in catasto con foglio 48 particella 540.
91. Terreno sito in Centola (SA) di Are 36 Ca 19, distinto in catasto con foglio 48 particella 541.
92. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 35, distinto in catasto con foglio 48 particella 557.
93. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 15, distinto in catasto con foglio 48 particella 558.
94. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 85, distinto in catasto con foglio 48 particella 311.
95. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 02, distinto in catasto con foglio 48 particella 312.
96. Terreno sito in Centola (SA) di Are 52 Ca 31, distinto in catasto con foglio 48 particella 469.
97. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 72, distinto in catasto con foglio 48 particella 471.
98. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4, distinto in catasto con foglio 48 particella 604.
99. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 85, distinto in catasto con foglio 48 particella 605.
100. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 11, distinto in catasto con foglio 48 particella 607.
101. Terreno sito in Centola (SA) di Are 9 Ca 54, distinto in catasto con foglio 48 particella 630.
102. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 9 Are 28 Ca 98, distinto in catasto foglio 48 particella 744.

con tutti gli accessori, e pertinenze, frutti e diritti condominiali sulle parti comuni,
e beni immobili, censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Centola :

1. Negozio e bottega (C/1) sito in Centola (SA) Loc. Palorcio al piano terra di mq 69, distinto in catasto con foglio 42 particella 1552.
2. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 151, distinto in catasto con foglio 45 particella 943 sub 1.
3. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 15, distinto in catasto con foglio 45 particella 1441 sub 1.
4. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 126, distinto in catasto con foglio 45 particella 1443 sub 1.
5. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 56, distinto in catasto con foglio 45 particella 1444 sub 1.
6. Abitazione di tipo rurale (A/6) sita in Centola (SA) Località OMISSIS al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio 48 particella 6 sub 5.



7. Abitazione di tipo economico (A/3) sita in Centola (SA) Via Piano Faracchio al piano terra, di vani 2, distinta in catasto con foglio 48 particella 629 sub 1.
 8. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località OMISSIS al piano terra di mq 120, distinto in catasto con foglio 48 particella 685 sub 1. (correlato alla particella n.162)
 9. Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale (D/8) sito in Centola (SA) Via Piano Faracchio al piano terra, distinto in catasto con foglio 48 particella 743, con tutti gli accessori, e pertinenze, frutti e diritti condominiali sulle parti comuni.
- **Nota di Trascrizione N. OMISSISdel 04062021** (Allegato N.2 – Documento 2d), a favore di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021 per € OMISSIS.
- **Relazione Notarile del 19/07/2021** (Allegato N.2 – Documento 2e), prodotta dal dott. Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato (PA), Via Umberto I, 151, con cui viene certificata la provenienza della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura.
- Dall'esame della **Relazione Notarile del 19/07/2021**, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, si segnala che alcuni immobili (terreni) non sono idonei, e pertanto non sono stati considerati nella presente C.T.U., così come sono stati descritti nell'atto di pignoramento: terreni erroneamente individuati alle particelle n.1, n.2, n.255 e n.256 del Foglio n.8 del Comune di Centola (SA), benchè intestati ai debitori, ricadono nel Comune di Camerota (SA) e sono individuati alle particelle n.1, n.2, n.255 e n.256 del Foglio n.8 del Comune di Camerota (SA) (Allegato N.3 – Documento 3c).

Dall'esame della **Documentazione in atti**, di cui al precedente paragrafo 3, **Relazione Notarile del 19/07/2021**, **Atto di pignoramento immobiliare del 14-17/05/2021**, **Nota di Trascrizione N.OMISSISdel 04062021**, **Istanza di Vendita del 11/06/2021**, **Nota di Iscrizione di Ipoteca OMISSISdel 18/12/2004**, si evidenzia che gli immobili della **Procedura E.I. 28/2021**, sono **costituiti** da:

n.97 particelle catastali di terreni di diversa natura (seminativo, querceto, uliveto, vigneto, pascolo, incolto), consistenza (forma, acclività, accessibilità, delimitazioni) e dimensione (superficie complessiva 291.706 mq), e n.8 particelle catastali di fabbricati di diversa natura (abitazione, deposito, ufficio, attività produttiva), consistenza (superficie, altezza, pertinenze, manutenzione, impiantistica, finiture) e dimensione (superficie commerciale complessiva 1196 mq), come individuati e richiamati dall'atto di pignoramento immobiliare del 14-17/05/2021, e come rilevabili dall'allegata documentazione fotografica



esterna ed interna (Allegato N.4 – Documento 4a), dalle visure catastali storiche per immobili (Allegato N.3 – Documento 3c) e da rilievi metrici (Allegato N.7 – Documento 7a).

Gli immobili della **Procedura E.I. 28/2021**, sono **identificabili** attraverso i seguenti documenti:

- **Estratti di mappa catastale** del foglio n.41, 42, 43, 45, 47 e 48 di Centola (SA) (Allegato N.3 – Documento 3a)
- **Planimetrie catastali** per le particelle interessate in Catasto Fabbricati del foglio n. 42, 45 e 48 di Centola (SA) (Allegato N.3 – Documento 3b)
- **Visure storiche catastali** per soggetto e per immobile in Catasto Terreni e Fabbricati per le particelle interessate del foglio n.41, 42, 43, 45, 47 e 48 di Centola (Allegato N.3 – Documento 3c)
- **Certificato di destinazione urbanistica n.14842 del 11/10/2022 e certificato di destinazione urbanistica n.17875 del 05/12/2022** rilasciati dal Centola (SA) (Allegato N.6 – Documento 6b)
- **Concessione Edilizia n.87/99 del 12/02/1999** rilasciato dal Comune di Centola (SA) con annessi elaborati grafici di progetto fabbricati in località Isca delle Donne (Allegato N.6 – Documento 6c)
- **C.I.L.A. n.5286 del 05/04/2022** rilasciata dal Comune di Centola (SA) con annessi elaborati grafici di progetto (Allegato N.6 – Documento 6c) fabbricati in via del Buondormire Piano Faracchio
- **Rilievi metrici dei fabbricati** (Allegato N.7 – Documento 7a)

Gli immobili della **Procedura E.I. 28/2021** presentano le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

1. **Atto di pignoramento immobiliare del 14-17/05/2021** (Allegato N.2 – Documento 2b) dell'avv. OMISSIS, con studio in Salerno (SA) alla Via OMISSIS, 33/c, per procura di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), nei confronti di OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), per sottoporre ad esecuzione forzata per l'espropriazione i seguenti beni immobili, censiti in Catasto Terreni del Comune di Centola :
 1. Terreno sito in Centola (SA) di Are 33 Ca 67, distinto in catasto con foglio 8 particella 1.
 2. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 1 Are 31 Ca 49, distinto in catasto con foglio 8 particella 2.
 3. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 00, distinto in catasto con foglio 8 particella 255.
 4. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 20, distinto in catasto con foglio 8 particella 256.
 5. Terreno sito in Centola (SA) di Are 8 Ca 34, distinto in catasto con foglio 41 particella 309.
 6. Terreno sito in Centola (SA) di Are 10 Ca 21, distinto in catasto con foglio 41 particella 310.
 7. Terreno sito in Centola (SA) di Are 6 Ca 46, distinto in catasto con foglio 42 particella 32.
 8. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 35, distinto in catasto con foglio 42 particella 51.
 9. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 49, distinto in catasto con foglio 42 particella 364.
 10. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 74, distinto in catasto con foglio 42 particella 366.



11. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 86, distinto in catasto con foglio 42 particella 368.
12. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 16, distinto in catasto con foglio 42 particella 628.
13. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 52, distinto in catasto con foglio 42 particella 629.
14. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 2, distinto in catasto con foglio 42 particella 633.
15. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 5, distinto in catasto con foglio 42 particella 716.
16. Terreno sito in Centola (SA) di Are 22 Ca 20, distinto in catasto con foglio 42 particella 752.
17. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 30, distinto in catasto con foglio 42 particella 753.
18. Terreno sito in Centola (SA) di Are 8 Ca 66, distinto in catasto con foglio 42 particella 754.
19. Terreno sito in Centola (SA) di Are 12 Ca 58, distinto in catasto con foglio 42 particella 755.
20. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 98, distinto in catasto con foglio 42 particella 756.
21. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 70, distinto in catasto con foglio 42 particella 906.
22. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 18, distinto in catasto con foglio 42 particella 950.
23. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 27, distinto in catasto con foglio 42 particella 1074.
24. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 15, distinto in catasto con foglio 42 particella 1075.
25. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 97, distinto in catasto con foglio 42 particella 1078.
26. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 75, distinto in catasto con foglio 42 particella 1081.
27. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 87, distinto in catasto con foglio 42 particella 1084.
28. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 26, distinto in catasto con foglio 42 particella 1088.
29. Terreno sito in Centola (SA) di Are 16 Ca 47, distinto in catasto con foglio 42 particella 1091.
30. Terreno sito in Centola (SA) di Are 48 Ca 71, distinto in catasto con foglio 42 particella 1553.
31. Terreno sito in Centola (SA) di Are 11 Ca 14, distinto in catasto con foglio 42 particella 1581.
32. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 16, distinto in catasto con foglio 42 particella 1583.
33. Terreno sito in Centola (SA) di Are 27 Ca 94, distinto in catasto con foglio 43 particella 149.
34. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 14, distinto in catasto con foglio 43 particella 151.
35. Terreno sito in Centola (SA) di Are 5 Ca 11, distinto in catasto con foglio 43 particella 162.
36. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 90, distinto in catasto con foglio 43 particella 570.
37. Terreno sito in Centola (SA) di Are 25 Ca 87, distinto in catasto con foglio 45 particella 154.
38. Terreno sito in Centola (SA) di Are 40 Ca 15, distinto in catasto con foglio 45 particella 155.
39. Terreno sito in Centola (SA) di Are 18 Ca 15, distinto in catasto con foglio 45 particella 1442.
40. Terreno sito in Centola (SA) di Are 26 Ca 31, distinto in catasto con foglio 45 particella 1445.
41. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 10, distinto in catasto con foglio 45 particella 1572.
42. Terreno sito in Centola (SA) di Are 5 Ca 52, distinto in catasto con foglio 45 particella 1573.
43. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 70, distinto in catasto con foglio 45 particella 1574.
44. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 62, distinto in catasto con foglio 45 particella 1575.
45. Terreno sito in Centola (SA) di Are 14 Ca 39, distinto in catasto con foglio 45 particella 1643.
46. Terreno sito in Centola (SA) di Are 57 Ca 03, distinto in catasto con foglio 45 particella 1644.



47. Terreno sito in Centola (SA) di Are 71 Ca 31, distinto in catasto con foglio 47 particella 9.
48. Terreno sito in Centola (SA) di Are 72 Ca 79, distinto in catasto con foglio 47 particella 13.
49. Terreno sito in Centola (SA) di Are 28 Ca 64, distinto in catasto con foglio 47 particella 19.
50. Terreno sito in Centola (SA) di Are 49 Ca 30, distinto in catasto con foglio 47 particella 22.
51. Terreno sito in Centola (SA) di Are 8 Ca 82, distinto in catasto con foglio 47 particella 45.
52. Terreno sito in Centola (SA) di Are 12 Ca 21, distinto in catasto con foglio 47 particella 46.
53. Terreno sito in Centola (SA) di Are 6 Ca 44, distinto in catasto con foglio 47 particella 57.
54. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 18, distinto in catasto con foglio 47 particella 58.
55. Terreno sito in Centola (SA) di Are 7 Ca 90, distinto in catasto con foglio 47 particella 59.
56. Terreno sito in Centola (SA) di Are 6 Ca 31, distinto in catasto con foglio 47 particella 69.
57. Terreno sito in Centola (SA) di Are 3 Ca 07, distinto in catasto con foglio 47 particella 79.
58. Terreno sito in Centola (SA) di Are 18 Ca 49, distinto in catasto con foglio 47 particella 80.
59. Terreno sito in Centola (SA) di Are 35 Ca 03, distinto in catasto con foglio 47 particella 82.
60. Terreno sito in Centola (SA) di Are 25 Ca 62, distinto in catasto con foglio 47 particella 96.
61. Terreno sito in Centola (SA) di Are 7 Ca 42, distinto in catasto con foglio 47 particella 97.
62. Terreno sito in Centola (SA) di Are 5 Ca 82, distinto in catasto con foglio 47 particella 98.
63. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 94, distinto in catasto con foglio 47 particella 104.
64. Terreno sito in Centola (SA) di Are 22 Ca 64, distinto in catasto con foglio 47 particella 105.
65. Terreno sito in Centola (SA) di Are 9 Ca 32, distinto in catasto con foglio 47 particella 106.
66. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 27, distinto in catasto con foglio 47 particella 107.
67. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 1 Are 37 Ca 52, distinto in catasto con foglio 47 particella 171.
68. Terreno sito in Centola (SA) di Are 10 Ca 12, distinto in catasto con foglio 47 particella 172.
69. Terreno sito in Centola (SA) di Are 6 Ca 55, distinto in catasto con foglio 47 particella 285.
70. Terreno sito in Centola (SA) di Are 21 Ca 82, distinto in catasto con foglio 47 particella 333.
71. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 4 Are 62 Ca 01, distinto in catasto con foglio 47 particella 399.
72. Terreno sito in Centola (SA) di Are 3 Ca 92, distinto in catasto con foglio 48 particella 5.
73. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 71, distinto in catasto con foglio 48 particella 9.
74. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 37, distinto in catasto con foglio 48 particella 10.
75. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 96, distinto in catasto con foglio 48 particella 12.
76. Terreno sito in Centola (SA) di Are 7 Ca 26, distinto in catasto con foglio 48 particella 17.
77. Terreno sito in Centola (SA) di Are 9 Ca 74, distinto in catasto con foglio 48 particella 22.
78. Terreno sito in Centola (SA) di Are 75 Ca 76, distinto in catasto con foglio 48 particella 35.
79. Terreno sito in Centola (SA), Are 57 Ca 67, distinto in catasto con foglio 48 particella 48.
80. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 99, distinto in catasto con foglio 48 particella 91.
81. Terreno sito in Centola (SA) di Are 54 Ca 08, distinto in catasto con foglio 48 particella 134.
82. Terreno sito in Centola (SA), Are 31 Ca 25, distinto in catasto con foglio 48 particella 137.



83. Terreno sito in Centola (SA) di Are 8 Ca 93, distinto in catasto con foglio 48 particella 159.
 84. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 1 Are 07 Ca 12, distinto in catasto con foglio 48 particella 162.
 85. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 02, distinto in catasto con foglio 48 particella 172.
 86. Terreno sito in Centola (SA) di Are 3 Ca 30, distinto in catasto con foglio 48 particella 183.
 87. Terreno sito in Centola (SA) di Are 49 Ca 80, distinto in catasto con foglio 48 particella 193.
 88. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2, distinto in catasto con foglio 48 particella 407.
 89. Terreno sito in Centola (SA) di Are 26 Ca 60, distinto in catasto con foglio 48 particella 536.
 90. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 73, distinto in catasto con foglio 48 particella 540.
 91. Terreno sito in Centola (SA) di Are 36 Ca 19, distinto in catasto con foglio 48 particella 541.
 92. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 35, distinto in catasto con foglio 48 particella 557.
 93. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 15, distinto in catasto con foglio 48 particella 558.
 94. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 85, distinto in catasto con foglio 48 particella 311.
 95. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 02, distinto in catasto con foglio 48 particella 312.
 96. Terreno sito in Centola (SA) di Are 52 Ca 31, distinto in catasto con foglio 48 particella 469.
 97. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 72, distinto in catasto con foglio 48 particella 471.
 98. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4, distinto in catasto con foglio 48 particella 604.
 99. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 85, distinto in catasto con foglio 48 particella 605.
 100. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 11, distinto in catasto con foglio 48 particella 607.
 101. Terreno sito in Centola (SA) di Are 9 Ca 54, distinto in catasto con foglio 48 particella 630.
 102. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 9 Are 28 Ca 98, distinto in catasto foglio 48 particella 744.
- con tutti gli annessi e connessi, inerENZE e pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, e beni immobili, censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Centola :
1. NegoziO e bottega (C/1) sito in Centola (SA) Loc. Palorcio al piano terra di mq 69, distinto in catasto con foglio 42 particella 1552.
 2. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 151, distinto in catasto con foglio 45 particella 943 sub 1.
 3. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 15, distinto in catasto con foglio 45 particella 1441 sub 1.
 4. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 126, distinto in catasto con foglio 45 particella 1443 sub 1.
 5. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 56, distinto in catasto con foglio 45 particella 1444 sub 1.
 6. Abitazione di tipo rurale (A/6) sita in Centola (SA) Località OMISSIS al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio 48 particella 6 sub 5.
 7. Abitazione di tipo economico (A/3) sita in Centola (SA) Via Piano Faracchio al piano terra, di vani 2, distinta in catasto con foglio 48 particella 629 sub 1.



8. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località OMISSIS al piano terra di mq 120, distinto in catasto con foglio 48 particella 685 sub 1. (correlato alla particella n.162)
9. Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale (D/8) sito in Centola (SA) Via Piano Faracchio al piano terra, distinto in catasto con foglio 48 particella 743. con tutti gli annessi e connessi, inerENZE e pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive.
2. **Nota di Iscrizione di Ipoteca OMISSIS del 18/12/2004**, a favore di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), per un montante ipotecario di € 7.698.000,00 ed un capitale di € 3.849.000,00, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo del notaio Giuseppe Monica in data OMISSIS;
3. **Nota di Trascrizione N.OMISSIS del 04/06/2021** (Allegato N.2 – Documento 2d), a favore di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021 per € OMISSIS.
4. **Trascrizione N. 11939/9461 del 10/05/2001** (Allegato N.2 – Documento 2e), a favore della REGIONE CAMPANIA, contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), nascente da nascente da costituzione di vincolo di destinazione del 30.04.2001 ai rogiti del Notaio Giuliani Ippolito da Camerota, rep. n° 45028, per la **Particella 943 del Foglio 45 di Centola (SA)**, per cui si riporta il Quadro D: *“Il signor OMISSIS, quale unico titolare e proprietario dell'Azienda Agrituristica corrente in Centola, frazione Palinuro, OMISSIS p.iva 02999210657, il cui complesso aziendale e' costituito da due fabbricati con area pertinenziale di sedime della superficie catastale di are 9.80 e dagli arredi di cui alle fatture citate nella trascrivenda scrittura, dichiara di voler costituire, come costituisce, vincolo di destinazione d'uso a scopi agrituristici e di mantenerlo fermo per almeno dieci (10) anni a partire dalla data di liquidazione finale del contributo previsto dal P.O.P. Campania 1994/99 agriturismo misura 4.2.1/a. per il di piu' si rinvia alla trascrivenda scrittura”*;
5. **Trascrizione N. 20610/16090 del 20/05/2016** (Allegato N.2 – Documento 2e), a favore del MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO, contro **OMISSIS Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS Cod.Fisc. OMISSIS e OMISSIS Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore)**, per **l'intero diritto di proprietà**, nascente da nascente da atto amministrativo di costituzione vincoli legali



del 03.03.2016 Min. dei Beni e Delle Att.tà Cult. e del Turismo di Roma rep. n. 7587/2016, per la **Particella 172 del Foglio 48 di Centola (SA)**;

6. **Trascrizione N. OMISSIS**(Allegato N.2 – Documento 2e), a favore della signora **OMISSIS**, contro **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS**e **OMISSIS (SA)** alla **OMISSIS**, snc, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS**e **OMISSIS (SA)** alla **Via OMISSIS**, 21, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS**e **OMISSIS (SA)** alla **Via OMISSIS**, 21, Cod.Fisc. **OMISSIS (Debitore)**, nascente da atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 29.09.2001 in notar Giuliani Ippolito di Camerota (SA) rep. n. 46109/3, per le **Particelle 137, 162 e 183 del Foglio 48 di Centola (SA)**, per cui si riporta il Quadro D: *“Servitu' OMISSIS per raggiungere dall'esistente stradetta che si diparte pure dalla strada provinciale la parte del fondo alla loc. Piano Faracchio distinta nel c.t. al fl. 48, p.lla 136 (nel trascrivendo titolo prima quota sub. b) ed al fl. 47, p.lle 174 e 400 (nel trascrivendo titolo prima quota sub. a) ed eventuali fabbricati a costruirvisi, ha il diritto, inteso come servitu' prediale che sicostituisce col trascrivendo titolo, di passaggio pedonale, veicolare e con condotte varie (con la collocazione di tutta l'impiantistica necessaria, le cui opere dovranno essere previamente comunicate al proprietario del fondo servente perche' questi possa entro cinque giorni far pervenire eventuali altre soluzioni tenuto conto dell'esigenze del fondo e delle disposizioni di legge), sulla parte del fondo rimasta agli stralcianti OMISSIS e germani OMISSIS e OMISSIS distinta nel c.t. al fl. 48, p.lle 183, 162, 137 e 163, merce' costruenda stradetta della larghezza costante di metri tre e comunque con percorso idoneo alla funzione veicolare, bene individuata nell'inizio, percorso e termine mediante tratteggiatura in tipo di fazonamento n. 5176 del 26.8.1999. le relative spese di realizzazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria rimangono a carico come onere reale e perpetuo, secondo i valori dei fondi serviti e serventi cosi come valutati nel trascrivendo titolo tra gli stralcianti OMISSIS e germani OMISSIS e OMISSIS e la stralciata OMISSIS”*;
7. **Trascrizione N. OMISSIS**(Allegato N.2 – Documento 2e), a favore di **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS**e **OMISSIS (SA)** alla **OMISSIS**, snc, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS**e **OMISSIS (SA)** alla **Via OMISSIS**, 21, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS**e **OMISSIS (SA)** alla **Via OMISSIS**, 21, Cod.Fisc. **OMISSIS** , contro l'eredità del signor **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, deceduto il 29.08.1995, nascente da atto di accettazione tacita di eredità, pubblicato in riferimento all'atto notarile pubblico del 17.12.2004 ai rogiti del notaio Monica Giuseppe di Salerno, rep. n. 44381/14975, per la **Particella 134 del Foglio 48 di Centola (SA)**, per cui si riporta il Quadro D: *“Eredita' devoluta in forza di successione in morte di OMISSIS, OMISSIS il 13 marzo 1914, apertasi in Centola il 20 agosto 1995, giusta denuncia di successione n.65 vol.344 reg.ta all' Ufficio del Registro di Vallo Della Lucania il 4 marzo 1996, nonche' successioni integrative n.35 vol.353 reg.ta il 9 aprile 1997 e n.84 vol.373*



reg.ta il 7 dicembre 1999, regolata da testamento olografo del 17 marzo 1992, pubblicato con verbale per notar Ippolito Giuliani del 21 febbraio 1996, reg.to a Vallo Della Lucania il 22 febbraio 1996 al n.144 e successivo atto divisionale a rogito notar Ippolito Giuliani del 29 settembre 2001 reg.to a Vallo Della Lucania l'11 ottobre 2001 al n.1166 e trascritto il 25 ottobre 2001 ai n.ri OMISSIS”;

8. **Trascrizione N. 42469/32412 del 17/12/2020** (Allegato N.2 – Documento 2e), a favore di OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 1/4 di piena proprietà ed ai signori OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, e OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 9/40, ed alle signore OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il 19/12/1955, Cod.Fisc. OMISSIS, e OMISSIS, OMISSISil 11/02/1969, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 1/10 ciascuno di piena proprietà, per successione di morte di OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, nascente da atto di accettazione tacita di eredità, pubblicato in riferimento all'atto notarile pubblico del 29.09.2001 ai rogiti del notaio Giuliani Ippolito di Camerota (SA), rep. n. 46109/OMISSIS, per la **Particelle della presente Procedura**, per cui si riporta il Quadro D: “*Successione di OMISSIS OMISSIS deceduto il 29 agosto 1995 (den. 65 vol. 344, integrazione con den. n. 35 vol. 353 ed altra integrazione con den. n. 84 vol. 373, regolata da testamento olografo del 17 marzo 1992, pubblicato con verbale del notaio I. Giuliani in data 21 febbraio 1996 (reg.to a Vallo Della Lucania il 22.2.1996 al n. 144) con il quale il defunto lasciava la quota disponibile pari ad 1/4 del suo patrimonio ai figli OMISSIS e OMISSIS OMISSIS e la quota legittima al coniuge OMISSIS OMISSIS ed ai cinque figli, fratelli germani, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS OMISSIS; - accettazione tacita di eredita' nascente dall'atto del notaio I. Giuliani in data 29 settembre 2001 (reg.to a Vallo Della Lucania l'11.10.2001 al n. 1166 e tr. a salerno il 25.10.2001 ai nn. OMISSIS) contenente divisione a stralcio”;*
9. **Ipoteca Volontaria OMISSIS**, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA-BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. con sede in Firenze - codice fiscale 00816350482 (Creditore), contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), per un montante ipotecario di € 7.698.000,00 ed un capitale di € 3.849.000,00, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo rep. n° OMISSISdel notaio Giuseppe Monica in data OMISSIS, per i seguenti beni immobili, censiti in Catasto Terreni del Comune di Centola : Terreno sito in Centola (SA) di Are 54 Ca 08, per la **particella 134 del Foglio 48 di Centola (SA)**.

Gli immobili della **Procedura E.I. 28/2021**, come desumibile da **Certificazione Notarile**, presentano i seguenti **titoli di provenienza** dei cespiti eseguiti acquisiti dal Debitore:



- **Atto di Divisione a stralcio del OMISSIS**, rogato dal notaio **Giuliani Ippolito**, registrato a **Camerota** in data **OMISSIS** al **OMISSIS**Se racc.n.**OMISSIS** e trascritto il **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS**; con detto atto pubblico sono pervenuti alla signora **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, per la quota pari a 10/28 di piena proprietà ed ai signori **OMISSIS**, **OMISSIS** (SA) il **OMISSIS**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, e **OMISSIS**, **OMISSIS** (SA) il 10 dicembre 1958, Cod.Fisc. **OMISSIS**, per la quota pari a 9/28 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni, i seguenti beni immobili, censiti in Catasto **Terreni** del Comune di **Centola** :

1. Terreno sito in Centola (SA) di Are 6 Ca 46, distinto in catasto con foglio 42 particella 32.
2. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 35, distinto in catasto con foglio 42 particella 51.
3. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 74, distinto in catasto con foglio 42 particella 366.
4. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 86, distinto in catasto con foglio 42 particella 368.
5. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 16, distinto in catasto con foglio 42 particella 628.
6. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 52, distinto in catasto con foglio 42 particella 629.
7. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 2, distinto in catasto con foglio 42 particella 633.
8. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 5, distinto in catasto con foglio 42 particella 716.
9. Terreno sito in Centola (SA) di Are 22 Ca 20, distinto in catasto con foglio 42 particella 752.
10. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 30, distinto in catasto con foglio 42 particella 753.
11. Terreno sito in Centola (SA) di Are 8 Ca 66, distinto in catasto con foglio 42 particella 754.
12. Terreno sito in Centola (SA) di Are 12 Ca 58, distinto in catasto con foglio 42 particella 755.
13. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 98, distinto in catasto con foglio 42 particella 756.
14. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 70, distinto in catasto con foglio 42 particella 906.
15. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 18, distinto in catasto con foglio 42 particella 950.
16. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 27, distinto in catasto con foglio 42 particella 1074.
17. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 15, distinto in catasto con foglio 42 particella 1075.
18. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 97, distinto in catasto con foglio 42 particella 1078.
19. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 75, distinto in catasto con foglio 42 particella 1081.
20. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 87, distinto in catasto con foglio 42 particella 1084.
21. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 26, distinto in catasto con foglio 42 particella 1088.
22. Terreno sito in Centola (SA) di Are 16 Ca 47, distinto in catasto con foglio 42 particella 1091.
23. Terreno sito in Centola (SA) di Are 48 Ca 71, distinto in catasto con foglio 42 particella 1553.
24. Terreno sito in Centola (SA) di Are 11 Ca 14, distinto in catasto con foglio 42 particella 1581.
25. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 16, distinto in catasto con foglio 42 particella 1583.
26. Terreno sito in Centola (SA) di Are 27 Ca 94, distinto in catasto con foglio 43 particella 149.
27. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 14, distinto in catasto con foglio 43 particella 151.
28. Terreno sito in Centola (SA) di Are 5 Ca 11, distinto in catasto con foglio 43 particella 162.
29. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 90, distinto in catasto con foglio 43 particella 570.



30. Terreno sito in Centola (SA) di Are 25 Ca 87, distinto in catasto con foglio 45 particella 154.
31. Terreno sito in Centola (SA) di Are 40 Ca 15, distinto in catasto con foglio 45 particella 155.
32. Terreno sito in Centola (SA) di Are 18 Ca 15, distinto in catasto con foglio 45 particella 1442.
33. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 10, distinto in catasto con foglio 45 particella 1572.
34. Terreno sito in Centola (SA) di Are 5 Ca 52, distinto in catasto con foglio 45 particella 1573.
35. Terreno sito in Centola (SA) di Are 1 Ca 70, distinto in catasto con foglio 45 particella 1574.
36. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 62, distinto in catasto con foglio 45 particella 1575.
37. Terreno sito in Centola (SA) di Are 14 Ca 39, distinto in catasto con foglio 45 particella 1643.
38. Terreno sito in Centola (SA) di Are 57 Ca 03, distinto in catasto con foglio 45 particella 1644.
39. Terreno sito in Centola (SA) di Are 71 Ca 31, distinto in catasto con foglio 47 particella 9.
40. Terreno sito in Centola (SA) di Are 72 Ca 79, distinto in catasto con foglio 47 particella 13.
41. Terreno sito in Centola (SA) di Are 28 Ca 64, distinto in catasto con foglio 47 particella 19.
42. Terreno sito in Centola (SA) di Are 49 Ca 30, distinto in catasto con foglio 47 particella 22.
43. Terreno sito in Centola (SA) di Are 8 Ca 82, distinto in catasto con foglio 47 particella 45.
44. Terreno sito in Centola (SA) di Are 12 Ca 21, distinto in catasto con foglio 47 particella 46.
45. Terreno sito in Centola (SA) di Are 6 Ca 44, distinto in catasto con foglio 47 particella 57.
46. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 18, distinto in catasto con foglio 47 particella 58.
47. Terreno sito in Centola (SA) di Are 7 Ca 90, distinto in catasto con foglio 47 particella 59.
48. Terreno sito in Centola (SA) di Are 6 Ca 31, distinto in catasto con foglio 47 particella 69.
49. Terreno sito in Centola (SA) di Are 3 Ca 07, distinto in catasto con foglio 47 particella 79.
50. Terreno sito in Centola (SA) di Are 18 Ca 49, distinto in catasto con foglio 47 particella 80.
51. Terreno sito in Centola (SA) di Are 35 Ca 03, distinto in catasto con foglio 47 particella 82.
52. Terreno sito in Centola (SA) di Are 25 Ca 62, distinto in catasto con foglio 47 particella 96.
53. Terreno sito in Centola (SA) di Are 7 Ca 42, distinto in catasto con foglio 47 particella 97.
54. Terreno sito in Centola (SA) di Are 5 Ca 82, distinto in catasto con foglio 47 particella 98.
55. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 94, distinto in catasto con foglio 47 particella 104.
56. Terreno sito in Centola (SA) di Are 22 Ca 64, distinto in catasto con foglio 47 particella 105.
57. Terreno sito in Centola (SA) di Are 9 Ca 32, distinto in catasto con foglio 47 particella 106.
58. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 27, distinto in catasto con foglio 47 particella 107.
59. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 1 Are 37 Ca 52, distinto in catasto con foglio 47 particella 171.
60. Terreno sito in Centola (SA) di Are 10 Ca 12, distinto in catasto con foglio 47 particella 172.
61. Terreno sito in Centola (SA) di Are 21 Ca 82, distinto in catasto con foglio 47 particella 333.
62. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 4 Are 62 Ca 01, distinto in catasto con foglio 47 particella 399.
63. Terreno sito in Centola (SA) di Are 3 Ca 92, distinto in catasto con foglio 48 particella 5.
64. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 71, distinto in catasto con foglio 48 particella 9.
65. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 37, distinto in catasto con foglio 48 particella 10.



66. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 96, distinto in catasto con foglio 48 particella 12.
67. Terreno sito in Centola (SA) di Are 7 Ca 26, distinto in catasto con foglio 48 particella 17.
68. Terreno sito in Centola (SA) di Are 9 Ca 74, distinto in catasto con foglio 48 particella 22.
69. Terreno sito in Centola (SA) di Are 75 Ca 76, distinto in catasto con foglio 48 particella 35.
70. Terreno sito in Centola (SA), Are 57 Ca 67, distinto in catasto con foglio 48 particella 48.
71. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 99, distinto in catasto con foglio 48 particella 91.
72. Terreno sito in Centola (SA) di Are 54 Ca 08, distinto in catasto con foglio 48 particella 134.
73. Terreno sito in Centola (SA), Are 31 Ca 25, distinto in catasto con foglio 48 particella 137.
74. Terreno sito in Centola (SA) di Are 8 Ca 93, distinto in catasto con foglio 48 particella 159.
75. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 1 Are 07 Ca 12, distinto in catasto con foglio 48 particella 162.
76. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 02, distinto in catasto con foglio 48 particella 172.
77. Terreno sito in Centola (SA) di Are 3 Ca 30, distinto in catasto con foglio 48 particella 183.
78. Terreno sito in Centola (SA) di Are 49 Ca 80, distinto in catasto con foglio 48 particella 193.
79. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 00, distinto in catasto con foglio 48 particella 407.
80. Terreno sito in Centola (SA) di Are 26 Ca 60, distinto in catasto con foglio 48 particella 536.
81. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 73, distinto in catasto con foglio 48 particella 540.
82. Terreno sito in Centola (SA) di Are 36 Ca 19, distinto in catasto con foglio 48 particella 541.
83. Terreno sito in Centola (SA) di Are 2 Ca 35, distinto in catasto con foglio 48 particella 557.
84. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 15, distinto in catasto con foglio 48 particella 558.
85. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 85, distinto in catasto con foglio 48 particella 311.
86. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 02, distinto in catasto con foglio 48 particella 312.
87. Terreno sito in Centola (SA) di Are 52 Ca 31, distinto in catasto con foglio 48 particella 469.
88. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 72, distinto in catasto con foglio 48 particella 471.
89. Terreno sito in Centola (SA) di Are 4 Ca 00, distinto in catasto con foglio 48 particella 604.
90. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 85, distinto in catasto con foglio 48 particella 605.
91. Terreno sito in Centola (SA) di Ca 11, distinto in catasto con foglio 48 particella 607.
92. Terreno sito in Centola (SA) di Are 9 Ca 54, distinto in catasto con foglio 48 particella 630.
93. Terreno sito in Centola (SA) di Ha 9 Are 28 Ca 98, distinto in catasto con foglio 48 particella 744.

e beni immobili, censiti in Catasto **Fabbricati** del Comune di **Centola** :

1. Negozio e bottega (C/1) sito in Centola (SA) Loc. Palorcio al piano terra di mq 69, distinto in catasto con foglio 42 particella 1552.
2. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 151, distinto in catasto con foglio 45 particella 943 sub 1.
3. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 15, distinto in catasto con foglio 45 particella 1441 sub 1.



4. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 126, distinto in catasto con foglio 45 particella 1443 sub 1.
5. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 56, distinto in catasto con foglio 45 particella 1444 sub 1.
6. Abitazione di tipo rurale (A/6) sita in Centola (SA) Località OMISSIS al piano terra, di vani 3, distinta in catasto con foglio 48 particella 6 sub 5.
7. Abitazione di tipo economico (A/3) sita in Centola (SA) Via Piano Faracchio al piano terra, di vani 2, distinta in catasto con foglio 48 particella 629 sub 1.
8. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località OMISSIS al piano terra di mq 120, distinto in catasto con foglio 48 particella 685 sub 1.
9. Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale (D8) sito in Centola (SA) Via Piano Faracchio al piano terra, distinto in catasto con foglio 48 particella 743.

(Allegato N.3 – Documento 3f)

Come evincibile da quanto dichiarato negli **art.3 (beni ai debitori), pag 35-46, ed art.2 (beni ad altri), pag 26-35, in premessa (titoli precedenti), pag 23-24, dell'Atto di divisione OMISSIS** **racc.n.OMISSIS del OMISSIS** (Allegato N.3 – Documento 3f).

- **Atto di Compravendita del OMISSIS**, rogato dal notaio dott. Giuliani Ippolito di Camerota (SA) OMISSIS, trascritto il OMISSIS ai numeri OMISSIS; con detto atto pubblico sono pervenuti al signor OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 1000/1000 in regime di separazione dei beni,

i seguenti beni immobili, censiti in Catasto **Terreni** del Comune di **Centola** :

1. Terreno sito in Centola (SA) di Are 8 Ca 34, distinto in catasto con foglio 41 particella 309.
2. Terreno sito in Centola (SA) di Are 10 Ca 21, distinto in catasto con foglio 41 particella 310.

(Allegato N.3 – Documento 3f)

- **Atto di Compravendita del OMISSIS**, rogato dal notaio dott. Giuliani Ippolito di Camerota (SA) rep. n. OMISSIS, trascritto il OMISSIS ai numeri OMISSIS; con detto atto pubblico sono pervenuti al signor OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 1000/1000 in regime di separazione dei beni,

i seguenti beni immobili, censiti in Catasto **Terreni** del Comune di **Centola** :

1. Terreno sito in Centola (SA) di Are 26 Ca 31, distinto in catasto con foglio 45 particella 1445.

i seguenti beni immobili, censiti in Catasto **Fabbricati** del Comune di **Centola** :

2. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 126, distinto in catasto con foglio 45 particella 1443 sub 1.
3. Magazzino e locale di deposito (C/2) sito in Centola (SA) Località Isca Delle Donne al piano terra di mq 56, distinto in catasto con foglio 45 particella 1444 sub 1.

(Allegato N.3 – Documento 3f)



- **Dichiarazione di Successione n.35 volume 353**, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania il 01.12.1998, trascritta il 07.05.2007 ai nn.24532/15171;
- **Dichiarazione di Successione n.65 volume 344**, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania il 01.12.1998, trascritta il 07.05.2007 ai nn.24537/15176;
- **Dichiarazione di Successione n.89 volume 373**, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania il 06.08.2001, trascritta il 07.05.2007 ai nn.24540/15179;
- **Dichiarazione di Successione n.112 volume 9990/9**, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania il 24.12.2009, trascritta il 01.02.2010 ai nn.3923/3021;

con detti atti pubblici sono pervenuti alla signora OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 1/4 di piena proprietà ed ai signori OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, e OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 9/40, ed alle signore OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il 19/12/1955, Cod.Fisc. OMISSIS, e OMISSIS, OMISSIS il 11/02/1969, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 1/10 ciascuno di piena proprietà, per successione di morte di OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, deceduto il OMISSIS, devolutasi in forza di testamento olografo, pubblicato con verbale del notaio Ippolito Giuliani il OMISSIS, registrato a Vallo della Lucania il OMISSIS, che non risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Salerno.

Dall'**esame della Documentazione in atti**, di cui al paragrafo **3**, come risultante da **Certificazione Notarile**, sono presenti i seguenti **titoli di provenienza ultraventennale** dei cespiti eseguiti:

- **Verbale di pubblicazione di testamento olografo del OMISSIS**, del notaio Ippolito Giuliani di Camerota (SA), rep.n. OMISSIS e racc.n. OMISSIS del OMISSIS, registrato a Vallo della Lucania il OMISSIS; con cui OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS ed ivi deceduto in data OMISSIS, con proprio testamento olografo del OMISSIS ha lasciato la quota disponibile di tutti i suoi beni mobili ed immobili ovunque ubicati ai suoi figli OMISSIS e OMISSIS (Atto n.OMISSIS/OMISSIS del OMISSIS, pag.3 (**Allegato N.3 – Documento 3f**));
- **Atto di compravendita del OMISSIS** del notaio Ippolito Giuliani di Camerota (SA), rep.n. OMISSIS, trascritto il OMISSIS ai nn. OMISSIS;

Dall'**esame della Documentazione notarile** (premessa (titoli precedenti), pag 23-24, dell'Atto di divisione OMISSIS e racc.n. OMISSIS del OMISSIS (**Allegato N.3 – Documento 3f**), sono richiamati i seguenti **ulteriori titoli oltre i titoli di provenienza ultraventennale** dei cespiti eseguiti:

- **Verbale del Conservatore dell'Archivio Notarile di Salerno del OMISSIS** registrato a Salerno il OMISSIS al n.654 e trascritto a Salerno ai nn. OMISSIS, per testamento pubblico del notaio Francesco Gabriele del 12/03/1925 di successione ereditaria di OMISSIS deceduto in Centola il 25/04/1947;



- **Verbale di pubblicazione di testamento olografo del OMISSIS** registrato a OMISSIS il OMISSIS e trascritto a Salerno il OMISSIS, per testamento pubblico del notaio OMISSIS del 20/05/1948 di successione ereditaria di OMISSIS deceduto in Centola il 02/01/1952;
- **Verbale di pubblicazione di testamento olografo del OMISSIS**, registrato a Sapri il OMISSIS al n. OMISSIS e trascritto a Salerno il OMISSIS ai nn. OMISSIS, per testamento pubblico del notaio OMISSIS del 20/05/OMISSIS di successione ereditaria di OMISSIS deceduto in Centola il 02/12/OMISSIS;
- **Atto di integrazione di legittima del OMISSIS**, del notaio Carlo Alberto Festa di Vallo della Lucania rep.n. OMISSIS e racc.n. OMISSIS, per successione ereditaria a OMISSIS fu OMISSIS deceduto in Centola il 31/01/1953;
- **Verbale di pubblicazione di testamento olografo del OMISSIS**, registrato a OMISSIS il OMISSIS al n. OMISSIS e trascritto a Salerno il OMISSIS, per testamento pubblico del notaio Carlo Alberto Festa del 10/09/OMISSIS di successione ereditaria di OMISSIS deceduto in Centola il 02/08/OMISSIS;
- **Atto di divisione e permuta del OMISSIS**, rep.n. OMISSIS e racc.n. OMISSIS, registrato a OMISSIS il 17/08/OMISSIS al n. OMISSIS e trascritto a OMISSIS il 02/09/OMISSIS ai nn.OMISSIS, per successione ereditaria di OMISSIS deceduto in Centola il 02/08/OMISSIS;
- **Atto di cessione di diritti del OMISSIS** del notaio Carlo Alberto Festa, registrato a OMISSIS il 30/03/OMISSIS al n. OMISSIS e trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS;
- **Atto di permuta del OMISSIS** del notaio Carlo Alberto Festa, rep.n. OMISSIS e racc.n. OMISSIS, registrato a OMISSIS il 15/03/OMISSIS al n. 681 e trascritto a OMISSIS il 21/03/OMISSIS ai nn. OMISSIS;
- **Verbale di pubblicazione di testamento olografo del OMISSIS**, del notaio Ippolito Giuliani, rep.n. OMISSIS e racc.n. OMISSIS, registrato a Vallo della Lucania il 16/11/OMISSIS al n. OMISSIS e trascritto il 23/11/OMISSIS ai nn. OMISSIS; con cui OMISSIS Pietro, deceduto in data 15/10/OMISSIS, con proprio testamento olografo del 20/05/OMISSIS ha lasciato il fondo di proprietà (Atto n.OMISSIS/21082 del OMISSIS, art.2, pag.2 (Allegato N.3 – Documento 3f));
- **Atto di vendita del OMISSIS**, del notaio Ippolito Giuliani, rep.n. OMISSIS e racc.n. OMISSIS, registrato a OMISSIS il 10/09/OMISSIS al n. OMISSIS e trascritto il OMISSIS ai nn. OMISSIS; con cui OMISSIS ha venduto il fondo di proprietà (Atto n.61490/25642 del OMISSIS, art.2, pag.3 (Allegato N.3 – Documento 3f));

Dall'**esame della Documentazione in atti**, di cui al precedente paragrafo 3, come risultante da **Certificazione Notarile**, sono presenti le seguenti **precisazioni** per i seguenti cespiti eseguiti:

- **Terreno distinto in catasto con Particella 32 del Foglio 42 di Centola (SA):**
detto terreno, pur essendo oggetto dell'atto di Divisione a stralcio del OMISSIS, risultano provenienti da precedente Atto Pubblico Rep: 8568 del 16.12.OMISSIS, con quote OMISSIS ANNA OMISSIS il 19.10.OMISSIS per 1/2, OMISSIS OMISSIS OMISSIS il 09.11.OMISSIS per 1/2;
- **Terreni distinti con particelle n.1, n.2, n.255 e n.256 del Foglio n.8 del Comune di Centola (SA):**
detti terreni, pur essendo intestati ai debitori, ricadono nel Comune di Camerota (SA) e sono individuati alle particelle n.1, n.2, n.255 e n.256 del Foglio n.8 del Comune di Camerota (SA)



- **Terreni distinto in catasto con Particelle 5, 12 e 17 del Foglio 48 di Centola (SA):**

detti terreni, pur essendo oggetto dell'atto di Divisione a stralcio del OMISSIS, risultano catastalmente intestati alla signora OMISSIS OMISSIS, OMISSIS (SA) il 11/08/OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, alla quale, dette particelle erano pervenute per successione testamentaria alla madre OMISSIS, OMISSIS (SA) il 23/04/OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, deceduta in Sapri il 15.09.OMISSIS, denuncia n. OMISSIS volume OMISSIS, presentata all'Ufficio del Registro di OMISSIS il OMISSIS, trascritta il OMISSIS ai nn. OMISSIS, devolutasi in forza di **Verbale di pubblicazione di testamento olografo del OMISSIS** (Allegato N.3 – Documento 3g) del notaio Attilio Tajani pubblicato il OMISSIS, rep.n. OMISSIS e racc.n. OMISSIS, registrato il OMISSIS Serie 1T n. OMISSIS, che non risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno.

Alla de cuius OMISSIS detti terreni appartenevano per avvenuto usucapione tramite il possesso continuato, pubblico, pacifico ed ininterrotto per oltre 20 anni. La signora OMISSIS OMISSIS, ha accettato puramente e semplicemente l'eredità della madre OMISSIS, con atto per notar Tajani Attilio di Pagani (SA) rep. OMISSIS, trascritto il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

(Allegato N.3 – Documento 3c)

Dall'esame della **Documentazione catastale** (Allegato N.3 – Documento 3c) e della **Documentazione pervenuta** (Allegato N.3 – Documento 3g), sono opportune inoltre le seguenti **ulteriori precisazioni** per i seguenti cespiti eseguiti:

- **Terreni distinto in catasto con Particella n.10 del Foglio 48 di Centola (SA):**

In data 22/12/2022, allo scrivente CTU è pervenuta comunicazione tramite pec dai proprietari dell'immobile costruito su porzione della particella n.10 (10/b) del Foglio n.48 di Centola (SA), OMISSIS OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, con annessa perizia di consulenza tecnica ed allegata documentazione notarile, catastale ed edilizia utile per chiarimenti sul citato bene immobile (Allegato N.3 – Documento 3g).

Dall'esame della perizia di consulenza tecnica dell'arch. OMISSIS, tecnico di fiducia dei sig.ri OMISSIS, con allegata documentazione notarile, catastale ed edilizia emerge quanto segue:

- In merito alla titolarità di provenienza, con Atto pubblico di donazione rep n. OMISSIS e racc.n. OMISSIS, rogato dal notaio OMISSIS De Luca in data OMISSIS, la sig.ra OMISSIS donava ai figli OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS la nuda proprietà di "Fabbricato con annesso terreno sito in Comune di Centola alla frazione Palinuro alla via OMISSIS, composto da due vani, cucina ed altri accessori al pianoterra e da tre vani ed accessori al primo piano con relativa sovrastante soffitta di sottotetto, confinante il tutto con OMISSIS per due lati, con proprietà di OMISSIS e OMISSIS, con OMISSIS, con OMISSIS, con residua proprietà della donante e con OMISSIS; dichiarato il fabbricato nel N.C.E.U con scheda n.L0464235 (dove si evince che il fabbricato ricade sulle p.lle 5/b e 10/b del foglio n. 48) registrata all'UTE di Salerno il 10/2/1971; la sig.ra OMISSIS "dichiara che il fabbricato.... è stato edificato su parte di terreno di sua proprietà (p.lla



5/b -adesso p.lla n. 4 – e p.lla 10/b), in virtù di usucapione maturata a seguito di possesso ultraventennale, pubblico, pacifico ed ininterrotto ...”

- In merito alla situazione catastale, il fabbricato venne censito nel N.C.E.U con scheda n.L0464235 (sulle p.lle 5/b e 10/b del foglio n.48) in data 10/2/1971, successivamente erroneamente indicato al foglio 48 particella 14 sub 1 e 2 in succesivo atto di donazione Rep. n. 15388 – Racc. n. 4496, rogato dal notaio OMISSIS in data OMISSIS;
- In merito alla situazione edilizia-urbanistica, il fabbricato, come dichiarato in Atto pubblico di donazione rep n.9582 e racc.n.4053, rogato dal notaio OMISSIS in data 24 ottobre OMISSIS, venne edificato in data anteriore al primo settembre 1967, poi fu oggetto di sopraelevazione del primo piano con progetto del 11/01/1967, ottenendo licenza edilizia notificata il 10/03/1967 e certificato di abitabilità del 05/09/1970, e, successivamente, venne realizzata la soffitta con Concessione Edilizia n.4754/80 del 17/10/1980 e Concessione Edilizia n.89/88 del 07/06/1988.

Quindi dall’esame della sopracitata documentazione prodotta, si segnala che l’immobile (particella n.10 del Foglio n.48 di Centola (SA)) non risulta idoneo alla vendita, e pertanto non è stato considerato nella presente C.T.U., così come è stato descritto nell’atto di pignoramento.

- ***Terreni distinto in catasto con Particelle n.5, 12 e 17 del Foglio 48 di Centola (SA):***

In data 23/12/2022, allo scrivente CTU è pervenuta comunicazione tramite pec dalla sig.ra Anna OMISSIS Forte in merito agli immobili particelle n.5, 12, 17 del Foglio n.48 di Centola (SA), con annessa documentazione notarile e legale utile per chiarimenti sui citati beni immobili

(Allegato N.3 – Documento 3g).

Dall’esame della documentazione notarile e legale emerge quanto segue:

- In merito alla titolarità di provenienza, con Atto pubblico del OMISSIS del notaio Attilio Tajani, Rep. n. OMISSIS – Racc. n. OMISSIS, Pubblicazione di testamento olografo di OMISSIS OMISSIS (SA) il 23/04/OMISSIS C.F.: OMISSIS, con Atto di donazione di OMISSIS alla figlia OMISSIS con allegata Successione elativamente agli immobili distinti al NCT al foglio 48 p.lle nn. 5 e 12, e con Atto di donazione di OMISSIS OMISSIS alla figlia OMISSIS relativamente all’immobile distinto al NCT al foglio 48 p.lla n 17, sembra avvalorato che la proprietà di detti beni immobili pignorati sia riconducibile ad altri proprietari anzicchè ai debitori OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS;
- In merito alla situazione legale, è stato comunicato, invece, che :
 - il terreno distinto al NCT al foglio 48 p.lla n.17 è stato erroneamente inserito nella massa ereditaria dei OMISSIS/OMISSIS, così come si evince dalla racc. A/R inviata dall’avvocato del sig. OMISSIS, OMISSIS, alla sig.ra OMISSIS, in data 2 settembre 2014;
 - sui terreni distinti al NCT al foglio 48 p.lle nn. 5 e 12 è pendente un *giudizio di riassunzione (azione di rilascio ex comodato) dinanzi al Tribunale di Vallo della Lucania al n.774/2013*



R.G. affari civili con udienza fissata per la discussione al 26/03/2024; in seguito a precedenti azioni legali con sentenza n.894/2009 del 19/11/2009 del G.O.T. del Tribunale di Vallo Della Lucania che “rigetta la domanda attrice di restituzione dei terreni in questione” e “rigetta la proposta riconvenzionale di usucapione perché inammissibile”, e con sentenza n.104/2013 del 27/11/2012 della Corte d’Appello di Salerno che “dichiara la nullità assoluta della sentenza di primo grado per vizio di costituzione del giudice e rimette la causa al Tribunale di Vallo della Lucania”.

Quindi dall’esame della sopracitata documentazione ricevuta in data 23/12/2022, è stato segnalato, nella precedente stesura della presente Perizia del 16/01/2023, delle **precisazioni** per gli immobili particelle nn.5, 12 e 17 del Foglio n.48 di Centola (SA).

In seguito a quanto richiesto dal difensore del creditore in udienza del 01/02/2023 e successiva richiesta di integrazione del 03/03/2023, il G.E. ha disposto ordinanza di riduzione del pignoramento ed ha onerato il sottoscritto CTU dell’adeguamento della perizia di stima eliminando dai lotti individuati le particelle per le quali vi è stata rinuncia.

- **Terreni in catasto con Particelle n.96, 97, 98, 104, 105, 106 e 107 del Foglio 47 di Centola (SA):**

Dall’esame e dal confronto della documentazione notarile con la documentazione catastale storica per soggetto e per immobile prodotta emerge quanto segue:

- In merito alla titolarità di provenienza, con Denuncia di Successione (nei passaggi di causa di morte) del 24/06/OMISSIS, Pubblico Ufficiale Amandola – Sede Roccagloriosa (SA) – UU Sede Vallo della Lucania (SA) – Registrazione Volume OMISSIS registrato in data OMISSIS – Dichiarazione di Successione Voltura n. OMISSIS – Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS, sono stati inseriti i terreni individuati al C.T. con le particelle nn. 96, 97, 98, 104, 105, 106 e 107 del Foglio 47 di Centola (SA), in favore di altri intestatari dal 24/06/2021: OMISSIS (C.F. OMISSIS), OMISSIS(SA) il 30/05/OMISSIS, con diritto di nuda proprietà per 1/1, e OMISSIS (C.F. OMISSIS), nata a OMISSIS (SA) il OMISSIS, con diritto di usufrutto per 1/1; tutto ciò nonostante la presenza delle richiamate particelle in Atto Pubblico di Divisione OMISSIS racc.n.OMISSIS del OMISSIS (Art.3 pag.35-46, pag.45, pag.21) in favore dei debitori eseguiti e la presenza delle richiamate particelle in Atto di pignoramento immobiliare del 14-17/05/2021 contro i debitori eseguiti OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, ai quali era riconducibile la proprietà.
- In merito alla situazione catastale, i terreni individuati al C.T. con le particelle nn. 96, 97, 98, 104, 105, 106 e 107 del Foglio 47 di Centola (SA), in data 24/06/2021, in seguito a Denuncia di Successione, Volume OMISSIS n. OMISSIS registrata a OMISSIS (SA) in data OMISSIS, ed in seguito a Voltura n. OMISSIS – Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS, sono stati intestati a



terzi soggetti: OMISSIS (C.F. OMISSIS), OMISSIS(SA) il 30/05/OMISSIS, con diritto di nuda proprietà per 1/1, e OMISSIS (C.F. OMISSIS), nata a OMISSIS (SA) il 18/12/OMISSIS, con diritto di usufrutto per 1/1; in sostituzione dei precedenti inestatati catastali OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, debitori eseguiti in seguito ad Atto di pignoramento immobiliare del 14-17/05/2021. Quindi dall'esame della sopracitata documentazione ricevuta in data 23/12/2022, è stato segnalato, nella precedente stesura della presente Perizia del 16/01/2023, delle **precisazioni** per gli immobili particelle nn. 96, 97, 98, 104, 105, 106 e 107 del Foglio 47 di Centola (SA). In seguito a quanto richiesto dal difensore del creditore in udienza del 01/02/2023 e con successiva pec di richiesta di integrazione del 03/03/2023, il G.E. ha disposto ordinanze di riduzione del pignoramento in data 02/02/2023 e 15/02/2023 ed ha onerato il sottoscritto CTU dell'adeguamento della perizia di stima eliminando dai lotti individuati le particelle per le quali vi è stata rinuncia. (Allegato N.3 – Documento 3g)

Quesito n.02:

“Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);”

Il **Lotto Primo** della E.I. **28/2021** risulta identificabile con i seguenti **dati descrittivi**:

- **Terreni e fabbricati ubicati in Via Piano Faracchio (Via Buon Dormire) del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 1 Km dal centro di Palinuro : i terreni (10 particelle catastali) si articolano in 21294 mq ad uliveto, 617 mq a pascolo e 92898 mq incolto, mentre i 10 fabbricati (2 particelle catastali), sono destinati ad abitazione (particella 172), con un fabbricato con 2 vani a piano terra (soggiorno-cucina e camere, oltre 1 wc e balcone di 13 mq) di circa 70 mq ed un piano copertura destinato a terrazzo di circa 236 mq, con accesso attraverso strade/viali presenti sulle particelle n.743 e 744, ed altri usi produttivi (particella 743), con nove fabbricati con 12 vani a piano terra (2 uffici, 1 sala, 2 cucine, 5 depositi, 2 bar aperti, 1 forno/pizzeria, 1 tettoia, oltre 10 wc) di circa 594 mq complessivi con altezza interna variabile da 2,40 a 2,95 m, oltre aree esterne per corti pertinenziali sistemate a strade, camminamenti, piazzette e piazzole, muri in pietra e recinzioni, verde attrezzato e/o aree incolte di circa 13157 mq, per quanto accessibile come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica esterna ed interna (Allegato N.4 – Documento 4a) e da rilievi metrici (Allegato N.7 – Documento 7a).**

Il **Lotto Primo** della E.I. **28/2021** risulta identificabile con i seguenti **confini**:

- A nord delle **particelle n.91, 536, 540 e 541** del foglio n.48 di Centola



con particelle n.759, 653, 396, 395 e 604,
delle particelle n.137, 159, 162 e 183 del foglio n.48 di Centola
con particelle n.138, 296, 155, 343, 157, 651, 244, 641 e 184,
delle particelle n.743 e 744 del foglio n.48 di Centola
con particelle n.678, 138, 137, 162 e 379

A ovest delle **particelle n.91, 536, 540 e 541** del foglio n.48 di Centola
con particelle n.538, 89, 537, 542 e 722,
delle particelle n.137, 159, 162 e 183 del foglio n.48 di Centola
con particelle n.138 e 744,
delle particelle n.743 e 744 del foglio n.48 di Centola
con particella n.400

A sud delle **particelle n.91, 536, 540 e 541** del foglio n.48 di Centola
con particelle n.138, **134, 234, 127, 316 e 128**,
delle particelle n.137, 159, 162 e 183 del foglio n.48 di Centola
con particelle n.743 e 744,
delle particelle n.743 e 744 del foglio n.48 di Centola
con particelle n.514, 510, 509 e Mar Tirreno

A est delle **particelle n.91, 536, 540 e 541** del foglio n.48 di Centola
con particelle n. **93, 399 e 290**,
delle particelle n.137, 159, 162 e 183 del foglio n.48 di Centola
con particelle n.379 e 573,
delle particelle n.743 e 744 del foglio n.48 di Centola
con particelle n.573, 507, 511, 508 e Mar Tirreno.

I confini non sono sempre individuabili attraverso parziale presenza di muri, recinzioni ed aiuole, per quanto è stato possibile accedere alle aree per presenza di vegetazione, e sono evincibili da estratto di mappa catastale del foglio n.48 di Centola (SA) (Allegato N.3 – Documento 3a)

Il Lotto Primo della E.I. 28/2021 risulta identificato con i seguenti dati catastali:

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al **Foglio n.48**
 - **Particella n.91** - uliveto, classe 3, ca 99, R.D. 0,36, R.A. 0,20
 - **Particella n.137** - uliveto, classe 3, are 27 ca 98, R.D. 10,12, R.A. 5,78
pascolo arb, classe 1, are 3 ca 27, R.D. 0,30, R.A. 0,25
 - **Particella n.159** - uliveto, classe 3, are 8 ca 93, R.D. 3,23, R.A. 1,84
 - **Particella n.162** - uliveto, classe 3, ha 1 are 5 ca 28, R.D. 38,06, R.A. 21,75
pascolo arb, classe 1, are 1 ca 84, R.D. 0,17, R.A. 0,14
 - **Particella n.183** - uliveto, classe 3, are 3 ca 30, R.D. 1,19, R.A. 0,68
 - **Particella n.536** - uliveto, classe 2, are 26 ca 60, R.D. 15,80, R.A. 7,56



- **Particella n.540** - uliveto, classe 3, are 3 ca 67, R.D. 1,33, R.A. 0,76
pascolo, classe 3, are 1 ca 6, R.D. 0,01, R.A. 0,02
- **Particella n.541** - uliveto, classe 2, are 36 ca 19, R.D. 13,08, R.A. 7,48
- **Particella n.744** - Incolt prod, classe unica, ha 9 are 28 ca 98, R.D. 14,39, R.A. 4,80
- **Particella n.172** - Qualità.: Fabb diruto - Sup.Cat.:202 mq - Rend. -
- **Catasto Fabbricati** del comune di **Centola** al **Foglio n.48**
- **Particella n.743** - Cat.: D/8 - Classe 1 - Rend. 5.970,00

Come evincibile da mappe catastali, visure e planimetrie catastali del foglio n.48 di Centola

(Allegato N.3 - Documento 3a) (Allegato N.3 - Documento 3b) (Allegato N.3 - Documento 3c)

Il **Lotto Secondo** della E.I. 28/2021 risulta identificabile con i seguenti **dati descrittivi**:

- Terreni e fabbricati ubicati, prevalentemente, in Località Isca Delle Donne ed in Località Palorcio presso Strada Regionale ex Strada Statale 562 dir, del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 2 Km dal centro di Palinuro: i terreni coltivati (16 particelle catastali) si articolano in 16759 mq a seminativo, 7132 mq a pascolo e 793 mq agrumeto, mentre i 3 fabbricati (4 particelle catastali), sono destinati a magazzino e depositi, con il primo fabbricato (particella 943 sub 1) con 3 vani a piano terra (3 magazzini e 2 wc) di circa 176 mq con altezza interna variabile da 2,83 a 3,70 m, il secondo fabbricato (particella 1441 sub 1 e particella 1444 sub 1) con 3 vani a piano terra (3 depositi) di circa 79 mq con altezza interna di 2,90 m, oltre 41 mq di corte area esterna pertinenziale, ed il terzo fabbricato (particella 1443 sub 1) con 1 vano a piano terra (1 deposito) di circa 115 mq con altezza media di 3,80 m, oltre 51 mq di corte area esterna, dette beni sono corredati da strade, viali, slarghi, muri, siepi, recinzioni e verde attrezzato, per quanto accessibile come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica esterna ed interna (Allegato N.4 - Documento 4a) e da rilievi metrici (Allegato N.7 - Documento 7a).

Il **Lotto Secondo** della E.I. 28/2021 risulta identificabile con i seguenti **confini**:

- A nord delle **particelle n.309 e 310** del foglio n.41 di Centola
con **particelle n.709 e 708**
delle **particelle n.1445, 1442, 154, 155, 1643, 1644, 1572, 1573, 1574 e 1575** del foglio n.45 di Centola
con **particelle n.1393, 1415, 1483, 1101, 747 e OMISSIS**
delle **particelle n.149, 151, 162 e 570** del foglio n.43 di Centola
con **comune di Camerota, 569 e 161**



A ovest delle **particelle n.309 e 310** del foglio n.41 di **Centola**

con **particella n.1084**

delle **particelle n.1445, 1442, 154, 155, 1643, 1644, 1572, 1573, 1574 e 1575** del foglio n.45 di **Centola**

con **fiume Lambro**

delle **particelle n.149, 151, 162 e 570** del foglio n.43 di **Centola**

con **particelle n.1281, 1286, 1268, 788,139, 1165, 1143, 569 e 714**

A sud delle **particelle n.309 e 310** del foglio n.41 di **Centola**

con **particelle n.1084 e 334**

delle **particelle n.1445, 1442, 154, 155, 1643, 1644, 1572, 1573, 1574 e 1575** del foglio n.45 di **Centola**

con **particelle n.157, 158, 159 e 439**

delle **particelle n.149, 151, 162 e 570** del foglio n.43 di **Centola**

con **particelle n.1153, 155 e 163**

A est delle **particelle n.309 e 310** del foglio n.41 di **Centola**

con **particelle n.311 e 336**

delle **particelle n.1445, 1442, 154, 155, 1643, 1644, 1572, 1573, 1574 e 1575** del foglio n.45 di **Centola**

con **OMISSIS**

delle **particelle n.149, 151, 162 e 570** del foglio n.43 di **Centola**

con **particelle n.146, 567, 569 e fiume Mingardo**

I confini **non sono sempre individuabili** attraverso parziale presenza di **muri, recinzioni ed aiuole**, per quanto è stato possibile accedere alle aree per presenza di **vegetazione**, e sono evincibili dagli **estratti di mappa catastale** dei fogli n.41, 43 e 45 di **Centola (SA)** (Allegato N.3 – Documento 3a).

Il **Lotto Secondo** della E.I. 28/2021 risulta identificato con i seguenti **dati catastali**:

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



Semin irrig, classe 2, Are 13 Ca 62, RD. € 7,74, RA. € 4,57

- **Particella 1445** – sem irr arb, classe 2, Are 26 Ca 31, RD. € 17,66, RA. € 8,83
- **Particella 1572** – semin arbor, classe 2, Are 2 Ca 10, RD. € 1,19, RA. € 0,87
- **Particella 1573** – semin arbor, classe 2, Are 5 Ca 52, RD. € 3,14, RA. € 2,28
- **Particella 1574** – semin irrig, classe 2, Are 1 Ca 70, RD. € 0,97, RA. € 0,57
- **Particella 1575** – semin irrig, classe 2, Are 2 Ca 62, RD. € 1,49, RA. € 0,88
- **Particella 1643** – semin arbor, classe 2, Are 14 Ca 39, RD. € 8,17, RA. € 5,95
- **Particella 1644** – semin arbor, classe 2, Are 57 Ca 3, RD. € 32,40, RA. € 23,56
- Catasto Fabbricati del comune di **Centola** al **Foglio n.45**
 - **Particella n.943 Sub 1** - Cat.: C/2 - Classe 8 - Cons.: 151 - Sup.Cat.:180 - Rend. € 694,07
 - **Particella n.1441 Sub 1** - Cat.: C/2 - Classe 7 - Cons.: 15 - Sup.Cat.:20 - Rend. € 58,88
 - **Particella n.1443 Sub 1** - Cat.: C/2 - Classe 1 - Cons.: 126 - Sup.Cat.: 131 - Rend. € 188,71
 - **Particella n.1444 Sub 1** - Cat.: C/2 - Classe 1 - Cons.: 56 - Sup.Cat.:__ - Rend. € 187,99

Come evincibile da mappe catastali, visure e planimetrie catastali dei fogli n.41, 43 e 45 di Centola (Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3b) (Allegato N.3 – Documento 3c)

Il **Lotto Terzo** della E.I. **28/2021** risulta identificabile con i seguenti **dati descrittivi**:

- Terreni ubicati, prevalentemente, in Località Capo Palinuro – Via Faro del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 1,5 Km dal centro di Palinuro: i terreni (17 particelle catastali), prevalentemente aree costiere incolte, si articolano in 2182 mq a seminativo, 31290 mq a pascolo e 60499 mq incolto, per quanto accessibile come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica esterna (Allegato N.4 – Documento 4a) e da visure catastali (Allegato N.3 – Documento 3c).

Il **Lotto Terzo** della E.I. **28/2021** risulta identificabile con i seguenti **confini**:

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

I confini non sono individuabili per assenza di ogni tipo di delimitazione, e per quanto peraltro è stato possibile accedere alle aree per presenza di altri terreni e/o di vegetazione, e non sono evincibili da estratti di mappa catastale del foglio n.47 di Centola (SA), in quanto il Foglio n.47 del Comune di Centola (SA) è sottoposto a controllo dell'Ufficio dell'Agenzia, ma sono state evidenziate tramite altri portali (formaps e geoportale) aggiornati e collegati all'Agenzia dell'Entrate (Allegato N.3 – Documento 3a)

Il **Lotto Terzo** della E.I. **28/2021** risulta identificato con i seguenti **dati catastali**:

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al **Foglio n.47**
 - **Particella 9** – Pascolo arb, classe 2, Are 71 Ca 31, RD. € 3,31, RA. 4,79
 - **Particella 13** – Incolt prod, classe unica, Are 9 Ca 37, RD. € 0,15, RA. € 0,05



Pascolo arb, classe 2, Are 63 Ca 42, RD. € 2,95, RA. € 4,26

- ***Particella 19** – pascolo arb, classe 2, Are 28 Ca 64, RD. € 1,33, RA. € 1,92*
- ***Particella 22** – pascolo arb, classe 2, Are 49 Ca 30, RD. € 2,29, RA. € 3,31*
- ***Particella 45** – pascolo arb, classe 2, Are 8 Ca 82, RD. € 0,41, RA. € 0,59*
- ***Particella 46** – pascolo arb, classe 2, Are 12 Ca 21, RD. € 0,57, RA. € 0,82*
- ***Particella 57** – Pascolo, classe 3, Are 1 Ca 3, RD. € 0,01, RA. € 0,02*

Pascolo arb, classe 2, Are 5 Ca 41, RD. € 0,25, RA. € 0,36

- ***Particella 58** – pascolo arb, classe 2, Are 2 Ca 18, RD. € 0,10, RA. € 0,15*
- ***Particella 59** – pascolo arb, classe 2, Are 7 Ca 90, RD. € 0,37, RA. € 0,53*
- ***Particella 69** – pascolo arb, classe 2, Are 6 Ca 31, RD. € 0,29, RA. € 0,42*
- ***Particella 79** – pascolo arb, classe 2, Are 3 Ca 7, RD. € 0,14, RA. € 0,21*
- ***Particella 80** – pascolo arb, classe 2, Are 18 Ca 49, RD. € 0,86, RA. € 1,24*
- ***Particella 82** – pascolo arb, classe 2, Are 35 Ca 3, RD. € 1,63, RA. € 2,35*
- ***Particella 171** – incolt prod, classe unica, Ha 1 Are 37 Ca 52, RD. € 2,13, RA. € 0,71*
- ***Particella 172** – incolt prod, classe unica, Are 10 Ca 12, RD. € 0,16, RA. € 0,05*
- ***Particella 333** – semin arbor, classe 5, Are 21 Ca 82, RD. € 2,25, RA. € 4,51*
- ***Particella 399** – incolt prod, classe unica, Ha 4 Are 62 Ca 1, RD. € 7,16, RA. € 2,39*

Come evincibile da mappe (da portali web geoportale e formaps) e visure catastali del foglio n.47 di Centola

(Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3c)

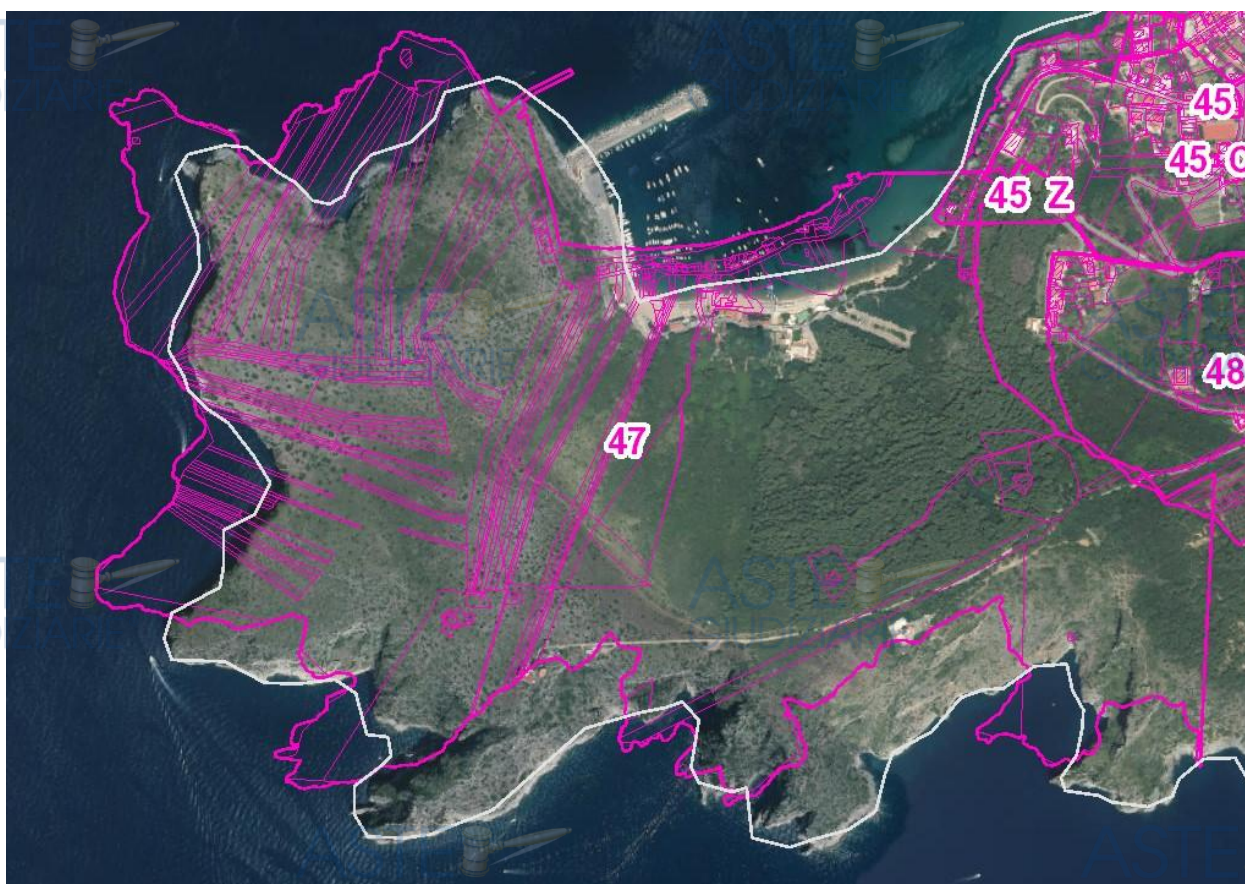


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il **Lotto Quarto** della E.I. **28/2021** risulta identificabile con i seguenti **dati descrittivi**:

- Terreni ubicati, prevalentemente, lungo la Strada Regionale 562, presso Località Palorcio, e lungo la Via Fratelli Capozzoli, presso località Piano Faracchio, del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 1,5 Km dal centro di Palinuro: i terreni (23 particelle catastali), prevalentemente sedi, relitti, fasce stradali ed aree marginali, si articolano in 6854 mq a seminativo, 751 mq a uliveto, 280 mq a vigneto, 82 mq a pascolo e 855 mq incolto/querceto, per quanto accessibile come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica esterna (Allegato N.4 – Documento 4a) e da visure catastali (Allegato N.3 – Documento 3c).



Il **Lotto Quarto** della E.I. **28/2021** risulta identificabile con i seguenti **confini**:

- A nord della **particella n.32** del foglio n.42 di **Centola**
con **particelle n.1502 e 1501**
delle **particelle n.1074 e 1075** del foglio n.42 di **Centola**
con **particelle n.244 e via località Trivento**
delle **particelle n.368, 1583, 1581, 752, 754, 753, 51 e 755** del foglio n.42 di **Centola**
con **particelle n.823, 40, 1065, 1064, 1546, 1511, 1523, 1271, 1067 e 1068**
delle **particelle n.755 e 366** del foglio n.42 di **Centola**
con **particelle n.367 e 821**
delle **particelle n.364 e 756** del foglio n.42 di **Centola**
con **particelle n.374, 365 e 749**
della **particella n.407** del foglio n.48 di **Centola**
con **particelle n.32, 35 e 37**
delle **particelle n.604, 605 e 607** del foglio n.48 di **Centola**
con **particelle n.402, 397, 606, 95 e 99**
delle **particelle n.311, 312, 557 e 558** del foglio n.48 di **Centola**
con **via Fratelli Capozzoli**
A ovest della **particella n.32** del foglio n.42 di **Centola**
con **particella n.1416**
delle **particelle n.1074 e 1075** del foglio n.42 di **Centola**
con **particella n.244**
delle **particelle n.368, 1583, 1581, 752, 754, 753, 51 e 755** del foglio n.42 di **Centola**
con **particelle n.362, 1021 e 751**
delle **particelle n.755 e 366** del foglio n.42 di **Centola**
con **via località Trivento**
delle **particelle n.364 e 756** del foglio n.42 di **Centola**
con **particelle n.375 e 758**
della **particella n.407** del foglio n.48 di **Centola**
con **particelle n.417 e 355**
delle **particelle n.604, 605 e 607** del foglio n.48 di **Centola**
con **particelle n.395**
delle **particelle n.311, 312, 557 e 558** del foglio n.48 di **Centola**
con **particella n.310**
A sud della **particella n.32** del foglio n.42 di **Centola**
con **particelle n.1048, 1049 e 1050**
delle **particelle n.1074 e 1075** del foglio n.42 di **Centola**
con **particelle n.1063 e 1060**
delle **particelle n.368, 1583, 1581, 752, 754, 753, 51 e 755** del foglio n.42 di **Centola**



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

I confini non sono individuabili per assenza di ogni tipo di delimitazione, e per quanto peraltro è stato possibile accedere alle aree per presenza di altri terreni e/o di vegetazione, e sono evincibili da estratti di mappa catastale dei fogli n.42, 47 e 48 di Centola (SA) (Allegato N.3 – Documento 3a)

Il Lotto Quarto della E.I. 28/2021 risulta identificato con i seguenti dati catastali:

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al **Foglio n.42**
 - **Particella 32** – seminativo, classe 2, Are 6 Ca 46, RD. € 0,83, RA. € 1,33
 - **Particella 51** – seminativo, classe 2, Are 4 Ca 35, RD. € 0,56, RA. € 0,90
 - **Particella 364** – vigneto, classe 2, Ca 49, RD. € 0,91, RA. € 0,53
 - **Particella 366** – seminativo, classe 2, Ca 74, RD. € 0,10, RA. € 0,15
 - **Particella 368** – seminativo, classe 2, Ca 86, RD. € 0,11, RA. € 0,18



- **Particella 752** – semin arbor, classe 2, Are 22 Ca 20, RD. € 12,61, RA. € 9,17
- **Particella 753** – semin arbor, classe 2, Are 1 Ca 30, RD. € 0,74, RA. € 0,54
- **Particella 754** – seminativo, classe 2, Are 8 Ca 66, RD. € 1,12, RA. € 1,79
- **Particella 755** – seminativo, classe 2, Are 12 Ca 58, RD. € 1,62, RA. € 2,60
- **Particella 756** – vigneto, classe 2, Are 1 Ca 89, RD. € 3,51, RA. € 2,05
seminativo, classe 2, Ca 9, RD. € 0,01, RA. € 0,02
- **Particella 1074** – vigneto, classe 2, Ca 27, RD. € 0,50, RA. € 0,29
- **Particella 1075** – vigneto, classe 2, Ca 15, RD. € 0,28, RA. € 0,16
- **Particella 1581** – semin arbor, classe 2, Are 11 Ca 14, RD. € 6,33, RA. € 4,60
- **Particella 1583** – semin arbor, classe 2, Ca 16, RD. € 0,09, RA. € 0,07
- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.47**
 - **Particella 285** – Incolt prod, classe unica, Are 6 Ca 55, RD. € 0,10, RA. € 0,03
- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.48**
 - **Particella 407** – querceto, classe 1, Are 2, RD. € 0,31, RA. € 0,06
 - **Particella 557** – Uliveto, classe 3, Are 1 Ca 55, RD. € 0,56, RA. € 0,32
pascolo arb, classe 1, Ca 80, RD. € 0,07, RA. € 0,06
 - **Particella 558** – uliveto, classe 3, Ca 15, RD. € 0,05, RA. € 0,03
 - **Particella 311** – uliveto, classe 3, Ca 85, RD. € 0,31, RA. € 0,18
 - **Particella 312** – pascolo arb, classe 1, Ca 2, RD. € 0,01, RA. € 0,01
 - **Particella 604** – uliveto, classe 2, Are 4, RD. € 2,38, RA. € 1,14
 - **Particella 605** – uliveto, classe 2, Ca 85, RD. € 0,50, RA. € 0,24
 - **Particella 607** – uliveto, classe 2, Ca 11, RD. € 0,07, RA. € 0,03

Come evincibile da mappe catastali e visure catastali dei fogli n.42, 47 e 48 di Centola
(Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3c)

Il **Lotto Quinto** della E.I. **28/2021** risulta identificabile con i seguenti **dati descrittivi**:

- Terreni ubicati, tra Località Piana e Località Casaburi del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 1 Km dal centro di Palinuro: i terreni (4 particelle catastali), prevalentemente aree urbane di corte esterne a fabbricati, si articolano in 75 mq a seminativo, per quanto accessibile come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica esterna (Allegato N.4 – Documento 4a) e da visure catastali (Allegato N.3 – Documento 3c).

Il **Lotto Quinto** della E.I. **28/2021** risulta identificabile con i seguenti **confini**:

- A nord delle particelle n.628 e 629 del foglio n.42 di Centola
con particelle n.297, 712 e 626
delle particelle n.633 e 716 del foglio n.42 di Centola



con **particelle n.637, 631, 632 e 626**

A ovest delle **particelle n.628 e 629** del foglio n.42 di **Centola**

con **particella n.297**

delle **particelle n.633 e 716** del foglio n.42 di **Centola**

con **particelle n.14 e 15**

A sud delle **particelle n.628 e 629** del foglio n.42 di **Centola**

con **particelle n.14, 12, 635, 630 e 626**

delle **particelle n.633 e 716** del foglio n.42 di **Centola**

con **particelle n.639, 634 e 626**

A est delle **particelle n.628 e 629** del foglio n.42 di **Centola**

con **particella n.626**

delle **particelle n.633 e 716** del foglio n.42 di **Centola**

con **particella n.626**

I confini **non sono sempre individuabili attraverso parziale presenza di muri, recinzioni ed aiuole e per quanto peraltro è stato possibile accedere alle aree per presenza di altri terreni e/o di vegetazione, e sono evincibili da estratto di mappa catastale del foglio n.42 di Centola (SA) (Allegato N.3 – Documento 3a)**

Il **Lotto Quinto** della E.I. **28/2021** risulta identificato con i seguenti **dati catastali**:

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

Come evincibile da **mappe catastali e visure catastali del foglio n.42 di Centola (Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3c)**

Il **Lotto Sesto** della E.I. **28/2021** risulta identificabile con i seguenti **dati descrittivi**:

- **Terreni ubicati, tra Località Piana e Località Casaburi del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 1 Km dal centro di Palinuro: i terreni (7 particelle catastali), prevalentemente aree urbane, si articolano in 2120 mq a seminativo e 200 mq a uliveto vigneto, per quanto accessibile come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica esterna (Allegato N.4 – Documento 4a) e da visure catastali (Allegato N.3 – Documento 3c).**

Il **Lotto Sesto** della E.I. **28/2021** risulta identificabile con i seguenti **confini**:

- A nord delle **particelle n.906, 1078, 1081, 1084 e 1091** del foglio n.42 di **Centola**
con **particelle n.1335, 1347, 1348 e 1184**
delle **particelle n.950 e 1088** del foglio n.42 di **Centola**



con **particella n.1427**

A ovest delle **particelle n.906, 1078, 1081, 1084 e 1091** del foglio n.42 di **Centola**

con **particelle n.907, 909 e 1435**

delle **particelle n.950 e 1088** del foglio n.42 di **Centola**

con **particelle n.1427 e 954**

A sud delle **particelle n.906, 1078, 1081, 1084 e 1091** del foglio n.42 di **Centola**

con **particelle n.1435, 1516, 1517 e 952**

delle **particelle n.950 e 1088** del foglio n.42 di **Centola**

con **particelle n.952, 683, 684, 685 e 1065**

A est delle **particelle n.906, 1078, 1081, 1084 e 1091** del foglio n.42 di **Centola**

con **particelle n.1427 e 954**

delle **particelle n.950 e 1088** del foglio n.42 di **Centola**

con **particella n.1090**

I confini **non sono sempre individuabili attraverso parziale presenza di muri, recinzioni ed arbusti e per quanto peraltro è stato possibile accedere alle aree per presenza di altri terreni e/o di vegetazione, e sono evincibili da estratto di mappa catastale del foglio n.42 di Centola (SA) (Allegato N.3 – Documento 3a)**

Il **Lotto Sesto** della E.I. **28/2021** risulta identificato con i seguenti **dati catastali**:

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

Come evincibile da **mappe catastali e visure catastali del foglio n.42 di Centola**

(Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3c)

Il **Lotto Settimo** della E.I. **28/2021** risulta identificabile con i seguenti **dati descrittivi**:

- **Terreno con soprastante fabbricato ad uso negozio-bottega è ubicato in Località Piana-Palorcio del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 1,5-2 Km dal centro di Palinuro: il terreno non coltivato (particella n.1552) si articola in 4871 mq a seminativo di forma rettangolare adiacente la Strada Regionale 562 e via Località Palorcio mentre il fabbricato (particella n.1553), è destinato a magazzino/deposito e consiste attualmente in tettoia in precarie condizioni statiche e funzionali, con superficie di circa 128 mq con altezza di circa da 2,65 m; detto terreno e fabbricato è delimitato da recinzioni metalliche per tre lati (2 lati strade, 1 lato altra proprietà privata) e da vallone su altro lato, per quanto accessibile come rilevabile dall'allegata**



documentazione fotografica esterna (Allegato N.4 – Documento 4a) e da rilievi metrici (Allegato N.7 – Documento 7a).

Il **Lotto Settimo** della E.I. 28/2021 risulta identificabile con i seguenti **confini**:

- A nord delle **particelle n.1552 e 1553** del foglio n.42 di **Centola**
con **particella n.755 e Strada Regionale 562**
- A ovest delle **particelle n.1552 e 1553** del foglio n.42 di **Centola**
con **particelle n.1254 e 1255**
- A sud delle **particelle n.1552 e 1553** del foglio n.42 di **Centola**
con **via Località Palorcio**
- A est delle **particelle n.1552 e 1553** del foglio n.42 di **Centola**
con **vallone**

I confini sono individuabili attraverso presenza di **muri, recinzioni e vallone**, per quanto è stato possibile accedere alle aree per precarie condizioni di sicurezza, e sono evincibili dagli estratti di mappa catastale del foglio n.42 di **Centola (SA)** (Allegato N.3 – Documento 3a).

Il **Lotto Settimo** della E.I. 28/2021 risulta identificato con i seguenti **dati catastali**:

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al **Foglio n.42**
 - **Particella 1553** – seminativo, classe 2, Are 48 Ca 71, RD. € 6,29, RA. € 10,06
 - **Catasto Fabbricati** del comune di **Centola** al **Foglio n.42**
 - **Particella n.1552** - Cat.: C/1 - Classe 1 - Cons.: 69 mq - Sup.Cat.:66 mq - Rend. € 488,21
- Come evincibile da **mappe catastali, visure e planimetrie catastali** del foglio n.42 di **Centola** (Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3b) (Allegato N.3 – Documento 3c)

Il **Lotto Ottavo** della E.I. 28/2021 risulta identificabile con i seguenti **dati descrittivi**:

- **Terreni** ubicati in **Via Fratelli Capozzoli** presso **Località OMISSIS** del Comune di **Centola (SA)**, in ambito **costiero**, a circa **0,5 Km** dal centro di **Palinuro**: i terreni (**2 particelle catastali**), prevalentemente **aree urbane incolte ed acclivi**, si articolano in **12936 mq** a pascolo e **407 mq** a uliveto, per quanto accessibile come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica esterna (Allegato N.4 – Documento 4a) e da **visure catastali** (Allegato N.3 – Documento 3c).

Il **Lotto Ottavo** della E.I. 28/2021 risulta identificabile con i seguenti **confini**:

- A nord della **particella n.35** del foglio n.48 di **Centola**
con **particelle n.360, 178 e 34**
della **particella n.48** del foglio n.48 di **Centola**
con **particelle n.380, 381, 63 e Via Fratelli Capozzoli**
- A ovest della **particella n.35** del foglio n.48 di **Centola**
con **particelle n.360, 28, 531, 529, 530, 256 e 32**



della **particella n.48** del foglio n.48 di **Centola**
con **particella n.43**

A sud della **particella n.35** del foglio n.48 di **Centola**
con **particelle n.417, 407, 609 e Via Fratelli Capozzoli**
della **particella n.48** del foglio n.48 di **Centola**
con **particella n.568**

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

I confini non sono sempre individuabili, attraverso parziale presenza di muretti ed altre delimitazioni stradali e per quanto peraltro è stato possibile accedere alle aree per presenza di altri terreni e/o di vegetazione, e sono evincibili da estratto di mappa catastale del foglio n.48 di **Centola (SA)** (Allegato N.3 – Documento 3a)

Il **Lotto Ottavo** della E.I. 28/2021 risulta identificato con i seguenti **dati catastali**:

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

Come evincibile da mappe catastali e visure catastali del foglio n.48 di **Centola** (Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3c)

Il **Lotto Nono** della E.I. 28/2021 risulta identificabile con i seguenti **dati descrittivi**:

- **Terreni ubicati**, prevalentemente, in **Località Marinella e Via Piano Faracchio** e del Comune di **Centola (SA)**, in ambito costiero, a circa 1 Km dal centro di **Palinuro**: i terreni (3 particelle catastali), prevalentemente aree costiere incolte ed acclivi, si articolano in 9824 mq a pascolo e 859 mq incolto, per quanto accessibile come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica esterna (Allegato N.4 – Documento 4a) e da visure catastali (Allegato N.3 – Documento 3c).

Il **Lotto Nono** della E.I. 28/2021 risulta identificabile con i seguenti **confini**:

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

A ovest delle **particelle n.469 e 471** del foglio n.48 di **Centola**
con **particelle n.204, 470 e 181**



della **particella n.193** del foglio n.**48** di **Centola**

con **particelle n.636e 476**

A sud delle **particelle n.469 e 471** del foglio n.**48** di **Centola**

con **particelle n.169, 501, 502 e Mar Tirreno**

della **particella n.193** del foglio n.**48** di **Centola**

con **particelle n.164 e 634**

A est delle **particelle n.469 e 471** del foglio n.**48** di **Centola**

con **particella n.192**

della **particella n.193** del foglio n.**48** di **Centola**

con **particella n.134**

I confini non sono individuabili per assenza di ogni tipo di delimitazione, e per quanto peraltro è stato possibile accedere alle aree per presenza di altri terreni e/o di vegetazione, e sono evincibili da estratti di mappa catastale del foglio n.**48** di **Centola (SA)** (Allegato N.3 – Documento 3a)

Il **Lotto Nono** della E.I. **28/2021** risulta identificato con i seguenti **dati catastali**:

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

Come evincibile da mappe catastali e visure catastali del foglio n.**48** di **Centola** (Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3c)

Il **Lotto Decimo** della E.I. **28/2021** risulta identificabile con i seguenti **dati descrittivi**:

- Terreni e Fabbricati per civile abitazione ubicati in **Via Piano Faracchio** (via Fratelli Capozzoli) presso Località **OMISSIS** del Comune di **Centola (SA)**, in ambito costiero, a circa 0,5 Km dal centro di **Palinuro**: i terreni (4 particelle catastali), prevalentemente aree urbane di corte esterne a fabbricati, si articolano in 71 mq a pascolo, 552 mq a seminativo e 1376 mq a uliveto; mentre il fabbricato (particella n.629 sub 1), è destinato attualmente a deposito ma in cattivo stato manutentivo, con superficie di circa 34 mq con altezza di circa da 2,83 m e piccola corte pertinenziale di 27 mq; per quanto accessibile come rilevabile da documentazione fotografica esterna (Allegato N.4 – Documento 4a) e da visure catastali (Allegato N.3 – Documento 3c).

Il **Lotto Decimo** della E.I. **28/2021** risulta identificabile con i seguenti **confini**:

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



con **particelle n.1, 7, 8, 21**

A sud delle **particelle n.629, 630, 9 e 22** del foglio n.48 di **Centola**

con **particelle n.4 e 5, 12, 356, 357, 25 e Via Fratelli Capozzoli**

A est delle **particelle n.629, 630, 9 e 22** del foglio n.48 di **Centola**

con **particelle n.317, 232, 4, 14, 17 e 25**

I confini **non sono sempre individuabili attraverso parziale presenza di muri, recinzioni e arbusti e per quanto peraltro è stato possibile accedere alle aree per presenza di altri terreni e/o di vegetazione, e sono evincibili da estratto di mappa catastale del foglio n.48 di Centola (SA) (Allegato N.3 – Documento 3a)**

Il **Lotto Decimo** della E.I. **28/2021** risulta identificato con i seguenti **dati catastali**:

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

Come evincibile da **mappe catastali e visure catastali** del foglio n.48 di **Centola**
(**Allegato N.3 – Documento 3a**) (**Allegato N.3 – Documento 3c**)

Quesito n.03:

“Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella conOMISSIS nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;”

Dal confronto delle visure catastali (**Allegato N.3 – Documento 3c**) e con la certificazione notarile (**Allegato N.2 – Documento 2e**), emergono le seguenti difformità nei dati indicati nel pignoramento che **non hanno identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione per i seguenti beni immobili:**

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al **Foglio n.8**
 - **Particella n.1** - uliveto, classe 3, are 33 ca 67, RD.E. 10,43, RA.E. 7,83
 - **Particella n.2** – semin. arb., classe 6, Ha 01 are 31 ca 49, RD.E. 9,51, RA.E. 23,77



- **Particella n.255 - uliveto, classe 3, are 4 ca 00, RD.E. 1,24, RA.E. 0,93**
- **Particella n.256 - uliveto, classe 3, are 1 ca 20, RD.E. 0,37, RA.E. 0,28**

(Allegato N.3 – Documento 3e)

si segnala che alcuni immobili (**terreni**) non sono idonei, e pertanto non sono stati considerati nella presente C.T.U., così come sono stati descritti nell'atto di pignoramento: **i terreni** erroneamente individuati alle particelle n.1, n.2, n.255 e n.256 del Foglio n.8 del Comune di Centola (SA), benchè intestati ai debitori, ricadono nel Comune di Camerota (SA) e sono individuati alle particelle n.1, n.2, n.255 e n.256 del Foglio n.8 del Comune di Camerota (SA).

- **Catasto Fabbricati del comune di Centola al Foglio n.48**

- **Particella n.685 Sub 1 - Cat.: C/2 - Classe 5 - Cons.: 120 - Sup.Cat.: - - Rend. € 340,86**

(Allegato N.3 – Documento 3e)

si segnala che alcuni immobili (**fabbricato**) non sono idonei, e pertanto non sono stati considerati nella presente C.T.U., così come sono stati descritti nell'atto di pignoramento: **il bene immobile** individuato alla particella 685 sub 1 del Foglio n.48 di Centola (SA), benchè cedito al Catasto Fabbricati, presenta Planimetria assente – attribuzione di RC presunta e risulta correlata alla particella n.162 del Foglio n.48 di Centola (SA), come evincibile da planimetrie e visure catastali, e non risulta presente ed esistente sul sito all'interno della citata particella e/o delle particelle limitrofe, come evincibile da estratti di mappe catastali e da documentazione fotografica (Allegato N.4 – Documento 4a), e non risulta individuabile dalle ricerche effettuate sui siti di riferimento (geoportale.provincia.salerno, formaps, sister), di seguito allegate:



GeoPortale

Provincia di Salerno

in luogo o indirizzo



Catasto

Risultati dell'interrogazione

La ricerca non ha prodotto alcun risultato

Cerca particella

Centola Sez 48 685

Provincia catastale
SALERNO

Comune catastale
CENTOLA

Foglio catasto terreni
48

Particella
685

Cerca particella

www.formaps.it dice

Nessun risultato per i parametri specificati. Prova a modificare i parametri di ricerca e ritenta

Risultati dell'interrogazione

La ricerca non ha prodotto alcun risultato

Cerca particella

Centola Sez 48 685

Catasto Fabbricati del

STIMATRIX® forMaps

Catasto ordinario

☒ Particelle 1:1.000

☒ Fabbricati 1:1.000

☐ Fogli 1:2.000

☒ Numero particella 1:2.000

☒ Simbolo Grafia 1:2.000

Salva un'immagine basata sui livelli catastali attivi (la disponibilità potrebbe dipendere dal livello di zoom applicato alla mappa)

Salva immagine

Ricerca particelle

A causa dell'alto numero di richieste, il servizio di Ricerca particelle potrebbe subire alcuni malfunzionamenti. I tecnici sono al lavoro per risolvere i problemi in tempi brevi.

Provincia catastale
SALERNO

Comune catastale
CENTOLA

Foglio catasto terreni
48

Particella
685

Cerca particella

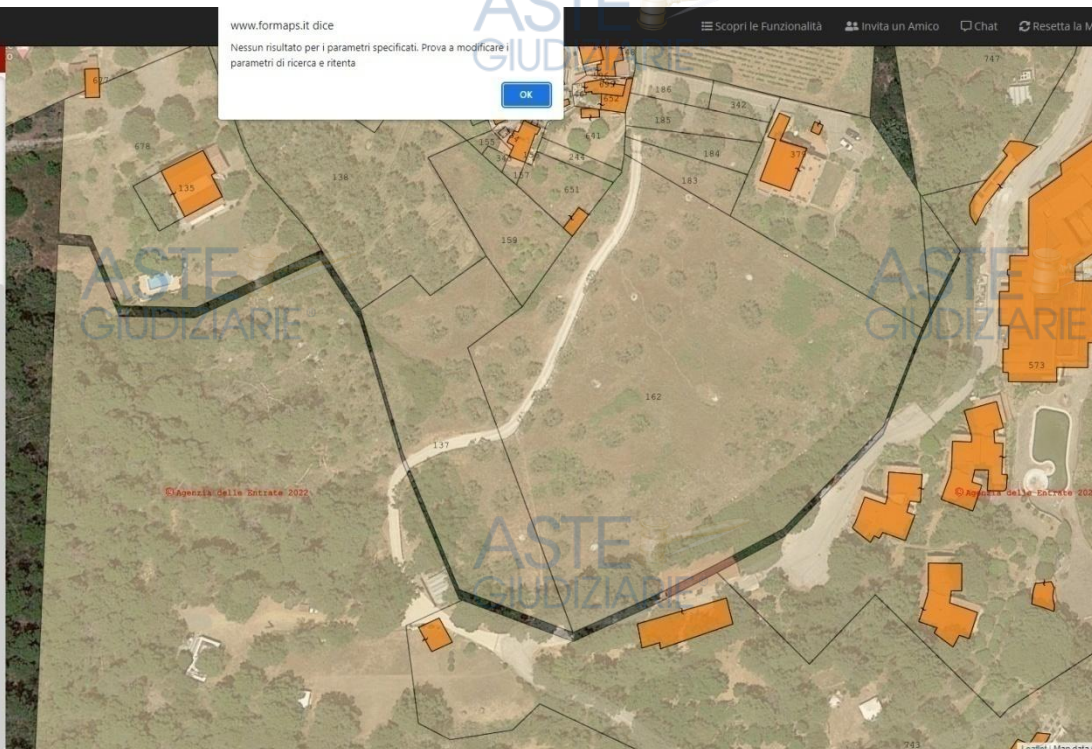
Quadro unione

Seleziona il comune

Salva il quadro unione

www.formaps.it dice

Nessun risultato per i parametri specificati. Prova a modificare i parametri di ricerca e ritenta



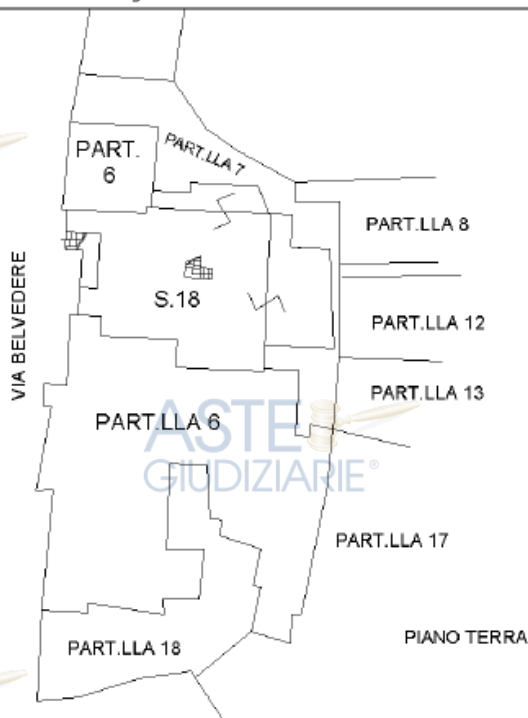


comune di **Centola** al **Foglio n.48**

- **Particella n.6 Sub 5 - Cat.: A/6 - Classe 1 - Cons.: vani 3 - Sup.Cat.: - - Rend. € 113,41**
(Allegato N.3 - Documento 3e)

si segnala che alcuni immobili (**fabbricato**) non sono idonei, e pertanto non sono stati considerati nella presente C.T.U., così come sono stati descritti nell'atto di pignoramento: **il bene immobile** individuato alla particella 6 sub 5 del Foglio n.48 di Centola (SA), benchè cedito al Catasto Fabbricati ed elencato nei subalterni assegnati, presenta Planimetria non rilasciabile, non abbinata e non allegata e non risulta neanche individuabile geometricamente dall'elaborato planimetrico della particella n.5 del Foglio n.48 di Centola (SA), come evincibile da elaborati planimetrici e visure catastali allegati, e non risulta individuabile sul sito all'interno della citata particella, come evincibile da documentazione fotografica.

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Ciccarino Antonella
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Salerno	N. 2664
Comune di Centola	
Sezione:	Foglio: 48 Particella: 6
Dimostrazione grafica dei subalterni	



Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 183590098
Numero di richieste presentate: 2

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T785751	COMUNE CENTOLA FGL 48 PART 6 SUB 5	11/12/2022	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.	Planimetria non abbinata, A4
T785753	COMUNE CENTOLA FGL 48 PART 6 SUB 5	11/12/2022	chiusa con errore		Planimetria non allegata	A4



Dal confronto delle visure catastali (Allegato N.3 – Documento 3c) con la certificazione notarile (Allegato N.2 – Documento 2e), dal confronto tra estratto di mappa catastale (Allegato N.3 – Documento 3a) con la situazione dello stato dei luoghi illustrata e rilevata in accesso peritale del **16/12/2022** (Allegato N.5 – Documento 5a) come rilevabile peraltro da allegata documentazione fotografica (Allegato N.4 – Documento 4a) emergono che i seguenti dati indicati nel pignoramento non corrispondono a quelli attuali, anche se hanno in precedenza individuato l'immobile, per cui ne è stata relazionata la storia catastale ed edilizia del bene immobile:

- **Catasto Fabbricati** del comune di **Centola** al **Foglio n.48**
 - **Particella 10** – *seminativo, classe 2, Are 2 Ca 37, RD. € 0,31, RA. € 0,49*
(Allegato N.3 – Documento 3e)

In verbale di accesso peritale del **16/12/2022**, in prossimità del bene immobile particella n.10 del Foglio n.48 di Centola (SA), il sottoscritto C.T.U. ha rilevato la presenza sul terreno, nella parte est, di un fabbricato delimitato a monte, lato ovest, di un muro di contenimento. Sul posto era presente l'arch. Antonella Ciccarino, tecnico di fiducia delle persone abitanti il fabbricato, che ha illustrato la storia catastale ed edilizia del bene immobile fabbricato sopracitato e che successivamente ha trasmesso, tramite pec del 22/12/2022, comunicazione con perizia di consulenza tecnica e documentazione allegata per chiarimenti di quanto illustrato in sede di sopralluogo del 16/12/2022.

In verbale di accesso peritale del **16/12/2022**, il sig OMISSIS OMISSIS, in merito alla parte ovest della particella n.10 del Foglio n.48 di Centola (SA), ove è stata riscontrata la presenza di detto fabbricato, ha dichiarato quanto segue : *“Già negli anni '60, mio padre OMISSIS aveva ceduto alla famiglia Serva la porzione di terreno, lato est della particella n.10 del Foglio n.48 di Centola (SA), ove è stato edificato un fabbricato a cure e spese di detta famiglia, così come delimitato a lato ovest da un muro di contenimento di vecchia fattura a circa un metro dal fabbricato”* (Allegato N.5 – Documento 5a)





In data 22/12/2022, l'arch. OMISSIS, tecnico di fiducia dei sig.ri OMISSIS OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, proprietari dell'immobile costruito su porzione della particella n.10 (10/b) del al Foglio n.48 di Centola (SA), ha trasmesso comunicazione sottoscritta dai proprietari OMISSIS OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS con annessa perizia di consulenza tecnica con allegata documentazione notarile, catastale ed edilizia utile per definire la storia catastale ed edilizia del bene immobile (Allegato N.3 – Documento 3g). Dall'esame della perizia di consulenza tecnica dell'arch. OMISSIS con allegata documentazione notarile, catastale ed edilizia emerge quanto segue:

- In merito alla titolarità di provenienza, con Atto pubblico di donazione rep n.9582 e racc.n.4053, rogato dal notaio OMISSIS De Luca in data 24 ottobre 1990, la sig.ra OMISSIS donava ai figli OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS la nuda proprietà di "Fabbricato con annesso terreno sito in Comune di Centola alla frazione Palinuro alla via OMISSIS, composto da due vani, cucina ed altri accessori al pianoterra e da tre vani ed accessori al primo piano con relativa sovrastante soffitta di sottotetto, confinante il tutto con Del Gaudio OMISSIS per due lati, con proprietà di OMISSIS e OMISSIS, con OMISSIS, con OMISSIS, con residua proprietà della donante e con OMISSIS; dichiarato il fabbricato nel N.C.E.U con scheda n.L0464235 (dove si evince che il fabbricato ricade sulle p.lle 5/b e 10/b del foglio n. 48) registrata all'UTE di Salerno il 10/2/1971; la sig.ra OMISSIS "dichiara che il fabbricato.... è stato edificato su parte di terreno di sua proprietà (p.lla 5/b -adesso p.lla n. 4 – e p.lla 10/b), in virtù di usucapione maturata a seguito di possesso ultraventennale, pubblico, pacifico ed ininterrotto ..."
- In merito alla situazione catastale, il fabbricato venne censito nel N.C.E.U con scheda n.L0464235 (sulle p.lle 5/b e 10/b del foglio n.48) in data 10/2/1971, successivamente erroneamente indicato al foglio 48 particella 14 sub 1 e 2 in successivo atto di donazione Rep. n. 15388 – Racc. n. 4496, rogato dal notaio Lucio Mazzarella in data 13 settembre 2001;
- In merito alla situazione edilizia-urbanistica, il fabbricato, come dichiarato in Atto pubblico di donazione rep n.9582 e racc.n.4053, rogato dal notaio OMISSIS De Luca in data 24 ottobre 1990, venne edificato in data anteriore al primo settembre 1967, poi fu oggetto di sopraelevazione del primo piano con progetto del 11/01/1967, ottenendo licenza edilizia notificata il 10/03/1967 e certificato di abitabilità del 05/09/1970, e, successivamente, venne realizzata la soffitta con Concessione Edilizia n.4754/80 del 17/10/1980 e Concessione Edilizia n.89/88 del 07/06/1988.

Quindi, a parere dello scrivente C.T.U., dall'esame della sopracitata documentazione prodotta, si segnala che l'immobile (particella n.10 del Foglio n.48 di Centola (SA)) non risulta idoneo alla vendita, e pertanto non è stato considerato nella presente C.T.U., così come è stato descritto nell'atto di pignoramento: il bene immobile individuato alla particella n.10 del Foglio n.48 di Centola (SA), benchè cedito al Catasto Terreni, presenta sul sito fabbricato che, per quanto dichiarato dal debitore sig.OMISSIS OMISSIS e dagli abitanti OMISSIS, e, soprattutto, per quanto dimostrato da documentazione di titoli di provenienza,



da documentazione catastale e da documentazione edilizio-urbanistica, di cui alla perizia di consulenza tecnica a firma dell'arch. OMISSIS, è riferibile ad altra proprietà diversa dai debitori esegutati della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare E.I. R.G.n. 28/2021, come evincibile da atti di donazione, elaborati planimetrici e progetti edilizi allegati (Allegato N.3 – Documento 3g), e come evincibile da documentazione fotografica seguente:



In seguito a quanto richiesto dal difensore del creditore in udienza del 01/02/2023 e successiva richiesta di integrazione del 03/03/2023, il G.E. ha disposto in data 02/02/2023 e 15/02/2023 ordinanza di riduzione del pignoramento per gli immobili particelle nn. 5,12 e 17 del Foglio 48 di Centola e per gli immobili particelle nn. 96, 97, 98, 104, 105, 106 e 107 del Foglio 47 di Centola, ed ha onerato il sottoscritto CTU dell'adeguamento della perizia di stima eliminando dai lotti individuati le particelle per le quali vi è stata rinuncia. (Allegato N.3 – Documento 3g)

I restanti beni indicati nel pignoramento, di cui al paragrafo 3 (Allegato N.2– Documento 2b), hanno identificato gli immobili e consentono univoche identificazioni, come descritto al paragrafo 7 – quesito 2 e come desumibile da mappe catastali e visure catastali (Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3c).



Quesito n.04:

“Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l’aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”

Il sottoscritto Consulente Tecnico d’Ufficio ha effettuato per la Procedura di Esecuzione Immobiliare E.I .R.G.n. **28/2021** i necessari accertamenti e ricerche catastali sui beni immobili interessati dalla procedura con reperimento di estratti di mappe catastali per terreni e fabbricati (Allegato N.3 – Documento 3a), di planimetrie catastali per fabbricati (Allegato N.3 – Documento 3b), di visure catastali per terreni e fabbricati (Allegato N.3 – Documento 3c).

Come illustrato nei paragrafi 5 – Attività svolte e 6 – Accertamenti della presente relazione, in seguito alle operazioni peritali (Allegato N.5 – Documento 5a), il C.T.U. ha potuto effettuare e riprodurre i necessari **rilievi metrici** (Allegato N.7 – Documento 7a) e **rilievi fotografici** (Allegato N.4 – Documento 4a) dei beni immobili oggetto della presente **Procedura di Esecuzione Immobiliare** Reg.N.28/2021, in modo da poter verificare la conformità di detti beni immobili alla attuale situazione catastale.

Come già rilevato gli immobili dei Dieci Lotti (E.I. 28/2021) in prevalenza **terreni sono costituiti anche** da unità immobiliari fabbricati che presentano diverse situazioni degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dell'Agenzie delle Entrate – Servizi Catastali, di seguito illustrate.

Il Lotto Primo (E.I.28/2021) presenta unità immobiliari con le seguenti identificazioni al Catasto:

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

Intestati catastali:

OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il 18/04/1934

Cod. Fisc.: OMISSIS Titolarità: Proprieta' Quota: 10/28

OMISSIS OMISSIS (SA) il OMISSIS

Cod. Fisc.: OMISSIS Titolarità: Proprieta' Quota: 9/28

OMISSIS OMISSIS (SA) il OMISSIS

Cod. Fisc.: OMISSIS Titolarità: Proprieta' Quota: 9/28

Trattasi di fabbricato di origini medievali (detta Torre del Giudeo o Torre Mozza), ubicato in Via Piano Faracchio (Via Buon Dormire) del comune di Centola (SA), attualmente destinato ad attività produttive (organizzazione di eventi) e/o ricettive (residenze e pernottamenti), **con accesso attraverso strade/viali presenti sulle particelle n.743 e 744, composto da 2 vani a piano terra (soggiorno-cucina e camere, oltre 1 wc e balcone di 13 mq) di circa 70 mq ed un piano copertura destinato a terrazzo di circa 236 mq.**

Il fabbricato risulta univocamente individuabile e presente in visura ed in mappa catastale.



In riferimento a possibili aggiornamenti al catasto per detto bene, occorrerebbe verificare la possibilità (vista anche la presenza di **Vincolo Architettonico dei Beni Culturali**) di procedere con il censimento al Catasto Fabbricati, per cui necessiterebbe idoneo rilievo catastale-topografico attraverso apposita strumentazione tecnica-professionale e successiva restituzione cartografica in mappa ed in scheda planimetrica catastale attraverso appositi programmi software professionali. Il fabbricato quindi è vendibile, insieme agli altri immobili del Lotto, ma si procederà in sede di valutazione del valore di mercato alla riduzione dei costi di aggiornamento catastale stimati in € **2.000,00** (rilievi topografici e metrici, presentazione pratica pregeo, presentazione pratica docfa).

- **Catasto Fabbricati** del comune di **Centola** al **Foglio n.48**

- **Particella n.743** - Cat.: D/8 - Classe 1 - Rend. 5.970,00

Intestati catastali:

OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il 18/04/1934

Cod. Fisc.: OMISSIS Titolarità: Proprieta' Quota: 10/28

OMISSIS OMISSIS (SA) il OMISSIS

Cod. Fisc.: OMISSIS Titolarità: Proprieta' Quota: 9/28

OMISSIS OMISSIS (SA) il OMISSIS

Cod. Fisc.: OMISSIS Titolarità: Proprieta' Quota: 9/28

Trattasi di vari fabbricati ubicati in Via Piano Faracchio (Via Buon Dormire) del Comune di Centola (SA), attualmente destinati ad usi produttivi, con nove fabbricati con 12 vani a piano terra (2 uffici, 1 sala, 2 cucine, 5 depositi, 2 bar aperti, 1 forno/pizzeria, 1 tettoia, oltre 10 wc) di circa 594 mq complessivi con altezza interna variabile da 2,40 a 2,95 m, oltre aree esterne per corti pertinenziali sistemate a strade, camminamenti, piazzette e piazzole, muri in pietra e recinzioni, verde attrezzato e/o aree incolte di circa 13157 mq.

I fabbricati risultano univocamente individuabili e presenti in visura, in mappa catastale ed in scheda planimetrica catastale di cui alla Dichiarazione al N.C.E.U. n.SA0089680 del 30/06/2020.

In riferimento a possibili aggiornamenti al catasto per detto bene, si riferisce che i fabbricati sono sostanzialmente conformi alla scheda planimetrica catastale, salvo minime variazioni legate alla natura amovibile (tenda) del fabbricato A ed altri elementi provvisori presenti (baracche in ferro, tendostrutture in ferro e teli, e pedane in legno), per cui non occorrono aggiornamenti.

I fabbricati quindi sono vendibili, insieme agli altri immobili del Lotto.

Il Lotto Secondo (E.I.28/2021) presenta unità immobiliari con le seguenti identificazioni al Catasto:

- **Catasto Fabbricati** del comune di **Centola** al **Foglio n.45**

- **Particella n.943 Sub 1** - Cat.: C/2 - Classe 8 - Cons.: 151 - Sup.Cat.:180 - Rend. € 694,07

- **Particella n.1441 Sub 1** - Cat.: C/2 - Classe 7 - Cons.: 15 - Sup.Cat.:20 - Rend. € 58,88



Intestati catastali:

OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il 18/04/1934

Cod. Fisc.: OMISSIS Titolarità: Proprieta' Quota: 10/28

OMISSIS OMISSIS (SA) il OMISSIS

Cod. Fisc.: OMISSIS Titolarità: Proprieta' Quota: 9/28

OMISSIS OMISSIS (SA) il OMISSIS

Cod. Fisc.: OMISSIS Titolarità: Proprieta' Quota: 9/28

Trattasi di due fabbricati ubicati in Località Isca Delle Donne del Comune di Centola (SA), sono destinati a magazzino e depositi, con il primo intero fabbricato (particella 943 sub 1) con 3 vani a piano terra (3 magazzini e 2 wc) di circa 176 mq con altezza interna variabile da 2,83 a 3,70 m, ed il secondo fabbricato, porzione di intero fabbricato (particella 1441 sub 1) con complessivi 3 vani a piano terra (3 depositi) di circa 19 mq con altezza interna di 2,90 m, oltre 17 mq di corte area esterna pertinenziale, detti beni sono corredati e collegati da strade, viali, slarghi, muri, siepi, recinzioni e verde attrezzato.

I fabbricati risultano univocamente individuabili e presenti in visura, in mappa catastale ed in schede planimetriche catastali di cui alla Dichiarazione al N.C.E.U. n.SA0330363 del 16/07/2008 ed alla Dichiarazione al N.C.E.U. n.SA0210146 del 04/05/2009 (Allegato N.3 – Documento 3b).

In riferimento a possibili aggiornamenti al catasto per **detti beni**, si riferisce che il fabbricato (particella 943 sub 1) risulta **lievemente difforme** alla scheda planimetrica catastale, **per presenza di ulteriori tramezzature interne e vani interni, per cui** occorrerebbe valutare se procedere con **aggiornamento** al Catasto Fabbricati, per cui necessiterebbe idonei rilievi catastali e successiva restituzioni cartografiche in schede planimetriche catastali attraverso appositi programmi software professionali.

I fabbricati quindi sono vendibili, insieme agli altri immobili del Lotto, ma si procederà in sede di valutazione del valore di mercato alla riduzione dei costi di aggiornamento catastale stimati in € 500,00 (rilievi metrici, presentazione pratica docfa).

- **Particella n.1443 Sub 1** - Cat.: C/2 - Classe 1 - Cons.: 126 - Sup.Cat.: 131 - Rend. € 188,71
- **Particella n.1444 Sub 1** - Cat.: C/2 - Classe 1 - Cons.: 56 - Sup.Cat.: - Rend. € 187,99

Intestati catastali:

OMISSIS OMISSIS (SA) il OMISSIS

Cod. Fisc.: OMISSIS Titolarità: Proprieta' Quota: 1/1

Trattasi di due fabbricati ubicati in Località Isca Delle Donne del comune di Centola (SA), destinati a magazzino e depositi, con il primo intero fabbricato (particella 1443 sub 1) con 1 vano a piano terra (1 deposito) di circa 115 mq con altezza media di 3,80 m, oltre 51 mq di corte area esterna, ed il secondo fabbricato, porzione di intero fabbricato (particella 1444 sub 1) con 3 vani a



piano terra (3 depositi) di circa 60 mq con altezza interna di 2,90 m, oltre 24 mq di corte area esterna pertinenziale, detti beni sono corredati e collegati da strade, viali, slarghi, muri, siepi, recinzioni e verde attrezzato.

I fabbricati risultano univocamente individuabili e presenti in visura, in mappa catastale ed in schede planimetriche catastali di cui alla Dichiarazione al N.C.E.U. n. SA0210133 del 04/05/2009 ed alla Dichiarazione al N.C.E.U. n. SA0210134 del 04/05/2009 (Allegato N.3 – Documento 3b).

In riferimento a possibili aggiornamenti al catasto per **detti beni**, si riferisce che i fabbricati sono sostanzialmente conformi alla schede planimetriche catastali, **salvo minime variazioni interne, per cui non occorrono sostanziali aggiornamenti.**

Il fabbricato quindi è vendibile, insieme agli altri immobili del Lotto.

Il Lotto Settimo (E.I.28/2021) presenta unità immobiliari con le seguenti identificazioni al Catasto:

- Catasto Fabbricati del comune di **Centola** al **Foglio n.42**
 - **Particella n.1552** - Cat.: C/1 - Classe 1 - Cons.: 69 mq - Sup.Cat.:66 mq - Rend. € 488,21

Intestati catastali:

OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il 18/04/1934

Cod. Fisc.: OMISSIS Titolarità: Proprieta' Quota: 10/28

OMISSIS OMISSIS (SA) il OMISSIS

Cod. Fisc.: OMISSIS Titolarità: Proprieta' Quota: 9/28

OMISSIS OMISSIS (SA) il OMISSIS

Cod. Fisc.: OMISSIS Titolarità: Proprieta' Quota: 9/28

Trattasi di fabbricato ad uso negozio-bottega ubicato in Località Piana-Palorcio del Comune di Centola (SA), destinato a magazzino/deposito e consiste attualmente in tettoia in precarie condizioni statiche e funzionali, con superficie di circa 128 mq, di cui 78 mq per deposito e 50 mq per antistante tettoia/portico, con altezza di circa da 2,65 m.

Il fabbricato risulta univocamente individuabile e presente in visura, in mappa catastale ed in scheda planimetrica catastale di cui alla Dichiarazione al N.C.E.U. n. SA0246780 del 24/10/2017 (Allegato N.3 – Documento 3b)

In riferimento a possibili aggiornamenti al catasto per detto bene, si riferisce che il fabbricato è sostanzialmente conforme alla scheda planimetrica catastale, **salvo minime variazioni legate alla precarietà dell'immobile ed all'attuale stato manutentivo, per cui non occorrono aggiornamenti.**

Il fabbricato quindi è vendibile, insieme agli altri immobili del Lotto.

Il Lotto Decimo (E.I.28/2021) presenta unità immobiliari con le seguenti identificazioni al Catasto:

- Catasto Fabbricati del comune di **Centola** al **Foglio n.48**
 - **Particella n.629 Sub 1** - Cat.: A/3 - Classe 2 - Cons.: vani 2 - Sup.Cat.:37 - Rend. € 227,24



Intestati catastali:

OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il 18/04/1934

Cod. Fisc.: OMISSIS Titolarità: Proprieta' Quota: 10/28

OMISSIS OMISSIS (SA) il OMISSIS

Cod. Fisc.: OMISSIS Titolarità: Proprieta' Quota: 9/28

OMISSIS OMISSIS (SA) il OMISSIS

Cod. Fisc.: OMISSIS Titolarità: Proprieta' Quota: 9/28

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione ubicato in Via Piano Faracchio (via Fratelli Capozzoli) presso Località OMISSIS del Comune di Centola (SA), destinato attualmente a deposito ed in cattivo stato manutentivo, con superficie di circa 34 mq con altezza di circa da 2,83 m e piccola corte pertinenziale di 27 mq.

Il fabbricato risulta univocamente individuabile e presente in visura, in mappa catastale ed in scheda planimetrica catastale di cui alla Dichiarazione al N.C.E.U. n.SA0340694 del 22/07/2008 (Allegato N.3 – Documento 3b)

In riferimento a possibili aggiornamenti al catasto per detto bene, si riferisce che il fabbricato è sostanzialmente conforme alla scheda planimetrica catastale, salvo minime variazioni legate alla precarietà dell'immobile ed all'attuale stato manutentivo, per cui non occorrono aggiornamenti.

Il fabbricato quindi è vendibile, insieme agli altri immobili del Lotto.

(Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3b)



Quesito n.05:

“Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;“

Come illustrato nei paragrafi 5 – Attività svolte e 6 – Accertamenti della presente relazione, in data **03/06/2022** il sottoscritto C.T.U. ha inviato richiesta informazioni e copie documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di E.I .R.G.n. **28/2021** all'Ufficio Tecnico Comunale Settore **Edilizia ed Urbanistica** del Comune di **Centola** tramite pec con ricevuta protocollo n.8235 del **03/06/2022** (**Allegato N.6 – Documento 6a**), con richiesta, per tutti gli immobili oggetto della procedura **E.I.28/2021**, di rilascio di certificato di destinazione urbanistica.

Come evincibile da **Certificato di destinazione urbanistica n.14842 del 11/10/2022** e da **Certificato di destinazione urbanistica n.17875 del 05/12/2022** rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di **Centola** (**Allegato N.6 – Documento 6b**), si richiamano tutti i riferimenti di zone urbanistiche riportate nei predetti **Certificati di destinazione urbanistica** e si riportano di seguito **le zone urbanistiche del Piano Regolatore Generale del Comune di Centola (SA) e le relative superfici** per i seguenti immobili dei **Dieci Lotti** della presente E.I. **28/2021**:

I beni immobili del **Lotto Primo (E.I.28/2021)** risultano **ricedenti nelle seguenti zone urbanistiche**:

- **Catasto Terreni del comune di Centola al Foglio n.48**
 - **Particella n.91 – zona E6 per 99 mq**
 - **Particella n.137 – zona E6 per 3125 mq**
 - **Particella n.159 – zona E6 per 879 mq e zona A2 per 14 mq**
 - **Particella n.162 – zona E6 per 10693 mq e zona A2 per 19 mq**
 - **Particella n.172 – zona Aree pubbliche per 202 mq**
 - **Particella n.183 – zona E6 per 330 mq**
 - **Particella n.536 – zona E6 per 2620 mq e Strada per 40 mq**
 - **Particella n.540 – zona E6 per 473 mq**
 - **Particella n.541 – zona E6 per 3619 mq**
 - **Particella n.744 – zona E6 per 91941 mq, Aree pubbliche per 585 mq e Esterna per 372 mq**

Quindi il **Lotto Primo (E.I.28/2021)** è composto da **115.010 mq di terreni in zona E6** - Zone agricole di riserva naturale del Parco Nazionale per 119186 mq, zona A2 - Zone dei nuclei storico-ambientali di riqualificazione per 33 mq, Aree pubbliche per 787 mq ed Area esterna alle ZTO per 372 mq e Strada per 40 mq.



I beni immobili del **Lotto Secondo** (E.I.28/2021) risultano **ricedenti nelle seguenti zone urbanistiche:**

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al Foglio n.41
 - particella 309 – zona E1 per 834 mq
 - particella 310 – zona E1 per 1021 mq
- Catasto Terreni del comune di **Centola** al Foglio n.43
 - Particella 149 – zona E6 per 2774 mq e zona E5 per 20 mq
 - Particella 151 – zona E6 per 14 mq
 - Particella 162 – zona E1 per 511 mq
 - Particella 570 – zona E6 per 73 mq e zona E5 per 17 mq
- Catasto Terreni del comune di **Centola** al Foglio n.45
 - Particella 154 – zona E1 per 2587 mq
 - Particella 155 – zona E1 per 4015 mq
 - Particella 1442 – zona E1 per 1784 mq e Strada per 67 mq
 - Particella 1445 – zona E1 per 2394 mq e Strada per 237 mq
 - Particella 1572 – zona E1 per 190 mq e Strada per 20 mq
 - Particella 1573 – zona E1 per 521 mq e Strada per 31 mq
 - Particella 1574 – zona E1 per 170 mq
 - Particella 1575 – zona E1 per 262 mq
 - Particella 1643 – zona E1 per 1316 mq e Strada per 123 mq
 - Particella 1644 – zona E1 per 5217 mq e Strada per 486 mq

Quindi il **Lotto Secondo** (E.I.28/2021) è composto da 24.684 mq di terreni in zona E1 - Zone agricole di pregio per 20.823 mq, zona E6 - Zone agricole di riserva naturale del Parco Nazionale per 2.861 mq, zona E5 - Zone agricole di salvaguardia ambientale per 37 mq e Strada per 963 mq.

I beni immobili del **Lotto Terzo** (E.I.28/2021) risultano **ricedenti nelle seguenti zone urbanistiche:**

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al Foglio n.47
 - Particella 9 – zona E6 per 7131 mq
 - Particella 13 – zona E6 per 7279 mq
 - Particella 19 – zona E6 per 2864 mq
 - Particella 22 – zona E6 per 4930 mq
 - Particella 45 – zona E6 per 860 mq ed Esterna per 22 mq
 - Particella 46 – zona E6 per 1221 mq
 - Particella 57 – zona E6 per 644 mq
 - Particella 58 – zona E6 per 218 mq



- Particella 59 – zona E6 per 790 mq
- Particella 69 – zona E6 per 631 mq
- Particella 79 – zona E6 per 307 mq
- Particella 80 – zona E6 per 1849 mq
- Particella 82 – zona E6 per 3503 mq
- Particella 171 – zona E6 per 13408 mq, Zona F4 per 327 mq ed Esterna per 17 mq
- Particella 172 – zona E6 per 696 mq e Zona F4 per 316 mq
- Particella 333 – zona E5 per 1939 mq, Strada per 215 mq e zona E6 per 28 mq
- Particella 399 – zona E6 per 45457 mq ed Esterna per 744 mq

Quindi il Lotto Terzo (E.I.28/2021) è composto da 95396 mq di terreni in zona E6 - Zone agricole di riserva naturale del Parco Nazionale per 91817 mq, zona E5 - Zone agricole di salvaguardia ambientale per 1939 mq, zona F4 - Zona per teatro all'aperto per 643 mq, Area esterna alle ZTO per 783 mq e Strada per 215 mq.

I beni immobili del **Lotto Quarto** (E.I.28/2021) risultano ricedenti nelle seguenti **zone urbanistiche**:

- **Catasto Terreni del comune di Centola al Foglio n.42**
 - Particella 32 – zona D3 per 616 mq e Strada per 30 mq
 - Particella 51 – Strada per 320 mq e zona G9 per 115 mq
 - Particella 364 – zona B4 per 49 mq
 - Particella 366 – Strada per 39 mq, zona E4 per 25 mq e zona G9 per 10 mq
 - Particella 368 – zona B4 per 77 mq e zona E4 per 9 mq
 - Particella 752 – Strada per 1952 mq, zona D3 per 220 mq , zona B4 per 39 mq e zona G9 per 9 mq
 - Particella 753 – Strada per 103 mq e zona G9 per 27 mq
 - Particella 754 – Strada per 866 mq
 - Particella 755 – Strada per 813 mq e zona G9 per 445 mq
 - Particella 756 – Strada per 110 mq e zona B4 per 88 mq
 - Particella 1074 – zona B4 per 17 mq e Strada per 10 mq
 - Particella 1075 – zona B4 per 8 mq e Strada per 7 mq
 - Particella 1581 – zona D3 per 999 mq, Strada per 102 mq e zona B4 per 13 mq
 - Particella 1583 – zona D3 per 16 mq
- **Catasto Terreni del comune di Centola al Foglio n.47**
 - Particella 285 – Strada per 643 mq e zona B3 per 12 mq



- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al Foglio n.48
 - Particella 407 – Strada per 137 mq, zona E5 per 40 mq e zona E6 per 22 mq
 - Particella 557 – zona E6 per 192 mq e Strada per 43 mq
 - Particella 558 – Strada per 15 mq
 - Particella 311 – Strada per 70 mq e zona E6 per 15 mq
 - Particella 312 – Strada per 2 mq
 - Particella 604 – Strada per 293 mq, zona E5 per 63 mq e zona G8 per 44 mq
 - Particella 605 – zona E5 per 85 mq
 - Particella 607 – Strada per 6 mq e zona E6 per 5 mq

Quindi il Lotto Quarto (E.I.28/2021) è composto da 8822 mq di terreni in zona E6 - Zone agricole di riserva naturale del Parco Nazionale per 236 mq, zona E5 - Zone agricole di salvaguardia ambientale per 188 mq, zona E4 - Zone agricole di salvaguardia urbana per 34 mq, zona B3 - Zona urbana della frazione di Palinuro per 12 mq, zona B4 - Zone residenziali turistiche esistenti per 291 mq, zona D3 - Zona del Piano di Insediamento Produttivo commerciale e di servizio per 1851 mq, zona G8 - Zone per attrezzature turistiche complementari per 44 mq, zona G9 - Zone produttive commerciali e di servizio per 606 mq e Strada per 5516 mq.

I beni immobili del **Lotto Quinto** (E.I.28/2021) risultano ricedenti nelle seguenti **zone urbanistiche**:

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al Foglio n.42
 - Particella 628 – zona B4 per 16 mq
 - Particella 629 – zona B4 per 52 mq
 - Particella 633 – zona B4 per 2 mq
 - Particella 716 – zona B4 per 5 mq

Quindi il Lotto Quinto (E.I.28/2021) è composto da 75 mq di terreni in zona B4 - Zone residenziali turistiche esistenti per 75 mq.

I beni immobili del **Lotto Sesto** (E.I.28/2021) risultano ricedenti nelle seguenti **zone urbanistiche**:

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al Foglio n.42
 - Particella 906 – zona E4 per 170 mq
 - Particella 950 – zona B4 per 18 mq
 - Particella 1078 – zona E4 per 97 mq
 - Particella 1081 – zona E4 per 75 mq
 - Particella 1084 – zona E4 per 187 mq
 - Particella 1088 – zona B4 per 122 mq e zona E4 per 4 mq
 - Particella 1091 – zona E4 per 1647 mq



Quindi il Lotto Sesto (E.I.28/2021) è composto da 2320 mq di terreni in zona B4 - Zone residenziali turistiche esistenti per 140 mq e zona E4 - Zone agricole di salvaguardia urbana per 2180 mq.

I beni immobili del **Lotto Settimo** (E.I.28/2021) risultano ricedenti nelle seguenti **zone urbanistiche**:

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al Foglio n.42
 - Particella 1553 – zona E4 per 4859 mq e Strada per 12 mq

Quindi il Lotto Settimo (E.I.28/2021) è composto da 4871 mq di terreni in zona E4 - Zone agricole di salvaguardia urbana per 4859 mq e Strada per 12 mq.

I beni immobili del **Lotto Ottavo** (E.I.28/2021) risultano ricedenti nelle seguenti **zone urbanistiche**:

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al Foglio n.48
 - Particella 35 – zona E5 per 7576 mq
 - Particella 48 – zona E6 per 5615 mq e Strada per 152 mq

Quindi il Lotto Ottavo (E.I.28/2021) è composto da 13343 mq di terreni in zona E6 - Zone agricole di riserva naturale del Parco Nazionale per 5615 mq, zona E5 - Zone agricole di salvaguardia ambientale per 7576 mq e Strada per 152 mq.

I beni immobili del **Lotto Nono** (E.I.28/2021) risultano ricedenti nelle seguenti **zone urbanistiche**:

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al Foglio n.48
 - Particella 193 – zona E6 per 4900 mq, Esterna per 42 mq, Aree Pub per 28 mq e E5 per 10 mq
 - Particella 469 – zona E6 per 5176 mq ed Esterna per 55 mq
 - Particella 471 – zona E5 per 179, zona B4 per 160 mq e zona E6 per 134 mq

Quindi il Lotto Nono (E.I.28/2021) è composto da 10683 mq di terreni in zona E6 - Zone agricole di riserva naturale del Parco Nazionale per 10.209 mq, zona E5 - Zone agricole di salvaguardia ambientale per 189 mq, zona B4 - Zone residenziali turistiche esistenti per 160 mq, Aree pubbliche per 28 mq ed Area esterna alle ZTO per 97 mq e Strada per 40 mq..

I beni immobili del **Lotto Decimo** (E.I.28/2021) risultano ricedenti nelle seguenti **zone urbanistiche**:

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al Foglio n.48
 - Particella 9 – zona B3 per 71 mq
 - Particella 22 – zona B3 per 974 mq
 - Particella 630 – zona B3 per 954 mq

Quindi il Lotto Decimo (E.I.28/2021) è composto da 1999 mq di terreni in zona B3 - Zona urbana della frazione di Palinuro per 3088 mq e zona E5 - Zone agricole di salvaguardia ambientale per 362 mq.



Quesito n.06:

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

Il sottoscritto, Consulente Tecnico d’Ufficio nel procedimento in epigrafe, come illustrato nel Paragrafo 6 – Accertamenti della presente Relazione, in data **03/06/2022** ha inviato e reiterato richieste di informazioni e copie documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di E.I. R.G.n. **28/2021** all’Ufficio Tecnico Comunale Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di **Centola** tramite prima pec con protocollo n.8235 del **03/06/2022**, seconda pec con protocollo n.10225 del **12/07/2022**, terza pec con protocollo n.11396 del **03/08/2022**, quarta pec con ricevuta protocollo n.12733 del **06/09/2022**, quinta pec con protocollo n.14744 del **10/10/2022** (Allegato N.6 – Documento 6a).

In data **05/08/2022** il sottoscritto C.T.U. ha ricevuto dall’Ufficio Tecnico Comunale del Comune di **Centola** documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di E.I. R.G.n. **28/2021**; in tale accesso il Responsabile dell’U.T.C. del Comune di **Centola** ha rilasciato al sottoscritto, Consulente Tecnico d’Ufficio, i seguenti documenti :

- copia del progetto presentato per la costruzione edilizia in località **Piana** con relativo titolo edilizio **Autorizzazione n.63 del 19/04/1975** – non pertinente univocamente
- copia del progetto presentato per le costruzioni edilizie in località **Isca delle Donne** con relativo titolo edilizio **Concessione Edilizia n.87/99 del 12/02/1999** (Allegato N.6 – Documento 6c)
- copia del progetto presentato per le costruzioni edilizie in via del **Buondormire Piano Faracchio** con relativo titolo edilizio **C.I.L.A. n.5286 del 05/04/2022** (Allegato N.6 – Documento 6c)

In data **24/10/2022** è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di **Centola**, presso l’Ufficio Tecnico Comunale Settore Edilizia ed Urbanistica per recuperare informazioni e copie dei documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di Esecuzione immobiliare R.G.n. **28/2021**; in tale accesso il Responsabile dell’U.T.C. del Comune di **Centola** ha rilasciato al sottoscritto, Consulente Tecnico d’Ufficio, certificato di destinazione urbanistica e vari titoli edilizi, concessioni edilizie, non pertinenti i beni immobili oggetto della presente procedura di Esecuzione immobiliare R.G.n. **28/2021**.

In data **20/03/2025** il sottoscritto C.T.U. ha ricevuto dall’Ufficio Tecnico Comunale del Comune di **Centola** documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di E.I. R.G.n. **28/2021**; ottenendo dal Responsabile dell’U.T.C. del Comune di **Centola** i seguenti documenti:

- copia del progetto presentato per le costruzioni edilizie in località **Punta della Galera** con relativo titolo edilizio **Autorizzazione Edilizia n.233/A del 09/11/1988** (Allegato N.6 – Documento 6d)



Dal confronto delle dichiarazioni nei titoli di provenienza (Art.8, pag 52-53, Atto OMISSISdel OMISSIS - Allegato N.3 – Documento 3f) e dello stato di fatto degli immobili, come desumibile da documentazione fotografica (Allegato N.4 – Documento 4a) e dai rilievi metrici (Allegato N.7 – Documento 7a), con i grafici di detti titoli edilizi (Allegato N.6 – Documento 6c) sono emersi gli elementi di corrispondenza e di non corrispondenza tra quanto realizzato e quanto assentito, nello specifico:

Il Lotto Primo (E.I.28/2021) presenta unità immobiliari con le seguenti conformità edilizie:

- Il fabbricato, individuato al C.T. di Centola (SA) al Foglio n.48 con particella n.172, destinato ad attività produttive (organizzazione di eventi) e/o ricettive (residenze e pernottamenti), con 2 vani a piano terra (soggiorno-cucina e camere, oltre 1 wc e balcone di 13 mq) di circa 70 mq ed un piano copertura destinato a terrazzo di circa 236 mq, per quanto richiesto ed illustrato nel Paragrafo 6 – Accertamenti della presente Relazione (Allegato N.6 – Documento 6a) e da quanto rilasciato e certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA) (Allegato N.6 – Documento 6d), **risulta dotato di titolo edilizio rilasciato con Autorizzazione Edilizia n.233/A del 09/11/1988 (Allegato N.6 – Documento 6d)**, ed essendo edificio di antica fattura, torre medioevale costiera di avvistamento (detta Torre del Giudeo o Torre Mozza), è sicuramente costruzione risalente ad epoca ante 01/09/1967, come si evince da quanto dichiarato in Atto di Divisione a stralcio del OMISSIS (Allegato N.3 – Documento 3f), ed essendo esente da ampliamenti volumetrici, ma oggetto solo di opere di restauro conservativo e consolidamento statico, di finiture interne e manutenzioni esterne, può considerarsi legittimo sotto l'aspetto edilizio-urbanistico.
- I fabbricati, individuati al C.F. di Centola (SA) al Foglio n.48 con particella n.743, destinati ad usi produttivi, con nove edifici con 12 vani a piano terra (2 uffici, 1 sala, 2 cucine, 5 depositi, 2 bar aperti, 1 forno/pizzeria, 1 tettoia, oltre 10 wc) di circa 594 mq complessivi con altezza interna variabile da 2,40 a 2,95 m, oltre aree esterne per corti pertinenziali, sono conformi a quanto depositato ed autorizzato con **C.I.L.A. n.5286 del 05/04/2022 (Allegato N.6 – Documento 6c)**

Il Lotto Secondo (E.I.28/2021) presenta unità immobiliari con le seguenti difformità edilizie:

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



Detti abusi, per le vigenti normative in materia e per quanto precedentemente assentito, sono ipotizzati sanabili, previo attività tecnico-amministrative e/o ripristino di quanto assentito, per un costo presunto di € 5.000,00 a detrarre dal valore finale di valutazione dei beni immobili.

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

Il citato fabbricato peraltro non è sicuramente costruzione risalente ad epoca ante 01/09/1967, come si evince da quanto dichiarato per l'ex particella di sito n.153 del Foglio n.45 di Centola in Atto di Divisione a stralcio del OMISSIS ed come si evince da quanto dichiarato per l'ex particella di sito n.152 del Foglio n.45 di Centola in Atto di Compravendita del OMISSIS (Allegato N.3 – Documento 3f).

Detti abusi, per le vigenti normative in materia e per i vincoli presenti sull'area (illustrati al Paragrafo 7 – Quesito 11 della Presente Relazione e certificati dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA) (Allegato N.6 – Documento 6b)), sono ipotizzati non sanabili, pertanto, per lo stato di consistenza del fabbricato, sono stati considerati dei costi di ripristino dello stato dei luoghi originari, per un importo presunto di € 8.000,00 a detrarre dal valore finale di valutazione dei beni immobili.

- Il fabbricato, individuato al C.F. di Centola (SA) al Foglio n.45 con particella n.1443 sub 1, destinato a magazzino e depositi con 1 vano a piano terra (1 deposito) di circa 115 mq con altezza media di 3,80 m, oltre 51 mq di corte area esterna, per quanto richiesto ed illustrato nel Paragrafo 6 – Accertamenti della presente Relazione (Allegato N.6 – Documento 6a) e da quanto rilasciato e certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA) (Allegato N.6 – Documento 6c), non risulta dotato di alcun titolo edilizio presentato e/o rilasciato, con i seguenti abusi: fabbricato interamente abusivo.

Il citato fabbricato peraltro non è sicuramente costruzione risalente ad epoca ante 01/09/1967, come si evince da quanto dichiarato per l'ex particella di sito n.152 del Foglio n.45 di Centola in Atto di Compravendita del OMISSIS (Allegato N.3 – Documento 3f).

Detti abusi, per le vigenti normative in materia e per i vincoli presenti sull'area (illustrati al Paragrafo 7 – Quesito 11 della Presente Relazione e certificati dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA) (Allegato N.6 – Documento 6b)), sono ipotizzati non sanabili, pertanto, per lo stato di consistenza del fabbricato, sono stati considerati dei costi di ripristino dello stato dei luoghi originari, per un importo presunto di € 4.000,00 a detrarre dal valore finale di valutazione dei beni immobili.



- Nel terreno, individuato al C.T. di Centola (SA) al Foglio n.45 con particella n.1445, sono presenti n.3 strutture mobili prefabbricate tipo container in alluminio/ferro per alloggi provvisori personale delle dimensioni di circa 23 mq (8,00 m x 2,90 m), n.1 piccolo chiosco in legno e n.1 portico/tettoia in ferro e tenda, per quanto richiesto ed illustrato nel Paragrafo 6 – Accertamenti della presente Relazione (Allegato N.6 – Documento 6a) e da quanto rilasciato e certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA) (Allegato N.6 – Documento 6c), non risultano dotati di alcun titolo edilizio presentato e/o rilasciato, con i seguenti abusi: strutture provvisorie prefabbricate interamente abusive.

Le citate strutture mobili peraltro non sono sicuramente risalenti ad epoca ante 01/09/1967, come si evince da quanto dichiarato per l'ex particella di sito n.152 del Foglio n.45 di Centola in Atto di Compravendita del OMISSIS (Allegato N.3 – Documento 3f).

Detti abusi, per le vigenti normative in materia e per i vincoli presenti sull'area (illustrati al Paragrafo 7 – Quesito 11 della Presente Relazione e certificati dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA) (Allegato N.6 – Documento 6b)), sono ipotizzati non sanabili, pertanto, per lo stato di consistenza di dette strutture mobili provvisorie prefabbricate, sono stati considerati dei costi di ripristino dello stato dei luoghi originari, per un importo presunto di € 3.000,00 a detrarre dal valore finale di valutazione dei beni immobili.

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

Le citate strutture provvisorie peraltro non sono sicuramente risalenti ad epoca ante 01/09/1967, come si evince da quanto dichiarato per la particella di sito n.155 del Foglio n.45 di Centola in Atto di Divisione a stralcio del OMISSIS (Allegato N.3 – Documento 3f).

Detti abusi, per le vigenti normative in materia e per i vincoli presenti sull'area (illustrati al Paragrafo 7 – Quesito 11 della Presente Relazione e certificati dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA) (Allegato N.6 – Documento 6b)), sono ipotizzati non sanabili, pertanto, per lo stato di consistenza di dette strutture provvisorie in legno, sono stati considerati dei costi di ripristino dello stato dei luoghi originari, per un importo presunto di € 5.000,00 a detrarre dal valore finale di valutazione dei beni immobili.



Il Lotto Settimo (E.I.28/2021) presenta unità immobiliari con le seguenti difformità edilizie:

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

Il citato fabbricato peraltro non è sicuramente costruzione risalente ad epoca ante 01/09/1967, come si evince da quanto dichiarato per l'ex particella di sito n.901 del Foglio n.42 di Centola in Atto di Divisione a stralcio del OMISSIS (Allegato N.3 – Documento 3f).

Detti abusi, per le vigenti normative in materia e per i vincoli presenti sull'area (illustrati al Paragrafo 7 – Quesito 11 della Presente Relazione e certificati dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA) (Allegato N.6 – Documento 6b)), sono ipotizzati non sanabili, pertanto, per lo stato di consistenza di detto fabbricato, sono stati considerati dei costi di ripristino dello stato dei luoghi originari, per un importo presunto di € 2.000,00 a detrarre dal valore finale di valutazione dei beni immobili.

Il Lotto Decimo (E.I.28/2021) presenta unità immobiliari con le seguenti difformità edilizie:

- Il fabbricato, individuato al C.F. di Centola (SA) al Foglio n.48 con particella n.629 sub 1, fabbricato per civile abitazione attualmente destinato a deposito ed in cattivo stato manutentivo, con superficie di circa 34 mq con altezza di circa da 2,83 m e piccola corte pertinenziale di 27 mq, per quanto richiesto ed illustrato nel Paragrafo 6 – Accertamenti della presente Relazione (Allegato N.6 – Documento 6a) e da quanto rilasciato e certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA) (Allegato N.6 – Documento 6c), non risulta dotato di alcun titolo edilizio presentato e/o rilasciato, con i seguenti abusi: *fabbricato interamente abusivo*.

Il citato fabbricato peraltro non è una costruzione risalente ad epoca ante 01/09/1967, come si evince da quanto dichiarato per l'ex particella di sito n.2 del Foglio n.48 di Centola in Atto di Divisione a stralcio del OMISSIS (Allegato N.3 – Documento 3f).

Detti abusi, per le vigenti normative in materia e per i vincoli presenti sull'area (illustrati al Paragrafo 7 – Quesito 11 della Presente Relazione e certificati dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA) (Allegato N.6 – Documento 6b)), sono ipotizzati non sanabili, pertanto, per lo stato di consistenza del fabbricato, sono stati considerati dei costi di ripristino dello stato dei luoghi originari, con un importo presunto di € 5.000,00 a detrarre dal valore finale di valutazione dei beni immobili.

Per i fabbricati facenti parte degli immobili dei Dieci Lotti della presente Procedura di E.I. R.G.n. 28/2021, non esistono dichiarazioni/segnalazioni e/o certificazioni di agibilità presentate e/o rilasciate, in base a quanto rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA) (Allegato N.6 – Documento 6c).



Quesito n.07:

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

Il sottoscritto C.T.U. ha configurato **Dieci Lotti di beni immobili pignorati, come illustrati e descritti nel Paragrafo 3 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della presente Perizia, e come costituiti secondo criteri di prossimità, di accessibilità, tipologia urbanistica e classamento agricolo, complementarietà e potenzialità, e siti in diverse località del comune di Centola (SA), senza però la necessità di frazionamento degli stessi beni soggetti ad autorizzazione del Giudice e quindi dell’identificazione di nuovi confini.**

Pertanto sarà possibile vendere i beni pignorati attraverso la ripartizione proposta in Dieci Lotti, come identificati nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della presente Perizia, senza frazionamenti di particelle.

I confini, come anticipato precedentemente, non sono sempre individuabili fisicamente sul sito attraverso presenza di elementi distintivi e delimitativi (assenza/presenza di **muri, recinzioni, cancelli, siepi, ecc**) e per quanto, peraltro, è stato possibile accedere alle aree, per presenza di altri terreni e/o di vegetazione, e sono individuabili da **estratti di mappe catastali di Centola (SA) (Allegato N.3 – Documento 3a).**

**Quesito n.08:**

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

Il Consulente Tecnico d’Ufficio, in riferimento ai cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di **stima**, ha provveduto, come illustrato nel Paragrafo 3 della presente Perizia, alla formazione di Dieci Lotti, costituiti secondo criteri di prossimità, tipologia urbanistica e classamento agricolo, complementarietà e potenzialità, e siti in diverse località del comune di Centola (SA), senza però la necessità di frazionamento degli stessi beni e quindi dell’identificazione di nuovi confini.

Il pignoramento aggredisce l’interesse delle proprietà dei beni immobili dei **Dieci Lotti** della presente E.I. **28/2021** in capo ai debitori proprietari dei cespiti eseguiti, come specificato sia nella **nota di trascrizione del pignoramento** (Allegato N.2 – Documento 2d) che nella **relazione notarile** (Allegato N.3 – Documento 2e), ad eccezione di sole 2 particelle di terreno facenti parte del Lotto Quarto della E.I. 28/2021, identificato con i seguenti dati catastali:

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al Foglio n.42
 - **Particella 364 – vigneto, classe 2, Ca 49, RD. € 0,91, RA. € 0,53**
- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al Foglio n.47
 - **Particella 285 – Incolt prod, classe unica, Are 6 Ca 55, RD. € 0,10, RA. € 0,03**

per detti immobili pignorati solo pro quota però si è preferito non procedere a divisioni e frazionamenti di ulteriori lotti, in funzione della ridotta superficie ed univoca coltura da una parte e dalla destinazione urbanistica e funzionale da un’altra parte, come facilmente deducibile dalle visure catastali (Allegato N.3 – Documento 3c) e dai Certificati di Destinazione Urbanistica (Allegato N.6 – Documento 6b).

Gli immobili dei **Dieci Lotti** della presente E.I. 28/2021, sono di proprietà esclusiva dei debitori OMISSIS, OMISSIS, e OMISSIS (Art.3, pag 35-46, Atto OMISSISdel OMISSIS - Allegato N.3 – Documento 3f), ad eccezione dei due beni immobili terreni (**particella 364 del foglio 42 (ex particella n.756 del Foglio 42) e particella 285 del foglio 47 di Centola (ex particella n.161 del Foglio 47))** che invece sono di proprietà del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/40, del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/40 e della sig.ra OMISSIS OMISSIS per quota 1/4, insieme a OMISSIS OMISSIS per quota 1/10, OMISSIS OMISSIS per quota 1/10 e OMISSIS OMISSIS per quota 1/10.



Quesito n.09:

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

Gli immobili dei **Dieci** Lotto della presente E.I. **28/2021** sono **interessati ed occupati dai seguenti titoli titoli legittimanti possesso e detenzione dei beni registrati presso l'Agenzia delle Entrate:**

- **contratto di locazione del 13-17/5/2021 OMISSIS e racc.n. OMISSIS in favore della OMISSIS, con OMISSIS snc, P.IVA OMISSIS, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno il OMISSIS(Allegato N.3 – Documento 3d), con data di scadenza e di rilascio fissata per 31/05/2027;**
- **contratto di affitto fondo rustico del OMISSIS in favore del sig. OMISSIS OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania il OMISSIS(Allegato N.3 – Documento 3d), con data di scadenza e di rilascio fissata per 30/03/2032;**

I beni immobili del Lotto Primo (E.I.28/2021) che risultano occupati in virtù di contratto di locazione in favore della OMISSIS, sono i seguenti: Particella n.137, Particella n.162, Particella n.744, Particella n.172, Particella n.743 e Particella n.744 del Foglio n.48 di Centola.

I beni immobili del Lotto Primo (E.I.28/2021) che risultano occupati in virtù di contratto di affitto fondo rustico in favore del sig. OMISSIS OMISSIS, sono i seguenti: Particella 91, Particella 134, Particella 137, Particella 159, Particella 162, Particella 183, Particella 536, Particella 540 e Particella 541 del Foglio n.48 di Centola (SA).

I beni immobili del Lotto Secondo (E.I.28/2021) risultano occupati in virtù di contratto di affitto fondo rustico in favore del sig. OMISSIS OMISSIS, ad eccezione dei seguenti beni immobili liberi : Particelle 943 sub 1 e 1643 del Foglio n.4 di Centola (SA).

I beni immobili del Lotto Terzo (E.I.28/2021) risultano occupati in virtù di contratto di affitto fondo rustico in favore del sig. OMISSIS OMISSIS.

I beni immobili del Lotto Quarto (E.I.28/2021) risultano occupati in virtù di contratto di affitto fondo rustico in favore del sig. OMISSIS OMISSIS, ad eccezione dei seguenti beni immobili liberi: particella 51 del foglio 42, particella 364 del foglio 42, particella 1581 del foglio 42, particella 1583 del foglio 42, particella 285 del foglio 47 e particella 607 del foglio 48.

I beni immobili del Lotto Quinto (E.I.28/2021) risultano occupati in virtù di contratto di affitto fondo rustico in favore del sig. OMISSIS OMISSIS.



I beni immobili del Lotto Sesto (E.I.28/2021) risultano occupati in virtù di contratto di affitto fondo rustico in favore del sig. OMISSIS OMISSIS.

I beni immobili del Lotto Settimo (E.I.28/2021) risultano liberi da contratto di affitto e locazione.

I beni immobili del Lotto Ottavo (E.I.28/2021) risultano occupati in virtù di contratto di affitto fondo rustico in favore del sig. OMISSIS OMISSIS.

I beni immobili del Lotto Nono (E.I.28/2021) risultano occupati in virtù di contratto di affitto fondo rustico in favore del sig. OMISSIS OMISSIS, ad eccezione dei seguenti beni immobili liberi: particella 469 e 471 del foglio 48 di Centola (SA).

I beni immobili del Lotto Decimo (E.I.28/2021) risultano occupati in virtù di contratto di affitto fondo rustico in favore del sig. OMISSIS OMISSIS, ad eccezione della particella 17 del Foglio n.48 di Centola (SA).

Ulteriori note sullo stato di possesso materiale rientrano nella facoltà della Custodia Giudiziale che ha presenziato unitamente all'esperto alle operazioni di accesso.

Con pec del 11/06/2022 il Custode ha richiesto al CTU quanto segue:

*"...eseguiti tutti gli accertamenti preliminari che riterrà opportuni, provveda, alla **verifica della congruità dei canoni pattuiti** nel contesto dei di seguito indicati contratti:*

a) "contratto di affitto di fondo rustico e immobili strumentali all'attività agrituristica" del 30.3.2017;

b) "contratto di locazione commerciale" del 13-17.5.2021"

... necessità di accertare, in relazione ai predetti rapporti, la ricorrenza o meno della fattispecie di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c., ..."

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ha inviato al Custode tramite pec del 25/07/2022 **Perizia di Consulenza Tecnica d'Ufficio E.I. reg.n.28/2021 - Relazione di Valutazione dei canoni**, come richiesto ed in rapporto alla tempistica degli accertamenti preliminari occorrenti ed effettuati.

Il Custode ha inoltrato al CTU con pec del 25/11/2022 le osservazioni pervenute: nella fattispecie Osservazioni del C.T.P., geom. OMISSIS, per conto della società "OMISSIS OMISSIS s.r.l.", riferite quindi al **Lotto Primo – Beni in Locazione a OMISSIS OMISSIS S.r.l. (E.I. 28/2021)**, con contestuale richiesta dare riscontro alle stesse osservazioni con eventuali risposte.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ha inviato al Custode tramite pec del 29/11/2022 **Perizia di Consulenza Tecnica d'Ufficio E.I. reg.n.28/2021 - Valutazione dei canoni – Risposte alle osservazioni di c.t.p.** in merito alle osservazioni pervenute dal C.T.P., geom. OMISSIS, per conto della società "OMISSIS OMISSIS s.r.l.", riferite quindi al **Lotto Primo – Beni in Locazione a OMISSIS OMISSIS S.r.l. (E.I. 28/2021)**.



Quesito n.10:

“Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;”

Gli immobili fabbricati dei **Dieci** Lotto della presente E.I. **28/2021** sono costituiti da **15** fabbricati (8 particelle catastali: Particella n.1552 del Foglio 42, Particella n.943 Sub 1, Particella n.1441 Sub 1, Particella n.1443 Sub 1, Particella n.1444 Sub 1 del Foglio 45, Particella n.172, Particella n.743 e Particella n.629 Sub 1 del Foglio 48) di diversa natura (abitazione, deposito, ufficio, attività produttiva), consistenza (superficie, altezza, pertinenze, manutenzione, impiantistica, finiture) e dimensione (superficie commerciale complessiva di circa 1196 mq), con terreni per corti pertinenziali ed accessori ai fabbricati, sono utilizzati di fatto e destinati ed autorizzati di diritto come usi diversi da quello residenziale, come rilevabili dall’allegata documentazione fotografica esterna ed interna (Allegato N.4 – Documento 4a), pertanto risultano non occupati da coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato.



Quesito n.11:

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

Come illustrato nei paragrafi 5 – Attività svolte e 6 – Accertamenti della presente relazione, in data **03/06/2022** il sottoscritto C.T.U. ha inviato richiesta informazioni e copie documentazioni inerenti beni immobili rientranti in procedura di E.I .R.G.n. **28/2021** all’**Ufficio Tecnico Comunale Settore Edilizia ed Urbanistica** del Comune di **Centola** tramite pec con ricevuta protocollo n.8235 del **03/06/2022** (**Allegato N.6 – Documento 6a**), con richiesta, per tutti gli immobili oggetto della procedura **E.I.28/2021**, di rilascio di certificato di destinazione urbanistica con indicazione di eventuali vincoli, usi e/o diritti esistenti, e di eventuali oneri, diritti e/o sanzioni da pagare.

Come evincibile da **Certificato di destinazione urbanistica n.14842 del 11/10/2022** e da **Certificato di destinazione urbanistica n.17875 del 05/12/2022** rilasciati dall’Ufficio Tecnico del Comune di **Centola** (**Allegato N.6 – Documento 6b**), si richiamano tutti i riferimenti di vincoli riportati nei predetti **Certificati di destinazione urbanistica** e si riportano di seguito i **vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, ed eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici (con eventuali oneri di affrancazione o riscatto)** per i seguenti immobili dei **Dieci Lotti** della presente E.I. **28/2021**:

I beni immobili del **Lotto Primo (E.I.28/2021)** risultano gravati dai seguenti **vincoli**:

Piano Del Parco Nazionale Del Cilento:

Zona B1 - Riserva generale orientata per le particelle n.91, 137, 159, 162, 183, 536, 540, 541, 743, 744 del Foglio n.48 di Centola

Zona D - Aree urbane o aree rurali compromesse per la particella n. 162 del Foglio n.48 di Centola

Zona A1 - Riserva integrale naturale per le particelle n. 137, 162, 172, 743, 744 del Foglio n.48 di Centola

Piano Territoriale Paesistico - Cilento Costiero:

C.I. - Conservazione Integrale per le particelle n.91, 137, 159, 162, 172, 183, 536, 540, 541, 743, 744 del Foglio n.48 di Centola

Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs. 42/2004

Vincolo Paesistico ex art.142 comma 1, lettera f) del D.lgs. 42/2004 per le particelle n.91, 137, 159, 162, 172, 183, 536, 540, 541, 743, 744 del Foglio n.48 di Centola



Vincolo Paesistico per Decreto Ministeriale

Zona individuata dal DM 23/10/1956 e dal DM 28/03/1985 per le particelle n.91, 137, 159, 162, 183, 536, 540, 541, 743, 744 del Foglio n.48 di Centola

Vincolo Beni Culturali

Vincolo Architettonico (Torre del Giudeo) per la particella n. 172 del Foglio n.48 di Centola

Siti di Importanza Comunitaria

Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT8050008 - Capo Palinuro" per le particelle n.91, 137, 159, 162, 172, 183, 536, 540, 541, 743, 744 del Foglio n.48 di Centola

Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT8050037 - Parco marino di Punta degli Infreschi" per le particelle n.743, 744 del Foglio n.48 di Centola

Zone di Protezione Speciale

Zona di Protezione Speciale "ZPS IT8050008 - Capo Palinuro" per le particelle n.91, 137, 159, 162, 172, 183, 536, 540, 541, 743, 744 del Foglio n.48 di Centola

Zona di Protezione Speciale "ZPS IT8050037 - Parco marino di Punta degli Infreschi" per le particelle n.743, 744 del Foglio n.48 di Centola

Vincolo Idrogeologico

Zona soggetta a Vincolo Idrogeologico per le particelle n.91, 137, 159, 162, 172, 183, 536, 540, 541, 743, 744 del Foglio n.48 di Centola

Piano Stralcio per L'assetto Idrogeologico (Psai) - Ex Autorità di Bacino Sinistra Sele

PSAI - Pericolosità da frana

Zona Pericolosità d'ambito di frana Pa3 – Elevata per le particelle n.91, 137, 159, 162, 172, 183, 536, 540, 541, 743, 744 del Foglio n.48 di Centola

Zona Pericolosità d'ambito di frana Pa4 – Molto Elevata per le particelle n. 743, 744 del Foglio n.48 di Centola

Zona Pericolosità da frana Pa4 – Molto Elevata per le particelle n. 743, 744 del Foglio n.48 di Centola

PSAI - Rischio da frana

Zona Rischio da frana R2 - Medio per le particelle n.743, 744 del Foglio n.48 di Centola

Zona Rischio da frana R4 – Molto Elevato per le particelle n.743, 744 del Foglio n.48 di Centola

Piano Stralcio Erosione Costiera (Psec) - Ex Autorità Di Bacino Sinistra Sele

PSAI - Pericolosità da costa alta

Zona Pericolosità da Costa Alta P3 - Elevata per le particelle n.743, 744 del Foglio n.48 di Centola

Zona Pericolosità da Costa Alta P2 - Media per le particelle n.172, 743, 744 del Foglio n.48 di Centola

PSEC - Rischio da costa alta

Zona Rischio da Costa Alta R2 - Medio per le particelle n.172, 743, 744 del Foglio n.48 di Centola

Zona Rischio da Costa Alta R3 - Elevato per le particelle n.172, 743, 744 del Foglio n.48 di Centola



I beni immobili del **Lotto Secondo** (E.I.28/2021) risultano gravati dai seguenti **vincoli**:

Piano Del Parco Nazionale Del Cilento:

Zona C2 - Altre zone di protezione per le particelle n.309, 310 del Foglio n.41 di Centola

Zona A1 - Riserva integrale naturale per le particelle n.149, 151, 162 del Foglio n.43 di Centola

Zona D - Aree urbane o aree rurali compromesse per le particelle n.149, 570 del Foglio n.43 di Centola

Zona C2 - Altre zone di protezione per le particelle n.154, 155, 1442, 1445, 1572, 1573, 1574, 1575 del Foglio n.45 di Centola

Piano Territoriale Paesistico - Cilento Costiero:

C.I.P.C. - Conservazione Integrale del Paesaggio Collinare per le particelle n.154, 155, 1442, 1445, 1572, 1573, 1574, 1575 del Foglio n.45 di Centola

Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs. 42/2004

Vincolo Paesistico ex art.142 comma 1, lettera f) del D.lgs. 42/2004 per le particelle n.309, 310 del Foglio n.41 di Centola

Vincolo Paesistico ex art.142 comma 1, lettera f) del D.lgs. 42/2004 per le particelle n.149, 151, 162, 570 del Foglio n.43 di Centola

Vincolo Paesistico ex art.142 comma 1, lettera f) del D.lgs. 42/2004 per le particelle n.154, 155, 1442, 1445, 1572, 1573, 1574, 1575, 1643, 1644 del Foglio n.45 di Centola

Vincolo Paesistico per Decreto Ministeriale

Zona individuata dal DM 23/10/1956 e dal DM 28/03/1985 per le particelle n.309, 310 del Foglio n.41 di Centola

Zona individuata dal DM 23/10/1956 e dal DM 28/03/1985 per le particelle n.154, 155, 1442, 1445, 1572, 1573, 1574, 1575 del Foglio n.45 di Centola

Siti di Importanza Comunitaria

Sito di Importanza Comunitaria " SIC IT8050013 - Fiume Mingardo " per le particelle n.149, 570 del Foglio n.43 di Centola

Vincolo Idrogeologico

Zona soggetta a Vincolo Idrogeologico per le particelle n.149, 151, 162, 570 del Foglio n.43 di Centola

Aree Percorse da Incendio

Area percorsa da incendio nell'anno 2008 per la particelle n.149 del Foglio n.43 di Centola

Piano Stralcio per L'assetto Idrogeologico (Psai) - Ex Autorità di Bacino Sinistra Sele

PSAI - Pericolosità da frana

Zona Pericolosità d'ambito di frana Pa1 – Moderata per le particelle n.149, 151, 162, 570 del Foglio n.43 di Centola

PSAI - Aree di Attenzione

Area di Attenzione di Fondovalle per la particella n.149 del Foglio n.43 di Centola



Area di Attenzione di Versante per la particella n.149 del Foglio n.43 di Centola

PSAI - Fasce fluviali

Zona Fascia fluviale B2 per le particelle n.309, 310 del Foglio n.41 di Centola

Zona Fascia fluviale B3 per la particella n.310 del Foglio n.41 di Centola

Zona Fascia fluviale A per la particella n.149 del Foglio n.43 di Centola

Zona Fascia fluviale B3 per le particelle n.149, 151, 162 del Foglio n.43 di Centola

Zona Fascia fluviale A per le particelle n.154, 155, 1572, 1573, 1574, 1575, 1643, 1644 del Foglio n.45 di Centola

Zona Fascia fluviale B1 per le particelle n.154, 155, 1442, 1445, 1643, 1644 del Foglio n.45 di Centola

PSAI - Rischio da alluvioni

Zona Rischio Alluvione R1 - Moderato per la particella n.149 del Foglio n.43 di Centola

Zona Rischio Alluvione R1 - Moderato per le particelle n.154, 155, 1572, 1573, 1574, 1575, 1643, 1644 del Foglio n.45 di Centola

Zona Rischio Alluvione R2 - Medio per le particelle n. 1442, 1445, 1643, 1644 del Foglio n.45 di Centola

Zona Rischio Alluvione R3 - Elevato per le particelle n. 1442, 1445, 1572, 1643, 1644 del Foglio n.45 di Centola

I beni immobili del **Lotto Terzo** (E.I.28/2021) risultano gravati dai seguenti **vincoli**:

Piano Del Parco Nazionale Del Cilento:

Zona A1 - Riserva integrale naturale per le particelle n.9, 13, 19, 22, 45, 46, 57, 58,59, 69, 79, 80, 82, 171, 333, 399 del Foglio n.47 di Centola

Zona B1 - Riserva generale orientata per le particelle n.172, 333 del Foglio n.47 di Centola

Piano Territoriale Paesistico - Cilento Costiero:

C.I. - Conservazione Integrale per le particelle n.9, 13, 19, 22, 45, 46, 57, 58,59, 69, 79, 80, 82, 171, 172, 333, 399 del Foglio n.47 di Centola

C.I.R.A. 1 - Conservazione Integrale e Riqualificazione Ambientale per le particelle n. 333 del Foglio n.47 di Centola

Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs. 42/2004

Vincolo Paesistico ex art.142 comma 1, lettera f) del D.lgs. 42/2004 per le particelle n.9, 13, 19, 22, 45, 46, 57, 58,59, 69, 79, 80, 82, 171, 172, 333, 399 del Foglio n.47 di Centola

Vincolo Paesistico per Decreto Ministeriale

Zona individuata dal DM 23/10/1956 e dal DM 28/03/1985 per le particelle n.9, 13, 19, 22, 45, 46, 57, 58,59, 69, 79, 80, 82, 171, 172, 333, 399 del Foglio n.47 di Centola

Siti di Importanza Comunitaria



Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT8050008 - Capo Palinuro" per le particelle n.9, 13, 19, 22, 45, 46, 57, 58,59, 69, 79, 80, 82, 171, 172, 333, 399 del Foglio n.47 di Centola

Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT8050037 - Parco marino di Punta degli Infreschi" per le particelle n. 45, 399 del Foglio n.47 di Centola

Zone di Protezione Speciale

Zona di Protezione Speciale "ZPS IT8050008 - Capo Palinuro" per le particelle n.9, 13, 19, 22, 45, 46, 57, 58,59, 69, 79, 80, 82, 171, 172, 333, 399 del Foglio n.47 di Centola

Zona di Protezione Speciale "ZPS IT8050037 - Parco marino di Punta degli Infreschi" per le particelle n. 45, 399 del Foglio n.47 di Centola

Vincolo Idrogeologico

Zona soggetta a Vincolo Idrogeologico per le particelle n.9, 13, 19, 22, 45, 46, 57, 58,59, 69, 79, 80, 82, 171, 172, 333, 399 del Foglio n.47 di Centola

Aree Percorse da Incendio

Area percorsa da incendio nell'anno 2008 per le particelle n.9, 22 del Foglio n.47 di Centola

Piano Stralcio per L'assetto Idrogeologico (Psai) - Ex Autorità di Bacino Sinistra Sele

PSAI - Pericolosità da frana

Zona Pericolosità d'ambito di frana Pa3 – Elevata per le particelle n.9, 13, 19, 22, 45, 46, 57, 58,59, 69, 79, 80, 82, 172, 333 del Foglio n.47 di Centola

Zona Pericolosità d'ambito di frana Pa4 – Molto Elevata per le particelle n.9, 13, 45, 57, 79, 80, 82, 171, 399 del Foglio n.47 di Centola

Zona Pericolosità da frana P4 – Molto Elevata per le particelle n.9, 13, 45, 57, 69, 79, 80, 82, 171, 399 del Foglio n.47 di Centola

PSAI - Rischio da frana

Zona Rischio da frana R2 – Medio per le particelle n.9, 13, 45, 57, 69, 79, 80, 82, 171, 399 del Foglio n.47 di Centola

Zona Rischio da frana R3 –Elevato per la particella n.171 del Foglio n.47 di Centola

Zona Rischio da frana R4 – Molto Elevato per la particella n.399 del Foglio n.47 di Centola

Piano Stralcio Erosione Costiera (Psec) - Ex Autorità Di Bacino Sinistra Sele

PSEC - Pericolosità da costa alta

Zona Pericolosità da Costa Alta P3 - Elevata per le particelle n.9, 13, 19, 22, 45, 57, 69, 79, 80, 82, 171, 399 del Foglio n.47 di Centola

Zona Rischio da Costa Alta R2 - Medio per le particelle n.9, 13, 22, 45, 57, 69, 79, 80, 82, 171, 172, 399 del Foglio n.47 di Centola



I beni immobili del **Lotto Quarto (E.I.28/2021)** risultano gravati dai seguenti **vincoli**:

Piano Del Parco Nazionale Del Cilento:

Zona D - Aree urbane o aree rurali compromesse per le particelle n.32, 51, 364, 366, 368, 752, 753, 754, 755, 756, 1074, 1075, 1581, 1583 del Foglio n.42 di Centola

Zona B1 - Riserva generale orientata per la particella n.285 del Foglio n.47 di Centola

Zona B1 - Riserva generale orientata per le particelle n. 407, 604, 605, 607 del Foglio n.48 di Centola

Zona D - Aree urbane o aree rurali compromesse per le particelle n.311, 312, 557, 558, del Foglio n.48 di Centola

Piano Territoriale Paesistico - Cilento Costiero:

C.I. - Conservazione Integrale per le particelle n. 311, 312, 407, 557, 558, 604, 605, 607 del Foglio n.48 di Centola

C.I.R.A. 1 - Conservazione Integrale e Riqualficazione Ambientale per le particelle n.407, 604, 605 del Foglio n.48 di Centola

C.I.R.A. 3 - Conservazione Integrale e Riqualficazione Ambientale per la particella n. 604 del Foglio n.48 di Centola

Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs. 42/2004

Vincolo Paesistico ex art.142 comma 1, lettera f) del D.lgs. 42/2004 per le particelle n.32, 51, 364, 366, 368, 752, 753, 754, 755, 756, 1074, 1075, 1581, 1583 del Foglio n.42 di Centola

Vincolo Paesistico ex art.142 comma 1, lettera f) del D.lgs. 42/2004 per le particelle per la particella n.285 del Foglio n.47 di Centola

Vincolo Paesistico ex art.142 comma 1, lettera f) del D.lgs. 42/2004 per le particelle n. 311, 312, 407, 557, 558, 604, 605, 607 del Foglio n.48 di Centola

Vincolo Paesistico per Decreto Ministeriale

Zona individuata dal DM 23/10/1956 e dal DM 28/03/1985 per la particella n.285 del Foglio n.47 di Centola

Zona individuata dal DM 23/10/1956 e dal DM 28/03/1985 per le particelle n. 311, 312, 407, 557, 558, 604, 605, 607 del Foglio n.48 di Centola

Siti di Importanza Comunitaria

Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT8050008 - Capo Palinuro" per la particella n.285 del Foglio n.47 di Centola

Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT8050008 - Capo Palinuro" per le particelle n. 311, 312, 407, 557, 558, 604, 605, 607 del Foglio n.48 di Centola

Zone di Protezione Speciale

Zona di Protezione Speciale "ZPS IT8050008 - Capo Palinuro" per la particella n.285 del Foglio n.47 di Centola



Zona di Protezione Speciale "ZPS IT8050008 - Capo Palinuro" per le particelle n. 311, 312, 407, 557, 558, 604, 605, 607 del Foglio n.48 di Centola

Vincolo Idrogeologico

Zona soggetta a Vincolo Idrogeologico per la particella n.285 del Foglio n.47 di Centola

Zona soggetta a Vincolo Idrogeologico per le particelle n. 311, 312, 407, 557, 558, 604, 605, 607 del Foglio n.48 di Centola

Piano Stralcio per L'assetto Idrogeologico (Psai) - Ex Autorità di Bacino Sinistra Sele

PSAI - Pericolosità da frana

Zona Pericolosità d'ambito di frana Pa3 – Elevata per la particella n.32 del Foglio n.42 di Centola

Zona Pericolosità d'ambito di frana Pa3 – Elevata per la particella n.285 del Foglio n.47 di Centola

Zona Pericolosità d'ambito di frana Pa3 – Elevata per le particelle n. 311, 312, 407, 557, 558, 604, 605, 607 del Foglio n.48 di Centola

PSAI - Aree di Attenzione

Zona Area di Attenzione di Fondovalle per le particelle n. 51, 364, 366, 368, 752, 753, 754, 755, 756, 1074, 1075, 1583 del Foglio n.42 di Centola

I beni immobili del **Lotto Quinto** (E.I.28/2021) risultano gravati dai seguenti **vincoli**:

Piano Del Parco Nazionale Del Cilento:

Zona D - Aree urbane o aree rurali compr. per le particelle n.628, 629, 633, 716 del Foglio n.42 di Centola

Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs. 42/2004

Vincolo Paesistico ex art.142 comma 1, lettera f) del D.lgs. 42/2004 per le particelle n.628, 629, 633, 716 del Foglio n.42 di Centola

I beni immobili del **Lotto Sesto** (E.I.28/2021) risultano gravati dai seguenti **vincoli**:

Piano Del Parco Nazionale Del Cilento:

Zona D - Aree urbane o aree rurali compromesse per le particelle n.906, 950, 1078, 1081, 1084, 1088, 1091 del Foglio n.42 di Centola

Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs. 42/2004

Vincolo Paesistico ex art.142 comma 1, lettera f) del D.lgs. 42/2004 per le particelle n.906, 950, 1078, 1081, 1084, 1088, 1091 del Foglio n.42 di Centola

Piano Stralcio per L'assetto Idrogeologico (Psai) - Ex Autorità di Bacino Sinistra Sele

PSAI - Pericolosità da frana

Zona Pericolosità d'ambito di frana Pa3 - Elevata per le particelle n.906, 950, 1078, 1081, 1084, 1088, 1091 del Foglio n.42 di Centola

PSAI - Aree di Attenzione



Zona Area di Attenzione di Conoide per le particelle n.906, 950, 1078, 1081, 1084, 1088, 1091 del Foglio n.42 di Centola

Zona Area di Attenzione di Fondovalle per le particelle n. 950, 1091 del Foglio n.42 di Centola

I beni immobili del **Lotto Settimo** (E.I.28/2021) risultano gravati dai seguenti **vincoli**:

Piano Del Parco Nazionale Del Cilento:

Zona D - Aree urbane o aree rurali compromesse per la particella n.1553 del Foglio n.42 di Centola

Piano Territoriale Paesistico - Cilento Costiero:

C.I.R.A. 2 - Conservazione Integrale e Riqualificazione Ambientale per la particella n.1553 del Foglio n.42 di Centola

Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs. 42/2004

Vincolo Paesistico ex art.142 comma 1, lettera f) del D.lgs. 42/2004 per la particella n.1553 del Foglio n.42 di Centola

Vincolo Paesistico per Decreto Ministeriale

Zona individuata dal DM 23/10/1956 e dal DM 28/03/1985 per la particella n.1553 del Foglio n.42 di Centola

Piano Stralcio per L'assetto Idrogeologico (Psai) - Ex Autorità di Bacino Sinistra Sele

PSAI - Aree di Attenzione

Zona Area di Attenzione di Fondovalle per la particella n.1553 del Foglio n.42 di Centola

I beni immobili del **Lotto Ottavo** (E.I.28/2021) risultano gravati dai seguenti **vincoli**:

Piano Del Parco Nazionale Del Cilento:

Zona B1 - Riserva generale orientata per le particelle n.35, 48 del Foglio n.48 di Centola

Zona D - Aree urbane o aree rurali compromesse per la particella n. 48 del Foglio n.48 di Centola

Piano Territoriale Paesistico - Cilento Costiero:

C.I.R.A. 1 - Conservazione Integrale e Riqualificazione Ambientale per le particelle n.35, 48 del Foglio n.48 di Centola

Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs. 42/2004

Vincolo Paesistico ex art.142 comma 1, lettera f) del D.lgs. 42/2004 per le particelle n.35, 48 del Foglio n.48 di Centola

Vincolo Paesistico per Decreto Ministeriale

Zona individuata dal DM 23/10/1956 e dal DM 28/03/1985 per le particelle n.35, 48 del Foglio n.48 di Centola

Siti di Importanza Comunitaria



Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT8050008 - Capo Palinuro" per la particelle n.35 del Foglio n.48 di Centola

Zone di Protezione Speciale

Zona di Protezione Speciale "ZPS IT8050008 - Capo Palinuro" per la particella n.35 del Foglio n.48 di Centola

Vincolo Idrogeologico

Zona soggetta a Vincolo Idrogeologico per le particelle n.35, 48 del Foglio n.48 di Centola

Piano Stralcio per L'assetto Idrogeologico (Psai) - Ex Autorità di Bacino Sinistra Sele

PSAI - Pericolosità da frana

Zona Pericolosità d'ambito di frana Pa3 – Elevata per le particelle n.35, 48 del Foglio n.48 di Centola

I beni immobili del **Lotto Nono** (E.I.28/2021) risultano gravati dai seguenti **vincoli**:

Piano Del Parco Nazionale Del Cilento:

Zona B1 - Riserva generale orientata per le particelle n.193, 469 del Foglio n.48 di Centola

Zona D - Aree urbane o aree rurali compromesse per le particelle n.469, 471 del Foglio n.48 di Centola

Zona A1 - Riserva integrale naturale per la particella n.469 del Foglio n.48 di Centola

Piano Territoriale Paesistico - Cilento Costiero:

C.I. - Conservazione Integrale per le particelle n.193, 469, 471 del Foglio n.48 di Centola

C.I.R.A. 1 - Conservazione Integrale e Riqualficazione Ambientale per la particella n.193 del Foglio n.48 di Centola

Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs. 42/2004

Vincolo Paesistico ex art.142 comma 1, lettera f) del D.lgs. 42/2004 per le particelle n.193, 469, 471 del Foglio n.48 di Centola

Vincolo Paesistico per Decreto Ministeriale

Zona individuata dal DM 23/10/1956 e dal DM 28/03/1985 per le particelle n.193, 469, 471 del Foglio n.48 di Centola

Siti di Importanza Comunitaria

Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT8050008 - Capo Palinuro" per le particelle n.193, 469, 471 del Foglio n.48 di Centola

Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT8050037 - Parco marino di Punta degli Infreschi" per le particelle n.193, 469 del Foglio n.48 di Centola

Zone di Protezione Speciale

Zona di Protezione Speciale "ZPS IT8050008 - Capo Palinuro" per le particelle n.193, 469, 471 del Foglio n.48 di Centola



Zona di Protezione Speciale "ZPS IT8050037 - Parco marino di Punta degli Infreschi" per le particelle n.193, 469 del Foglio n.48 di Centola

Vincolo Idrogeologico

Zona soggetta a Vincolo Idrogeologico per le particelle n.193, 469, 471 del Foglio n.48 di Centola

Piano Stralcio per L'assetto Idrogeologico (Psai) - Ex Autorità di Bacino Sinistra Sele

PSAI - Pericolosità da frana

Zona Pericolosità d'ambito di frana Pa3 – Elevata per le particelle n.193, 469, 471 del Foglio n.48 di Centola

Zona Pericolosità d'ambito di frana Pa4 – Molto Elevata per le particelle n.193, 469, 471 del Foglio n.48 di Centola

Zona Pericolosità da frana Pa4 – Molto Elevata per le particelle n.193, 469, 471 del Foglio n.48 di Centola

PSAI - Rischio da frana

Zona Rischio da frana R2 - Medio per le particelle n.193, 469, 471 del Foglio n.48 di Centola

Zona Rischio da frana R4 – Molto Elevato per le particelle n.193, 469, 471 del Foglio n.48 di Centola

PSAI - Fasce fluviali

Zona Fascia fluviale C per la particella n.193 del Foglio n.48 di Centola

Zona Fascia fluviale B3 per la particella n.193 del Foglio n.48 di Centola

PSAI - Rischio da alluvioni

Zona Rischio Alluvione R1 - Moderato per la particella n.193 del Foglio n.48 di Centola

Piano Stralcio Erosione Costiera (Psec) - Ex Autorità Di Bacino Sinistra Sele

PSAI - Pericolosità da costa alta

Zona Pericolosità da Costa Alta P3 - Elevata per le particelle n.193, 469 del Foglio n.48 di Centola

PSEC - Pericolosità da costa bassa

Zona Pericolosità da Costa Bassa P3 - Elevata per la particella n.193 del Foglio n.48 di Centola

PSEC - Rischio da costa alta

Zona Rischio da Costa Alta R2 - Medio per le particelle n.193, 469 del Foglio n.48 di Centola

Zona Rischio da Costa Alta R3 - Elevato per la particella n.193 del Foglio n.48 di Centola

Zona Rischio da Costa Alta R4 - Molto Elevato per la particella n.469 del Foglio n.48 di Centola

PSEC - Rischio da costa bassa

Zona Rischio da Costa Bassa R4 - Molto Elevato per la particella n.193 del Foglio n.48 di Centola

I beni immobili del **Lotto Decimo** (E.I.28/2021) risultano gravati dai seguenti **vincoli**:

Piano Del Parco Nazionale Del Cilento:

Zona B1 - Riserva generale orientata per le particelle n. 9, 22, 630 del Foglio n.48 di Centola



Piano Territoriale Paesistico - Cilento Costiero:

C.I.R.A. 3 - Conservazione Integrale e Riqualificazione Ambientale per le particelle n. 9, 22, 630 del Foglio n.48 di Centola (SA)

C.I.R.A. 1 - Conservazione Integrale e Riqualificazione Ambientale per le particelle n. 22, 630 del Foglio n.48 di Centola (SA)

Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs. 42/2004

Vincolo Paesistico ex art.142 comma 1, lettera f) del D.lgs. 42/2004 per le particelle n.9, 22, 629, 630 del Foglio n.48 di Centola

Vincolo Paesistico per Decreto Ministeriale

Zona individuata dal DM 23/10/1956 e dal DM 28/03/1985 per le particelle n. 9, 22, 630 del Foglio n.48 di Centola

Siti di Importanza Comunitaria

Sito di Importanza Comunitaria "SIC IT8050008 - Capo Palinuro" per le particelle n.9, 22, 630 del Foglio n.48 di Centola

Zone di Protezione Speciale

Zona di Protezione Speciale "ZPS IT8050008 - Capo Palinuro" per le particelle n. 9, 22, 630 del Foglio n.48 di Centola

Vincolo Idrogeologico

Zona soggetta a Vincolo Idrogeologico per le particelle n.9, 22, 630 del Foglio n.48 di Centola

Piano Stralcio per L'assetto Idrogeologico (Psai) - Ex Autorità di Bacino Sinistra Sele

PSAI - Pericolosità da frana

Zona Pericolosità d'ambito di frana Pa3 – Elevata per le particelle n. 630 del Foglio n.48 di Centola

Gli immobili dei Dieci Lotto della presente E.I. 28/2021, come evincibile da quanto dichiarato negli art.3 (beni ai debitori), pag 35-46, ed art.2 (beni ad altri), pag 26-35, in premessa (titoli precedenti), pag 23-24, dell'Atto di divisione OMISSIS racc.n.OMISSIS del OMISSIS (Allegato N.3 – Documento 3f), sono di proprietà dei debitori OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSIS OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, ad eccezione dei due beni immobili terreni (particella 364 del foglio 42 e particella 285 del foglio 47 di Centola) che invece sono di proprietà del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/40, del sig. OMISSIS OMISSIS per quota 9/40 e della sig.ra OMISSIS OMISSIS per quota 1/4, insieme a OMISSIS OMISSIS per quota 1/10, OMISSIS OMISSIS per quota 1/10 e OMISSIS OMISSIS per quota 1/10, ma per gli stessi non si rileva la presenza oneri di natura condominiale.



Gli immobili dei Dieci Lotto della presente E.I. 28/2021, come evincibile da quanto dichiarato nell'art.4 (servitù), pag 46-50, dell'Atto di divisione OMISSIS racc.n.OMISSIS del OMISSIS (Allegato N.3 – Documento 3f), e come evincibile da Relazione Notarile (Allegato N.2 – Documento 2e), presentano le seguenti presenze di **diritti** e di **servitù**:

1. *“Il signor OMISSIS, quale unico titolare e proprietario dell'Azienda Agrituristica corrente in Centola, frazione Palinuro, OMISSIS p.iva 02999210657, il cui complesso aziendale e' costituito da due fabbricati con area pertinenziale di sedime della superficie catastale di are 9.80 e dagli arredi di cui alle fatture citate nella trascrivenda scrittura, dichiara di voler costituire, come costituisce, vincolo di destinazione d'uso a scopi agrituristici e di mantenerlo fermo per almeno dieci (10) anni a partire dalla data di liquidazione finale del contributo previsto dal P.O.P. Campania 1994/99 agriturismo misura 4.2.1/a. per il di piu' si rinvia alla trascrivenda scrittura”;*
da **Trascrizione N. 11939/9461 del 10/05/2001** (Allegato N.2 – Documento 2e), Quadro D a favore della Regione Campania, contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS OMISSIS (SA) alla OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), nascente da nascente da costituzione di vincolo di destinazione del 30.04.2001 ai rogiti del Notaio Giuliani Ippolito da Camerota, rep. n° 45028, per la Particella 943 del Foglio 45 di Centola (SA);
2. *atto amministrativo di costituzione vincoli legali del 03.03.2016 Min. dei Beni e Delle Att.tà Cult. e del Turismo di Roma rep. n. 7587/2016, per la Particella 172 del Foglio 48 di Centola (SA);*
da **Trascrizione N. 20610/16090 del 20/05/2016** (Allegato N.2 – Documento 2e), a favore del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, contro **OMISSIS Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS Cod.Fisc. OMISSIS e OMISSIS Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore)**, per l'intero diritto di proprietà;
3. *“Servitù OMISSIS per raggiungere dall'esistente stradetta che si diparte pure dalla strada provinciale la parte del fondo alla loc. Piano Faracchio distinta nel c.t. al fl. 48, p.lla 136 (nel trascrivendo titolo prima quota sub. b) ed al fl. 47, p.lle 174 e 400 (nel trascrivendo titolo prima quota sub. a) ed eventuali fabbricati a costruirvisi, ha il diritto, inteso come servitù prediale che sicostituisce col trascrivendo titolo, di passaggio pedonale, veicolare e con condotte varie (con la collocazione di tutta l'impiantistica necessaria, le cui opere dovranno essere previamente comunicate al proprietario del fondo servente perche' questi possa entro cinque giorni far pervenire eventuali altre soluzioni tenuto conto dell'esigenze del fondo e delle disposizioni di legge), sulla parte del fondo rimasta agli stralcianti OMISSIS e germani OMISSIS e OMISSIS distinta nel c.t. al fl. 48, p.lle 183, 162, 137 e 163, merce' costruenda stradetta della larghezza costante di metri tre e comunque con percorso idoneo alla funzione veicolare, bene individuata nell'inizio, percorso e termine mediante tratteggiatura in tipo di fazonamento n. 5176 del 26.8.1999. le relative spese di realizzazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria rimangono a carico come onere reale e*



perpetuo, secondo i valori dei fondi serviti e serventi così come valutati nel trascrivendo titolo tra gli stralcianti OMISSIS e germani OMISSIS e OMISSIS e la stralciata OMISSIS”;

da **Trascrizione N. OMISSIS**(Allegato N.2 – Documento 2e), Quadro D, a favore della signora OMISSIS, contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, nascente da atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 29.09.2001 in notar Giuliani Ippolito di Camerota (SA) rep. n. 46109/3, per le Particelle 137, 162 e 183 del Foglio 48 di Centola (SA);

da **Atto di divisione OMISSIS e racc.n.OMISSIS del OMISSIS, art.4 (servitù), lett.b), pag 47-48,** (Allegato N.3 – Documento 3f);

4. *“Servitù' relativamente al fondo Piana in premessa descritto sub 8), sulla striscia di terreno distinta nel C.T. al fl.42 con le p.11e 1061 (già 49/d) di are 1.36 e 1074 (già 402/a) di ca. 27, rimasta agli stralcianti OMISSIS e germani OMISSIS e OMISSIS e su altra striscia in prosieguo di questa :dopo aver deviato a destra ad angolo retto facente parte della p.lla 1059 (già 49/b) di are 17.33 attribuita a OMISSIS (terza quota) lungo il confine col parco Mingardo esiste un stradetta della larghezza di circa metri tre sulla quale hanno il diritto di passaggio pedonale e veicolare per Raggiungere dalla strada comunale S.Agata, OMISSIS i tre appartamenti attribuite del fabbricato alla località Piana (C.U. fl.42, p.lle 47/2/3/4) con i proporzionali diritti sull'area condominiale (C.U. fl.42, p.lle 47/6) il tutto descritto alla terza quota sub c, nonché gli stralcianti OMISSIS e germani OMISSIS e OMISSIS l'appartamento loro rimasto del fabbricato alla località Piana (C.U. fl.42, p.lle 47/1) con i proporzionali diritti sull'area condominiale (C.U. fl.42, p.lle 47/6). Tale passaggio avverrà con le suindicate modalità come sinora praticato in modo pedonale e veicolare in virtù di servitù prediale non convenzionale ma legale in quanto venutasi a costituire per destinazione del padre di famiglia ex art.1062 C.C.”;*

da **Atto di divisione OMISSIS e racc.n.OMISSIS del OMISSIS, art.4 (servitù), lett.d), pag 49-50,** (Allegato N.3 – Documento 3f);

**Quesito n.12:**

*“L’Esperto deve indicare il valore di mercato dell’immobile ai sensi dell’art. 568 c.p.c. e 173bis disp. Att.c.p.c.: Nella determinazione del valore di mercato, l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l’esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l’esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.”*

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Il "**Giudizio di Stima**" degli immobili, anche se prodotto in maniera dettagliata ed approfondita, con indagini di mercato e considerazioni efficaci, non rappresenta il "prezzo di vendita effettivo", ma è solo il "più probabile valore di mercato".

Il **valore di mercato** rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

In generale un qualsiasi bene, potendo essere considerato sotto più aspetti economici, può assumere altrettanti valori di stima. Per giungere al giudizio di stima dovranno essere previsti prezzi di mercato, quantità prodotte e quantità impiegate nel processo produttivo in cui interviene il bene da stimare e pertanto, relativamente ad uno stesso bene, si perverrà alla proposizione:

- 1) del probabile valore di mercato;
- 2) del probabile costo di produzione;
- 3) del probabile valore di trasformazione;
- 4) del probabile valore di surrogazione;
- 5) del probabile valore di capitalizzazione;



6) del probabile valore complementare;

7) del probabile valore per potenziale permuta.

In condizioni di equilibrio i sette aspetti economici considerati tendono ad identificarsi e quindi tendono a coincidere con il valore di mercato. Il prezzo probabile di mercato rappresenta l'effettivo valore commerciale del bene immobile offerto in garanzia, in libera contrattazione di compravendita.

Per la **stima del valore di mercato dei Dieci Lotti** della presente **E.I. 28/2021** il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto procedere con una **stima sintetica (procedimento comparativo diretto)** del valore di mercato sulla base dei prezzi pagati per immobili simili.

La **stima sintetica**, partendo dal valore di mercato degli immobili analoghi a quello in esame (calcolato attraverso il prezzo unitario a mq ed attribuendo un grado ottimale di tutti gli elementi e caratteristiche che ne determinano il prezzo stesso) ed assumendo le incidenze delle caratteristiche stesse a seconda dello stato del bene, può quantificare il valore di mercato attraverso la seguente espressione:

$$Vm = (Sc \times Pu) \times Cd \times \sum \delta i$$

essendo:

Sc = superficie commerciale dell'immobile;

Pu = prezzo unitario a mq per condizioni ottimali;

Cd = coefficiente di destinazione d'uso (pari ad 1,0 per attività commerciali e residenziali)

$\sum \delta i$ = sommatoria dei discostamenti dei coefficienti attribuiti a ciascuna caratteristica:

1) Caratteristiche proprie dell'intero fabbricato (C1=localizzazione del fabbricato):

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano; livello di collegamenti viari e trasporti pubblici; presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali al dettaglio; verde pubblico, assenza di inquinamento;

2) Caratteristiche proprie delle singole unità immobiliari (C2=caratteristiche di posizione):

- panoramicità; orientamento ed esposizione; luminosità;

3) Caratteristiche proprie delle singole unità immobiliari (C3= caratteristiche tipologiche):

- tipologia e condizioni statiche della struttura, della copertura, delle finiture; caratteristiche di manutenzione, dimensioni, forma e distribuzione interna; caratteristiche e condizione degli impianti tecnologici; età dell'edificio: vetustà ed obsolescenza; commerciabilità;

Per la valutazione della presente Procedura è stato adottato un procedimento estimativo diretto, ma per l'individuazione dei prezzi unitari a mq sono state effettuate ulteriori considerazioni e comparazioni per riscontro attraverso possibili prezzi ricavabili per valore fondiario e catastale, per valore di trasformazione, per valore di permuta e/o valore complementare con tecniche residuali del metodo dei costi, vista la notevole variabilità dei valori di mercato rilevati dai dati immobiliari dei principali siti di riferimento (Allegato N.9 – Documento 9a-9b-9c-9d).



Per la **stima del valore di mercato dei Dieci Lotti** della presente **E.I. 28/2021** il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione fornita, ha effettuato i necessari accertamenti e sopralluoghi per l'individuazione delle superfici commerciali ed analizzato il mercato immobiliare locale: pertanto si riportano di seguito le risultanze delle valutazioni **effettuate e divise per singoli Lotti**.

Da tutti gli elementi validamente raccolti, dalle constatazioni di luogo e di fatto, dalle considerazioni avanti enunciate viene scelto come parametro di paragone il metro quadrato (mq.).

Per la determinazione del valore di stima **dei Dieci Lotti** della presente **E.I. 28/2021**, sono state ricercate ampie e sicure notizie nella zona su vendite di immobili analoghi per tipologia, destinazione, ubicazione ed epoca di costruzione e manutenzione, sono stati presi a paragone i seguenti **dati immobiliari**:

- valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) (dati accessibili dal sito internet <https://www.agenziaentrate.gov.it>); (**Allegato N.9 – Documento 9a**)
- valori pubblicati sul sito Borsino Immobiliare (dati accessibili dal sito internet <https://www.borsinoimmobiliare.it>); (**Allegato N.9 – Documento 9b**)
- valori annunci sui maggiori siti immobiliari (dati accessibili: tipo <https://www.immobiliare.it> e <https://www.idealista.it>); (**Allegato N.9 – Documento 9c**)
- valori pubblicati dalla Regione Campania con D.D. n.139 del 07/03/2022 dei valori agricoli medi aggiornati per l'anno 2022 (**Allegato N.9 – Documento 10d**);

Fattori intrinseci ed estrinseci **ai beni immobili** da stimare, inducono alla determinazione media statistica dei valori unitari del metro quadrato per valori di mercato di beni simili nella medesima zona **ed in linea con i valori normali unitari determinabili secondo quanto disposto dall'Agenzia dell'Entrate**, che:

- per fabbricati **per abitazioni ed accessori** viene assunto un valore di **€ 2000-4000/mq**
- per fabbricati **per attività commerciali** viene assunto un valore di **€ 1000-2000/mq**
- per fabbricati **per depositi** viene assunto un valore di **€ 400-1000/mq**
- per fabbricati **per magazzini e depositi** viene assunto un valore di **€ 800-1200/mq**
- per terreni in zone omogenee **B3 ed B4** viene assunto un valore di **€ 50-150,00/mq**
- per terreni in zone omogenee **D1 ed D3** viene assunto un valore di **€ 40-60,00/mq**
- per terreni in zone omogenee **A2, E1 ed E4** viene assunto un valore di **€ 5-15,00/mq**
- per terreni in zone omogenee **E5, E6 ed Esterna ZTO** viene assunto un valore di **€ 0,50-15,00/mq**
- per terreni in zone omogenee **F** viene assunto un valore di **€ 5,00/mq**
- per terreni in zone omogenee **G** viene assunto un valore di **€ 15,00/mq**
- per terreni **destinate a strade ed aree pubbliche** viene assunto un valore di **€ 0,00/mq**

Detti valori verranno assunti univocamente per ogni Lotto a seconda delle superfici, conformazioni, posizioni, accessibilità, caratteristiche, manutenzioni, coltivazioni, destinazioni e vincoli presenti.

**VALUTAZIONE LOTTO PRIMO (E.I. 28/2021)**

Per la **stima del valore di mercato del Primo Lotto** della presente **E.I. 28/2021** il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto procedere con una **stima sintetica (procedimento comparativo diretto)** del valore di mercato sulla base dei prezzi pagati per immobili simili.

La **stima sintetica**, partendo dal valore di mercato degli immobili analoghi a quello in esame (calcolato attraverso il prezzo unitario a mq ed attribuendo un grado ottimale di tutti gli elementi e caratteristiche che ne determinano il prezzo stesso) ed assumendo le incidenze delle caratteristiche stesse a seconda dello stato del bene, può quantificare il valore di mercato attraverso la seguente espressione:

$$Vm = (Sc \times Pu) \times Cd \times \sum \alpha$$

Ed attraverso la seguente tabella di calcolo delle caratteristiche delle unità immobiliari:

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARI	INCIDENZA	LIVELLO	VALORE
Caratteristiche di localizzazione C1			1,01
Accessibilità	17	0,9	
Servizi	12	1,1	
Verde Urbano	7	1,1	
Caratteristiche di posizione C2			1,08
Panoramicità	8	1,2	
Orientamento	7	1,0	
Luminosità	6	1,0	
Caratteristiche tipologiche C3			1,02
Caratteristiche costruttive	11	1,0	
Finiture	8	1,0	
Impianti	8	1,0	
Ascensore	8	1,0	
Vetustà	2	1,0	
Obsolescenza	2	1,0	
Commerciabilità	4	1,2	

La determinazione della **superficie commerciale dei fabbricati** del **Primo Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, determinata in base a dei coefficienti rapporti mercantili usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, è la seguente:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	RAPPORTI MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Vani ed accessori diretti	70	1,00	70
Box posto auto		1,00	0
Mansarda abitabili		0,80	0
Sottotetto non abitabili		0,20	0
Balconi	13	0,20	3
Terrazzi	236	0,25	59
Portici		0,35	0
Verande		0,50	0
Corti - Giardini		0,01	0
Ufficio		1,00	0
Negozi		1,00	0
Magazzino		1,00	0
Deposito		0,50	0
Particella n.172 del Foglio n.48	Superficie commerciale		132



DESCRIZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	RAPPORTI MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Vani ed accessori diretti	323	1,00	323
Box posto auto		1,00	0
Mansarda abitabili		0,80	0
Sottotetto non abitabili		0,20	0
Balconi		0,20	0
Terrazzi		0,25	0
Portici	102	0,35	36
Verande		0,50	0
Corti - Giardini	13157	0,01	132
Ufficio		1,00	0
Negozi		1,00	0
Magazzino		1,00	0
Deposito	169	0,50	85
Particella n.743 del Foglio n.48	Superficie commerciale		575

Per la definizione del valore unitario di mercato è stato considerato uno stato conservativo **buono** come desumibile da sopralluogo effettuato.

La determinazione della **superficie commerciale dei terreni*** del **Primo Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, con relativi classamenti, destinazioni e vincoli, determinata dai dati disponibili da visure catastali e dai **Certificati di Destinazione Urbanistica** rilasciati dal **Comune di Centola (SA)**, è la seguente:

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al Foglio n.48
 - Particella n.91 – zona E6 per 99 mq
 - Particella n.137 – zona E6 per 3125 mq
 - Particella n.159 – zona E6 per 879 mq e zona A2 per 14 mq
 - Particella n.162 – zona E6 per 10693 mq e zona A2 per 19 mq
 - Particella n.172 – zona Aree pubbliche per 202 mq
 - Particella n.183 – zona E6 per 330 mq
 - Particella n.536 – zona E6 per 2620 mq e Strada per 40 mq
 - Particella n.540 – zona E6 per 473 mq
 - Particella n.541 – zona E6 per 3619 mq
 - Particella n.744 – zona E6 per 91941 mq, Aree pubbliche per 585 mq e Esterna per 372 mq

Pertanto procedendo con una stima sintetica (procedimento comparativo diretto) assumendo i seguenti valori unitari di mercato per la superficie commerciale determinata e per coefficiente di destinazione d'uso (Cd) e discostamenti dei coefficienti di ciascuna caratteristica (C1, C2 e C3) si ottiene il **valore di mercato finale (Vmf)** dei beni immobili ovvero **stima del valore a base d'asta** del **Primo Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, ovvero:

- per fabbricati **per abitazioni ed accessori** viene assunto un valore di **€ 3.500/mq**
- per fabbricati **per attività commerciali** viene assunto un valore di **€ 1.300/mq**



- per terreni in zona omogenea **A2** viene assunto un valore di € 15,00/mq
- per terreni **coltivati** in zona omogenea **E6** viene assunto un valore di € 5,00/mq
- per terreni **incolti** in zona omogenea **E6** viene assunto un valore di € 0,50/mq
- per terreni in **Area esterna alle ZTO** viene assunto un valore di € 5,00/mq
- per terreni in **Aree pubbliche** viene assunto un valore di € 0,00/mq

Detti valori sono stati determinati per il **Primo Lotto** in considerazione delle superfici dei fabbricati e dei terreni, delle conformazioni e destinazioni dei vani interni e delle aree esterne, delle posizioni e delle localizzazioni, delle accessibilità, delle caratteristiche tipologiche, delle particolarità e della commerciabilità dei fabbricati e dei terreni, delle manutenzioni e dell'obsolescenza dei fabbricati, delle coltivazioni e degli usi dei terreni, delle destinazioni attuali e potenziali dei fabbricati e delle destinazioni urbanistiche dei terreni, ed, infine, dei diversi vincoli sovraordinati ricadenti sui fabbricati e sulle aree ed incidenti in termini di restrizioni, conservazioni, interventi, pericolosità e rischi.

STIMA VALORE A BASE D'ASTA	
STIMA SINTETICA (Procedimento comparativo diretto)	
Prezzo unitario vendita (€/mq)	3500
Superficie lorda vendibile (mq)	132
Coefficiente di destinazione d'uso (Cd)	1,00
Caratteristiche di localizzazione (C1)	1,01
Caratteristiche di posizione (C2)	1,08
Caratteristiche tipologiche (C3)	1,02
Valore di mercato (Vm)	€ 507 720,62
Fabbricato (Particella n.172 del Foglio n.48)	
STIMA VALORE A BASE D'ASTA	
STIMA SINTETICA (Procedimento comparativo diretto)	
Prezzo unitario vendita (€/mq)	1300
Superficie lorda vendibile (mq)	575
Coefficiente di destinazione d'uso (Cd)	1,00
Caratteristiche di localizzazione (C1)	1,01
Caratteristiche di posizione (C2)	1,08
Caratteristiche tipologiche (C3)	1,02
Valore di mercato (Vm)	€ 823 641,68
Fabbricato (Particella n.743 del Foglio n.48)	



STIMA VALORE A BASE D'ASTA	
STIMA SINTETICA (Procedimento comparativo diretto)	
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in zona A2	15
Superficie terreno Zona omogenea A2 (mq)	33
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno coltivato in zona	5
Superficie terreno Zona omogenea E6 (mq)	21838
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno incolto in zona E6	0,50
Superficie terreno Zona omogenea E6 (mq)	91941
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in area esterna	5
Superficie terreno Zona esterna ZTO (mq)	372
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in Aree Pubbliche	0
Superficie terreno Zona Aree Pubbliche (mq)	585
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in Strade	0
Superficie terreno Zona Strada (mq)	40
Coefficiente di destinazione d'uso (Cd)	1,00
Caratteristiche di localizzazione (C1)	1,01
Caratteristiche di posizione (C2)	1,08
Caratteristiche tipologiche (C3)	1,02
Valore di mercato (Vm)	€ 173 629,76
Terreni *	

Valore di mercato attuale (Vm_f) = Valore Base d'Asta Lotto Primo =

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO PRIMO: € 1.503.000,00 **

(diconsi euro **unmilione cinquecentotremila/00**) (importo arrotondato)

** (E' stata decurtata la somma di € 2.000 per quanto illustrato al Paragrafo 7 – Quesito 4 e Quesito 6)

Riassumendo in definitiva:

LOTTO PRIMO (E.I. 28/2021):

Il **Lotto Primo** (E.I.28/2021) consiste in :

terreni (10 particelle catastali) composti da 21294 mq ad uliveto, 617 mq a pascolo e 92898 mq incolto, e 10 fabbricati (2 particelle catastali), destinati ad abitazione (particella 172), con un fabbricato con 2 vani a piano terra (soggiorno-cucina e camere, oltre 1 wc e balcone di 13 mq) di circa 70 mq ed un piano copertura destinato a terrazzo di circa 236 mq, ed altri usi commerciali/produttivi (particella 743), con nove fabbricati con 12 vani a piano terra (2 uffici, 1 sala, 2 cucine, 5 depositi, 2 bar aperti, 1 forno/pizzeria, 1 tettoia, oltre 10 wc) di circa 594 mq complessivi con altezza interna variabile da 2,40 a 2,95 m, oltre aree esterne per corti pertinenziali sistemate a strade, camminamenti, piazzette e piazzole, muri in pietra e recinzioni, verde attrezzato e/o aree incolte di circa 13157 mq.



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

DATI CATASTALI

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO PRIMO

(piena proprietà): **€ 1.503.000,00**



VALUTAZIONE LOTTO SECONDO (E.I. 28/2021)

Per la **stima del valore di mercato del Secondo Lotto** della presente **E.I. 28/2021** il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto procedere con una **stima sintetica (procedimento comparativo diretto)** del valore di mercato sulla base dei prezzi pagati per immobili simili.

La **stima sintetica**, partendo dal valore di mercato degli immobili analoghi a quello in esame (calcolato attraverso il prezzo unitario a mq ed attribuendo un grado ottimale di tutti gli elementi e caratteristiche che ne determinano il prezzo stesso) ed assumendo le incidenze delle caratteristiche stesse a seconda dello stato del bene, può quantificare il valore di mercato attraverso la seguente espressione:

$$Vm = Sc \times Pu \times Cd \times \sum \alpha$$

Ed attraverso la seguente tabella di calcolo delle caratteristiche delle unità immobiliari:

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARI	INCIDENZA	LIVELLO	VALORE
Caratteristiche di localizzazione C1			1,05
Accessibilità	17	1,0	
Servizi	12	1,1	
Verde Urbano	7	1,1	
Caratteristiche di posizione C2			1,00
Panoramicità	8	1,0	
Orientamento	7	1,0	
Luminosità	6	1,0	
Caratteristiche tipologiche C3			1,00
Caratteristiche costruttive	11	1,0	
Finiture	8	1,0	
Impianti	8	1,0	
Ascensore	8	1,0	
Vetustà	2	1,0	
Obsolescenza	2	1,0	
Commerciabilità	4	1,0	

La determinazione della **superficie commerciale dei fabbricati** del **Secondo Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, determinata in base a dei coefficienti rapporti mercantili usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, è la seguente:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	RAPPORTI MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Vani ed accessori diretti	176	1,00	176
Box posto auto		1,00	0
Mansarda abitabili		0,80	0
Sottotetto non abitabili		0,20	0
Balconi		0,20	0
Terrazzi		0,25	0
Portici		0,35	0
Verande		0,50	0
Corti - Giardini		0,01	0
Ufficio		1,00	0
Negozi		1,00	0
Magazzino		1,00	0
Deposito		0,50	0
Particella n.943 del Foglio n.45	Superficie commerciale		176



Per la definizione del valore unitario di mercato è stato considerato uno stato conservativo **sufficiente** come desumibile da sopralluogo effettuato.

La determinazione della **superficie commerciale dei terreni*** del **Secondo Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, con relativi classamenti, destinazioni e vincoli, determinata dai dati disponibili da visure catastali e dai **Certificati di Destinazione Urbanistica** rilasciati dal **Comune di Centola (SA)**, è la seguente:

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al Foglio n.41
 - particella 309 – zona E1 per 834 mq
 - particella 310 – zona E1 per 1021 mq
- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al Foglio n.43
 - Particella 149 – zona E6 per 2774 mq e zona E5 per 20 mq
 - Particella 151 – zona E6 per 14 mq
 - Particella 162 – zona E1 per 511 mq
 - Particella 570 – zona E6 per 73 mq e zona E5 per 17 mq
- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al Foglio n.45
 - Particella 154 – zona E1 per 2587 mq
 - Particella 155 – zona E1 per 4015 mq
 - Particella 1442 – zona E1 per 1784 mq e Strada per 67 mq
 - Particella 1445 – zona E1 per 2394 mq e Strada per 237 mq
 - Particella 1572 – zona E1 per 190 mq e Strada per 20 mq
 - Particella 1573 – zona E1 per 521 mq e Strada per 31 mq
 - Particella 1574 – zona E1 per 170 mq
 - Particella 1575 – zona E1 per 262 mq
 - Particella 1643 – zona E1 per 1316 mq e Strada per 123 mq
 - Particella 1644 – zona E1 per 5217 mq e Strada per 486 mq

Pertanto procedendo con una stima sintetica (procedimento comparativo diretto) assumendo i seguenti valori unitari di mercato per la superficie commerciale determinata e per coefficiente di destinazione d'uso (Cd) e discostamenti dei coefficienti di ciascuna caratteristica (C1, C2 e C3) si ottiene il **valore di mercato finale (Vmf)** dei beni immobili ovvero **stima del valore a base d'asta** del **Secondo Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, ovvero:

- per fabbricati **per depositi** viene assunto un valore di **€ 800/mq**
- per terreni **agricoli coltivati** in zona omogenea **E1** viene assunto un valore di **€ 10,00/mq**
- per terreni **agricoli incolti** in zona omogenea **E6 ed E5** viene assunto un valore di **€ 2,00/mq**
- per terreni in zona **Strade** viene assunto un valore di **€ 0,00/mq**



Detti valori sono stati determinati per il **Secondo Lotto** in considerazione delle superfici dei fabbricati e dei terreni, delle conformità e delle difformità edilizie-urbanistiche, delle conformazioni e destinazioni dei vani interni e delle aree esterne, delle posizioni e delle localizzazioni, delle caratteristiche tipologiche e della commerciabilità dei fabbricati e dei terreni, delle manutenzioni e dell'obsolescenza dei fabbricati, delle coltivazioni e degli usi dei terreni, delle destinazioni attuali e potenziali dei fabbricati e delle destinazioni urbanistiche dei terreni, ed, infine, dei diversi vincoli sovraordinati ricadenti sui fabbricati e sulle aree ed incidenti in termini di restrizioni, conservazioni, interventi, pericolosità e rischi.

STIMA VALORE A BASE D'ASTA	
STIMA SINTETICA (Procedimento comparativo diretto)	
Prezzo unitario vendita (€/mq)	800
Superficie lorda vendibile (mq)	176
Coefficiente di destinazione d'uso (Cd)	1,00
Caratteristiche di localizzazione (C1)	1,05
Caratteristiche di posizione (C2)	1,00
Caratteristiche tipologiche (C3)	1,00
Valore di mercato (Vm)	€ 148 231,11
Fabbricato (Particella n.943 del Foglio n.45)	
STIMA VALORE A BASE D'ASTA	
STIMA SINTETICA (Procedimento comparativo diretto)	
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in zona E6 ed E5	2
Superficie terreno Zona omogenea E6 ed E5 (mq)	2898
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in zona E1	10,00
Superficie terreno Zona omogenea E1 (mq)	20823
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in area Strada	0
Superficie terreno Zona Strada	963
Coefficiente di destinazione d'uso (Cd)	1,00
Caratteristiche di localizzazione (C1)	1,05
Caratteristiche di posizione (C2)	1,00
Caratteristiche tipologiche (C3)	1,00
Valore di mercato (Vm)	€ 225 321,82
Terreni *	

Valore di mercato attuale (Vm_f) = Valore Base d'Asta Lotto Secondo =

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO SECONDO: € 348.000,00 **

(diconsi euro trecentoquarantaottomila/00) (importo arrotondato)

** (E' stata decurtata la somma di € 25.500 per quanto illustrato al Paragrafo 7 – Quesito 4 e Quesito 6)



Riassumendo in definitiva:

LOTTO SECONDO (E.I. 28/2021):

Il **Lotto Secondo** (E.I.28/2021) consiste in :

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

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

DATI CATASTALI

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.41**
 - **particella 309** - *Semin irrig, classe 3, Are 8 Ca 21, RD. € 2,97, RA. € 1,91*
Pascolo, classe 3, Ca 13, RD. € 0,01, RA. € 0,01
 - **particella 310** - *seminativo, classe 3, Are 10 Ca 21, RD. € 0,42, RA. € 1,32*
- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.43**
 - **Particella 149** – *pasc cespug, classe 2, Are 27 Ca 94, RD. € 0,58, RA. € 0,72*
 - **Particella 151** – *semin arbor, classe 5, Ca 14, RD. € 0,01, RA. € 0,03*
 - **Particella 162** – *seminativo, classe 3, Are 5 Ca 11, RD. € 0,21, RA. € 0,66*
 - **Particella 570** – *semin arbor, classe 5, Ca 90, RD. € 0,09, RA. € 0,19*
- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.45**
 - **Particella 154** – *pasc cespug, classe 2, Are 25 Ca 87, RD. € 0,53, RA. € 0,67*
 - **Particella 155** – *Pascolo arb, classe 3, Are 12 Ca 49, RD. € 0,26, RA. € 0,65*
Semin irrig, classe 2, Are 19 Ca 73, RD. € 11,21, RA. € 6,62
Agrumeto, classe unica, Are 7 Ca 93, RD. € 18,02, RA. € 5,32
 - **Particella 1442** – *Pascolo arb, classe 3, Are 4 Ca 89, RD. € 0,10, RA. € 0,25*
Semin irrig, classe 2, Are 13 Ca 62, RD. € 7,74, RA. € 4,57
 - **Particella 1445** – *sem irr arb, classe 2, Are 26 Ca 31, RD. € 17,66, RA. € 8,83*
 - **Particella 1572** – *semin arbor, classe 2, Are 2 Ca 10, RD. € 1,19, RA. € 0,87*
 - **Particella 1573** – *semin arbor, classe 2, Are 5 Ca 52, RD. € 3,14, RA. € 2,28*
 - **Particella 1574** – *semin irrig, classe 2, Are 1 Ca 70, RD. € 0,97, RA. € 0,57*



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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO SECONDO

(piena proprietà): € 348.000,00

**VALUTAZIONE LOTTO TERZO (E.I. 28/2021)**

Per la **stima del valore di mercato del Terzo Lotto** della presente **E.I. 28/2021** il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto procedere con una **stima sintetica (procedimento comparativo diretto)** del valore di mercato sulla base dei prezzi pagati per immobili simili.

La **stima sintetica**, partendo dal valore di mercato degli immobili analoghi a quello in esame (calcolato attraverso il prezzo unitario a mq ed attribuendo un grado ottimale di tutti gli elementi e caratteristiche che ne determinano il prezzo stesso) ed assumendo le incidenze delle caratteristiche stesse a seconda dello stato del bene, può quantificare il valore di mercato attraverso la seguente espressione:

$$Vm = Sc \times Pu \times Cd \times \sum \alpha$$

Ed attraverso la seguente tabella di calcolo delle caratteristiche delle unità immobiliari:

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARI	INCIDENZA	LIVELLO	VALORE
Caratteristiche di localizzazione C1			0,85
Accessibilità	17	0,8	
Servizi	12	0,9	
Verde Urbano	7	0,9	
Caratteristiche di posizione C2			1,14
Panoramicità	8	1,2	
Orientamento	7	1,1	
Luminosità	6	1,1	
Caratteristiche tipologiche C3			1,00
Caratteristiche costruttive	11	1,0	
Finiture	8	1,0	
Impianti	8	1,0	
Ascensore	8	1,0	
Vetustà	2	1,0	
Obsolescenza	2	1,0	
Commerciabilità	4	1,0	

La determinazione della **superficie commerciale dei terreni*** del **Terzo Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, con relativi classamenti, destinazioni e vincoli, determinata dai dati disponibili da visure catastali e dai **Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Centola (SA)**, è la seguente:

- **Catasto Terreni del comune di Centola al Foglio n.47**
 - Particella 9 – zona E6 per 7131 mq
 - Particella 13 – zona E6 per 7279 mq
 - Particella 19 – zona E6 per 2864 mq
 - Particella 22 – zona E6 per 4930 mq
 - Particella 45 – zona E6 per 860 mq ed Esterna per 22 mq
 - Particella 46 – zona E6 per 1221 mq
 - Particella 57 – zona E6 per 644 mq
 - Particella 58 – zona E6 per 218 mq



- Particella 59 – zona E6 per 790 mq
- Particella 69 – zona E6 per 631 mq
- Particella 79 – zona E6 per 307 mq
- Particella 80 – zona E6 per 1849 mq
- Particella 82 – zona E6 per 3503 mq
- Particella 171 – zona E6 per 13408 mq, Zona F4 per 327 mq ed Esterna per 17 mq
- Particella 172 – zona E6 per 696 mq e Zona F4 per 316 mq
- Particella 333 – zona E5 per 1939 mq, Strada per 215 mq e zona E6 per 28 mq
- Particella 399 – zona E6 per 45457 mq ed Esterna per 744 mq

Pertanto procedendo con una stima sintetica (procedimento comparativo diretto) assumendo i seguenti valori unitari di mercato per la superficie commerciale determinata e per coefficiente di destinazione d'uso (Cd) e discostamenti dei coefficienti di ciascuna caratteristica (C1, C2 e C3) si ottiene il **valore di mercato finale (Vmf)** dei beni immobili ovvero **stima del valore a base d'asta** del **Terzo Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, ovvero:

- per terreni **agricoli incolti** in zona omogenea **E6 ed E5** viene assunto un valore di **€ 0,50/mq**
- per terreni in zone omogenee **F** viene assunto un valore di **€ 5,00/mq**
- per terreni in zona **Esterna ZTO** viene assunto un valore di **€ 5,00/mq**
- per terreni in zona **Strade** viene assunto un valore di **€ 0,00/mq**

Detti valori sono stati determinati per il **Terzo Lotto** in considerazione delle superfici dei terreni, delle conformazioni delle aree esterne, delle posizioni e delle localizzazioni, delle caratteristiche e della commerciabilità dei terreni, delle manutenzioni, delle coltivazioni e degli usi dei terreni, delle destinazioni attuali, delle destinazioni urbanistiche dei terreni, ed, infine, dei diversi vincoli sovraordinati ricadenti sulle aree ed incidenti in termini di restrizioni, conservazioni, interventi, pericolosità e rischi.



STIMA VALORE A BASE D'ASTA	
STIMA SINTETICA (Procedimento comparativo diretto)	
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in zona E6 ed E5	0,50
Superficie terreno Zona omogenea E6 ed E5 (mq)	93755
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in zona F	5
Superficie terreno Zona F	643
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in area Esterna	5
Superficie terreno Zona Esterna ZTO	783
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in area Strada	0
Superficie terreno Zona Strada	216
Coefficiente di destinazione d'uso (Cd)	1,00
Caratteristiche di localizzazione (C1)	0,85
Caratteristiche di posizione (C2)	1,14
Caratteristiche tipologiche (C3)	1,00
Valore di mercato (Vm)	€ 52 416,56
Terreni *	

Valore di mercato attuale (Vm_f) = Valore Base d'Asta Lotto Terzo =

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO TERZO: € 52.000,00

(diconsi euro cinquantaduemila/00) (importo arrotondato)

Riassumendo in definitiva:

LOTTO TERZO (E.I. 28/2021):

Il **Lotto Terzo** (E.I.28/2021) consiste in :

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

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

DATI CATASTALI

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al **Foglio n.47**
 - **Particella 9** – Pascolo arb, classe 2, Are 71 Ca 31, RD. € 3,31, RA. 4,79
 - **Particella 13** – Incolt prod, classe unica, Are 9 Ca 37, RD. € 0,15, RA. € 0,05
Pascolo arb, classe 2, Are 63 Ca 42, RD. € 2,95, RA. € 4,26
 - **Particella 19** – pascolo arb, classe 2, Are 28 Ca 64, RD. € 1,33, RA. € 1,92
 - **Particella 22** – pascolo arb, classe 2, Are 49 Ca 30, RD. € 2,29, RA. € 3,31



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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO TERZO

(piena proprietà): € 52.000,00

**VALUTAZIONE LOTTO QUARTO (E.I. 28/2021)**

Per la **stima del valore di mercato** del **Quarto Lotto** della presente **E.I. 28/2021** il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto procedere con una **stima sintetica (procedimento comparativo diretto)** del valore di mercato sulla base dei prezzi pagati per immobili simili.

La **stima sintetica**, partendo dal valore di mercato degli immobili analoghi a quello in esame (calcolato attraverso il prezzo unitario a mq ed attribuendo un grado ottimale di tutti gli elementi e caratteristiche che ne determinano il prezzo stesso) ed assumendo le incidenze delle caratteristiche stesse a seconda dello stato del bene, può quantificare il valore di mercato attraverso la seguente espressione:

$$Vm = Sc \times Pu \times Cd \times \sum \delta$$

Ed attraverso la seguente tabella di calcolo delle caratteristiche delle unità immobiliari:

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARI	INCIDENZA	LIVELLO	VALORE
Caratteristiche di localizzazione C1			1,00
Accessibilità	17	1,0	
Servizi	12	1,0	
Verde Urbano	7	1,0	
Caratteristiche di posizione C2			1,00
Panoramicità	8	1,0	
Orientamento	7	1,0	
Luminosità	6	1,0	
Caratteristiche tipologiche C3			1,00
Caratteristiche costruttive	11	1,0	
Finiture	8	1,0	
Impianti	8	1,0	
Ascensore	8	1,0	
Vetustà	2	1,0	
Obsolescenza	2	1,0	
Commerciabilità	4	1,0	

La determinazione della **superficie commerciale dei terreni*** del **Quarto Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, con relativi classamenti, destinazioni e vincoli, determinata dai dati disponibili da visure catastali e dai **Certificati di Destinazione Urbanistica** rilasciati dal **Comune di Centola (SA)**, è la seguente:

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al Foglio n.42
 - **Particella 32** – zona D3 per 616 mq e Strada per 30 mq
 - **Particella 51** – Strada per 320 mq e zona G9 per 115 mq
 - **Particella 364** – zona B4 per 49 mq
 - **Particella 366** – Strada per 39 mq, zona E4 per 25 mq e zona G9 per 10 mq
 - **Particella 368** – zona B4 per 77 mq e zona E4 per 9 mq
 - **Particella 752** – Strada per 1952 mq, zona D3 per 220 mq , zona B4 per 39 mq e zona G9 per 9 mq
 - **Particella 753** – Strada per 103 mq e zona G9 per 27 mq
 - **Particella 754** – Strada per 866 mq



- Particella 755 – Strada per 813 mq e zona G9 per 445 mq
- Particella 756 – Strada per 110 mq e zona B4 per 88 mq
- Particella 1074 – zona B4 per 17 mq e Strada per 10 mq
- Particella 1075 – zona B4 per 8 mq e Strada per 7 mq
- Particella 1581 – zona D3 per 999 mq, Strada per 102 mq e zona B4 per 13 mq
- Particella 1583 – zona D3 per 16 mq
- Catasto Terreni del comune di **Centola** al Foglio n.47
 - Particella 285 – Strada per 643 mq e zona B3 per 12 mq
- Catasto Terreni del comune di **Centola** al Foglio n.48
 - Particella 407 – Strada per 137 mq, zona E5 per 40 mq e zona E6 per 22 mq
 - Particella 557 – zona E6 per 192 mq e Strada per 43 mq
 - Particella 558 – Strada per 15 mq
 - Particella 311 – Strada per 70 mq e zona E6 per 15 mq
 - Particella 312 – Strada per 2 mq
 - Particella 604 – Strada per 293 mq, zona E5 per 63 mq e zona G8 per 44 mq
 - Particella 605 – zona E5 per 85 mq
 - Particella 607 – Strada per 6 mq e zona E6 per 5 mq

Pertanto procedendo con una stima sintetica (procedimento comparativo diretto) assumendo i seguenti valori unitari di mercato per la superficie commerciale determinata e per coefficiente di destinazione d'uso (Cd) e discostamenti dei coefficienti di ciascuna caratteristica (C1, C2 e C3) si ottiene il **valore di mercato finale (Vmf)** dei beni immobili ovvero **stima del valore a base d'asta** del **Quarto Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, ovvero:

- per terreni **agricoli incolti** in zona omogenea **E6, E5 ed E4** viene assunto un valore di **€ 5,00/mq**
- per terreni in zone omogenee **B3 e B4** viene assunto un valore di **€ 80,00/mq**
- per terreni in zone omogenee **D** viene assunto un valore di **€ 40,00/mq**
- per terreni in zone omogenee **G** viene assunto un valore di **€ 15,00/mq**
- per terreni in zona **Strade** viene assunto un valore di **€ 0,00/mq**

Detti valori sono stati determinati per il **Quarto Lotto** in considerazione delle superfici dei terreni, delle conformazioni delle aree esterne, delle posizioni e delle localizzazioni, delle caratteristiche e della commerciabilità dei terreni, delle manutenzioni, delle coltivazioni e degli usi dei terreni, delle destinazioni attuali, delle destinazioni urbanistiche dei terreni, ed, infine, dei diversi vincoli sovraordinati ricadenti sulle aree ed incidenti in termini di restrizioni, conservazioni, interventi, pericolosità e rischi.



STIMA VALORE A BASE D'ASTA	
STIMA SINTETICA (Procedimento comparativo diretto)	
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in zone E	5,00
Superficie terreno Zone omogenee E (mq)	458
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in zona B3 e B4	80,00
Superficie terreno Zona omogenea B3 e B4 (mq)	303
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in zona D	40
Superficie terreno Zona D	1851
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in zona G	15
Superficie terreno Zona G	650
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in area Strada	0
Superficie terreno Zona Strada	5560
Coefficiente di destinazione d'uso (Cd)	1,00
Caratteristiche di localizzazione (C1)	1,00
Caratteristiche di posizione (C2)	1,00
Caratteristiche tipologiche (C3)	1,00
Valore di mercato (Vm)	€ 110 320,00
Terreni *	

Valore di mercato attuale (Vmf) = Valore Base d'Asta Lotto Quarto =

Prezzo Base di Vendita LOTTO QUARTO: € 110.000,00

(diconsi euro centodiecimila/00) (importo arrotondato)

Riassumendo in definitiva:

LOTTO QUARTO (E.I. 28/2021):

Il **Lotto Quarto** (E.I.28/2021) consiste in :

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

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

DATI CATASTALI

• **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al **Foglio n.42**

- **Particella 32** – seminativo, classe 2, Are 6 Ca 46, RD. € 0,83, RA. € 1,33
- **Particella 51** – seminativo, classe 2, Are 4 Ca 35, RD. € 0,56, RA. € 0,90
- **Particella 364** – vigneto, classe 2, Ca 49, RD. € 0,91, RA. € 0,53



★ immobili pignorati solo pro quota 28/40★ (ex particella n.756 del Foglio 42)

- **Particella 366** – seminativo, classe 2, Ca 74, RD. € 0,10, RA. € 0,15
- **Particella 368** – seminativo, classe 2, Ca 86, RD. € 0,11, RA. € 0,18
- **Particella 752** – semin arbor, classe 2, Are 22 Ca 20, RD. € 12,61, RA. € 9,17
- **Particella 753** – semin arbor, classe 2, Are 1 Ca 30, RD. € 0,74, RA. € 0,54
- **Particella 754** – seminativo, classe 2, Are 8 Ca 66, RD. € 1,12, RA. € 1,79
- **Particella 755** – seminativo, classe 2, Are 12 Ca 58, RD. € 1,62, RA. € 2,60
- **Particella 756** – vigneto, classe 2, Are 1 Ca 89, RD. € 3,51, RA. € 2,05
- **Particella 1074** – vigneto, classe 2, Ca 9, RD. € 0,01, RA. € 0,02
- **Particella 1074** – vigneto, classe 2, Ca 27, RD. € 0,50, RA. € 0,29
- **Particella 1075** – vigneto, classe 2, Ca 15, RD. € 0,28, RA. € 0,16
- **Particella 1581** – semin arbor, classe 2, Are 11 Ca 14, RD. € 6,33, RA. € 4,60
- **Particella 1583** – semin arbor, classe 2, Ca 16, RD. € 0,09, RA. € 0,07
- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.47**
 - **Particella 285** – Incolt prod, classe unica, Are 6 Ca 55, RD. € 0,10, RA. € 0,03

★ immobili pignorati solo pro quota 28/40★ (ex particella n.161 del Foglio 47)

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.48**
 - **Particella 407** – querceto, classe 1, Are 2, RD. € 0,31, RA. € 0,06
 - **Particella 557** – Uliveto, classe 3, Are 1 Ca 55, RD. € 0,56, RA. € 0,32
 - **Particella 557** – pascolo arb, classe 1, Ca 80, RD. € 0,07, RA. € 0,06
 - **Particella 558** – uliveto, classe 3, Ca 15, RD. € 0,05, RA. € 0,03
 - **Particella 311** – uliveto, classe 3, Ca 85, RD. € 0,31, RA. € 0,18
 - **Particella 312** – pascolo arb, classe 1, Ca 2, RD. € 0,01, RA. € 0,01
 - **Particella 604** – uliveto, classe 2, Are 4, RD. € 2,38, RA. € 1,14
 - **Particella 605** – uliveto, classe 2, Ca 85, RD. € 0,50, RA. € 0,24
 - **Particella 607** – uliveto, classe 2, Ca 11, RD. € 0,07, RA. € 0,03

VALORE A BASE D'ASTA **LOTTO QUARTO**

(piena proprietà - - proprietà proquota★): **€ 110.000,00**



VALUTAZIONE LOTTO QUINTO (E.I. 28/2021)

Per la **stima del valore di mercato del Quinto Lotto** della presente **E.I. 28/2021** il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto procedere con una **stima sintetica (procedimento comparativo diretto)** del valore di mercato sulla base dei prezzi pagati per immobili simili.

La **stima sintetica**, partendo dal valore di mercato degli immobili analoghi a quello in esame (calcolato attraverso il prezzo unitario a mq ed attribuendo un grado ottimale di tutti gli elementi e caratteristiche che ne determinano il prezzo stesso) ed assumendo le incidenze delle caratteristiche stesse a seconda dello stato del bene, può quantificare il valore di mercato attraverso la seguente espressione:

$$Vm = Sc \times Pu \times Cd \times \sum \delta$$

Ed attraverso la seguente tabella di calcolo delle caratteristiche delle unità immobiliari:

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARI	INCIDENZA	LIVELLO	VALORE
Caratteristiche di localizzazione C1			1,00
Accessibilità	17	1,0	
Servizi	12	1,0	
Verde Urbano	7	1,0	
Caratteristiche di posizione C2			1,00
Panoramicità	8	1,0	
Orientamento	7	1,0	
Luminosità	6	1,0	
Caratteristiche tipologiche C3			1,00
Caratteristiche costruttive	11	1,0	
Finiture	8	1,0	
Impianti	8	1,0	
Ascensore	8	1,0	
Vetustà	2	1,0	
Obsolescenza	2	1,0	
Commerciabilità	4	1,0	

La determinazione della **superficie commerciale dei terreni*** del **Quinto Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, con relativi classamenti, destinazioni e vincoli, determinata dai dati disponibili da visure catastali e dai **Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Centola (SA)**, è la seguente:

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al Foglio n.42
 - Particella 628 – zona B4 per 16 mq
 - Particella 629 – zona B4 per 52 mq
 - Particella 633 – zona B4 per 2 mq
 - Particella 716 – zona B4 per 5 mq

Pertanto procedendo con una stima sintetica (procedimento comparativo diretto) assumendo i seguenti valori unitari di mercato per la superficie commerciale determinata e per coefficiente di destinazione d'uso (Cd) e discostamenti dei coefficienti di ciascuna caratteristica (C1, C2 e C3) si ottiene il **valore di mercato finale (Vm_f)** dei beni immobili ovvero **stima del valore a base d'asta** del **Quinto Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, ovvero:

- per terreni in zone omogenee **B4** viene assunto un valore di **€ 80,00/mq**



Detti valori sono stati determinati per il **Quinto Lotto** in considerazione delle superfici dei terreni, delle conformazioni delle aree esterne, delle posizioni e delle localizzazioni, delle caratteristiche e della commerciabilità dei terreni, delle manutenzioni, degli usi dei terreni, delle destinazioni attuali, delle destinazioni urbanistiche dei terreni, ed, infine, dei diversi vincoli sovraordinati ricadenti sulle aree ed incidenti in termini di restrizioni, conservazioni, interventi, pericolosità e rischi.

STIMA VALORE A BASE D'ASTA	
STIMA SINTETICA (Procedimento comparativo diretto)	
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in zona B4	80,00
Superficie terreno Zona omogenea B4 (mq)	75
Coefficiente di destinazione d'uso (Cd)	1,00
Caratteristiche di localizzazione (C1)	1,00
Caratteristiche di posizione (C2)	1,00
Caratteristiche tipologiche (C3)	1,00
Valore di mercato (Vm)	€ 6 000,00
Terreni *	

Valore di mercato attuale (Vm_f) = Valore Base d'Asta Lotto Quinto =

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO QUINTO: € 6.000,00

(diconsi euro seimila/00) (importo arrotondato)

Riassumendo in definitiva:

LOTTO QUINTO (E.I. 28/2021):

Il **Lotto Quinto** (E.I.28/2021) consiste in :

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

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

DATI CATASTALI

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO QUINTO

(piena proprietà): € 6.000,00



VALUTAZIONE LOTTO SESTO (E.I. 28/2021)

Per la **stima del valore di mercato del Sesto Lotto** della presente **E.I. 28/2021** il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto procedere con una **stima sintetica (procedimento comparativo diretto)** del valore di mercato sulla base dei prezzi pagati per immobili simili.

La **stima sintetica**, partendo dal valore di mercato degli immobili analoghi a quello in esame (calcolato attraverso il prezzo unitario a mq ed attribuendo un grado ottimale di tutti gli elementi e caratteristiche che ne determinano il prezzo stesso) ed assumendo le incidenze delle caratteristiche stesse a seconda dello stato del bene, può quantificare il valore di mercato attraverso la seguente espressione:

$$Vm = Sc \times Pu \times Cd \times \sum \delta$$

Ed attraverso la seguente tabella di calcolo delle caratteristiche delle unità immobiliari:

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARI	INCIDENZA	LIVELLO	VALORE
Caratteristiche di localizzazione C1			1,00
Accessibilità	17	1,0	
Servizi	12	1,0	
Verde Urbano	7	1,0	
Caratteristiche di posizione C2			1,00
Panoramicità	8	1,0	
Orientamento	7	1,0	
Luminosità	6	1,0	
Caratteristiche tipologiche C3			1,00
Caratteristiche costruttive	11	1,0	
Finiture	8	1,0	
Impianti	8	1,0	
Ascensore	8	1,0	
Vetustà	2	1,0	
Obsolescenza	2	1,0	
Commerciabilità	4	1,0	

La determinazione della **superficie commerciale dei terreni*** del **Sesto Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, con relativi classamenti, destinazioni e vincoli, determinata dai dati disponibili da visure catastali e dai **Certificati di Destinazione Urbanistica** rilasciati dal **Comune di Centola (SA)**, è la seguente:

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al Foglio n.42
 - Particella 906 – zona E4 per 170 mq
 - Particella 950 – zona B4 per 18 mq
 - Particella 1078 – zona E4 per 97 mq
 - Particella 1081 – zona E4 per 75 mq
 - Particella 1084 – zona E4 per 187 mq
 - Particella 1088 – zona B4 per 122 mq e zona E4 per 4 mq
 - Particella 1091 – zona E4 per 1647 mq

Pertanto procedendo con una stima sintetica (procedimento comparativo diretto) assumendo i seguenti valori unitari di mercato per la superficie commerciale determinata e per coefficiente di destinazione



d'uso (Cd) e discostamenti dei coefficienti di ciascuna caratteristica (C1, C2 e C3) si ottiene il **valore di mercato finale (Vmf)** dei beni immobili ovvero **stima del valore a base d'asta** del **Sesto Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, ovvero:

- per terreni in zone omogenee **B4** viene assunto un valore di **€ 120,00/mq**
- per terreni in zone omogenee **E4** viene assunto un valore di **€ 6,00/mq**

Detti valori sono stati determinati per il **Sesto Lotto** in considerazione delle superfici dei terreni, delle conformazioni delle aree esterne, delle posizioni e delle localizzazioni, delle caratteristiche e della commerciabilità dei terreni, delle manutenzioni, delle coltivazioni e degli usi dei terreni, delle destinazioni attuali, delle destinazioni urbanistiche dei terreni, ed, infine, dei diversi vincoli sovraordinati ricadenti sulle aree ed incidenti in termini di restrizioni, conservazioni, interventi, pericolosità e rischi.

STIMA VALORE A BASE D'ASTA	
STIMA SINTETICA (Procedimento comparativo diretto)	
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in zone E4	6,00
Superficie terreno Zone omogenee E4 (mq)	2180
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in zona B4	120,00
Superficie terreno Zona omogenea B4 (mq)	140
Coefficiente di destinazione d'uso (Cd)	1,00
Caratteristiche di localizzazione (C1)	1,00
Caratteristiche di posizione (C2)	1,00
Caratteristiche tipologiche (C3)	1,00
Valore di mercato (Vm)	€ 29 880,00
Terreni *	

Valore di mercato attuale (Vmf) = Valore Base d'Asta Lotto Sesto =

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO SESTO: € 30.000,00

(diconsi euro trentamila/00) (importo arrotondato)

Riassumendo in definitiva:

LOTTO SESTO (E.I. 28/2021):

Il **Lotto Sesto (E.I.28/2021)** consiste in :

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

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



DATI CATASTALI

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.42**
 - **Particella 906** – seminativo, classe 2, Are 1 Ca 70, RD. € 0,22, RA. € 0,35
 - **Particella 950** – uliv vignet, classe 2, Ca 18, RD. € 0,07, RA. € 0,09
 - **Particella 1078** – Vigneto, classe 2, Ca 56, RD. € 1,04, RA. € 0,61
Seminativo, classe 2, Ca 41, RD. € 0,05, RA. € 0,08
 - **Particella 1081** – seminativo, classe 2, Ca 75, RD. € 0,10, RA. € 0,15
 - **Particella 1084** – seminativo, classe 2, Are 1 Ca 87, RD. € 0,24, RA. € 0,39
 - **Particella 1088** – uliv vignet, classe 2, Are 1 Ca 26, RD. € 0,49, RA. € 0,62
 - **Particella 1091** – seminativo, classe 2, Are 16 Ca 47, RD. € 2,13, RA. € 3,40

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO SESTO

(piena proprietà): € 30.000,00



VALUTAZIONE LOTTO SETTIMO (E.I. 28/2021)

Per la **stima del valore di mercato del Settimo Lotto** della presente **E.I. 28/2021** il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto procedere con una **stima sintetica (procedimento comparativo diretto)** del valore di mercato sulla base dei prezzi pagati per immobili simili.

La **stima sintetica**, partendo dal valore di mercato degli immobili analoghi a quello in esame (calcolato attraverso il prezzo unitario a mq ed attribuendo un grado ottimale di tutti gli elementi e caratteristiche che ne determinano il prezzo stesso) ed assumendo le incidenze delle caratteristiche stesse a seconda dello stato del bene, può quantificare il valore di mercato attraverso la seguente espressione:

$$Vm = Sc \times Pu \times Cd \times \sum \delta$$

Ed attraverso la seguente tabella di calcolo delle caratteristiche delle unità immobiliari:

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARI	INCIDENZA	LIVELLO	VALORE
Caratteristiche di localizzazione C1			1,13
Accessibilità	17	1,2	
Servizi	12	1,1	
Verde Urbano	7	1,0	
Caratteristiche di posizione C2			1,00
Panoramicità	8	1,0	
Orientamento	7	1,0	
Luminosità	6	1,0	
Caratteristiche tipologiche C3			1,01
Caratteristiche costruttive	11	1,0	
Finiture	8	1,0	
Impianti	8	1,0	
Ascensore	8	1,0	
Vetustà	2	1,0	
Obsolescenza	2	1,0	
Commerciabilità	4	1,1	

La determinazione della **superficie commerciale dei fabbricati** del **Settimo Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, determinata in base a dei coefficienti rapporti mercantili usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, è la seguente:

Per la definizione del valore unitario di mercato è stato considerato uno stato conservativo **sufficiente** come desumibile da sopralluogo effettuato.

La determinazione della **superficie commerciale dei terreni*** del **Settimo Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, con relativi classamenti, destinazioni e vincoli, determinata dai dati disponibili da visure catastali e dai **Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Centola (SA)**, è la seguente:

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al Foglio n.42
- **Particella 1553 – zona E4 per 4859 mq e Strada per 12 mq**

Pertanto procedendo con una stima sintetica (procedimento comparativo diretto) assumendo i seguenti valori unitari di mercato per la superficie commerciale determinata e per coefficiente di destinazione



d'uso (Cd) e discostamenti dei coefficienti di ciascuna caratteristica (C1, C2 e C3) si ottiene il **valore di mercato finale (Vm_f)** dei beni immobili ovvero **stima del valore a base d'asta** del **Settimo Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, ovvero:

- per terreni in zone omogenee **E4** viene assunto un valore di **€ 15,00/mq**
- per terreni in zona **Strade** viene assunto un valore di **€ 0,00/mq**

Detti valori sono stati determinati per il **Settimo Lotto** in considerazione delle superfici dei fabbricati e dei terreni, delle conformità e delle difformità edilizie-urbanistiche, delle conformazioni e destinazioni dei vani interni e delle aree esterne, delle posizioni e delle localizzazioni, delle caratteristiche tipologiche e della commerciabilità dei fabbricati e dei terreni, delle manutenzioni e dell'obsolescenza dei fabbricati, delle coltivazioni e degli usi dei terreni, delle destinazioni attuali e potenziali dei fabbricati e delle destinazioni urbanistiche dei terreni, ed, infine, dei diversi vincoli sovraordinati ricadenti sui fabbricati e sulle aree ed incidenti in termini di restrizioni, conservazioni, interventi, pericolosità e rischi.

STIMA VALORE A BASE D'ASTA	
STIMA SINTETICA (Procedimento comparativo diretto)	
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in zone E4	15,00
Superficie terreno Zone omogenee E4 (mq)	4859
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in zona Strade	0,00
Superficie terreno Zona Strade (mq)	12
Coefficiente di destinazione d'uso (Cd)	1,00
Caratteristiche di localizzazione (C1)	1,13
Caratteristiche di posizione (C2)	1,00
Caratteristiche tipologiche (C3)	1,01
Valore di mercato (Vm)	€ 82 962,72
Terreni *	

Valore di mercato attuale (Vm_f) = Valore Base d'Asta Lotto Settimo =

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO SETTIMO: € 81.000,00 **

(diconsi euro ottantunomila/00) (importo arrotondato)

** (E' stata decurtata la somma di **€ 2.000** per quanto illustrato al Paragrafo 7 – Quesito 6)

Riassumendo in definitiva:

LOTTO SETTIMO (E.I. 28/2021):

Il Lotto Settimo (E.I.28/2021) consiste in :

terreno non coltivato (particella n.1552) composto da 4871 mq a seminativo di forma rettangolare adiacente la Strada Regionale 562 e via Località Palorcio mentre il fabbricato (particella n.1553), è



destinato a magazzino/deposito e consiste attualmente in tettoia in precarie condizioni statiche e funzionali, con superficie di circa 128 mq con altezza di circa da 2,65 m.

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

DATI CATASTALI

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO SETTIMO

(piena proprietà): € 81.000,00



VALUTAZIONE LOTTO OTTAVO (E.I. 28/2021)

Per la **stima del valore di mercato dell' Ottavo Lotto** della presente **E.I. 28/2021** il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto procedere con una **stima sintetica (procedimento comparativo diretto)** del valore di mercato sulla base dei prezzi pagati per immobili simili.

La **stima sintetica**, partendo dal valore di mercato degli immobili analoghi a quello in esame (calcolato attraverso il prezzo unitario a mq ed attribuendo un grado ottimale di tutti gli elementi e caratteristiche che ne determinano il prezzo stesso) ed assumendo le incidenze delle caratteristiche stesse a seconda dello stato del bene, può quantificare il valore di mercato attraverso la seguente espressione:

$$Vm = Sc \times Pu \times Cd \times \sum \alpha$$

Ed attraverso la seguente tabella di calcolo delle caratteristiche delle unità immobiliari:

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARI	INCIDENZA	LIVELLO	VALORE
Caratteristiche di localizzazione C1			1,08
Accessibilità	17	1,1	
Servizi	12	1,1	
Verde Urbano	7	1,0	
Caratteristiche di posizione C2			1,10
Panoramicità	8	1,1	
Orientamento	7	1,1	
Luminosità	6	1,1	
Caratteristiche tipologiche C3			1,00
Caratteristiche costruttive	11	1,0	
Finiture	8	1,0	
Impianti	8	1,0	
Ascensore	8	1,0	
Vetustà	2	1,0	
Obsolescenza	2	1,0	
Commerciabilità	4	1,0	

La determinazione della **superficie commerciale dei terreni*** dell' **Ottavo Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, con relativi classamenti, destinazioni e vincoli, determinata dai dati disponibili da visure catastali e dai **Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Centola (SA)**, è la seguente:

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al Foglio n.48
 - **Particella 35** – zona **E5** per **7576 mq**
 - **Particella 48** – zona **E6** per **5615 mq** e **Strada** per **152 mq**

Pertanto procedendo con una stima sintetica (procedimento comparativo diretto) assumendo i seguenti valori unitari di mercato per la superficie commerciale determinata e per coefficiente di destinazione d'uso (Cd) e discostamenti dei coefficienti di ciascuna caratteristica (C1, C2 e C3) si ottiene il **valore di mercato finale (Vm_f)** dei beni immobili ovvero **stima del valore a base d'asta** dell' **Ottavo Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, ovvero:

- per terreni in zone omogenee **E5 ed E6** viene assunto un valore di **€ 5,00/mq**
- per terreni in zona omogenea **Strada** viene assunto un valore di **€ 0,00/mq**



Detti valori sono stati determinati per l' **Ottavo Lotto** in considerazione delle superfici dei terreni, delle conformazioni delle aree esterne, delle posizioni e delle localizzazioni, delle caratteristiche e della commerciabilità dei terreni, delle manutenzioni, delle coltivazioni e degli usi dei terreni, delle destinazioni attuali, delle destinazioni urbanistiche dei terreni, ed, infine, dei diversi vincoli sovraordinati ricadenti sulle aree ed incidenti in termini di restrizioni, conservazioni, interventi, pericolosità e rischi.

STIMA VALORE A BASE D'ASTA	
STIMA SINTETICA (Procedimento comparativo diretto)	
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in zone E5 ed E6	5,00
Superficie terreno Zone omogenee E5 ed E6 (mq)	13191
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in zona Strade	0,00
Superficie terreno Zona Strade (mq)	152
Coefficiente di destinazione d'uso (Cd)	1,00
Caratteristiche di localizzazione (C1)	1,08
Caratteristiche di posizione (C2)	1,10
Caratteristiche tipologiche (C3)	1,00
Valore di mercato (Vm)	€ 78 394,85
Terreni *	

Valore di mercato attuale (Vm_f) = Valore Base d'Asta Lotto Ottavo =

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO OTTAVO: € 78.000,00

(diconsi euro settantottomila/00) (importo arrotondato)

Riassumendo in definitiva:

LOTTO OTTAVO (E.I. 28/2021):

Il **Lotto Ottavo** (E.I.28/2021) consiste in :

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

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

DATI CATASTALI

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO OTTAVO

(piena proprietà): € 78.000,00



VALUTAZIONE LOTTO NONO (E.I. 28/2021)

Per la **stima del valore di mercato del Nono Lotto** della presente **E.I. 28/2021** il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto procedere con una **stima sintetica (procedimento comparativo diretto)** del valore di mercato sulla base dei prezzi pagati per immobili simili.

La **stima sintetica**, partendo dal valore di mercato degli immobili analoghi a quello in esame (calcolato attraverso il prezzo unitario a mq ed attribuendo un grado ottimale di tutti gli elementi e caratteristiche che ne determinano il prezzo stesso) ed assumendo le incidenze delle caratteristiche stesse a seconda dello stato del bene, può quantificare il valore di mercato attraverso la seguente espressione:

$$Vm = Sc \times Pu \times Cd \times \sum \delta$$

Ed attraverso la seguente tabella di calcolo delle caratteristiche delle unità immobiliari:

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARI	INCIDENZA	LIVELLO	VALORE
Caratteristiche di localizzazione C1			1,00
Accessibilità	17	1,0	
Servizi	12	1,0	
Verde Urbano	7	1,0	
Caratteristiche di posizione C2			1,17
Panoramicità	8	1,2	
Orientamento	7	1,2	
Luminosità	6	1,1	
Caratteristiche tipologiche C3			1,01
Caratteristiche costruttive	11	1,0	
Finiture	8	1,0	
Impianti	8	1,0	
Ascensore	8	1,0	
Vetustà	2	1,0	
Obsolescenza	2	1,0	
Commerciabilità	4	1,1	

La determinazione della **superficie commerciale dei terreni*** del **Nono Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, con relativi classamenti, destinazioni e vincoli, determinata dai dati disponibili da visure catastali e dai **Certificati di Destinazione Urbanistica** rilasciati dal **Comune di Centola (SA)**, è la seguente:

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al Foglio n.48
 - Particella 193 – zona E6 per 4900 mq, Esterna per 42 mq, Aree Pub per 28 mq e E5 per 10 mq
 - Particella 469 – zona E6 per 5176 mq ed Esterna per 55 mq
 - Particella 471 – zona E5 per 179, zona B4 per 160 mq e zona E6 per 134 mq

Pertanto procedendo con una stima sintetica (procedimento comparativo diretto) assumendo i seguenti valori unitari di mercato per la superficie commerciale determinata e per coefficiente di destinazione d'uso (Cd) e discostamenti dei coefficienti di ciascuna caratteristica (C1, C2 e C3) si ottiene il **valore di mercato finale (Vm_f)** dei beni immobili ovvero **stima del valore a base d'asta** del **Nono Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, ovvero:



- per terreni in zona omogenea **B4** viene assunto un valore di € 150,00/mq
- per terreni **agricoli incolti** in zona omogenea **E6 ed E5** viene assunto un valore di € 10,00/mq
- per terreni in zona omogenea **esterna ZTO** viene assunto un valore di € 10,00/mq
- per terreni in zona omogenea **Area Pubblica** viene assunto un valore di € 0,00/mq

Detti valori sono stati determinati per il **Nono Lotto** in considerazione delle superfici dei terreni, delle conformazioni delle aree esterne, delle posizioni e delle localizzazioni, delle caratteristiche e della commerciabilità dei terreni, delle manutenzioni, delle coltivazioni e degli usi dei terreni, delle destinazioni attuali, delle destinazioni urbanistiche dei terreni, ed, infine, dei diversi vincoli sovraordinati ricadenti sulle aree ed incidenti in termini di restrizioni, conservazioni, interventi, pericolosità e rischi.

STIMA VALORE A BASE D'ASTA	
STIMA SINTETICA (Procedimento comparativo diretto)	
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in zone E5 ed E6	10,00
Superficie terreno Zone omogenee E5 ed E6 (mq)	10398
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in zona B4	150,00
Superficie terreno Zona omogenea B4 (mq)	160
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in zona Esterna	10
Superficie terreno Zona Esterna ZTO	97
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in Area Pubblica	0
Superficie terreno Zona Area Pubblica	28
Coefficiente di destinazione d'uso (Cd)	1,00
Caratteristiche di localizzazione (C1)	1,00
Caratteristiche di posizione (C2)	1,17
Caratteristiche tipologiche (C3)	1,01
Valore di mercato (Vm)	€ 152 460,88
Terreni *	

Valore di mercato attuale (Vm_f) = Valore Base d'Asta Lotto Nono =

Prezzo Base di Vendita LOTTO NONO: € 152.000,00

(diconsi euro centocinquantaduemila/00) (importo arrotondato)

Riassumendo in definitiva:

LOTTO NONO (E.I. 28/2021):

Il Lotto Nono (E.I.28/2021) consiste in :

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



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

DATI CATASTALI

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

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



VALUTAZIONE LOTTO DECIMO (E.I. 28/2021)

Per la **stima del valore di mercato del Decimo Lotto** della presente **E.I. 28/2021** il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto procedere con una **stima sintetica (procedimento comparativo diretto)** del valore di mercato sulla base dei prezzi pagati per immobili simili.

La **stima sintetica**, partendo dal valore di mercato degli immobili analoghi a quello in esame (calcolato attraverso il prezzo unitario a mq ed attribuendo un grado ottimale di tutti gli elementi e caratteristiche che ne determinano il prezzo stesso) ed assumendo le incidenze delle caratteristiche stesse a seconda dello stato del bene, può quantificare il valore di mercato attraverso la seguente espressione:

$$Vm = Sc \times Pu \times Cd \times \sum \alpha$$

Ed attraverso la seguente tabella di calcolo delle caratteristiche delle unità immobiliari:

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARI	INCIDENZA	LIVELLO	VALORE
Caratteristiche di localizzazione C1			1,05
Accessibilità	17	1,1	
Servizi	12	1,0	
Verde Urbano	7	1,0	
Caratteristiche di posizione C2			1,00
Panoramicità	8	1,0	
Orientamento	7	1,0	
Luminosità	6	1,0	
Caratteristiche tipologiche C3			1,01
Caratteristiche costruttive	11	1,0	
Finiture	8	1,0	
Impianti	8	1,0	
Ascensore	8	1,0	
Vetustà	2	1,0	
Obsolescenza	2	1,0	
Commerciabilità	4	1,1	

La determinazione della **superficie commerciale dei fabbricati** del **Decimo Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, determinata in base a dei coefficienti rapporti mercantili usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, è la seguente:

Per la definizione del valore unitario di mercato è stato considerato uno stato conservativo **sufficiente** come desumibile da sopralluogo effettuato.

La determinazione della **superficie commerciale dei terreni*** del **Decimo Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, con relativi classamenti, destinazioni e vincoli, determinata dai dati disponibili da visure catastali e dai **Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Centola (SA)**, è la seguente:

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al Foglio n.48
- **Particella 9 – zona B3 per 71 mq**
- **Particella 22 – zona B3 per 974 mq**
- **Particella 630 – zona B3 per 954 mq**



Pertanto procedendo con una stima sintetica (procedimento comparativo diretto) assumendo i seguenti valori unitari di mercato per la superficie commerciale determinata e per coefficiente di destinazione d'uso (Cd) e discostamenti dei coefficienti di ciascuna caratteristica (C1, C2 e C3) si ottiene il **valore di mercato finale (Vm_f)** dei beni immobili ovvero **stima del valore a base d'asta** del **Decimo Lotto** della presente **E.I. 28/2021**, ovvero:

- per terreni in zone omogenee **B3** viene assunto un valore di **€ 100,00/mq**

Detti valori sono stati determinati per il **Decimo Lotto** in considerazione delle superfici dei fabbricati e dei terreni, delle conformità e delle difformità edilizie-urbanistiche, delle conformazioni e destinazioni dei vani interni e delle aree esterne, delle posizioni e delle localizzazioni, delle caratteristiche tipologiche e della commerciabilità dei fabbricati e dei terreni, delle manutenzioni e dell'obsolescenza dei fabbricati, delle coltivazioni e degli usi dei terreni, delle destinazioni attuali e potenziali dei fabbricati e delle destinazioni urbanistiche dei terreni, ed, infine, dei diversi vincoli sovraordinati ricadenti sui fabbricati e sulle aree ed incidenti in termini di restrizioni, conservazioni, interventi, pericolosità e rischi.

STIMA VALORE A BASE D'ASTA	
STIMA SINTETICA (Procedimento comparativo diretto)	
Prezzo unitario vendita (€/mq) terreno in zona B3	100,00
Superficie terreno Zona omogenea B3 (mq)	1999
Coefficiente di destinazione d'uso (Cd)	1,00
Caratteristiche di localizzazione (C1)	1,05
Caratteristiche di posizione (C2)	1,00
Caratteristiche tipologiche (C3)	1,01
Valore di mercato (Vm)	€ 211 287,07
Terreni *	

Valore di mercato attuale (Vm_f) = Valore Base d'Asta Lotto Decimo =

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO DECIMO: € 206.000,00 **

(diconsi euro duecentoseimila/00) (importo arrotondato)

** (E' stata decurtata la somma di **€ 5.000** per quanto illustrato al Paragrafo 7 – Quesito 6)

Riassumendo in definitiva:

LOTTO DECIMO (E.I. 28/2021):

Il Lotto Decimo (E.I.28/2021) consiste in :

terreni (4 particelle catastali), prevalentemente aree urbane di corte esterne a fabbricati, composti da 71 mq a pascolo, 552 mq a seminativo e 1372 mq a uliveto; mentre il fabbricato (particella n.629 sub



1), è destinato attualmente a deposito ma in cattivo stato manutentivo, con superficie di circa 34 mq con altezza di circa da 2,83 m e piccola corte pertinenziale di 27 mq.

I terreni e fabbricati per civile abitazione sono ubicati in Via Piano Faracchio (via Fratelli Capozzoli) presso Località OMISSIS del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 0,5 Km dal centro di Palinuro.

DATI CATASTALI

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO DECIMO

(piena proprietà): € 206.000,00

**Quesito n.13:**

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

Gli immobili fabbricati dei **Dieci** Lotto della presente E.I. **28/2021**, come illustrato nel Paragrafo 7 – **Quesito 10 della presente Relazione**, sono costituiti da **15** fabbricati (8 particelle catastali: Particella n.1552 del Foglio 42, Particella n.943 Sub 1, Particella n.1441 Sub 1, Particella n.1443 Sub 1, Particella n.1444 Sub 1 del Foglio 45, Particella n.172, Particella n.743 e Particella n.629 Sub 1 del Foglio 48) di diversa natura (abitazione, deposito, ufficio, attività produttiva), consistenza (superficie, altezza, pertinenze, manutenzione, impiantistica, finiture) e dimensione (superficie commerciale complessiva di circa 1196 mq), con terreni per corti pertinenziali ed accessori ai fabbricati, utilizzati di fatto e destinati ed autorizzati di diritto come usi diversi da quello residenziale, sono di proprietà dei debitori di OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, e dalla Certificazione Notarile (Allegato N.2 – Documento 2e), non risulta presente assegnazione della casa coniugale, opponibile alla procedura, in quanto trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.



Quesito n.14:

“Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;”

Dall'**esame della Documentazione in atti**, di cui al precedente paragrafo 3, **Relazione Notarile del 19/07/2021, Atto di pignoramento immobiliare del 14-17/05/2021, Nota di Trascrizione N.OMISSISdel 04062021, Istanza di Vendita del 11/06/2021, Nota di Iscrizione di Ipoteca OMISSISdel 18/12/2004**, si evidenzia che gli immobili della **Procedura E.I. 28/2021**, sono **costituiti** da:

n.86 particelle catastali di terreni di diversa natura (seminativo, querceto, uliveto, vigneto, pascolo, incolto), consistenza (forma, acclività, accessibilità, delimitazioni) e dimensione (superficie complessiva **277.702** mq), e **n.8** particelle catastali di fabbricati di diversa natura (abitazione, deposito, ufficio, attività produttiva), consistenza (superficie, altezza, pertinenze, manutenzione, impiantistica, finiture) e dimensione (superficie commerciale complessiva 1196 mq), come individuati e richiamati dall'atto di pignoramento immobiliare del 14-17/05/2021, e come rilevabili dall'allegata documentazione fotografica esterna ed interna (Allegato N.4 – Documento 4a), dalle visure catastali storiche (Allegato N.3 – Documento 3c), da estratti di mappe catastali (Allegato N.3 – Documento 3a), da documentazioni notarili (Allegato N.3 – Documento 3f), da varie comunicazioni e documentazioni (Allegato N.3 – Documento 3g) da ispezioni ipotecarie (Allegato N.3 – Documento 3h) e da rilievi metrici (Allegato N.7 – Documento 7a).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio dunque indica, nel prosieguo della presente relazione ed in allegati, i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di **stima dividendoli e raggruppandoli in Dieci Lotti** siti in diverse località del comune di Centola (SA) e costituiti secondo principi di prossimità, tipologia urbanistica e classamento agricolo, complementarietà e potenzialità, come di seguito proposti e descritti analiticamente per ogni Lotto con dati descrittivi, catastali, valori, confini, titoli, formalità, regolarità edilizia ed annotazioni:



LOTTO PRIMO (E.I. 28/2021)

Il **Lotto Primo** (E.I.28/2021), come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione della Procedura E.I. 28/2021, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

terreni (10 particelle catastali) composti da 21294 mq ad uliveto, 617 mq a pascolo e 92898 mq incolto, e 10 fabbricati (2 particelle catastali), destinati ad abitazione (particella 172), con un fabbricato con 2 vani a piano terra (soggiorno-cucina e camere, oltre 1 wc e balcone di 13 mq) di circa 70 mq ed un piano copertura destinato a terrazzo di circa 236 mq, con accesso attraverso strade/viali presenti sulle particelle n.743 e 744, ed altri usi produttivi (particella 743), con nove fabbricati con 12 vani a piano terra (2 uffici, 1 sala, 2 cucine, 5 depositi, 2 bar aperti, 1 forno/pizzeria, 1 tettoia, oltre 10 wc) di circa 594 mq complessivi con altezza interna variabile da 2,40 a 2,95 m, oltre aree esterne per corti pertinenziali sistemate a strade, camminamenti, piazzette e piazzole, muri in pietra e recinzioni, verde attrezzato e/o aree incolte di circa 13157 mq. (Allegato N.4 – Documento 4a)

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO PRIMO

(piena proprietà): € 1.503.000,00

DATI CATASTALI

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



CONFINI

- A nord delle **particelle n.91, 536, 540 e 541** del foglio n.48 di Centola con **particelle n.759, 653, 396, 395 e 604**, delle **particelle n.137, 159, 162 e 183** del foglio n.48 di Centola con **particelle n.138, 296, 155, 343, 157, 651, 244, 641 e 184**, delle **particelle n.743 e 744** del foglio n.48 di Centola con **particelle n.678, 138, 137, 162 e 379**
- A ovest delle **particelle n.91, 536, 540 e 541** del foglio n.48 di Centola con **particelle n.538, 89, 537, 542 e 722**, delle **particelle n.137, 159, 162 e 183** del foglio n.48 di Centola con **particelle n.138 e 744**, delle **particelle n.743 e 744** del foglio n.48 di Centola con **particella n.400**
- A sud delle **particelle n.91, 536, 540 e 541** del foglio n.48 di Centola con **particelle n.138, 134, 234, 127, 316 e 128**, delle **particelle n.137, 159, 162 e 183** del foglio n.48 di Centola con **particelle n.743 e 744**, delle **particelle n.743 e 744** del foglio n.48 di Centola con **particelle n.514, 510, 509 e Mar Tirreno**
- A est delle **particelle n.91, 536, 540 e 541** del foglio n.48 di Centola con **particelle n.93, 399 e 290**, delle **particelle n.137, 159, 162 e 183** del foglio n.48 di Centola con **particelle n.379 e 573**, delle **particelle n.743 e 744** del foglio n.48 di Centola con **particelle n.573, 507, 511, 508 e Mar Tirreno**.

TITOLI DI PROPRIETA'

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

- **Atto di Divisione a stralcio del OMISSIS**, (Allegato N.3 – Documento 3f) rogato dal notaio Giuliani Ippolito, registrato a Camerota in data OMISSIS al OMISSISe racc.n.OMISSIS e trascritto il OMISSISai numeri OMISSIS; con detto atto pubblico sono pervenuti alla signora OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 10/28 di piena proprietà ed ai signori OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, e OMISSIS, OMISSIS (SA) il 10 dicembre 1958, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 9/28 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



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

- **Atto di pignoramento immobiliare del 14-17/05/2021** (Allegato N.2 – Documento 2b) dell'avv. OMISSIS, con studio in Salerno (SA) alla Via OMISSIS, 33/c, per procura di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), nei confronti di OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore);
- **Nota di Iscrizione di Ipoteca OMISSISdel 18/12/2004**, a favore di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), per un montante ipotecario di € 7.698.000,00 ed un capitale di € 3.849.000,00, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo del notaio Giuseppe Monica in data OMISSIS.
- **Nota di Trascrizione N.OMISSISdel 04/06/2021** (Allegato N.2 – Documento 2d), a favore di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021 per € OMISSIS.
- **Trascrizione N. 20610/16090 del 20/05/2016** (Allegato N.2 – Documento 2e), a favore del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, contro **OMISSIS Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS Cod.Fisc. OMISSIS e OMISSIS Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore)**, per l'intero diritto di proprietà;
- **Trascrizione N. OMISSIS**(Allegato N.2 – Documento 2e), Quadro D, a favore della signora OMISSIS, contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, nascente da atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 29.09.2001 in notar Giuliani Ippolito di Camerota (SA) rep. n. 46109/3, per le Particelle 137, 162 e 183 del Foglio 48 di Centola (SA);

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della Relazione della Precedura E.I. 28/2021, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali conformità e difformità edilizie:



- Il fabbricato, individuato al **C.T. di Centola (SA)** al Foglio n.48 con particella n.172, destinato ad attività produttive (organizzazione di eventi) e/o ricettive (residenze e pernottamenti), con 2 vani a piano terra (soggiorno-cucina e camere, oltre 1 wc e balcone di 13 mq) di circa 70 mq ed un piano copertura destinato a terrazzo di circa 236 mq, per quanto richiesto ed illustrato nel Paragrafo 6 – Accertamenti della presente Relazione (*Allegato N.6 – Documento 6a*) e da quanto rilasciato e certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale di **Centola (SA)** (*Allegato N.6 – Documento 6d*), risulta dotato di titolo edilizio rilasciato con **Autorizzazione Edilizia n.233/A del 09/11/1988** (*Allegato N.6 – Documento 6d*), ed essendo edificio di antica fattura, torre medioevale costiera di avvistamento (detta **Torre del Giudeo o Torre Mozza**), è sicuramente costruzione risalente ad epoca ante 01/09/1967, come si evince da quanto dichiarato in **Atto di Divisione a stralcio del OMISSIS** (*Allegato N.3 – Documento 3f*), ed essendo esente da ampliamenti volumetrici, ma oggetto solo di opere di restauro conservativo e consolidamento statico, di finiture interne e manutenzioni esterne, può considerarsi legittimo sotto l'aspetto edilizio-urbanistico
- I fabbricati, individuati al **C.F. di Centola (SA)** al Foglio n.48 con particella n.743, destinati ad usi produttivi, con nove edifici con 12 vani a piano terra (2 uffici, 1 sala, 2 cucine, 5 depositi, 2 bar aperti, 1 forno/pizzeria, 1 tettoia, oltre 10 wc) di circa 594 mq complessivi con altezza interna variabile da 2,40 a 2,95 m, oltre aree esterne per corti pertinenziali, sono conformi a quanto depositato ed autorizzato con **C.I.L.A. n.5286 del 05/04/2022**. (*Allegato N.6 – Documento 6c*)

LOTTO SECONDO (E.I. 28/2021)

Il **Lotto Secondo (E.I.28/2021)**, come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione della Procedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

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

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



VALORE A BASE D'ASTA **LOTTO SECONDO**

(piena proprietà): € 348.000,00

DATI CATASTALI

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.41**
 - **particella 309** - *Semin irrig, classe 3, Are 8 Ca 21, RD. € 2,97, RA. € 1,91*
Pascolo, classe 3, Ca 13, RD. € 0,01, RA. € 0,01
 - **particella 310** - *seminativo, classe 3, Are 10 Ca 21, RD. € 0,42, RA. € 1,32*
 - Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.43**
 - **Particella 149** - *pasc cespug, classe 2, Are 27 Ca 94, RD. € 0,58, RA. € 0,72*
 - **Particella 151** - *semin arbor, classe 5, Ca 14, RD. € 0,01, RA. € 0,03*
 - **Particella 162** - *seminativo, classe 3, Are 5 Ca 11, RD. € 0,21, RA. € 0,66*
 - **Particella 570** - *semin arbor, classe 5, Ca 90, RD. € 0,09, RA. € 0,19*
 - Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.45**
 - **Particella 154** - *pasc cespug, classe 2, Are 25 Ca 87, RD. € 0,53, RA. € 0,67*
 - **Particella 155** - *Pascolo arb, classe 3, Are 12 Ca 49, RD. € 0,26, RA. € 0,65*
Semin irrig, classe 2, Are 19 Ca 73, RD. € 11,21, RA. € 6,62
Agrumeto, classe unica, Are 7 Ca 93, RD. € 18,02, RA. € 5,32
 - **Particella 1442** - *Pascolo arb, classe 3, Are 4 Ca 89, RD. € 0,10, RA. € 0,25*
Semin irrig, classe 2, Are 13 Ca 62, RD. € 7,74, RA. € 4,57
 - **Particella 1445** - *sem irr arb, classe 2, Are 26 Ca 31, RD. € 17,66, RA. € 8,83*
 - **Particella 1572** - *semin arbor, classe 2, Are 2 Ca 10, RD. € 1,19, RA. € 0,87*
 - **Particella 1573** - *semin arbor, classe 2, Are 5 Ca 52, RD. € 3,14, RA. € 2,28*
 - **Particella 1574** - *semin irrig, classe 2, Are 1 Ca 70, RD. € 0,97, RA. € 0,57*
 - **Particella 1575** - *semin irrig, classe 2, Are 2 Ca 62, RD. € 1,49, RA. € 0,88*
 - **Particella 1643** - *semin arbor, classe 2, Are 14 Ca 39, RD. € 8,17, RA. € 5,95*
 - **Particella 1644** - *semin arbor, classe 2, Are 57 Ca 3, RD. € 32,40, RA. € 23,56*
 - Catasto Fabbricati del comune di **Centola** al **Foglio n.45**
 - **Particella n.943 Sub 1** - Cat.: C/2 - Classe 8 - Cons.: 151 - Sup.Cat.:180 - Rend. € 694,07
 - **Particella n.1441 Sub 1** - Cat.: C/2 - Classe 7 - Cons.: 15 - Sup.Cat.:20 - Rend. € 58,88
 - **Particella n.1443 Sub 1** - Cat.: C/2 - Classe 1 - Cons.: 126 - Sup.Cat.: 131 - Rend. € 188,71
 - **Particella n.1444 Sub 1** - Cat.: C/2 - Classe 1 - Cons.: 56 - Sup.Cat.:__ - Rend. € 187,99
- (Allegato N.3 - Documento 3a) (Allegato N.3 - Documento 3b) (Allegato N.3 - Documento 3c)

CONFINI

- A nord delle **particelle n.309 e 310** del foglio n.41 di **Centola**
 con **particelle n.709 e 708**
 delle **particelle n.1445, 1442, 154, 155, 1643, 1644, 1572, 1573, 1574 e 1575** del foglio
 n.45 di **Centola**
 con **particelle n.1393, 1415, 1483, 1101, 747 e OMISSIS**
 delle **particelle n.149, 151, 162 e 570** del foglio n.43 di **Centola**



con **comune di Camerota, 569 e 161**

A ovest delle **particelle n.309 e 310 del foglio n.41 di Centola**

con **particella n.1084**

delle **particelle n.1445, 1442, 154, 155, 1643, 1644, 1572, 1573, 1574 e 1575 del foglio n.45 di Centola**

con **fiume Lambro**

delle **particelle n.149, 151, 162 e 570 del foglio n.43 di Centola**

con **particelle n.1281, 1286, 1268, 788,139, 1165, 1143, 569 e 714**

A sud delle **particelle n.309 e 310 del foglio n.41 di Centola**

con **particelle n.1084 e 334**

delle **particelle n.1445, 1442, 154, 155, 1643, 1644, 1572, 1573, 1574 e 1575 del foglio n.45 di Centola**

con **particelle n.157, 158, 159 e 439**

delle **particelle n.149, 151, 162 e 570 del foglio n.43 di Centola**

con **particelle n.1153, 155 e 163**

A est delle **particelle n.309 e 310 del foglio n.41 di Centola**

con **particelle n.311 e 336**

delle **particelle n.1445, 1442, 154, 155, 1643, 1644, 1572, 1573, 1574 e 1575 del foglio n.45 di Centola**

con **OMISSIS**

delle **particelle n.149, 151, 162 e 570 del foglio n.43 di Centola**

con **particelle n.146, 567, 569 e fiume Mingardo**

TITOLI DI PROPRIETA'

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

- **Atto di Divisione a stralcio del OMISSIS**, (*Allegato N.3 – Documento 3f*) rogato dal notaio **Giuliani Ippolito**, registrato a **Camerota** in data **OMISSIS** al **OMISSIS** racc.n.**OMISSIS** e trascritto il **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS**; con detto atto pubblico sono pervenuti alla signora **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, per la quota pari a 10/28 di piena proprietà ed ai signori **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, e **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il 10 dicembre 1958, Cod.Fisc. **OMISSIS**, per la quota pari a 9/28 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

- **Atto di Compravendita del OMISSIS**, (*Allegato N.3 – Documento 3f*) rogato dal notaio **dott. Giuliani Ippolito** di **Camerota (SA)** **OMISSIS**, trascritto il **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS**; con detto atto pubblico sono pervenuti al signor **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS**, Cod.Fisc. **OMISSIS**,



- **Atto di Compravendita del OMISSIS**, (Allegato N.3 – Documento 3f) rogato dal notaio dott. Giuliani Ippolito di Camerota (SA) rep. n. OMISSIS, trascritto il OMISSIS ai numeri OMISSIS; con detto atto pubblico sono pervenuti al signor OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

- **Atto di pignoramento immobiliare del 14-17/05/2021** (Allegato N.2 – Documento 2b) dell'avv. OMISSIS, con studio in Salerno (SA) alla Via OMISSIS, 33/c, per procura di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), nei confronti di OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore);
- **Nota di Iscrizione di Ipoteca OMISSIS del 18/12/2004**, a favore di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), per un montante ipotecario di € 7.698.000,00 ed un capitale di € 3.849.000,00, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo del notaio Giuseppe Monica in data OMISSIS.
- **Nota di Trascrizione N. OMISSIS del 04/06/2021** (Allegato N.2 – Documento 2d), a favore di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021 per € OMISSIS.
- **Trascrizione N. 11939/9461 del 10/05/2001** (Allegato N.2 – Documento 2e), Quadro D a favore della Regione Campania, contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), nascente da nascente da costituzione di vincolo di destinazione del 30.04.2001 ai rogiti del Notaio Giuliani Ippolito da Camerota, rep. n° 45028, per la Particella 943 del Foglio 45 di Centola (SA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della Relazione della Precedura E.I. 28/2021, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali conformità e difformità edilizie:



- Il fabbricato, individuato al **C.F. di Centola (SA)** al Foglio n.45 con particella n.943 sub 1, destinato a magazzino e depositi con 3 vani a piano terra (3 magazzini e 2 wc) di circa 176 mq con altezza interna variabile da 2,83 a 3,70 m, per quanto richiesto ed illustrato nel Paragrafo 6 – Accertamenti della presente Relazione (Allegato N.6 – Documento 6a) e da quanto rilasciato e certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale di **Centola (SA)** (Allegato N.6 – Documento 6c), risulta non conforme a quanto depositato ed autorizzato con **Concessione Edilizia n.87/99 del 12/02/1999** (Allegato N.6 – Documento 6c), con i seguenti abusi: diversa distribuzione degli spazi interni, presenza di diverse aperture dei vani, lieve maggiore superficie calpestabile (0,90 mq (177,22 mq a fronte di 176,32 mq assentiti)) e presenza di portico di 18 mq nell'angolo sud-ovest del fabbricato.
- Il fabbricato, composto da 2 porzioni (2 particelle), individuato al **C.F. di Centola (SA)** al Foglio n.45 con particella n.1441 sub 1 e con con particella n.1444 sub 1, destinato a magazzino e depositi con complessivi 3 vani a piano terra (3 depositi) di circa 79 mq con altezza interna di 2,90 m, oltre 41 mq di corte area esterna pertinenziale, per quanto richiesto ed illustrato nel Paragrafo 6 – Accertamenti della presente Relazione (Allegato N.6 – Documento 6a) e da quanto rilasciato e certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale di **Centola (SA)** (Allegato N.6 – Documento 6c), non risulta dotato di alcun titolo edilizio presentato e/o rilasciato, con i seguenti abusi: fabbricato
- Il fabbricato, individuato al **C.F. di Centola (SA)** al Foglio n.45 con particella n.1443 sub 1, destinato a magazzino e depositi con 1 vano a piano terra (1 deposito) di circa 115 mq con altezza media di 3,80 m, oltre 51 mq di corte area esterna, per quanto richiesto ed illustrato nel Paragrafo 6 – Accertamenti della presente Relazione (Allegato N.6 – Documento 6a) e da quanto rilasciato e certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale di **Centola (SA)** (Allegato N.6 – Documento 6c), non risulta dotato di alcun titolo edilizio presentato e/o rilasciato, con i seguenti abusi: fabbricato interamente abusivo.
- Nel terreno, individuato al **C.T. di Centola (SA)** al Foglio n.45 con particella n.1445, sono presenti n.3 strutture mobili prefabbricate tipo container in alluminio/ferro per alloggi provvisori personale delle dimensioni di circa 23 mq (8,00 m x 2,90 m), n.1 piccolo chiosco in legno e n.1 portico/tettoia in ferro e tenda, per quanto richiesto ed illustrato nel Paragrafo 6 – Accertamenti della presente Relazione (Allegato N.6 – Documento 6a) e da quanto rilasciato e certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale di **Centola (SA)** (Allegato N.6 – Documento 6c), non risultano dotati di alcun titolo edilizio presentato e/o rilasciato, con i seguenti abusi: strutture provvisorie prefabbricate interamente abusive.
- Nel terreno, individuato al **C.T. di Centola (SA)** al Foglio n.45 con particella n.155, sono presenti n.2 strutture provvisorie tipo chalet in legno per alloggi stagionali turistici, un alloggio singolo



con 3 vani, 1 wc ed 1 portico delle dimensioni di circa 47 mq (7,85 m x 6,00 m) e un alloggio duplex con 6 vani, 2 wc ed 2 portico delle dimensioni di circa 125 mq (12,50 m x 10,00 m), per quanto richiesto ed illustrato nel Paragrafo 6 – Accertamenti della presente Relazione (Allegato N.6 – Documento 6a) e da quanto rilasciato e certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA) (Allegato N.6 – Documento 6c), non risultano dotati di alcun titolo edilizio presentato e/o rilasciato, con i seguenti abusi: strutture provvisorie in legno interamente abusive.

LOTTO TERZO (E.I. 28/2021)

Il **Lotto Terzo** (E.I.28/2021), come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione della Precedura E.I. 28/2021, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in: **terreni (17 particelle catastali), prevalentemente aree costiere incolte, composti da 2182 mq a seminativo, 31290 mq a pascolo e 60499 mq incolto.** (Allegato N.4 – Documento 4a)

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO TERZO

(piena proprietà): € 52.000,00

DATI CATASTALI

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al **Foglio n.47**
 - **Particella 9** – Pascolo arb, classe 2, Are 71 Ca 31, RD. € 3,31, RA. 4,79
 - **Particella 13** – Incolt prod, classe unica, Are 9 Ca 37, RD. € 0,15, RA. € 0,05
Pascolo arb, classe 2, Are 63 Ca 42, RD. € 2,95, RA. € 4,26
 - **Particella 19** – pascolo arb, classe 2, Are 28 Ca 64, RD. € 1,33, RA. € 1,92
 - **Particella 22** – pascolo arb, classe 2, Are 49 Ca 30, RD. € 2,29, RA. € 3,31
 - **Particella 45** – pascolo arb, classe 2, Are 8 Ca 82, RD. € 0,41, RA. € 0,59
 - **Particella 46** – pascolo arb, classe 2, Are 12 Ca 21, RD. € 0,57, RA. € 0,82
 - **Particella 57** – Pascolo, classe 3, Are 1 Ca 3, RD. € 0,01, RA. € 0,02
Pascolo arb, classe 2, Are 5 Ca 41, RD. € 0,25, RA. € 0,36
 - **Particella 58** – pascolo arb, classe 2, Are 2 Ca 18, RD. € 0,10, RA. € 0,15
 - **Particella 59** – pascolo arb, classe 2, Are 7 Ca 90, RD. € 0,37, RA. € 0,53
 - **Particella 69** – pascolo arb, classe 2, Are 6 Ca 31, RD. € 0,29, RA. € 0,42
 - **Particella 79** – pascolo arb, classe 2, Are 3 Ca 7, RD. € 0,14, RA. € 0,21
 - **Particella 80** – pascolo arb, classe 2, Are 18 Ca 49, RD. € 0,86, RA. € 1,24
 - **Particella 82** – pascolo arb, classe 2, Are 35 Ca 3, RD. € 1,63, RA. € 2,35



- **Particella 171** – incolt prod, classe unica, Ha 1 Are 37 Ca 52, RD. € 2,13, RA. € 0,71
 - **Particella 172** – incolt prod, classe unica, Are 10 Ca 12, RD. € 0,16, RA. € 0,05
 - **Particella 333** – semin arbor, classe 5, Are 21 Ca 82, RD. € 2,25, RA. € 4,51
 - **Particella 399** – incolt prod, classe unica, Ha 4 Are 62 Ca 1, RD. € 7,16, RA. € 2,39
- (Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3c)

CONFINI

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

TITOLI DI PROPRIETA'

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

- **Atto di Divisione a stralcio del OMISSIS**, (Allegato N.3 – Documento 3f) rogato dal notaio **Giuliani Ippolito**, registrato a **Camerota** in data **OMISSIS** al **OMISSIS** racc.n.OMISSIS e trascritto il **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS**; con detto atto pubblico sono pervenuti alla signora **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, per la quota pari a 10/28 di piena proprietà ed ai signori **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, e **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il 10 dicembre 1958, Cod.Fisc. **OMISSIS**, per la quota pari a 9/28 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della Relazione della Precedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali formalità pregiudizievoli:

- **Atto di pignoramento immobiliare del 14-17/05/2021** (Allegato N.2 – Documento 2b) dell'avv. **OMISSIS**, con studio in **Salerno** alla Via **OMISSIS**, 33/c, per procura di **OMISSIS 2018 S.r.l.** (Creditore), nei confronti di **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla **OMISSIS**, snc, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla Via **OMISSIS**, 21, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla Via **OMISSIS**, 21, Cod.Fisc. **OMISSIS** (Debitore);
- **Nota di Iscrizione di Ipoteca N. OMISSIS del OMISSIS**, a favore di **OMISSIS 2018 S.r.l.** (Creditore), contro **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla **OMISSIS**, snc, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla Via **OMISSIS**, 21, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla Via **OMISSIS**, 21, Cod.Fisc. **OMISSIS** (Debitore), per un montante ipotecario di € 7.698.000,00



ed un capitale di € 3.849.000,00, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo del notaio Giuseppe Monica in data OMISSIS.

- **Nota di Trascrizione N. OMISSIS del 04/06/2021** (*Allegato N.2 – Documento 2d*), a favore di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021 per € OMISSIS.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della Relazione della Procedura E.I. 28/2021, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, non sono presenti fabbricati.

LOTTO QUARTO (E.I. 28/2021)

Il Lotto Quarto (E.I.28/2021), come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione della Procedura E.I. 28/2021, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in: **terreni (23 particelle catastali), prevalentemente sedi, relitti, fasce stradali ed aree marginali, si articolano in 6854 mq a seminativo, 751 mq a uliveto, 280 mq a vigneto, 82 mq a pascolo e 855 mq incolto/querceto.** (*Allegato N.4 – Documento 4a*)

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO QUARTO

(piena proprietà - - proprietà proquota★): € 110.000,00

DATI CATASTALI

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al **Foglio n.42**
 - **Particella 32** – seminativo, classe 2, Are 6 Ca 46, RD. € 0,83, RA. € 1,33
 - **Particella 51** – seminativo, classe 2, Are 4 Ca 35, RD. € 0,56, RA. € 0,90
 - **Particella 364** – vigneto, classe 2, Ca 49, RD. € 0,91, RA. € 0,53
 - ★ immobili pignorati solo pro quota 28/40★ (ex particella n.756 del Foglio 42)
 - **Particella 366** – seminativo, classe 2, Ca 74, RD. € 0,10, RA. € 0,15
 - **Particella 368** – seminativo, classe 2, Ca 86, RD. € 0,11, RA. € 0,18
 - **Particella 752** – semin arbor, classe 2, Are 22 Ca 20, RD. € 12,61, RA. € 9,17
 - **Particella 753** – semin arbor, classe 2, Are 1 Ca 30, RD. € 0,74, RA. € 0,54
 - **Particella 754** – seminativo, classe 2, Are 8 Ca 66, RD. € 1,12, RA. € 1,79



- **Particella 755** – seminativo, classe 2, Are 12 Ca 58, RD. € 1,62, RA. € 2,60
- **Particella 756** – vigneto, classe 2, Are 1 Ca 89, RD. € 3,51, RA. € 2,05
seminativo, classe 2, Ca 9, RD. € 0,01, RA. € 0,02
- **Particella 1074** – vigneto, classe 2, Ca 27, RD. € 0,50, RA. € 0,29
- **Particella 1075** – vigneto, classe 2, Ca 15, RD. € 0,28, RA. € 0,16
- **Particella 1581** – semin arbor, classe 2, Are 11 Ca 14, RD. € 6,33, RA. € 4,60
- **Particella 1583** – semin arbor, classe 2, Ca 16, RD. € 0,09, RA. € 0,07
- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.47**
 - **Particella 285** – Incolt prod, classe unica, Are 6 Ca 55, RD. € 0,10, RA. € 0,03
 - ★ immobili pignorati solo pro quota 28/40★ (ex particella n.161 del Foglio 47)
- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.48**
 - **Particella 407** – querceto, classe 1, Are 2, RD. € 0,31, RA. € 0,06
 - **Particella 557** – Uliveto, classe 3, Are 1 Ca 55, RD. € 0,56, RA. € 0,32
pascolo arb, classe 1, Ca 80, RD. € 0,07, RA. € 0,06
 - **Particella 558** – uliveto, classe 3, Ca 15, RD. € 0,05, RA. € 0,03
 - **Particella 311** – uliveto, classe 3, Ca 85, RD. € 0,31, RA. € 0,18
 - **Particella 312** – pascolo arb, classe 1, Ca 2, RD. € 0,01, RA. € 0,01
 - **Particella 604** – uliveto, classe 2, Are 4, RD. € 2,38, RA. € 1,14
 - **Particella 605** – uliveto, classe 2, Ca 85, RD. € 0,50, RA. € 0,24
 - **Particella 607** – uliveto, classe 2, Ca 11, RD. € 0,07, RA. € 0,03
- * come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 8 della Relazione della Precedura E.I. 28/2021, detti immobili sono pignorati solo pro quota : proprietà di OMISSIS OMISSIS per quota 9/40, di OMISSIS OMISSIS per quota 9/40 e di OMISSIS OMISSIS per quota 1/4, insieme a OMISSIS OMISSIS per quota 1/10, OMISSIS OMISSIS per quota 1/10 e OMISSIS OMISSIS per quota 1/10.

(Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3c)

CONFINI

- A nord della **particella n.32** del foglio n.42 di **Centola**
con **particelle n.1502 e 1501**
delle **particelle n.1074 e 1075** del foglio n.42 di **Centola**
con **particelle n.244 e via località Trivento**
delle **particelle n.368, 1583, 1581, 752, 754, 753, 51 e 755** del foglio n.42 di **Centola**
con **particelle n.823, 40, 1065, 1064, 1546, 1511, 1523, 1271, 1067 e 1068**
delle **particelle n.755 e 366** del foglio n.42 di **Centola**
con **particelle n.367 e 821**
delle **particelle n.364 e 756** del foglio n.42 di **Centola**
con **particelle n.374, 365 e 749**



della **particella n.407** del foglio n.**48** di **Centola**
con **particelle n.32, 35 e 37**
delle **particelle n.604, 605 e 607** del foglio n.**48** di **Centola**
con **particelle n.402, 397, 606, 95 e 99**
delle **particelle n.311, 312, 557 e 558** del foglio n.**48** di **Centola**
con **via Fratelli Capozzoli**

A ovest della **particella n.32** del foglio n.**42** di **Centola**

con **particella n.1416**
delle **particelle n.1074 e 1075** del foglio n.**42** di **Centola**
con **particella n.244**
delle **particelle n.368, 1583, 1581, 752, 754, 753, 51 e 755** del foglio n.**42** di **Centola**
con **particelle n.362, 1021 e 751**
delle **particelle n.755 e 366** del foglio n.**42** di **Centola**
con **via località Trivento**
delle **particelle n.364 e 756** del foglio n.**42** di **Centola**
con **particelle n.375 e 758**
della **particella n.407** del foglio n.**48** di **Centola**
con **particelle n.417 e 355**
delle **particelle n.604, 605 e 607** del foglio n.**48** di **Centola**
con **particelle n.395**

A sud della **particella n.32** del foglio n.**42** di **Centola**

con **particelle n.1048, 1049 e 1050**
delle **particelle n.1074 e 1075** del foglio n.**42** di **Centola**
con **particelle n.1063 e 1060**
delle **particelle n.368, 1583, 1581, 752, 754, 753, 51 e 755** del foglio n.**42** di **Centola**
con **particelle n.751, 406, 400, 501, 500, 499 e 306**
delle **particelle n.755 e 366** del foglio n.**42** di **Centola**
con **particelle n.1376, 980, 1254 e 1553**
delle **particelle n.364 e 756** del foglio n.**42** di **Centola**
con **particelle n.213, 215 e 216**
della **particella n.407** del foglio n.**48** di **Centola**
con **particelle n.649, 646 e 610**
delle **particelle n.604, 605 e 607** del foglio n.**48** di **Centola**
con **particelle n.396, 536, 93, 400, 607 e 399**
delle **particelle n.311, 312, 557 e 558** del foglio n.**48** di **Centola**
con **particelle n.556 e 222**



A est della **particella n.32** del foglio n.42 di **Centola**
con **particella n.1237**
delle **particelle n.1074 e 1075** del foglio n.42 di **Centola**
con **vallone**
delle **particelle n.368, 1583, 1581, 752, 754, 753, 51 e 755** del foglio n.42 di **Centola**
con **via località Trivento**
delle **particelle n.755 e 366** del foglio n.42 di **Centola**
con **via località Trivento**
delle **particelle n.364 e 756** del foglio n.42 di **Centola**
con **particelle n.376 e 759**
della **particella n.407** del foglio n.48 di **Centola**
con **particella n.609**
delle **particelle n.604, 605 e 607** del foglio n.48 di **Centola**
con **particelle n.398**
delle **particelle n.311, 312, 557 e 558** del foglio n.48 di **Centola**
con **particella n.704 e via Fratelli Capozzoli**

TITOLI DI PROPRIETÀ

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

- **Atto di Divisione a stralcio del OMISSIS**, (Allegato N.3 – Documento 3f) rogato dal notaio **Giuliani Ippolito**, registrato a **Camerota** in data **OMISSIS** al **OMISSIS** racc.n.**OMISSIS** e trascritto il **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS**; con detto atto pubblico sono pervenuti alla signora **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, per la quota pari a **10/28** di piena proprietà ed ai signori **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, e **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **10 dicembre 1958**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, per la quota pari a **9/28** ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della Relazione della Precedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali formalità pregiudizievoli:

- **Atto di pignoramento immobiliare del 14-17/05/2021** (Allegato N.2 – Documento 2b) dell'avv. **OMISSIS**, con studio in **Salerno (SA)** alla **Via OMISSIS, 33/c**, per procura di **OMISSIS 2018 S.r.l.** (Creditore), nei confronti di **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** **OMISSIS (SA)** alla **OMISSIS**, snc, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS** **OMISSIS (SA)** alla **Via OMISSIS, 21**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** **OMISSIS (SA)** alla **Via OMISSIS, 21**, Cod.Fisc. **OMISSIS** (Debitore);



- **Nota di Iscrizione di Ipoteca OMISSIS del 18/12/2004**, a favore di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, SNC, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), per un montante ipotecario di € 7.698.000,00 ed un capitale di € 3.849.000,00, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo del notaio Giuseppe Monica in data OMISSIS.
- **Nota di Trascrizione N.OMISSIS del 04/06/2021** (Allegato N.2 – Documento 2d), a favore di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, SNC, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021 per € OMISSIS.
- **Trascrizione N. OMISSIS** (Allegato N.2 – Documento 2e), a favore della signora OMISSIS, contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, nascente da atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 29.09.2001 in notar Giuliani Ippolito di Camerota (SA) rep. n. 46109/3, per le Particelle 1061 e 1074 del Foglio 42 di Centola (SA);

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della Relazione della Precedura E.I. 28/2021, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, non sono presenti fabbricati.



LOTTO QUINTO (E.I. 28/2021)

Il **Lotto Quinto (E.I.28/2021)**, come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione della Precedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

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

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO QUINTO

(piena proprietà): € 6.000,00

DATI CATASTALI

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al **Foglio n.42**
 - **Particella 628** – semin arbor, classe 2, Ca 16, RD. € 0,09, RA. € 0,07
 - **Particella 629** – semin arbor, classe 2, Ca 52, RD. € 0,30, RA. € 0,21
 - **Particella 633** – semin arbor, classe 2, Ca 2, RD. € 0,01, RA. € 0,01
 - **Particella 716** – semin arbor, classe 2, Ca 5, RD. € 0,03, RA. € 0,02
- (Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3c)**

CONFINI

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



TITOLI DI PROPRIETA'

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

- **Atto di Divisione a stralcio del OMISSIS**, (*Allegato N.3 – Documento 3f*) rogato dal notaio Giuliani Ippolito, registrato a Camerota in data OMISSIS al OMISSIS racc.n.OMISSIS e trascritto il OMISSIS ai numeri OMISSIS; con detto atto pubblico sono pervenuti alla signora OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 10/28 di piena proprietà ed ai signori OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, e OMISSIS, OMISSIS (SA) il 10 dicembre 1958, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 9/28 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della Relazione della Precedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali formalità pregiudizievoli:

- **Atto di pignoramento immobiliare del 14-17/05/2021** (*Allegato N.2 – Documento 2b*) dell'avv. OMISSIS, con studio in Salerno (SA) alla Via OMISSIS, 33/c, per procura di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), nei confronti di OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore);
- **Nota di Iscrizione di Ipoteca OMISSIS del 18/12/OMISSIS**, a favore di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), per un montante ipotecario di € 7.698.000,00 ed un capitale di € 3.849.000,00, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo del notaio Giuseppe Monica in data OMISSIS.
- **Nota di Trascrizione N. OMISSIS del 04/06/2021** (*Allegato N.2 – Documento 2d*), a favore di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS e OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021 per € OMISSIS.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della Relazione della Precedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, non sono presenti fabbricati.



LOTTO SESTO (E.I. 28/2021)

Il **Lotto Sesto (E.I.28/2021)**, come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione della Precedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

terreni (7 particelle catastali), prevalentemente aree urbane, composti da 2120 mq a seminativo e 200 mq a uliveto vigneto (Allegato N.4 – Documento 4a)

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO SESTO

(piena proprietà): € 30.000,00

DATI CATASTALI

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

(Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3c)

CONFINI

- A nord delle **particelle n.906, 1078, 1081, 1084 e 1091** del foglio n.42 di Centola con **particelle n.1335, 1347, 1348 e 1184** delle **particelle n.950 e 1088** del foglio n.42 di Centola con **particella n.1427**
- A ovest delle **particelle n.906, 1078, 1081, 1084 e 1091** del foglio n.42 di Centola con **particelle n.907, 909 e 1435** delle **particelle n.950 e 1088** del foglio n.42 di Centola con **particelle n.1427 e 954**
- A sud delle **particelle n.906, 1078, 1081, 1084 e 1091** del foglio n.42 di Centola con **particelle n.1435, 1516, 1517 e 952** delle **particelle n.950 e 1088** del foglio n.42 di Centola con **particelle n.952, 683, 684, 685 e 1065**
- A est delle **particelle n.906, 1078, 1081, 1084 e 1091** del foglio n.42 di Centola con **particelle n.1427 e 954**



delle **particelle n.950 e 1088** del foglio n.42 di **Centola**
con **particella n.1090**

TITOLI DI PROPRIETA'

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

- **Atto di Divisione a stralcio del OMISSIS**, (*Allegato N.3 – Documento 3f*) rogato dal notaio **Giuliani Ippolito**, registrato a **Camerota** in data **OMISSIS** al **OMISSIS** racc.n.**OMISSIS** e trascritto il **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS**; con detto atto pubblico sono pervenuti alla signora **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, per la quota pari a 10/28 di piena proprietà ed ai signori **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, e **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il 10 dicembre 1958, Cod.Fisc. **OMISSIS**, per la quota pari a 9/28 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della Relazione della Precedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali formalità pregiudizievoli:

- **Atto di pignoramento immobiliare del 14-17/05/2021** (*Allegato N.2 – Documento 2b*) dell'avv. **OMISSIS**, con studio in **Salerno (SA)** alla Via **OMISSIS**, 33/c, per procura di **OMISSIS 2018 S.r.l.** (Creditore), nei confronti di **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla **OMISSIS**, snc, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla Via **OMISSIS**, 21, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla Via **OMISSIS**, 21, Cod.Fisc. **OMISSIS** (Debitore);
- **Nota di Iscrizione di Ipoteca OMISSIS del 18/12/OMISSIS**, a favore di **OMISSIS 2018 S.r.l.** (Creditore), contro **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla **OMISSIS**, snc, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla Via **OMISSIS**, 21, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla Via **OMISSIS**, 21, Cod.Fisc. **OMISSIS** (Debitore), per un montante ipotecario di € 7.698.000,00 ed un capitale di € 3.849.000,00, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo del notaio **Giuseppe Monica** in data **OMISSIS**.
- **Nota di Trascrizione N. OMISSIS del 04/06/2021** (*Allegato N.2 – Documento 2d*), a favore di **OMISSIS 2018 S.r.l.** (Creditore), contro **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla **OMISSIS**, snc, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla Via **OMISSIS**, 21, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla Via **OMISSIS**, 21, Cod.Fisc. **OMISSIS** (Debitore), nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021 per € **OMISSIS**.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della Relazione della Precedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, non sono presenti fabbricati.

LOTTO SETTIMO (E.I. 28/2021)

Il **Lotto Settimo (E.I.28/2021)**, come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione della Precedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

terreno non coltivato (particella n.1552) composto da 4871 mq a seminativo di forma rettangolare adiacente la Strada Regionale 562 e via Località Palorcio mentre il fabbricato (particella n.1553), è destinato a magazzino/deposito e consiste attualmente in tettoia in precarie condizioni statiche e funzionali, con superficie di circa 128 mq con altezza di circa da 2,65 m. (Allegato N.4 – Documento 4a)

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO SETTIMO

(piena proprietà): € 81.000,00

DATI CATASTALI

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al **Foglio n.42**
 - **Particella 1553** – seminativo, classe 2, Are 48 Ca 71, RD. € 6,29, RA. € 10,06
 - **Catasto Fabbricati** del comune di **Centola** al **Foglio n.42**
 - **Particella n.1552** - Cat.: C/1 - Classe 1 - Cons.: 69 mq - Sup.Cat.:66 mq - Rend. € 488,21
- Come evincibile da mappe catastali, visure e planimetrie catastali del foglio n.42 di Centola
(Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3b) (Allegato N.3 – Documento 3c)

CONFINI

- A nord delle **particelle n.1552 e 1553** del foglio n.42 di Centola
con **particella n.755** e Strada Regionale 562
- A ovest delle **particelle n.1552 e 1553** del foglio n.42 di Centola
con **particelle n.1254 e 1255**
- A sud delle **particelle n.1552 e 1553** del foglio n.42 di Centola
con **via Località Palorcio**
- A est delle **particelle n.1552 e 1553** del foglio n.42 di Centola
con **vallone**

TITOLI DI PROPRIETÀ

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



- **Atto di Divisione a stralcio del OMISSIS**, (Allegato N.3 – Documento 3f) rogato dal notaio Giuliani Ippolito, registrato a Camerota in data OMISSIS al OMISSISSe racc.n.OMISSIS e trascritto il OMISSIS ai numeri OMISSIS; con detto atto pubblico sono pervenuti alla signora OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 10/28 di piena proprietà ed ai signori OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, e OMISSIS, OMISSIS (SA) il 10 dicembre 1958, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 9/28 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

- **Atto di pignoramento immobiliare del 14-17/05/2021** (Allegato N.2 – Documento 2b) dell'avv. OMISSIS, con studio in Salerno (SA) alla Via OMISSIS, 33/c, per procura di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), nei confronti di OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISSe OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSISSe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISSe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore);
- **Nota di Iscrizione di Ipoteca OMISSISdel 18/12/OMISSIS**, a favore di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISSe OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSISSe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISSe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), per un montante ipotecario di € 7.698.000,00 ed un capitale di € 3.849.000,00, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo del notaio Giuseppe Monica in data OMISSIS.
- **Nota di Trascrizione N.OMISSISdel 04/06/2021** (Allegato N.2 – Documento 2d), a favore di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISSe OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSISSe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISSe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021 per € OMISSIS.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della Relazione della Precedura E.I. 28/2021, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali conformità e difformità edilizie:

- Il fabbricato, individuato al C.F. di Centola (SA) al Foglio n.42 con particella n.1552, destinato uso negozio-bottega ubicato in Località Piana-Palorcio del Comune di Centola (SA), destinato a



magazzino/deposito e consiste attualmente in tettoia in precarie condizioni statiche e funzionali, con superficie di circa 128 mq, di cui 78 mq per deposito e 50 mq per antistante tettoia/portico, con altezza di circa 2,65 m, per quanto richiesto ed illustrato nel Paragrafo 6 – Accertamenti della presente Relazione (Allegato N.6 – Documento 6a) e da quanto rilasciato e certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Centola (SA) (Allegato N.6 – Documento 6c), non risulta dotato di alcun titolo edilizio presentato e/o rilasciato, con i seguenti abusi: fabbricato interamente abusivo.

LOTTO OTTAVO (E.I. 28/2021)

Il **Lotto Ottavo (E.I.28/2021)**, come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione della Precedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

terreni (2 particelle catastali), prevalentemente aree urbane incolte ed acclivi, composti da 12936 mq a pascolo e 407 mq a uliveto (Allegato N.4 – Documento 4a)

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO OTTAVO

(piena proprietà): € 78.000,00

DATI CATASTALI

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.48**
 - **Particella 35** – pascolo arb, classe 1, Are 75 Ca 76, RD. € 7,04, RA. € 5,87
 - **Particella 48** – Uliveto, classe 4, Are 4 Ca 7, RD. € 0,95, RA. € 0,63
- Pascolo arb, classe 1, Are 53 Ca 60, RD. € 4,98, RA. € 4,15*
- (Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3c)

CONFINI

- A nord della **particella n.35** del foglio n.48 di Centola
con **particelle n.360, 178 e 34**
della **particella n.48** del foglio n.48 di Centola
con **particelle n.380, 381, 63 e Via Fratelli Capozzoli**
- A ovest della **particella n.35** del foglio n.48 di Centola
con **particelle n.360, 28, 531, 529, 530, 256 e 32**
della **particella n.48** del foglio n.48 di Centola
con **particella n.43**
- A sud della **particella n.35** del foglio n.48 di Centola
con **particelle n.417, 407, 609 e Via Fratelli Capozzoli**
della **particella n.48** del foglio n.48 di Centola



con **particella n.568**

A est della **particella n.35** del foglio n.**48** di **Centola**

con **particelle n.336, 335, 36, 334, 39, 294 e 37**

della **particella n.48** del foglio n.**48** di **Centola**

con **particelle n.63 e 64**

TITOLI DI PROPRIETA'

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

- **Atto di Divisione a stralcio del OMISSIS**, (Allegato N.3 – Documento 3f) rogato dal notaio **Giuliani Ippolito**, registrato a **Camerota** in data **OMISSIS** al **OMISSIS** racc.n.**OMISSIS** e trascritto il **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS**; con detto atto pubblico sono pervenuti alla signora **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, per la quota pari a **10/28** di piena proprietà ed ai signori **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, e **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **10 dicembre 1958**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, per la quota pari a **9/28** ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della Relazione della Precedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali formalità pregiudizievoli:

- **Atto di pignoramento immobiliare del 14-17/05/2021** (Allegato N.2 – Documento 2b) dell'avv. **OMISSIS**, con studio in **Salerno (SA)** alla Via **OMISSIS**, **33/c**, per procura di **OMISSIS 2018 S.r.l.** (Creditore), nei confronti di **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** **OMISSIS (SA)** alla **OMISSIS**, snc, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS** **OMISSIS (SA)** alla Via **OMISSIS**, **21**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** **OMISSIS (SA)** alla Via **OMISSIS**, **21**, Cod.Fisc. **OMISSIS** (Debitore);
- **Nota di Iscrizione di Ipoteca OMISSIS del 18/12/OMISSIS**, a favore di **OMISSIS 2018 S.r.l.** (Creditore), contro **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** **OMISSIS (SA)** alla **OMISSIS**, snc, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS** **OMISSIS (SA)** alla Via **OMISSIS**, **21**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** **OMISSIS (SA)** alla Via **OMISSIS**, **21**, Cod.Fisc. **OMISSIS** (Debitore), per un montante ipotecario di € **7.698.000,00** ed un capitale di € **3.849.000,00**, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo del notaio **Giuseppe Monica** in data **OMISSIS**.
- **Nota di Trascrizione N.OMISSIS del 04/06/2021** (Allegato N.2 – Documento 2d), a favore di **OMISSIS 2018 S.r.l.** (Creditore), contro **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** **OMISSIS (SA)** alla **OMISSIS**, snc, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS** **OMISSIS (SA)** alla Via **OMISSIS**, **21**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** **OMISSIS (SA)** alla Via **OMISSIS**, **21**, Cod.Fisc. **OMISSIS** (Debitore), nascente da Verbale di



Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021 per € OMISSIS.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della Relazione della Precedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, non sono presenti fabbricati.

LOTTO NONO (E.I. 28/2021)

Il **Lotto Nono (E.I.28/2021)**, come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione della Precedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

terreni (3 particelle catastali), prevalentemente aree costiere incolte ed acclivi, composti da 9824 mq a pascolo e 859 mq incolto (Allegato N.4 – Documento 4a)

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO NONO

(piena proprietà): € 152.000,00

DATI CATASTALI

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

(Allegato N.3 – Documento 3a) (Allegato N.3 – Documento 3c)

CONFINI

- A nord delle **particelle n.469 e 471** del foglio n.48 di **Centola**
con **particelle n.192, 53, 293, 182 e 181**
della **particella n.193** del foglio n.48 di **Centola**
con **particelle n.69 e 70**
A ovest delle **particelle n.469 e 471** del foglio n.48 di **Centola**
con **particelle n.204, 470 e 181**
della **particella n.193** del foglio n.48 di **Centola**
con **particelle n.636e 476**
A sud delle **particelle n.469 e 471** del foglio n.48 di **Centola**
con **particelle n.169, 501, 502 e Mar Tirreno**
della **particella n.193** del foglio n.48 di **Centola**
con **particelle n.164 e 634**
A est delle **particelle n.469 e 471** del foglio n.48 di **Centola**
con **particella n.192**



della **particella n.193** del foglio n.48 di **Centola**

con **particella n.134**

TITOLI DI PROPRIETA'

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

- **Atto di Divisione a stralcio del OMISSIS**, (Allegato N.3 – Documento 3f) rogato dal notaio **Giuliani Ippolito**, registrato a **Camerota** in data **OMISSIS** al **OMISSIS** racc.n.**OMISSIS** e trascritto il **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS**; con detto atto pubblico sono pervenuti alla signora **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, per la quota pari a 10/28 di piena proprietà ed ai signori **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, e **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il 10 dicembre 1958, Cod.Fisc. **OMISSIS**, per la quota pari a 9/28 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della Relazione della Precedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali formalità pregiudizievoli:

- **Atto di pignoramento immobiliare del 14-17/05/2021** (Allegato N.2 – Documento 2b) dell'avv. **OMISSIS**, con studio in **Salerno (SA)** alla **Via OMISSIS, 33/c**, per procura di **OMISSIS 2018 S.r.l.** (Creditore), nei confronti di **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla **OMISSIS**, snc, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla **Via OMISSIS, 21**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla **Via OMISSIS, 21**, Cod.Fisc. **OMISSIS** (Debitore);
- **Nota di Iscrizione di Ipoteca OMISSIS del 18/12/OMISSIS**, a favore di **OMISSIS 2018 S.r.l.** (Creditore), contro **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla **OMISSIS**, snc, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla **Via OMISSIS, 21**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla **Via OMISSIS, 21**, Cod.Fisc. **OMISSIS** (Debitore), per un montante ipotecario di € 7.698.000,00 ed un capitale di € 3.849.000,00, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo del notaio **Giuseppe Monica** in data **OMISSIS**.
- **Nota di Trascrizione N. OMISSIS del 04/06/2021** (Allegato N.2 – Documento 2d), a favore di **OMISSIS 2018 S.r.l.** (Creditore), contro **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla **OMISSIS**, snc, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, nata a **OMISSIS(SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla **Via OMISSIS, 21**, Cod.Fisc. **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS (SA)** il **OMISSIS** e **OMISSIS (SA)** alla **Via OMISSIS, 21**, Cod.Fisc. **OMISSIS** (Debitore), nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021 per € **OMISSIS**.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della Relazione della Procedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, non sono presenti fabbricati.

LOTTO DECIMO (E.I. 28/2021)

Il **Lotto Decimo (E.I.28/2021)**, come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione della Procedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

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

I terreni e fabbricati per civile abitazione sono ubicati in Via Piano Faracchio (via Fratelli Capozzoli) presso Località OMISSIS del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 0,5 Km dal centro di Palinuro.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO DECIMO

(piena proprietà): € 206.000,00

DATI CATASTALI

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

CONFINI

- A nord delle **particelle n.629, 630, 9 e 22** del foglio **n.48** di **Centola**
con **particella n.318** e **Via Fratelli Capozzoli, 5 e 17**
A ovest delle **particelle n.629, 630, 9 e 22** del foglio **n.48** di **Centola**
con **particelle n.1, 7, 8, 21**
A sud delle **particelle n.629, 630, 9 e 22** del foglio **n.48** di **Centola**
con **particelle n.4 e 5, 12, 356, 357, 25** e **Via Fratelli Capozzoli**
A est delle **particelle n.629, 630, 9 e 22** del foglio **n.48** di **Centola**
con **particelle n.317, 232, 4, 14, 17 e 25**



TITOLI DI PROPRIETA'

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

- **Atto di Divisione a stralcio del OMISSIS**, (*Allegato N.3 – Documento 3f*) rogato dal notaio Giuliani Ippolito, registrato a Camerota in data OMISSIS al OMISSISe racc.n.OMISSIS e trascritto il OMISSIS ai numeri OMISSIS; con detto atto pubblico sono pervenuti alla signora OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 10/28 di piena proprietà ed ai signori OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS, e OMISSIS, OMISSIS (SA) il 10 dicembre 1958, Cod.Fisc. OMISSIS, per la quota pari a 9/28 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 1 della Relazione della Precedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali formalità pregiudizievoli:

- **Atto di pignoramento immobiliare del 14-17/05/2021** (*Allegato N.2 – Documento 2b*) dell'avv. OMISSIS, con studio in Salerno (SA) alla Via OMISSIS, 33/c, per procura di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), nei confronti di OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore);
- **Nota di Iscrizione di Ipoteca OMISSIS del 18/12/OMISSIS**, a favore di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), per un montante ipotecario di € 7.698.000,00 ed un capitale di € 3.849.000,00, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo del notaio Giuseppe Monica in data OMISSIS.
- **Nota di Trascrizione N. OMISSIS del 04/06/2021** (*Allegato N.2 – Documento 2d*), a favore di OMISSIS 2018 S.r.l. (Creditore), contro OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla OMISSIS, snc, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS(SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (SA) il OMISSISe OMISSIS (SA) alla Via OMISSIS, 21, Cod.Fisc. OMISSIS (Debitore), nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Vallo della Lucania in data 14-17/05/2021 per € OMISSIS.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 6 della Relazione della Precedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, si elencano le principali conformità e difformità edilizie:



- Il fabbricato, individuato al **C.F. di Centola (SA)** al Foglio n.48 con particella n.629 sub 1, fabbricato per civile abitazione attualmente destinato a deposito ed in cattivo stato manutentivo, con superficie di circa 34 mq con altezza di circa da 2,83 m e piccola corte pertinenziale di 27 mq, per quanto richiesto ed illustrato nel Paragrafo 6 – Accertamenti della presente Relazione (Allegato N.6 – Documento 6a) e da quanto rilasciato e certificato dall’Ufficio Tecnico Comunale di **Centola (SA)** (Allegato N.6 – Documento 6c), non risulta dotato di alcun titolo edilizio presentato e/o rilasciato, con i seguenti abusi: *fabbricato interamente abusivo.*



Quesito n.15:

“Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell’udienza fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita ai sensi dell’articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;”

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto in data **27/12/2022** ad inviare, a mezzo posta elettronica copia informatica del proprio elaborato in formato pdf al debitore, al creditore ed al custode.

(Allegato N.5 – Documento 5c)

Quesito n.16:

“Intervenire all’udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l’emissione dell’ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;”

Il sottoscritto C.T.U. è intervenuto all’udienza del **01/2/2023** (precedentemente fissata per il **27/01/2023**), o altra data successiva di eventuale rinvio, onde rendere eventuali chiarimenti se richiesti.

Quesito n.17:

“Depositare, almeno dieci giorni prima dell’udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l’emissione dell’ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell’elaborato in formato pdf ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;”

Il sottoscritto C.T.U. ha depositato il presente elaborato unitamente agli allegati in data **18/01/2023**, con anticipo rispetto all’udienza del **27/01/2023**, rendendosi disponibile a rispondere in sede di udienza o in altro momento successivo, ad eventuali chiarimenti richiesti, con riferimento esclusivamente agli aspetti tecnici della Procedura Esecutiva, ferma restando ogni valutazione giuridica in capo all’Ill.mo G.E..



Quesito n.18:

“Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato;”

La **documentazione fotografica** del **Dieci Lotti (E.I.28/2021)** è composta da **10** fascicoli con foto a colori (**Allegato N.4 – Documento 4a**), ed è utile ai fini della valutazione **dei terreni e dei fabbricati**, delle **superfici esterne dei terreni e dei fabbricati** e delle **superfici interne dei fabbricati**, ed ai fini della pubblicità immobiliare.

Quesito n.19:

“Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d’accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall’occupante, nonché tutta la documentazione riOMISSIS di necessario supporto alla vendita;”

Il sottoscritto C.T.U. ha composto un apposito **Volume allegati**, costituito da **9 gruppi di allegati**, richiamati sinteticamente in appendice, che è stato oggetto di scansione e deposito telematico in separato file, rispetto alla presente relazione peritale.

Quesito n.20:

“Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell’esecuzione) ogni ostacolo all’accesso;”

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato primo accesso congiuntamente al custode in data **16/05/2022**, **con il consenso e con la presenza delle parti debitorici**.

Quesito n.21:

“Provvedere a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all’ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.”

Il sottoscritto C.T.U., al fine della formazione del bando di vendita, ha estrapolato in apposito file pdf separato dalla presente relazione, i contenuti del riepilogo e descrizione finale già specificati al precedente **quesito n.14**, cui si rimanda per confronto.



8. OSSERVAZIONI

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto in data **27/12/2022** ad inviare, a mezzo posta elettronica copia informatica del proprio elaborato in formato pdf al debitore, al creditore ed al custode (Allegato N.5 – Documento 5c).

Il sottoscritto C.T.U., trascorso i termini assegnati (**15** giorni) alle parti per le osservazioni, **non ha ricevuto alcune osservazioni al proprio elaborato**, entro il termine assegnato dal giudice ovvero **15** giorni prima della udienza del **27 gennaio 2023**.

9. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. descrive in conclusione i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare come segue :

LOTTO PRIMO (E.I. 28/2021)

Il **Lotto Primo (E.I.28/2021)**, come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione della Precedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

*terreni (10 particelle catastali) composti da **21294 mq** ad uliveto, 617 mq a pascolo e 92898 mq incolto, e 10 fabbricati (2 particelle catastali), destinati ad abitazione (particella 172), con un fabbricato con 2 vani a piano terra (soggiorno-cucina e camere, oltre 1 wc e balcone di 13 mq) di circa 70 mq ed un piano copertura destinato a terrazzo di circa 236 mq, ed altri usi produttivi (particella 743), con nove fabbricati con 12 vani a piano terra (2 uffici, 1 sala, 2 cucine, 5 depositi, 2 bar aperti, 1 forno/pizzeria, 1 tettoia, oltre 10 wc) di circa 594 mq complessivi con altezza interna variabile da 2,40 a 2,95 m, oltre aree esterne per corti pertinenziali sistemate a strade, camminamenti, piazzette e piazzole, muri in pietra e recinzioni, verde attrezzato e/o aree incolte di circa 13157 mq.*

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

DATI CATASTALI

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al **Foglio n.48**
 - **Particella n.91** - uliveto, classe 3, ca 99, R.D. 0,36, R.A. 0,20
 - **Particella n.137** - uliveto, classe 3, are 27 ca 98, R.D. 10,12, R.A. 5,78
pascolo arb, classe 1, are 3 ca 27, R.D. 0,30, R.A. 0,25
 - **Particella n.159** - uliveto, classe 3, are 8 ca 93, R.D. 3,23, R.A. 1,84
 - **Particella n.162** - uliveto, classe 3, ha 1 are 5 ca 28, R.D. 38,06, R.A. 21,75
pascolo arb, classe 1, are 1 ca 84, R.D. 0,17, R.A. 0,14
 - **Particella n.183** - uliveto, classe 3, are 3 ca 30, R.D. 1,19, R.A. 0,68
 - **Particella n.536** - uliveto, classe 2, are 26 ca 60, R.D. 15,80, R.A. 7,56
 - **Particella n.540** - uliveto, classe 3, are 3 ca 67, R.D. 1,33, R.A. 0,76
pascolo, classe 3, are 1 ca 6, R.D. 0,01, R.A. 0,02



- **Particella n.541** - uliveto, classe 2, are 36 ca 19, R.D. 13,08, R.A. 7,48
- **Particella n.744** - Incolt prod, classe unica, ha 9 are 28 ca 98, R.D. 14,39, R.A. 4,80
- **Particella n.172** - Qualità.: Fabb diruto - Sup.Cat.:202 mq - Rend. -
- **Catasto Fabbricati** del comune di **Centola** al **Foglio n.48**
- **Particella n.743** - Cat.: D/8 - Classe 1 - Rend. 5.970,00

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO PRIMO

(piena proprietà): **€ 1.503.000,00**

LOTTO SECONDO (E.I. 28/2021)

Il **Lotto Secondo** (E.I.28/2021), come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 - Quesito 2 della Relazione della Precedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

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

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

DATI CATASTALI

- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al **Foglio n.41**
 - **particella 309** - Semin irrig, classe 3, Are 8 Ca 21, RD. € 2,97, RA. € 1,91
Pascolo, classe 3, Ca 13, RD. € 0,01, RA. € 0,01
 - **particella 310** - seminativo, classe 3, Are 10 Ca 21, RD. € 0,42, RA. € 1,32
- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al **Foglio n.43**
 - **Particella 149** - pasc cespug, classe 2, Are 27 Ca 94, RD. € 0,58, RA. € 0,72
 - **Particella 151** - semin arbor, classe 5, Ca 14, RD. € 0,01, RA. € 0,03
 - **Particella 162** - seminativo, classe 3, Are 5 Ca 11, RD. € 0,21, RA. € 0,66
 - **Particella 570** - semin arbor, classe 5, Ca 90, RD. € 0,09, RA. € 0,19
- **Catasto Terreni** del comune di **Centola** al **Foglio n.45**
 - **Particella 154** - pasc cespug, classe 2, Are 25 Ca 87, RD. € 0,53, RA. € 0,67
 - **Particella 155** - Pascolo arb, classe 3, Are 12 Ca 49, RD. € 0,26, RA. € 0,65



Semin irrig, classe 2, Are 19 Ca 73, RD. € 11,21, RA. € 6,62

Agrumeto, classe unica, Are 7 Ca 93, RD. € 18,02, RA. € 5,32

- **Particella 1442** – Pascolo arb, classe 3, Are 4 Ca 89, RD. € 0,10, RA. € 0,25

Semin irrig, classe 2, Are 13 Ca 62, RD. € 7,74, RA. € 4,57

- **Particella 1445** – sem irr arb, classe 2, Are 26 Ca 31, RD. € 17,66, RA. € 8,83

- **Particella 1572** – semin arbor, classe 2, Are 2 Ca 10, RD. € 1,19, RA. € 0,87

- **Particella 1573** – semin arbor, classe 2, Are 5 Ca 52, RD. € 3,14, RA. € 2,28

- **Particella 1574** – semin irrig, classe 2, Are 1 Ca 70, RD. € 0,97, RA. € 0,57

- **Particella 1575** – semin irrig, classe 2, Are 2 Ca 62, RD. € 1,49, RA. € 0,88

- **Particella 1643** – semin arbor, classe 2, Are 14 Ca 39, RD. € 8,17, RA. € 5,95

- **Particella 1644** – semin arbor, classe 2, Are 57 Ca 3, RD. € 32,40, RA. € 23,56

• **Catasto Fabbricati del comune di Centola al Foglio n.45**

- **Particella n.943 Sub 1** - Cat.: C/2 - Classe 8 - Cons.: 151 - Sup.Cat.:180 - Rend. € 694,07

- **Particella n.1441 Sub 1** - Cat.: C/2 - Classe 7 - Cons.: 15 - Sup.Cat.:20 - Rend. € 58,88

- **Particella n.1443 Sub 1** - Cat.: C/2 - Classe 1 - Cons.: 126 - Sup.Cat.: 131 - Rend. € 188,71

- **Particella n.1444 Sub 1** - Cat.: C/2 - Classe 1 - Cons.: 56 - Sup.Cat.:__ - Rend. € 187,99

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO SECONDO

(piena proprietà): € 348.000,00

LOTTO TERZO (E.I. 28/2021)

Il **Lotto Terzo** (E.I.28/2021), come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione della Procedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

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

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

DATI CATASTALI

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

- **Particella 9** – Pascolo arb, classe 2, Are 71 Ca 31, RD. € 3,31, RA. 4,79

- **Particella 13** – Incolt prod, classe unica, Are 9 Ca 37, RD. € 0,15, RA. € 0,05

Pascolo arb, classe 2, Are 63 Ca 42, RD. € 2,95, RA. € 4,26

- **Particella 19** – pascolo arb, classe 2, Are 28 Ca 64, RD. € 1,33, RA. € 1,92

- **Particella 22** – pascolo arb, classe 2, Are 49 Ca 30, RD. € 2,29, RA. € 3,31

- **Particella 45** – pascolo arb, classe 2, Are 8 Ca 82, RD. € 0,41, RA. € 0,59



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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO TERZO

(piena proprietà): € 52.000,00

LOTTO QUARTO (E.I. 28/2021)

Il **Lotto Quarto** (E.I.28/2021), come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione della Procedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

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

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

DATI CATASTALI

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



- **Particella 752** – semin arbor, classe 2, Are 22 Ca 20, RD. € 12,61, RA. € 9,17

- **Particella 753** – semin arbor, classe 2, Are 1 Ca 30, RD. € 0,74, RA. € 0,54

- **Particella 754** – seminativo, classe 2, Are 8 Ca 66, RD. € 1,12, RA. € 1,79

- **Particella 755** – seminativo, classe 2, Are 12 Ca 58, RD. € 1,62, RA. € 2,60

- **Particella 756** – vigneto, classe 2, Are 1 Ca 89, RD. € 3,51, RA. € 2,05
seminativo, classe 2, Ca 9, RD. € 0,01, RA. € 0,02

- **Particella 1074** – vigneto, classe 2, Ca 27, RD. € 0,50, RA. € 0,29

- **Particella 1075** – vigneto, classe 2, Ca 15, RD. € 0,28, RA. € 0,16

- **Particella 1581** – semin arbor, classe 2, Are 11 Ca 14, RD. € 6,33, RA. € 4,60

- **Particella 1583** – semin arbor, classe 2, Ca 16, RD. € 0,09, RA. € 0,07

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

- **Particella 285** – Incolt prod, classe unica, Are 6 Ca 55, RD. € 0,10, RA. € 0,03

★ immobili pignorati solo pro quota 28/40★ (ex particella n.161 del Foglio 47)

• Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.48**

- **Particella 407** – querceto, classe 1, Are 2, RD. € 0,31, RA. € 0,06

- **Particella 557** – Uliveto, classe 3, Are 1 Ca 55, RD. € 0,56, RA. € 0,32
pascolo arb, classe 1, Ca 80, RD. € 0,07, RA. € 0,06

- **Particella 558** – uliveto, classe 3, Ca 15, RD. € 0,05, RA. € 0,03

- **Particella 311** – uliveto, classe 3, Ca 85, RD. € 0,31, RA. € 0,18

- **Particella 312** – pascolo arb, classe 1, Ca 2, RD. € 0,01, RA. € 0,01

- **Particella 604** – uliveto, classe 2, Are 4, RD. € 2,38, RA. € 1,14

- **Particella 605** – uliveto, classe 2, Ca 85, RD. € 0,50, RA. € 0,24

- **Particella 607** – uliveto, classe 2, Ca 11, RD. € 0,07, RA. € 0,03

* come riportato e dettagliato nel Paragrafo 7 – Quesito 8 della Relazione della Precedura E.I. 28/2021, detti immobili sono pignorati solo pro quota : proprietà di OMISSIS OMISSIS per quota 9/40, di OMISSIS OMISSIS per quota 9/40 e di OMISSIS OMISSIS per quota 1/4, insieme a OMISSIS OMISSIS per quota 1/10, OMISSIS OMISSIS per quota 1/10 e OMISSIS OMISSIS per quota 1/10.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO QUARTO

(piena proprietà -- proprietà proquota★): € 110.000,00

LOTTO QUINTO (E.I. 28/2021)

Il **Lotto Quinto** (E.I.28/2021), come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione della Precedura E.I. 28/2021, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

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



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

DATI CATASTALI

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO QUINTO

(piena proprietà): € 6.000,00

LOTTO SESTO (E.I. 28/2021)

Il **Lotto Sesto** (E.I.28/2021), come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione della Precedura E.I. 28/2021, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

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

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

DATI CATASTALI

- Catasto Terreni del comune di **Centola** al **Foglio n.42**
 - **Particella 906** – seminativo, classe 2, Are 1 Ca 70, RD. € 0,22, RA. € 0,35
 - **Particella 950** – uliv vignet, classe 2, Ca 18, RD. € 0,07, RA. € 0,09
 - **Particella 1078** – Vigneto, classe 2, Ca 56, RD. € 1,04, RA. € 0,61
 - Seminativo, classe 2, Ca 41, RD. € 0,05, RA. € 0,08
 - **Particella 1081** – seminativo, classe 2, Ca 75, RD. € 0,10, RA. € 0,15
 - **Particella 1084** – seminativo, classe 2, Are 1 Ca 87, RD. € 0,24, RA. € 0,39
 - **Particella 1088** – uliv vignet, classe 2, Are 1 Ca 26, RD. € 0,49, RA. € 0,62
 - **Particella 1091** – seminativo, classe 2, Are 16 Ca 47, RD. € 2,13, RA. € 3,40

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO SESTO

(piena proprietà): € 30.000,00



LOTTO SETTIMO (E.I. 28/2021)

Il **Lotto Settimo** (E.I.28/2021), come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione della Precedura E.I. 28/2021, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

terreno non coltivato (particella n.1552) composto da 4871 mq a seminativo di forma rettangolare adiacente la Strada Regionale 562 e via Località Palorcio mentre il fabbricato (particella n.1553), è destinato a magazzino/deposito e consiste attualmente in tettoia in precarie condizioni statiche e funzionali, con superficie di circa 128 mq con altezza di circa da 2,65 m.

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

DATI CATASTALI

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO SETTIMO

(piena proprietà): € 81.000,00

LOTTO OTTAVO (E.I. 28/2021)

Il **Lotto Ottavo** (E.I.28/2021), come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione della Precedura E.I. 28/2021, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

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

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

DATI CATASTALI

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO OTTAVO

(piena proprietà): € 78.000,00

LOTTO NONO (E.I. 28/2021)

Il **Lotto Nono** (E.I.28/2021), come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione della Precedura E.I. 28/2021, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:



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

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

DATI CATASTALI

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO NONO

(piena proprietà): € 152.000,00

LOTTO DECIMO (E.I. 28/2021)

Il **Lotto Decimo (E.I.28/2021)**, come riportato e dettagliato nel Paragrafo 4 e nel Paragrafo 7 – Quesito 2 della Relazione della Precedura **E.I. 28/2021**, a cui si fa riferimento per maggiori dettagli, consiste in:

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

I terreni e fabbricati per civile abitazione sono ubicati in Via Piano Faracchio (via Fratelli Capozzoli) presso Località OMISSIS del Comune di Centola (SA), in ambito costiero, a circa 0,5 Km dal centro di Palinuro.

DATI CATASTALI

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO DECIMO

(piena proprietà): € 206.000,00



Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione tecnica di perizia, redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati e delle informazioni assunte, ritiene di aver fornito esaustive risposte ai quesiti posti.

Tanto in adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e si rende disponibile ad ogni ulteriore chiarimento.

10. ALLEGATI

Si richiamano allegati alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio i documenti già trasmessi:

1. DOCUMENTAZIONE D'UFFICIO (Doc. 1a - 1b)
2. DOCUMENTAZIONE DEL PROCEDIMENTO (Doc. 2a - 2b - 2c - 2d - 2e)
3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE E NOTARILE (Doc. 3a-3b-3c-3d -3e-3f -3g-3h)
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Doc. 4a)
5. DOCUMENTAZIONE OPERAZIONI PERITALI (Doc. 5a - 5b-5c)
6. DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA (Doc. 6a - 6b - 6c-6d)
7. DOCUMENTAZIONE RILIEVI METRICI (Doc. 7a)
8. DOCUMENTAZIONE DATI DEBITORE (Doc. 8a)
9. DOCUMENTAZIONE DATI ESTIMATIVI (Doc. 9a - 9b - 9c - 9d)

Torchiera, 20/03/2025

IL C.T.U.

Ing. Carlo Del Verme

