

Tribunale Di Vallo Della Lucania (SA)

Tipo proced.:ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice Relatore: dott.ssa Gaetano DE LUCA

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 79/2015

Procedura promossa da:

CREDITORE:

SPA

DEBITORI

E

RELAZIONE ESTIMATIVA

ANNO 2020

Montecorice, Dicembre 2020

L'ESPERTO

Arch. Marina Lembo

Arch. Marina Lembo

Via San Nicoladei Lembo - 84060 - Montecorice (SA)

PEC: marina.lembo@architettisalernopec.it - e-mail: marina.lembo@gmail.com

Indice

Premessa	2
Quesito 1	5
Quesito 2	20
Quesito 3	50
Quesito 4	58
Quesito 5	66
Quesito 6	68
Quesito 7	75
Quesito 8	79
Quesito 9	80
Quesito 10	81
Quesito 11	81
Quesito 12	82
Conclusioni	118

Premessa

La sottoscritta arch. Marina Lembo, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno con il numero 2243, con studio in Via San Nicola dei Lembo 6/A, Montecorice (SA) in data 8 Novembre 2018 è stata nominata, dalla dott.ssa Michela Eligiato, Giudice presso il Tribunale di Vallo della Lucania, quale Esperto per la stima dei beni oggetto di pignoramento nel procedimento con Numero di Ruolo Generale Esecuzioni Immobiliari **79/2015**, relativo alla procedura esecutiva promossa dalla **BANCA** [REDACTED]

[REDACTED] S.P.A., ora [REDACTED]
[REDACTED] Codice fiscale e P.IVA n. [REDACTED] e il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] domiciliato in [REDACTED] alla via [REDACTED] C.F. [REDACTED]

In tale procedimento è intervenuto il seguente creditore:

- [REDACTED] titolare di parte del credito richiesto da [REDACTED] S.p.A., in forza del contratto di cessione crediti "pro soluto" stipulato in data 29 luglio 2019). La [REDACTED] nomina come sua procuratrice [REDACTED]

Risultano oggetto del pignoramento numerosi beni immobili (terreni e fabbricati) tutti situati nel comune di San Mauro la Bruca (SA), di proprietà di [REDACTED] e della società il [REDACTED] e precisamente:

proprietà di [REDACTED] (o [REDACTED]):

in ragione dell'intero, Comune di San Mauro La Bruca, catasto dei fabbricati:

fol. 23, particella 262, categoria D/10

(derivante dall'accorpamento delle particelle n. 8 di are 1.12 e n. 249 di are 7.76)

in ragione dell'intero, Comune di San Mauro La Bruca, catasto terreni, fol. 23:

fol. 23, particella 24, di are 03.62

fol. 23, particella 28, di Ha. 1.44.84

fol. 23, particella 46, di are 23.29

fol. 23, particella 47, di are 13.74

fol. 23, particella 50, di are 06.60

fol. 23, particella 64, di Ha. 2.26.69

fol. 23, particella 67, di Ha. 1.58.80

fol. 23, particella 77, di are 02.38

fol. 23, particella 92, di are 10.70

fol. 23, particella 124, di are 00.84

fol. 23, particella 128, di are 42.00

fol. 23, particella 230, di are 11.07
fol. 23, particella 237, di are 02.05
fol. 23, particella 239, di are 41.78
fol. 23, particella 245, di are 04.43
fol. 23, particella 247, di Ha. 1.96.20
fol. 23, particella 259, di are 03.46, ex 241, Ente Urbano
fol. 23, particella 260, di are 01.60, ex 241, Ente Urbano
fol. 23, particella 261, di are 50.32, ex 241

in ragione dell'intero, Comune di San Mauro La Bruca, catasto terreni, fol. 25:

fol. 25, particella 1, di Ha. 3.39.29
fol. 25, particella 2, di are 21.57
fol. 25, particella 3, di are 47.80
fol. 25, particella 4, di Ha. 1.82.28
fol. 25, particella 215, di Ha. 3.76.60

per i diritti di un mezzo, Comune di San Mauro La Bruca, catasto terreni:

fol. 23, particella 91, di are 01.40

per i diritti di un quinto, Comune di San Mauro La Bruca, catasto terreni:

fol. 23, particella 89, di are 02.04
fol. 23, particella 94, di are 00.30, fabbricato rurale

in ragione dell'intero, Comune di San Mauro La Bruca, catasto terreni:

fol. 23, particella 49, sub. 2, porzione di fabbricato rurale

proprietà della società [REDACTED]

in ragione dell'intero, Comune di San Mauro La Bruca, catasto terreni:

fol. 23, particella 51 di are 17.94
fol. 23, particella 81 di are 02.02
fol. 23, particella 83 di are 19.80
fol. 23, particella 85 di are 03.10
fol. 23, particella 88 di are 03.80

diritti di un mezzo, Comune di San Mauro La Bruca, catasto terreni:

fol. 23, particella 91 di are 01.40

diritti di un quinto, Comune di San Mauro La Bruca, catasto terreni:

fol. 23, particella 89 di are 02.04
fol. 23, particella 94 di are 00.30, fabbricato rurale

in ragione dell'intero, Comune di San Mauro La Bruca, catasto terreni:

fol. 23, particella 49, sub. 1 porzione di fabbricato rurale

Durante l'udienza del 08/11/2018 sono stati posti alla scrivente i quesiti a cui dar risposta che saranno analizzati nel dettaglio nei paragrafi successivi.

Al fine dell'espletamento dell'incarico la sottoscritta oltre ad esaminare la documentazione allegata alla procedura, ha provveduto ad eseguire qualsiasi tipo di controllo necessario al fine di integrare le informazioni contenute nella documentazione e al fine di rendere i beni vendibili.

Nello specifico sono stati effettuati controlli presso:

- l'ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Salerno;
- l'UTC del Comune di San Mauro la Bruca;
- i beni immobili oggetto della presente stima;
- l'Archivio Notarile di Salerno.

Da subito è emerso che molti dei beni pignorati non risultavano accatastati.

Oggi in seguito alle numerose operazioni catastali svolte dalla sottoscritta, al fine di rendere vendili i suddetti beni, alcuni di essi hanno cambiato denominazione, mentre altri sono stati inseriti per la prima volta in mappa catastale e per loro è stata presentata presso l'agenzia delle entrate – Territorio di Salerno la relativa pianta catastale.

Nello specifico sono **variati** i seguenti beni nel **catasto terreni**:

- *Foglio 23 p.lla 247* oggi diventata *p.lla274*;
- *Foglio 23 p.lla 261* oggi diventata *p.lla278*;
- *Foglio 23 p.lle 51, 81, 83, 85, 88 e 91* è stata rettificata la ditta catastale poiché quella in archivio era errata;

nel **catasto fabbricati**:

- *Foglio 23 p.lla 262 sub 1*, categoria D10, è stato inserito il sottotetto nella scheda catastale ed è stata variata la categoria da D10 a D2;

mentre sono stati costituiti i seguenti beni nel **catasto fabbricati**:

- *Foglio 23 p.lla 275*, cat. cat. D7, rendita € 488,80. Il presente immobile è stato realizzato su una porzione della p.lla di terreno dell'attuale p.lla 247 (ex 247)del foglio 23;
- *Foglio 23 p.lla 277*cat. D6, cl. 01, rendita € 191,40. Il presente immobile (campo da gioco) è stato realizzato sulle p.lle ex 247 e ex 261;
- *Foglio 23 p.lla 259*, cat. C2, cl. 01, sup. cat. 192, rendita € 134,80. L'immobile era presente nella mappa catastale, ma non esisteva la relativa pianta;
- *Foglio 23 p.lla 260*, cat. C6, cl. 01, cons. 58, sup. catast. 73, rendita € 35,95. L'immobile (box per cavalli) era presente nella mappa catastale, ma non esisteva la relativa pianta;
- *Foglio 23 p.lla 276*, cat. C2, cl. 01, cons. 12 mq, sup. cat. 17 mq, rendita €9,30. Il presente immobile (blocco bagni) è stato realizzato su parte della p.lla 247 ora 274;

- **Foglio 23 p.lla 49 sub 1 e 2** tali beni erano inseriti all'interno del catasto terreni. Oggi sono stati inseriti nel catasto fabbricati e presentano i seguenti dati catastali:
 - Fg 23 p.lla 49 sub 1, cat D2, rendita € 516,00 (ditta il [REDACTED] s.r.l.);
 - Fg 23 p.lla 49 sub 2, cat D2, rendita € 1.032,00 (ditta [REDACTED]).
- **Foglio 23 p.lla 280, sub 1** rappresenta una parte della porzione ampliata dell'originario fabbricato del foglio 23 p.lla 49 sub 1 e 2. Oggi tale ampliamento è stato inserito nel catasto fabbricati, mentre la porzione di terreno residua è annessa al fabbricato come corte esterna. Oggi il fabbricato presenta i seguenti dati catastali:
 - Fg 23 p.lla 280 sub 1, cat D2, rendita € 775,60 (ditta [REDACTED] e il [REDACTED] s.r.l.).

e sono stati costituiti i seguenti beni nel **catasto terreni**:

- **Foglio 23 p.lla 275**, ente urbano, are 2.90;
- **Foglio 23 p.lla 277**, ente urbano, are 9.57.

(per le variazioni apportate vedere gli allegati n° 6).

Quesito 1

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del 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 delle 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 di 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);

Dagli atti presenti nel fascicolo, nello specifico dal Certificato Notarile del 12 ottobre 2015 e dal successivo certificato, integrativo del primo del 23/10/2020, redatti entrambi dal Notaio [REDACTED]

██████████ (ME), si evince la **provenienza ultraventennale dei singoli beni pignorati¹**.

Per l'**IMMOBILE 1** che identifica beni immobili di **proprietà esclusiva** del sig. ██████████ e precisamente:

- Immobile D10 in San Mauro la Bruca(SA), in catasto fabbricati al foglio 23, p.lla 262(ex terreno p.lle 8-249),
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 03.62, in catasto al foglio 23 p.lla 24;
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di ha 01.44.84, in catasto al foglio 23 p.lla 28;
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 03.62, in catasto al foglio 23 p.lla 46;
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 13.74, in catasto al foglio 23 p.lla 47;
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 60.60, in catasto al foglio 23 p.lla 50;
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di ha 02.26.69, in catasto al foglio 23 p.lla 64;
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di ha 01.58.80, in catasto al foglio 23 p.lla 67;
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 02.38, in catasto al foglio 23 p.lla 77;
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 10.70, in catasto al foglio 23 p.lla 92;
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 00.84, in catasto al foglio 23 p.lla 124;
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 42.00, in catasto al foglio 23 p.lla 128;
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 11.07, in catasto al foglio 23 p.lla 230;
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 02.05, in catasto al foglio 23 p.lla 237;
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 41.78, in catasto al foglio 23 p.lla 239;
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 04.43, in catasto al foglio 23 p.lla 245;
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di ha 01.96.20, in catasto al foglio 23 p.lla 247;
- Ente urbano in San Mauro la Bruca(SA), di are 03.46, in catasto al foglio 23 p.lla 259 (ex p.lla 241);
- Ente urbano in San Mauro la Bruca(SA), di are 01.60, in catasto al foglio 23 p.lla 260 (ex p.lla 241);
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 50.32, in catasto al foglio 23 p.lla 261 (ex p.lla 241);
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di ha 03.39.29, in catasto al foglio 25 p.lla 1;
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 21.57, in catasto al foglio 25 p.lla 2;
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 47.80, in catasto al foglio 25 p.lla 3;
- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di ha 01.82.28, in catasto al foglio 25 p.lla 4;

¹ Si precisa che i beni verranno identificati così come sono stati riportati nell'atto di pignoramento. Successivamente verranno poi individuati in base alle variazioni intercorse alla luce degli accatastamenti eseguiti

- Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di ha 03.76.60, in catasto al foglio 25 p.lla 215;
- Fabbricato rurale in San Mauro la Bruca(SA), in catasto al foglio 23 p.lla 49 sub 2

Si evincono i seguenti passaggi di proprietà ultraventennali:

FOGLIO 23 PARTICELLA 262 – 24 – 124 - 245	
<i>DIVISIONE del 16/01/83</i>	Il bene immobile individuato al foglio 23 particella 262(costruito su terreno di are 8.88 identificato con la particella 262 ex 249 ex 126) che aveva accorpato la particella 263 ex8)) particelle 24-124- 245 (ex 26) - 247 (ex27) erano tutti pervenuti da un atto di divisione del 16 gennaio 1983 eseguito dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] trascritto il 12/02/1983 ai numeri 4019/3472 da comproprietà con i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
<i>SUCCESSIONE</i>	Ai suddetti Germani [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] erano pervenuti per successione del loro padre [REDACTED] deceduto in [REDACTED] il [REDACTED] la successione non risulta trascritta N.B.risulta trascritto il 22/10/2015 ai nn. 35942/28610 atto d'accezione d'eredità da parte degli eredi in morte di [REDACTED] [REDACTED] in atti del Notar [REDACTED] del 16/01/1983. N.B. si segnale in atti che la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] usufruttuario in virtù della successione del coniuge [REDACTED] [REDACTED] suddetto risulta deceduta Il [REDACTED] con consolidamento dell'usufrutto ai beni [REDACTED]
FOGLIO 23 P.LLE 28-67	
<i>COMPRAVENDITA DEL 26/08/1991</i>	Tali Beni sono pervenuti per atto di compravendita del 26/08/1991 eseguito dal notaio [REDACTED] e trascritto il 24/09/1991 ai nn. [REDACTED]

	23616/ 192015 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]
FOGLIO 23 P.LLE 46-47-50-77-92-230 (ex 76) – p.lla 49 sub 2 (oggi ente urbano di are 0.86 che ha accorpato part. 49 sub 1, in ditta di enti urbani comuni e promiscui) e foglio 25 p.lla 4	
Donazione del 27/08/2002	Tali beni sono pervenuti a seguito di atto di donazione del 27/08/2002 eseguito dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 23/09/2002 ai numeri 34438/25944 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Donazione del 01/04/1998	al suddetto signor [REDACTED] gli immobili erano pervenuti giusto atto di donazione del 01/04/1998, eseguito dal notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 21/04/1998 i nn. 12534/10414 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED]
USUCAPIONE	Al suddetto signor [REDACTED] gli immobili in oggetti erano pervenuti per atti anteriori al 01/01/1963 e per usucapione che non risultano trascritti
FOGLIO 23 P.LLA 64	
COMPRAVENDITA DEL 26/08/1997	L'immobile è pervenuto a seguito di atto di compravendita del 26 agosto 1997, in Notar [REDACTED] trascritto il 22 settembre 1997 ai numeri 25417/20350 da potere di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]
DONAZIONE DEL 01/06/1989	Al sig. [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto di donazione del 1 giugno 1989 in Notar Ippolito [REDACTED] trascritto il 23 giugno 1989 ai nn. 16432/12853 da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED]
FOGLIO 23 P.LLA 128 E FOGLIO 25 P.LLE 1-2-3-215	
COMPRAVENDITA DEL 11/12/1994	Tali bene sono pervenuti a seguito di atto di compravendita del 11 dicembre 1994 in Notar [REDACTED] trascritto il 27 dicembre 1994 ai numeri 34620/26821 da potere di [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

	██████████ il ██████████
FOGLIO 23 PARTICELLA 237 (ex 74) - 259(ex 241 ex 76)260 (ex 241 ex76)261 (ex 241 ex76)	
DONAZIONE DEL 12/08/1998	Tali beni sono pervenuti a seguito di atto di donazione del 12/08/1998 in Notar ██████████ trascritto il 24/08/1998 ai numeri 25646/20898 da potere di ██████████ nata a ██████████ il ██████████
USUCAPIONE	Alla suddetta signora ██████████ gli immobili in oggetto erano pervenuti per atti anteriori al 01/01/1963 e con atti di usucapione che non risultano trascritti

Per l'**IMMOBILE 2** che identifica beni immobili di **proprietà per 1/2** del sig. ██████████ e per 1/2 de ██████████ precisamente:

- **Terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 01.40, in catasto al foglio 23 p.lla 91**

si evincono i seguenti passaggi di proprietà ultraventennali

FOGLIO 23 PARTICELLA 91	
DONAZIONE del 27/08/2002	Al signor ██████████ la sua quota di pertinenza era pervenuta giusto atto di donazione del 27/08/2002 in Notar ██████████ trascritto il 23 settembre 2002 ai numeri 34438/25944 da potere di ██████████ nato a ██████████(SA) il ██████████
DONAZIONE del 01/04/1998	al suddetto signor ██████████ la sua quota di sua pertinenza dell'immobile era pervenuta giusto atto di donazione del 1 aprile 1998 in Notar ██████████ trascritto il 21 aprile 1998 ai nn. 12534/10414 da potere di ██████████ nato in ██████████ il ██████████
COMPRAVENDITA DEL 05/09/2003	Mentre alla società ██████████ la sua quota di pertinenza dell'immobile era pervenuta giusto atto di vendita del 05/09/2003 in Notar ██████████ trascritto il 06/10/2003 ai nn. 34150/25050 e successiva nota di rettifica del predetto atto trascritta il 17/12/2014 ai nn 41576/34640 da potere di ██████████ nata a ██████████(SA) il ██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████

	██████████
USUCAPIONE	Alla suddetta sig. ██████████ l'immobile suddetto era pervenuto per atti anteriori all'01/01/1963 e per atti di usucapione che non risultano trascritti

Per l'**IMMOBILE 3** che identifica beni immobili di **proprietà** del sig. ██████████ e del ██████████ per la **quota cadauno di 1/5** e precisamente:

- la quota di 2/5 di terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 02.04, in catasto al foglio 23 p.lla 89,
- la quota di 2/5 di fabbricato rurale in San Mauro la Bruca(SA), di are 00.30, in catasto al foglio 23 p.lla 94

si evincono i seguenti passaggi di proprietà ultraventennali

FOGLIO 23 P.LLE89 e 94	
DONAZIONE del 27/08/2002	Al signor ██████████ la sua quota di pertinenza degli immobili era pervenuta giusto atto di donazione del 27/08/2002 in Notar ██████████ trascritto il 23 settembre 2002 ai numeri 34438/25944 da potere di ██████████ nato a ██████████ il ██████████
DONAZIONE del 01/04/1998	Al suddetto signor ██████████ la quota degli immobili era pervenuta giusto atto di donazione del 01/04/98 in ██████████ trascritto il 21/04/1998 ai numeri 12534/10414 da potere di ██████████ nato a ██████████ 2 ██████████
ANTE 1963 e USUCAPIONE	Al suddetto ██████████ gli immobili suddetti sono pervenuti per atti anteriori all'01/01/1963 e per atti di usucapione che non risultano trascritti
COMPRAVENDITA del 05/09/2003	Alla società ██████████ degli immobili era pervenuta giusto atto di vendita del 05/09/2003 in ██████████ il 6 ottobre 2003 ai numeri 34150/25050 e successiva nota in rettifica del predetto atto trascritto il 17/12/2014 ai numeri 41576/34640 da potere di ██████████ nata ██████████ il ██████████ e ██████████ nata a

	██████████ il ██████████
<i>DONAZIONE del 04/04/1998</i>	Alla suddetta sig.ra ██████████ la sua quota di pertinenza, in nuda proprietà, era pervenuta giusto atto di donazione del 04/04/1998 in Notar ██████████ trascritto il 21/04/1998 ai nn. 12542/10422 da potere di ██████████ nata a ██████████ il ██████████ chi si riservava l'usufrutto vita natural durante
<i>ANTE 1963 e USUCAPIONE</i>	alla suddetta ██████████ l'immobile suddetto era pervenuto peratti anteriore al 01/01/1963 e per atti di usucapione che non risultano trascritte

Per l'**IMMOBILE 4** che identifica beni immobili di **esclusiva proprietà** del ██████████. precisamente:

- terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 17.94, in catasto al foglio 23 p.lla 51;
- terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 02.02, in catasto al foglio 23 p.lla 81;
- terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 19.80, in catasto al foglio 23 p.lla 83; terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 03.10, in catasto al foglio 23 p.lla 85; terreno in San Mauro la Bruca(SA), di are 03.80, in catasto al foglio 23 p.lla 88; fabbricato rurale in San Mauro la Bruca(SA), in catasto al foglio 23 p.lla 49 sub 1;

si evincono i seguenti passaggi di proprietà ultraventennali

FOGLIO 23 P.LLE 51-81-83-85-88 – part. 49 sub 1(oggi ente urbano di are 0.86, che ha accorpato la p.lla 49 sub 2 in ditta area di enti urbani comuni e promiscui)

<i>COMPRAVENDITA del 05/09/2003</i>	Alla società ██████████ i suddetti beni erano pervenuti giusto atto di vendita del 05/09 2003 in ██████████ trascritto il 06/10/2003 ai numeri 34150/25050 e successiva notadirettifica del predetto atto trascritto è il 17/12/2014 ai numeri 41576/34640 da potere di ██████████ nata a ██████████ il ██████████ e ██████████ nato a ██████████ il ██████████
<i>DONAZIONE del 04/04/1998</i>	Alla suddetta signora ██████████ la nuda proprietà degli immobili era pervenuta giusto atto di donazione del 04/04/1998 in ██████████ trascritto il 21/04/1998 ai numeri 12542/10422 da potere di ██████████ nata a ██████████ il ██████████ che si

	riservava l'usufrutto vita natural durante.
<i>ANTE 1963 e USUCAPIONE</i>	Alla suddetta signora [REDACTED] gli immobili suddetti erano pervenuti per atti anteriori al 01/01/1963 e per atti di usucapione che non risultano trascritti

Si segnalano le seguenti formalità:

- **Scrittura privata** con sottoscrizione autenticata di atto di costituzione di vincolo del 03/10/1996 in Notar [REDACTED] trascritto il 14-10-1996 ai nn. 24694/20063, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con la quale si autorizza la destinazione all'attività di agriturismo svolta da [REDACTED] relativamente all'immobile in San Mauro La Bruca ctr. "Forno-Panzariello" in catasto foglio 23 particella 8 di metri quadri 64.
- **Atto di costituzione di vincolo del 30/07/1998** in Notar [REDACTED] trascritto il 31/07/1998 ai nn 23295/18846, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con il quale [REDACTED] ed [REDACTED] vincolano all'uso a scopi agrituristici il seguente immobile con le relative pertinenze:
 - Fabbricato rurale in San Mauro La Bruca Contrada Forno-Panzariello su tre livelli, Terra, primo e sottotetto confinante con proprietà di [REDACTED] da tutti i lati riportato nel N.C.T. di San Mauro La Bruca alla partita 3048 ancora in ditta [REDACTED] foglio 23 particella 125 diare 1.12 fabbricato rurale diruto r.d.l.0, r.a.l. 0; alla partita 3081 in ditta [REDACTED] foglio 23 particella 8 diare 0.64 fabbricato rurale diruto r.d.l. 0, r.a.i. 0, nonché i macchinari attrezzi ed arredi descritte nella fattura di acquisto numero 19 in data 31/03/98 emessa alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] per un periodo di almeno 10 anni a partire dalla data di liquidazione del contratto previsto dal P.O.P. Campania 1994-99 misura 4.2.1/a ed a rendere pubblico tale vincolo mediante trascrizione al componente ufficio dei Registri Immobiliari
- **Scrittura privata** con sottoscrizione autenticata di **atto di costituzione di vincolo** di destinazione del 19/09/2001 in Notar [REDACTED] trascritto il 01/10/2001 ai nn. 26350/20699 a favore della Regione Campania sede Napoli e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] con la quale il signor [REDACTED] all'attività agricampaggio/agricamper per il fondo rustico in San Mauro La Bruca località Forno in catasto foglio 23 particella 27 di ha02.04.00 per la superficie occorsa per la realizzazione delle piazzole specificate nella premessa della trascrivendo scrittura.

Si evincono inoltre le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- **ISCRIZIONE N. 12738/1394 del 22/04/1998** nascente da atto di mutuo condizionato del 20/04/1998 in Notar [REDACTED]
A favore: istituto [REDACTED] – Società per Azioni sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] domicilio eletto in [REDACTED] piazza [REDACTED]
Contro: [REDACTED] (SA) 2 [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (SA) [REDACTED]
Mutuo di € 211.264,00 – durata anni 15 – Ipoteca di € 422.528,00 su:
Beni di [REDACTED] (per 2/3 proprietà e per 1/3 nuda proprietà) e [REDACTED] (per 1/3 usufrutto);
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 03.39.29, in catasto fg. 25 part. 1
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 47.80, in catasto fg. 25 part. 3
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 03.76.60, in catasto fg. 25 part. 215
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 02.04.00, in catasto fg. 23 part. 27
Beni [REDACTED] (per l'intera proprietà):
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.44.84, in catasto fg. 23 part. 28
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.58.80, in catasto fg. 23 part. 67
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 02.26.69, in catasto fg. 23 part. 64

- **ISCRIZIONE N. 25198/5039 del 21/05/2005** nascente da atto di mutuo del 19/05/2005 in Notar trota Gustavo
A favore: [REDACTED] Banca per l'Impresa S.p.a. sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (domicilio eletto in [REDACTED] viale [REDACTED])
Contro: [REDACTED] (SA) [REDACTED] e in [REDACTED] srl sede [REDACTED] (SA) [REDACTED]
Mutuo di € 1.300.000,00 – durata anni 15 – ipoteca di € 2.600.000,00 su:
Beni [REDACTED]
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 23.29, in catasto fg. 23 part. 46
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 13.74, in catasto fg. 23 part. 47
Porzione di immobile in San Mauro la Bruca (SA), in catasto fg. 23 part. 49 sub 2
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 06.60, in catasto fg. 23 part. 50
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.38, in catasto fg. 23 part. 77
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 10.70, in catasto fg. 23 part. 92
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 11.07, in catasto fg. 23 part. 230
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 41.78, in catasto fg. 23 part. 239
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), in catasto fg. 25 part. 4
1/2 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 1.40, in catasto fg. 23 part. 91
1/5 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.04, in catasto fg. 23 part. 89
1/5 Fabbricato rurale in San Mauro la Bruca (SA), di are 00.030, in catasto fg. 23 part. 94
Beni de [REDACTED]
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 01.12, in catasto fg. 23 part. 8
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.62, in catasto fg. 23 part. 24
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 04.43, in catasto fg. 23 part. 245

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.96.20, in catasto fg. 23 part. 247
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 00.84, in catasto fg. 23 part. 124
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 07.76, in catasto fg. 23 part. 249
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.44.84, in catasto fg. 23 part. 28
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.58.80, in catasto fg. 23 part. 67
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 42.00, in catasto fg. 23 part. 128
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 03.76.60, in catasto fg. 25 part. 215
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 03.3929, in catasto fg. 25 part. 1
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 21.57, in catasto fg. 25 part. 2
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 47.80, in catasto fg. 25 part. 3
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 55.38, in catasto fg. 23 part. 241
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.05, in catasto fg. 23 part. 237
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 02.26.69, in catasto fg. 23 part. 64
 Porzione di immobile in San Mauro la Bruca (SA), in catasto fg. 23 part. 49 sub 1
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 17.94, in catasto fg. 23 part. 51
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.02, in catasto fg. 23 part. 81
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 19.80, in catasto fg. 23 part. 83
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.10, in catasto fg. 23 part. 85
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.10, in catasto fg. 23 part. 88
 1/2 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 1.40, in catasto fg. 23 part. 91
 1/5 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.04, in catasto fg. 23 part. 89
 1/5 Fabbicato rurale in San Mauro la Bruca (SA), di are 00.030, in catasto fg. 23 part. 94
 Annotata di annotamento di restrizione beni del 20/03/2012 ai nn. 11088/820 dove si
 esclude dall'ipoteca l'immobile D10 in san Mauro la Bruca (SA), in catasto fg. 23 part. 250

- **ISCRIZIONE N. 52122/13067 del 02/11/2005** nascente da atto di mutuo del 19/05/2005 in
 Notar [REDACTED]

A favore: [REDACTED] sede [REDACTED] e codice fiscale
 [REDACTED] 2 (domicilio eletto in [REDACTED] viale [REDACTED])
 Contro: [REDACTED] (SA) [REDACTED] e in [REDACTED] sede [REDACTED]
 [REDACTED] (SA)

Mutuo di € 1.300.000,00 – durata anni 15 – ipoteca di € 2.600.000,00 su:

Beni [REDACTED]

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 23.29, in catasto fg. 23 part. 46
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 13.74, in catasto fg. 23 part. 47
 Porzione di immobile in San Mauro la Bruca (SA), in catasto fg. 23 part. 49 sub 2
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 06.60, in catasto fg. 23 part. 50
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.38, in catasto fg. 23 part. 77
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 10.70, in catasto fg. 23 part. 92
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 11.07, in catasto fg. 23 part. 230
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 41.78, in catasto fg. 23 part. 239
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), in catasto fg. 25 part. 4
 1/2 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 1.40, in catasto fg. 23 part. 91
 1/5 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.04, in catasto fg. 23 part. 89
 1/5 Fabbicato rurale in San Mauro la Bruca (SA), di are 00.030, in catasto fg. 23 part. 94

Beni de [REDACTED]

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 01.12, in catasto fg. 23 part. 8
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.62, in catasto fg. 23 part. 24
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 04.43, in catasto fg. 23 part. 245
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.96.20, in catasto fg. 23 part. 247
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 00.84, in catasto fg. 23 part. 124
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 07.76, in catasto fg. 23 part. 249
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.44.84, in catasto fg. 23 part. 28
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.58.80, in catasto fg. 23 part. 67
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 42.00, in catasto fg. 23 part. 128
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 03.76.60, in catasto fg. 25 part. 215
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 03.3929, in catasto fg. 25 part. 1
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 21.57, in catasto fg. 25 part. 2
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 47.80, in catasto fg. 25 part. 3
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 55.38, in catasto fg. 23 part. 241
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.05, in catasto fg. 23 part. 237
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 02.26.69, in catasto fg. 23 part. 64
 Porzione di immobile in San Mauro la Bruca (SA), in catasto fg. 23 part. 49 sub 1
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 17.94, in catasto fg. 23 part. 51
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.02, in catasto fg. 23 part. 81
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 19.80, in catasto fg. 23 part. 83
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.10, in catasto fg. 23 part. 85
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.80, in catasto fg. 23 part. 88
 Immobile D10 in San Mauro la Bruca, in catasto fg. 23 part. 250
 1/2 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 1.40, in catasto fg. 23 part. 91
 1/5 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.04, in catasto fg. 23 part. 89
 1/5 Fabbricato rurale in San Mauro la Bruca (SA), di are 00.030, in catasto fg. 23 part. 94
 N.B. la presente in ripetizione beni alla nota del 21/05/2005 n. 5039 in quanto erroneamente nel quadro relativo agli immobili sono stati omessi i mappali 250 e 126 del fg. 23
 Annotata di annotamento di restrizione beni del 20/03/2012 ai nn. 11089/821 dove si esclude dall'ipoteca immobile D10 in San Mauro la Bruca (SA), in catasto fg. 23 part. 250

- **ISCRIZIONE N. 42559/6937 del 24/10/2008** nascente da atto di mutuo del 21/10/2008 in Notar [REDACTED]

A favore: [REDACTED] sede [REDACTED]
 codice fiscale [REDACTED] (domicilio eletto in [REDACTED] viale [REDACTED])
 Contro: [REDACTED] (SA) [REDACTED] e in [REDACTED] sede San [REDACTED] (SA)

Mutuo di € 400.000,00 – durata anni 18 – ipoteca di € 800.000,00 su:

Beni [REDACTED]

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 07.76, in catasto fg. 23 part. 249
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 01.12, in catasto fg. 23 part. 8
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 00.84, in catasto fg. 23 part. 124
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.62, in catasto fg. 23 part. 24
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 04.43, in catasto fg. 23 part. 245

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.96.20, in catasto fg. 23 part. 247
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.44.84, in catasto fg. 23 part. 28
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.58.80, in catasto fg. 23 part. 67
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 42.00, in catasto fg. 23 part. 128
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.05, in catasto fg. 23 part. 237
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 55.38, in catasto fg. 23 part. 241
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 02.26.69, in catasto fg. 23 part. 64
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 23.29, in catasto fg. 23 part. 46
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 13.74, in catasto fg. 23 part. 47
 Fabbricato rurale in San Mauro la Bruca (SA), in catasto fg. 23 part. 49 sub 2
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 06.60, in catasto fg. 23 part. 50
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.38, in catasto fg. 23 part. 77
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 10.70, in catasto fg. 23 part. 92
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 11.07, in catasto fg. 23 part. 230
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 41.78, in catasto fg. 23 part. 239
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 03.76.60, in catasto fg. 25 part. 215
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 03.3929, in catasto fg. 25 part. 1
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 21.57, in catasto fg. 25 part. 2
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 47.80, in catasto fg. 25 part. 3
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), in catasto fg. 25 part. 4
 Immobile D10 in San Mauro la Bruca, in catasto fg 23 part. 250
 1/2 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 1.40, in catasto fg. 23 part. 91
 Beni de [REDACTED]
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 17.94, in catasto fg. 23 part. 51
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.02, in catasto fg. 23 part. 81
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 19.80, in catasto fg. 23 part. 83
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.10, in catasto fg. 23 part. 85
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.80, in catasto fg. 23 part. 88
 Fabbricato rurale in San Mauro la Bruca (SA), in catasto fg. 23 part. 49 sub 1
 1/2 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 1.40, in catasto fg. 23 part. 91
 Annotata di annotamento di restrizione beni del 01/07/2011 ai nn. 26019/2449 dove si
 esclude dall'ipoteca immobile D10 in San Mauro la Bruca (SA), in catasto fg. 23 part. 250

- **ISCRIZIONE N. 39425/3944 del 01/12/2014** nascente da atto di mutuo del 29/11/2004 in
 Notar [REDACTED]
 A favore: [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale
 [REDACTED] (domicilio eletto in [REDACTED] viale [REDACTED]
 Contro: [REDACTED] [REDACTED] (SA) [REDACTED] e in [REDACTED] sede San
 [REDACTED] (SA)
 Mutuo di € 1.300.000,00 – durata anni 15 – ipoteca di € 2.600.000,00 su:
 Beni [REDACTED]
 1/2 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 1.40, in catasto fg. 23 part. 91
 1/5 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.04, in catasto fg. 23 part. 89
 1/5 Fabbricato rurale in San Mauro la Bruca (SA), di are 00.030, in catasto fg. 23 part. 94
 Immobile D10 in San Mauro la Bruca, in catasto fg 23 part. 250

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 00.84, in catasto fg. 23 part. 124
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.62, in catasto fg. 23 part. 24
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 04.43, in catasto fg. 23 part. 245
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.96.20, in catasto fg. 23 part. 247
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 07.76, in catasto fg. 23 part. 249
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.44.84, in catasto fg. 23 part. 28
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.58.80, in catasto fg. 23 part. 67
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 42.00, in catasto fg. 23 part. 128
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 03.76.60, in catasto fg. 25 part. 215
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 03.3929, in catasto fg. 25 part. 1
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 21.57, in catasto fg. 25 part. 2
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 47.80, in catasto fg. 25 part. 3
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 1.82.28 in catasto fg. 25 part. 4
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.05, in catasto fg. 23 part. 237
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 02.26.69, in catasto fg. 23 part. 64
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 23.29, in catasto fg. 23 part. 46
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 13.74, in catasto fg. 23 part. 47
 Fabbricato rurale in San Mauro la Bruca (SA), in catasto fg. 23 part. 49 sub 2
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 06.60, in catasto fg. 23 part. 50
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.38, in catasto fg. 23 part. 77
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 10.70, in catasto fg. 23 part. 92
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 11.07, in catasto fg. 23 part. 230
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 41.78, in catasto fg. 23 part. 239
 Ente urbano in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.46, in catasto fg. 23 part. 259
 Ente urbano in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.46, in catasto fg. 23 part. 260
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 50.32, in catasto fg. 23 part. 261

Beni de [REDACTED]

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 17.94, in catasto fg. 23 part. 51
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.02, in catasto fg. 23 part. 81
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 19.80, in catasto fg. 23 part. 83
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.10, in catasto fg. 23 part. 85
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.80, in catasto fg. 23 part. 88
 Porzione di immobile in San Mauro la Bruca (SA), in catasto fg. 23 part. 49 sub 1
 1/2 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 1.40, in catasto fg. 23 part. 91
 1/5 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.04, in catasto fg. 23 part. 89
 1/5 Fabbricato rurale in San Mauro la Bruca (SA), di are 00.030, in catasto fg. 23 part. 94

N.B. la presente in ripetizione della nota ai nn. 25198/5039 del 21/05/2005 n. 5039, nella quale, per mero errore materiale, venivano attribuiti alla società [REDACTED] srl alcuni immobili di proprietà del sig. [REDACTED]

- **ISCRIZIONE N. 394443/3948 del 02/12/2014** nascente da atto di mutuo del 29/11/2004 in Notar [REDACTED]
 A favore: [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
 [REDACTED] (domicilio eletto in [REDACTED] viale [REDACTED])

Contro: [REDACTED] San Mauro la Bruca (SA) 29/04/1950 e in [REDACTED] sede San [REDACTED] (SA)

Mutuo di € 1.300.000,00 – durata anni 15 – ipoteca di € 2.600.000,00 su:

Beni [REDACTED]

1/2 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 1.40, in catasto fg. 23 part. 91
1/5 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.04, in catasto fg. 23 part. 89
1/5 Fabbricato rurale in San Mauro la Bruca (SA), di are 00.030, in catasto fg. 23 part. 94
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 02.26.69, in catasto fg. 23 part. 64
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 00.84, in catasto fg. 23 part. 124
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.62, in catasto fg. 23 part. 24
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 04.43, in catasto fg. 23 part. 245
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.96.20, in catasto fg. 23 part. 247
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.44.84, in catasto fg. 23 part. 28
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.58.80, in catasto fg. 23 part. 67
Immobile D10 in San Mauro la Bruca, in catasto fg. 23 part. 262
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 41.78, in catasto fg. 23 part. 239
Ente urbano in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.46, in catasto fg. 23 part. 259
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 50.32, in catasto fg. 23 part. 261
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 1.82.28, in catasto fg. 25 part. 4
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 47.80, in catasto fg. 25 part. 3
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 21.57, in catasto fg. 25 part. 2
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 03.3929, in catasto fg. 25 part. 1
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 42.00, in catasto fg. 23 part. 128
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 11.07, in catasto fg. 23 part. 230
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.05, in catasto fg. 23 part. 237
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 10.70, in catasto fg. 23 part. 92
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.38, in catasto fg. 23 part. 77
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 06.60, in catasto fg. 23 part. 50
Fabbricato rurale in San Mauro la Bruca (SA), in catasto fg. 23 part. 49 sub 2
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 23.29, in catasto fg. 23 part. 46
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 13.74, in catasto fg. 23 part. 47
Ente urbano in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.46, in catasto fg. 23 part. 260
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 03.76.60, in catasto fg. 25 part. 215

Beni de [REDACTED]

Porzione di immobile in San Mauro la Bruca (SA), in catasto fg. 23 part. 49 sub 1
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.02, in catasto fg. 23 part. 81
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 19.80, in catasto fg. 23 part. 83
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.10, in catasto fg. 23 part. 85
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.80, in catasto fg. 23 part. 88
Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 17.94, in catasto fg. 23 part. 51
1/2 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 1.40, in catasto fg. 23 part. 91
1/5 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.04, in catasto fg. 23 part. 89
1/5 Fabbricato rurale in San Mauro la Bruca (SA), di are 00.030, in catasto fg. 23 part. 94

N.B. la presente in ripetizione della nota ai nn. 52122/13067 del 02/11/2005. Nella quale per mero errore materiale, venivano attribuiti alla società [REDACTED] alcuni immobili di proprietà del sig. [REDACTED]

- **ISCRIZIONE N. 17871/2132 del 27/05/2015** nascente decreto ingiuntivo n. 2079/2015 del 15/04/2015 – tribunale di Firenze

A favore: [REDACTED] sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (richiedente avv. [REDACTED] Nocera Inferiore)

Contro: [REDACTED] (SA) [REDACTED] e in [REDACTED] sede [REDACTED] (SA)

Capitale € 1.303.519,36 – ipoteca di € 1.350.000,00 su:

Beni [REDACTED]

1/2 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 1.40, in catasto fg. 23 part. 91

1/5 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.04, in catasto fg. 23 part. 89

1/5 Fabbicato rurale in San Mauro la Bruca (SA), di are 00.030, in catasto fg. 23 part. 94

Immobile D10 in San Mauro la Bruca, in catasto fg 23 part. 262

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 00.84, in catasto fg. 23 part. 124

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.62, in catasto fg. 23 part. 24

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 04.43, in catasto fg. 23 part. 245

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.96.20, in catasto fg. 23 part. 247

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.44.84, in catasto fg. 23 part. 28

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.58.80, in catasto fg. 23 part. 67

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 42.00, in catasto fg. 23 part. 128

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 03.76.60, in catasto fg. 25 part. 215

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 03.3929, in catasto fg. 25 part. 1

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 21.57, in catasto fg. 25 part. 2

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 47.80, in catasto fg. 25 part. 3

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 1.82.26 in catasto fg. 25 part. 4

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.05, in catasto fg. 23 part. 237

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 02.26.69, in catasto fg. 23 part. 64

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 23.29, in catasto fg. 23 part. 46

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 13.74, in catasto fg. 23 part. 47

Fabbicato rurale in San Mauro la Bruca (SA), in catasto fg. 23 part. 49 sub 2

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 06.60, in catasto fg. 23 part. 50

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.38, in catasto fg. 23 part. 77

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 10.70, in catasto fg. 23 part. 92

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 11.07, in catasto fg. 23 part. 230

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 41.78, in catasto fg. 23 part. 239

Ente urbano in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.46, in catasto fg. 23 part. 259

Ente urbano in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.46, in catasto fg. 23 part. 260

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 50.32, in catasto fg. 23 part. 261

Beni de [REDACTED]

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 17.94, in catasto fg. 23 part. 51

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.02, in catasto fg. 23 part. 81

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 19.80, in catasto fg. 23 part. 83

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.10, in catasto fg. 23 part. 85
 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.80, in catasto fg. 23 part. 88
 Porzione di immobile in San Mauro la Bruca (SA), in catasto fg. 23 part. 49 sub 1
 1/2 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 1.40, in catasto fg. 23 part. 91
 1/5 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.04, in catasto fg. 23 part. 89
 1/5 Fabbicato rurale in San Mauro la Bruca (SA), di are 00.030, in catasto fg. 23 part. 94

- **Trascrizione n. 33482/26825 del 29/09/2015 nascente da pignoramento n. 1188/2015 dell' 08/09/2015 – Uff. Giud. Tribunale di Vallo della Lucania (SA)**

A favore: [redacted] sede [redacted] Codice fiscale [redacted] (richiedente avv. [redacted] Nocera Inferiore)

Contro: [redacted] (SA) [redacted] e in [redacted] sede [redacted] (SA)

Capitale € 1.303.519,36 – ipoteca di € 1.350.000,00 su:

Beni [redacted]

Immobile D10 in San Mauro la Bruca, in catasto fg 23 part. 262 (ex terreno part. 8-249)

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.62, in catasto fg. 23 part. 24

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.44.84, in catasto fg. 23 part. 28

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 23.29, in catasto fg. 23 part. 46

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 13.74, in catasto fg. 23 part. 47

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 06.60, in catasto fg. 23 part. 50

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 02.26.69, in catasto fg. 23 part. 64

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.58.80, in catasto fg. 23 part. 67

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.38, in catasto fg. 23 part. 77

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 10.70, in catasto fg. 23 part. 92

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 00.84, in catasto fg. 23 part. 124

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 42.00, in catasto fg. 23 part. 128

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 11.07, in catasto fg. 23 part. 230

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.05, in catasto fg. 23 part. 237

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 41.78, in catasto fg. 23 part. 239

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 04.43, in catasto fg. 23 part. 245

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 01.96.20, in catasto fg. 23 part. 247

Ente urbano in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.46, in catasto fg. 23 part. 259 (ex part. 241)

Ente urbano in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.46, in catasto fg. 23 part. 260 (ex part. 241)

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 03.3929, in catasto fg. 25 part. 1

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 21.57, in catasto fg. 25 part. 2

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 47.80, in catasto fg. 25 part. 3

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 1.82.26 in catasto fg. 25 part. 4

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di ha 03.76.60, in catasto fg. 25 part. 215

Fabbicato rurale in San Mauro la Bruca (SA), in catasto fg. 23 part. 49 sub 2

Beni [redacted] e [redacted], per 1/2 ciascuno:

1/2 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 1.40, in catasto fg. 23 part. 91

Beni [redacted] e [redacted] per 1/5 ciascuno:

la quota di 2/5 Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.04, in catasto fg. 23 part. 89

la quota di 2/5 di Fabbricato rurale in San Mauro la Bruca (SA), di are 00.030, in catasto fg. 23 part. 94

Beni de

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 17.94, in catasto fg. 23 part. 51

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 02.02, in catasto fg. 23 part. 81

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 19.80, in catasto fg. 23 part. 83

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.10, in catasto fg. 23 part. 85

Terreno in San Mauro la Bruca (SA), di are 03.80, in catasto fg. 23 part. 88

Porzione di immobile in San Mauro la Bruca (SA), in catasto fg. 23 part. 49 sub 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito 2

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.);*

La procedura esecutiva RGE 79/2015 comprende numerosi beni immobili costituiti da terreni e fabbricati, tutti ricompresi nel Comune di San Mauro la Bruca alla località "Forno-Panzariello".

L'intera proprietà rappresentava un'attività agrituristica, costituita da:

- terreni agricoli della complessiva superficie di circa 194.325 mq caratterizzati da diverse colture, tra cui un grande uliveto;
- Un fabbricato rurale trasformato in struttura agrituristica, con ristorante al piano terra, camere da letto al piano superiore e un sottotetto originariamente adibito a deposito;
- Un edificio seminterrato, utilizzato come camere da letto, ma approvato come depositi agricoli;
- Un campo da gioco;
- Un edificio originariamente nato come area servizi, successivamente adibito a sala convegni ed attualmente utilizzato come deposito;
- Un piccolo edificio adibito a servizi igienici;
- Dei box per cavalli e due porcilaie;
- Un ulteriore edificio, composto da due piani più sottotetto a valle del fondo, destinato a struttura ricettiva di pernottamento.

I sopralluoghi effettuati sono stati 4 e sono stati eseguiti nei seguenti giorni (vedi allegato n° 2):

- n° 1 del 20/03/2019;
- n° 2 del 30/04/2019;
- n° 3 del 04/07/2019;
- n° 4 del 05/09/2019.

Durante il primo sopralluoghi, la sottoscritta è stata coadiuvata dal custode giudiziario dott. G. Schettini e dall'arch. Giancammine Castiello, collaboratore del ctu. Durante il secondo e terzo è stata coadiuvata solo dall'arch. G. Castiello, mentre nel quarto oltre all'arch. Castiello era presente il geom Crescenzo Montuoro, per la parte topografica.

Sono stati eseguiti:

- Accurati rilievi metrici dei singoli beni;
- Rilievi georeferenziati attraverso l'ausilio di strumentazione GPS;
- Accurata documentazione fotografica.

Sono emerse diverse discordanze rispetto ai progetti approvati e numerose carenze sotto l'aspetto catastale, che hanno quindi reso necessario l'ausilio della strumentazione GPS, al fine di poter eseguire i successivi aggiornamenti catastali, indispensabili alla vendita dei beni pignorati.

Attualmente i beni pignorati, alla luce anche delle variazioni catastali apportate, presentano i seguenti dati:

- **IMMOBILE 1** che identifica beni immobili di **proprietà esclusiva** del sig. [REDACTED] e precisamente:

Catastato fabbricati	Foglio 23, p.lla 262 sub 1 (ex terreno p.lle 8-249), cat. D2, rendita 1.571,40
	Foglio 23 p.lla 49 sub 2, cat. D2, rendita € 1.032,00
	Foglio 23 p.lla 275, cat D7, rendita € 488,80
	Foglio 23 p.lla 277, cat D6, rendita € 191,40
	Foglio 23 p.lla 259, cat C2, cl. 1, cons. 174 mq, sup. cat. 192 mq, rendita € 134,80
	Foglio 23 p.lla 260, cat C6, cl. 1, cons. 58 mq, sup. cat. 73 mq, rendita € 35,95
	Foglio 23 p.lla 276, cat C2, cl. 1, cons. 12 mq, sup. cat. 172 mq, rendita € 9,30
Catasto terreni	foglio 23, p.lla 24, are 03.62, qualità uliveto, classe 3, reddito dom. € 0,84, reddito agrario € 0,75
	foglio 23, p.lla 28, ha 01.44.84, qualità uliveto, classe 3, reddito dom. € 33,66, reddito agrario € 29,92
	foglio 23, p.lla 46, are 23.29, qualità PASCOLO ARB, classe 1, reddito dom. € 1,80, reddito agrario € 1,08
	foglio 23, p.lla 47, are 13.74, qualità uliveto, classe 3, reddito dom. € 0,43, reddito agrario € 1,42
	foglio 23, p.lla 50, are 6.60, qualità bosco ceduo, classe U, reddito dom. € 0,07, reddito agrario € 0,03
	foglio 23, p.lla 64, ha 02.26.69, qualità bosco ceduo, classe U, reddito dom. €

	2,34, reddito agrario € 1,17
	foglio 23, p.lla 67, ha 01.58.80, qualità uliveto, classe 3, reddito dom. € 36,91, reddito agrario € 32,81
	foglio 23, p.lla 77, are 02.38, qualità uliveto, classe 3, reddito dom. € 0,55, reddito agrario € 0,49
	foglio 23, p.lla 92, are 10.70 - pascolo are 9.65 reddito dom, € 0,75, reddito agrario € 0,45 – seminativo are 01.05 reddito dom, € 0,38, reddito agrario € 0,24
Catasto terreni	foglio 23, p.lla 124, are 00.84, qualità pascolo, classe 1, reddito dom. € 0,07, reddito agrario € 0,04
	foglio 23, p.lla 128, are 42.00, qualità uliveto, classe 3, reddito dom. € 9,76, reddito agrario € 8,68
	foglio 23, p.lla 230, are 11.07 - pascolo are 8.61 reddito dom, € 0,22, reddito agrario € 0,44 – pascolo arb. are 2.46 reddito dom, € 0,19, reddito agrario € 0,11
	foglio 23, p.lla 237, are 02.05, qualità querceto, classe 1, reddito dom. € 0,26, reddito agrario € 0,04
	foglio 23, p.lla 239, are 41.78, qualità querceto, classe 2, reddito dom. € 3,45, reddito agrario € 0,43
	foglio 23, p.lla 245, are 04.43 - uliveto are 2.72 reddito dom, € 0,63, reddito agrario € 0,56 – seminativo irr. are 1.71 reddito dom, € 0,40, reddito agrario € 0,31
	foglio 23, p.lla 274, ha 01.89.60, qualità uliveto, classe 3, reddito dom. € 44,06, reddito agrario € 39,17
	foglio 23, p.lla 278 (ex p.lla 261), are 44.28, qualità querceto, classe 2, reddito dom. € 3,66, reddito agrario € 0,46
	foglio 23, p.lla 259, are 03.46, ente urbano
	foglio 23, p.lla 260, are 01.60, ente urbano
	Foglio 23, p.lla 275, are 2.90, ente urbano
	Foglio 23, p.lla 277, are 9.57, ente urbano
	foglio 25, p.lla 1, ha 3.39.29 - qualità uliveto are 74.93,reddito dom. € 27,09, reddito agrario € 21,28 - seminativo ha 2.64.36reddito dom. € 25,94, reddito agrario € 47,79
	foglio 25, p.lla 2, are 21.57, qualità uliveto, classe 3, reddito dom. € 7,80, reddito agrario € 6,13
	foglio 25, p.lla 3, are 47.80 - qualità uliveto are 7.91,reddito dom. € 2,86, reddito agrario € 2,25 - seminativo are 39.89 reddito dom. € 3,91, reddito agrario € 7,21
	foglio 25, p.lla 4, ha 01.82.28, qualità querceto, classe 3, reddito dom. € 9,41, reddito agrario € 0,94
	foglio 25, p.lla 215, ha 03.76.60, qualità uliveto, classe 3, reddito dom. € 136,158, reddito agrario € 106,97

IMMOBILE 2 che identifica beni immobili di **proprietà per 1/2** del sig. [REDACTED] e per 1/2 del [REDACTED] precisamente:

Catasto fabbricati	Foglio 23, p.lla 280 sub 1, cat. D2, rendita € 775,60
Catasto terreni	Foglio 23, p.lla 280, are 1.40, ente urbano

IMMOBILE 3 che identifica beni immobili di **proprietà** del sig. [REDACTED] e del [REDACTED] per la **quota procapite di 1/5** e precisamente:

Catasto terreni	Foglio 23, p.lla 89, are 02.04, qualità pascolo, reddito dom. € 0,16. reddito agrario € 0,09
	Foglio 23, p.lla 94, are 00.30, fabbricato rurale

IMMOBILE 4 che identifica beni immobili di **esclusiva proprietà** del [REDACTED] [REDACTED] precisamente:

Catasto fabbricati	Foglio 23 p.lla 49 sub 1, cat. D2, rendita € 516,00
Catasto terreni	Foglio 23, p.lla 51, are 17.94, qualità semin. Irr, arb. , classe 3, reddito dom. € 6,49. reddito agrario € 4,17
	Foglio 23, p.lla 81, are 02.02, qualità pascolo arbor., reddito dom. € 0,16. reddito agrario € 0,09
	Foglio 23, p.lla 83, are 19.80, qualità vigneto, classe 2, reddito dom. € 12,78. reddito agrario € 9,71
	Foglio 23, p.lla 85, are 03.10, qualità vigneto, classe 2, reddito dom. € 2,00. reddito agrario € 1,52
	Foglio 23, p.lla 88, are 03.80, qualità pascolo, classe 2, reddito dom. € 0,16. reddito agrario € 0,14

NOTA: vedi allegato n° 6.1 e 6.2 per le visure catastali aggiornate.

2.1 – Inquadramento Urbanistico

L'area in cui sono inseriti gli immobili oggetto di stima è ubicata nel Comune di San Mauro la Bruca (SA), alla località *Forno-Panzariello* ed è distante circa 4 km dal Capoluogo.

Il comune di San Mauro la Bruca è un comune ricompreso nel territorio del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano e degli Alburni, posto in collina, senza sbocco sul mare. Dista circa 11 km dalla vicina località turistica di Palinuro e 10 km dalla località turistica di Pisciotta.

L'intero territorio comunale è collinare, così come l'area di interesse, infatti i beni esecutati sono distribuiti su un lotto di terreno molto esteso e gli edifici sono collocati a diverse quote slm. All'interno del fondo è presente una strada pavimentata che permette di percorrere i singoli beni dall'ingresso posto sulla strada Provinciale 84.

Al fondo si accede dalla predetta strada provinciale sulla quale è collocato l'ingresso principale con cancello, tale ingresso porta alla vicina area dell'edificio adibito a ristorante/camere per il pernottamento e deposito. Successivamente è possibile raggiungere tutti gli altri edifici e le particelle di terreno grazie ad una strada interna pavimentata. Si precisa che nelle vicinanze dell'edificio ristorante (pignorato solo per metà) è presente un altro immobile per il pernottamento con antistante piscina, che non fa parte dei compendi pignorati. Al di sotto della piscina è possibile raggiungere invece un edificio seminterrato, pignorato, adibito a camere per il pernottamento, ma approvato come deposito.



Figura 1 - Strada di accesso al lotto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

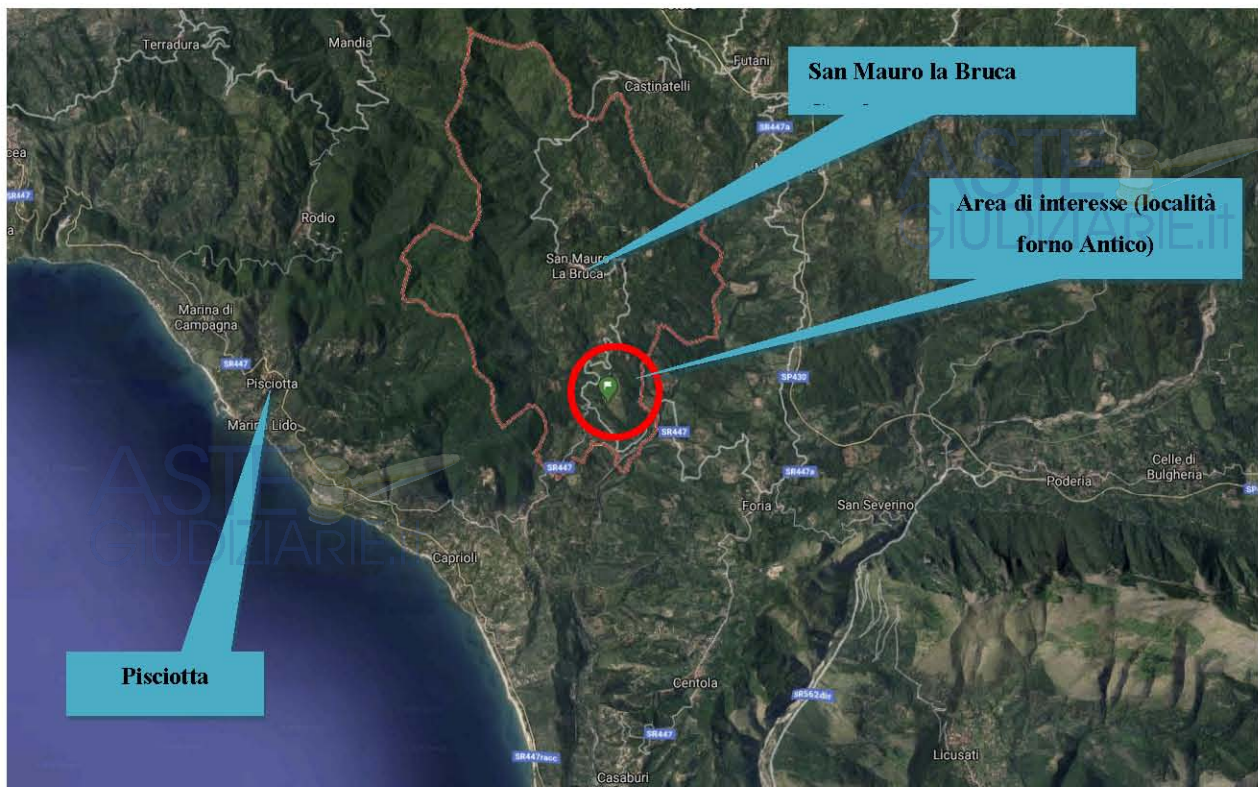


Figura 2– Inquadramento dell’area di interesse rispetto a San Mauro la Bruca capoluogo e alla vicina costa

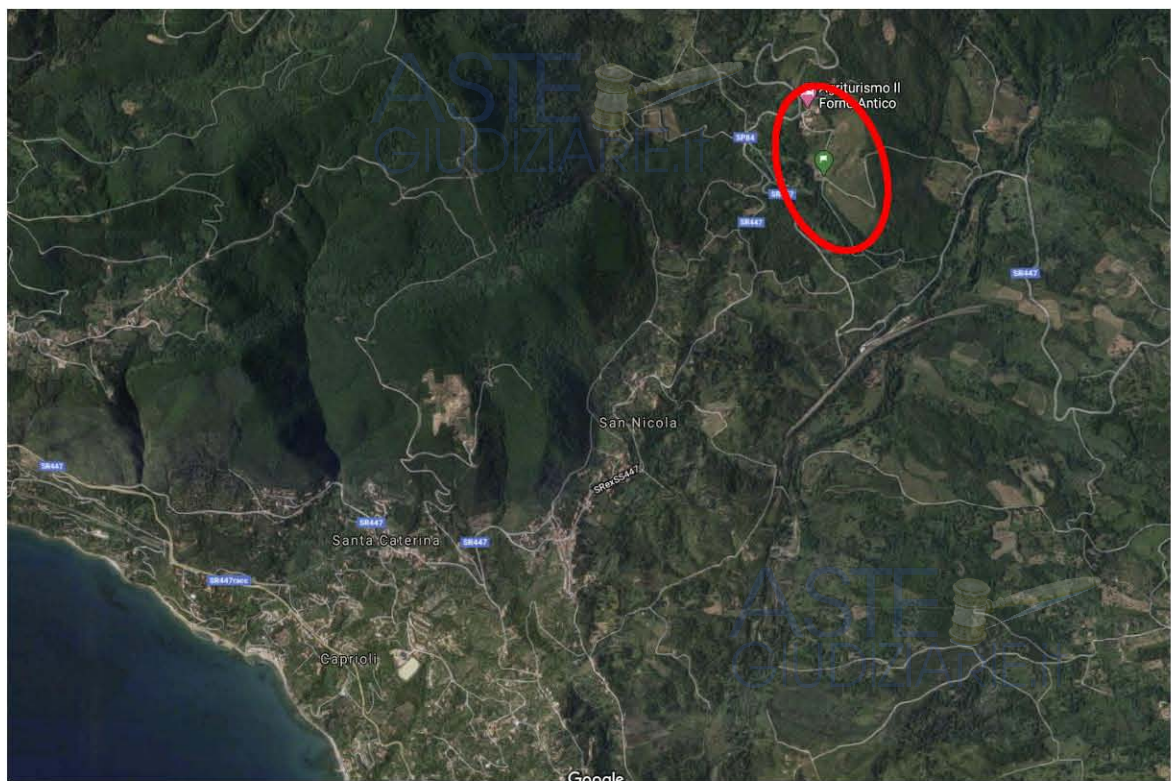


Figura 3 - Area di interesse, località Forno



Figura 4 - Individuazione dei beni pignorati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

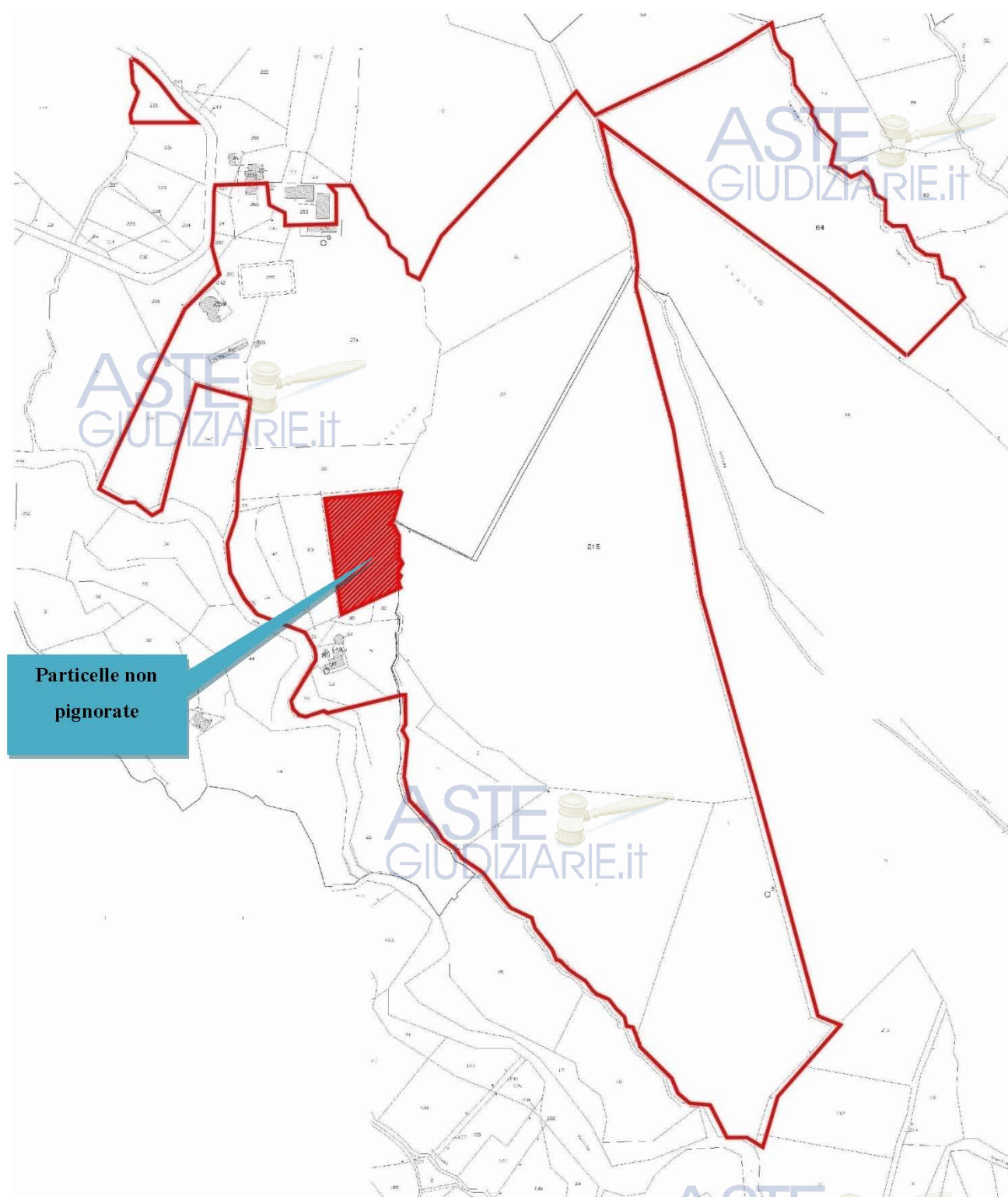


Figura 5 - planimetria catastale delle particelle pignorate con indicazione del perimetro di tutti i beni pignorati

2.2 – Descrizione dei beni da stimare

I beni da stimare sono composti da:

- *N° 2 edifici rurali ristrutturati*
 - uno posto nei pressi dell'ingresso della proprietà, adibito a ristorante, camere per pernottamento e deposito,;
 - l'altro posto a valle del fondo, adibito a camere per il pernottamento;
- *n° 2 edifici destinati a deposito;*
- *n° 1 fabbricato destinato a box per cavalli e porcilaie;*
- *n° 1 campo da gioco;*
- *n° 1 piccolo edificio adibito a servizi igienici;*
- *numerosi terreni agricoli caratterizzati da diverse colture (uliveto, vigneto etc).*

L'intera area costituisce un'originaria struttura agrituristica denominata "*Forno Antico*" che comprendeva diversi servizi: ristorazione, locazione, campetto da gioco, sala conferenze, stalle etc. Dalle analisi effettuate dalla sottoscritta, attraverso i rilievi metrici e attraverso le indagini presso l'UTC di San Mauro la Bruca, sono state rilevate numerose difformità rispetto ai titoli autorizzati, per alcune delle quali sono state presentate domande di condono edilizio, nessuna però portata a conclusione, mediante il rilascio del permesso in sanatoria.

Verranno analizzati di seguito i singoli beni pignorati

2.2.1 - Foglio 23p.IIIa 262 sub 1 - cat. D2

Il presente bene immobile costituisce un fabbricato che originariamente presentava la categoria catastale D10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), adesso in seguito alla variazione apportata dalla sottoscritta per ampliamento del piano sottotetto, è passato alla categoria D2 (Alberghi e pensioni (con fine di lucro)). Tale fabbricato, che si trova non molto distante dall'ingresso principale, presenta al piano terra una saletta ristorante con cucina e area coperta esterna, attualmente chiusa con una vetrata, ma realizzata senza le dovute autorizzazioni. Il primo piano e il piano sottotetto sono adibiti a camere da letto raggiungibili tramite una scala esterna, ma solo il primo piano presenta le dovute autorizzazioni. Il fabbricato seppur si configuri come un unico corpo di fabbrica risulta pignorato solo per metà, che corrisponde a quella di proprietà del sig. [REDACTED]. La restante parte, ricadente sulla p.IIIa 256 risulta di altri proprietari.

Osservando i grafici riportati nella *figura 9*, la porzione tratteggiata identifica la parte non pignorata.

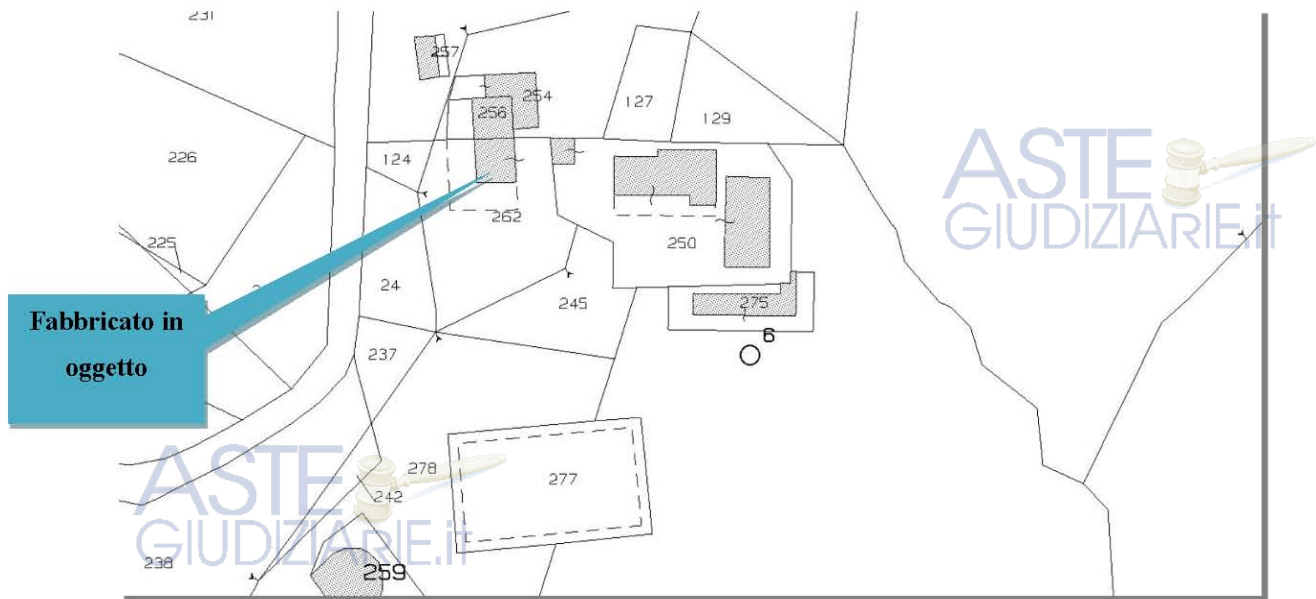


Figura 6 - Individuazione del fabbricato foglio 23 p.la 262 sub 1

Ai fini della vendita del bene la sottoscritta prevederà le opere necessarie a rendere autonome le due unità, stimando i costi necessari per realizzare tali lavori (muri divisorii, scale etc). L'importo stimato sarà poi decurtato dal valore finale del bene stimato.



Figura 7 - fabbricato foglio 23 p.la 262 cat. D2

Il fabbricato è stato realizzato mediante **Concessione edilizia n° 15 del 1996**, recuperando un vecchio edificio rurale(vedi allegato n° 5.1). Il progetto assentito prevedeva:

- al piano terra, la zona giorno, con la presenza di una cucina, di una sala accoglienza con esposizione dei prodotti agricoli e una cantina;
- al piano primo tre camere da letto doppie con relativi servizi igienici;
- al piano secondo un sottotetto utilizzato per la conservazione dei prodotti agricoli.

È stata successivamente presentata una **D.I.A. n. 1955 del 26/09/1996**(vedi allegato n° 5.2)attraverso la quale sono state previste le seguenti varianti:

- Al piano terra dove era prevista la sala accoglienza ed esposizione, viene ubicata la sala accoglienza e ristorazione;
- Sempre al piano terra la cantina con funzione di conservazione prodotti agricoli, viene destinata a sala esposizione.

Viene riportata di seguito la tabella sia delle superfici utili e che di quelle non residenziali, relative unicamente alla porzione di proprietà del sig. [REDACTED]

SUPERFICI UTILI ED SNR DEL FABBRICATO DI CATEGORIA D2 FG 23 PART. 262 sub 1				
piano	descrizione	Superficie "mq"	SUPERFICIE UTILE TOTALE "mq"	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE TOTALE "mq"
terra	sala 1	18,65	98,9	
terra	sala 2	31,04		
primo	ingresso	7,7		
primo	ripostiglio	1,23		
primo	camera 1	21,03		
primo	bagno 1	4,32		
primo	disimpegno	4,8		
primo	camera 2	5,75		
primo	bagno 2	4,38		
sottotetto	camera 3	11,65		172,26
sottotetto	camera 4	17,62		
sottotetto	camera 5	11,68		
sottotetto	bagno 5	3,2		
sottotetto	camera 6	6,2		
sottotetto	disimpegno	4,35		
terra	tettoia	121,91		

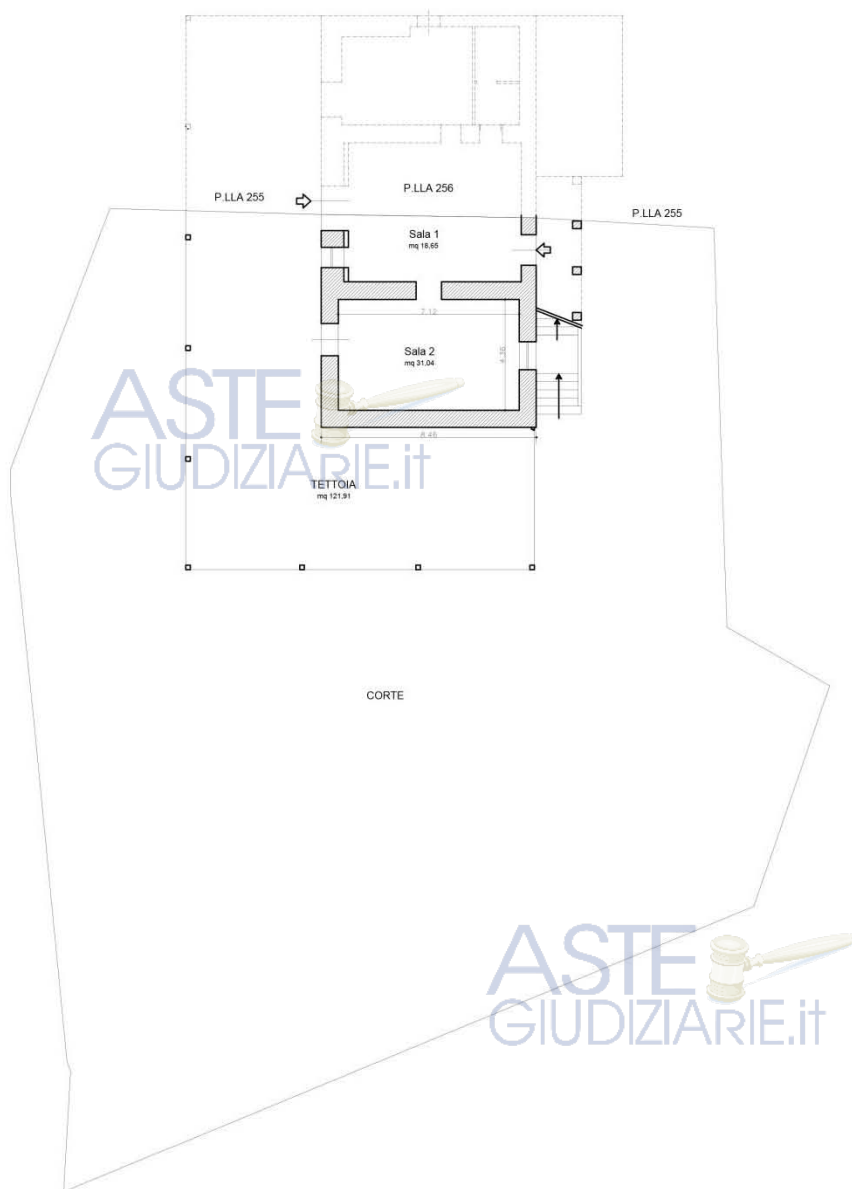
* nella tabella sono state indicate unicamente le superfici della parte pignorata

Figura 8 - individuazione delle superfici utili e delle superfici non residenziali

Osservando la precedente tabella si precisa che la superficie relativa al piano sottotetto è stata riportata nelle superfici non residenziali poiché il piano doveva essere adibito a deposito, la reale destinazione urbanistica.

Di seguito si riportano le piante dell'intero fabbricato con indicazione della porzione di proprietà di [REDACTED]

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

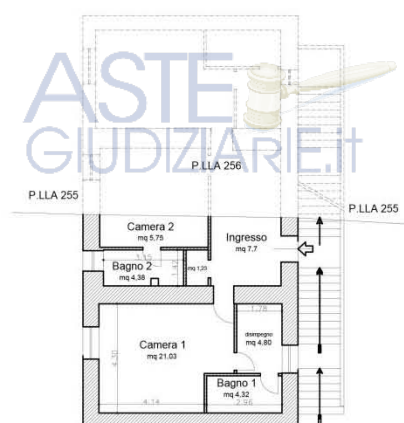
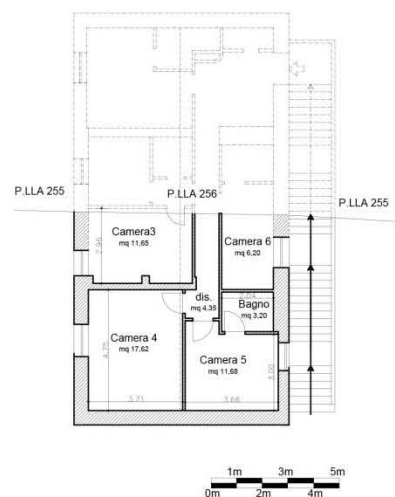
PIANTA PIANO SECONDO
SOTTOTETTO

Figura 9 - fabbricato Foglio 23 p.la 262 sub 1 cat. D2

2.2.2 - Foglio 23 p.lla 275, cat. D7 (ricadente su una porzione della ex p.lla 247 del catasto terreni)

Il fabbricato che insiste sulla particella 275, originariamente non risultava accatastato, oggi a seguito dell'aggiornamento eseguito dalla sottoscritta, viene identificato con la p.lla 275, cat. D7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

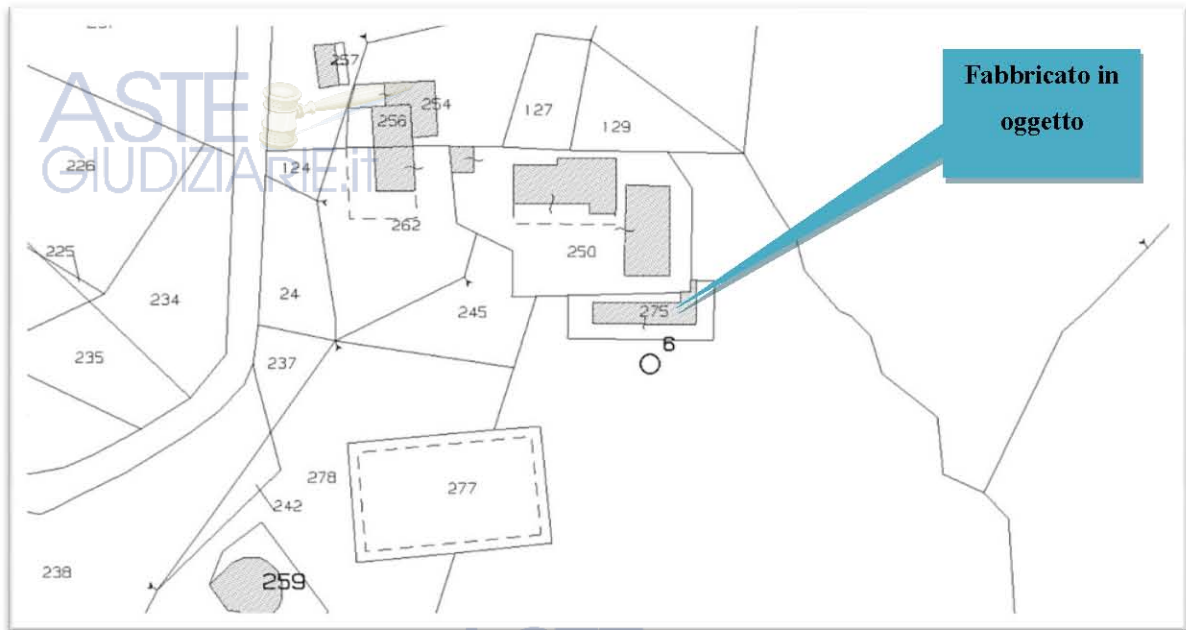


Figura 10 - fabbricato ad uso deposito

La costruzione è stata realizzata con **Permesso di Costruire in SANATORIA n° 4/2006** che riguardava la costruzione di un fabbricato da destinare a deposito (vedi allegato n° 5.5). Dal sopralluogo effettuato è emerso che i locali invece sono stati adibiti a camere da letto con bagno privato.



Figura 11 – Locali autorizzati come depositi, ma adibiti a camere da letto con bagno

Oggi l'immobile verrà stimato come locali deposito, che rappresenta la destinazione urbanistica approvata. È inoltre emersa che una piccola porzione (vedi figura 14) ricade su una p.lla non pignorata e quindi tale porzione sarà scorporata dalla stima.

SUPERFICIE NON RESIDENZIALI DEL FABBRICATO AD USO DEPOSITO FG 23 P.LLA 275			
piano	descrizione	Superficie "mq"	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE TOTALE "mq"
seminterrato	deposito 1	14,12	323,15
seminterrato	bagno 1	3,2	
seminterrato	deposito 2	14,95	
seminterrato	bagno 2	2,96	
seminterrato	deposito 3	14,95	
seminterrato	bagno 3	3,05	
seminterrato	deposito 4	15,53	
seminterrato	bagno 4	3,05	
seminterrato	deposito 5	4,6	
seminterrato	bagno 5	4,32	
terra	corte esterna superiore	118,14	
seminterrato	cortile esterno	124,28	

Figura 12 - superfici interne

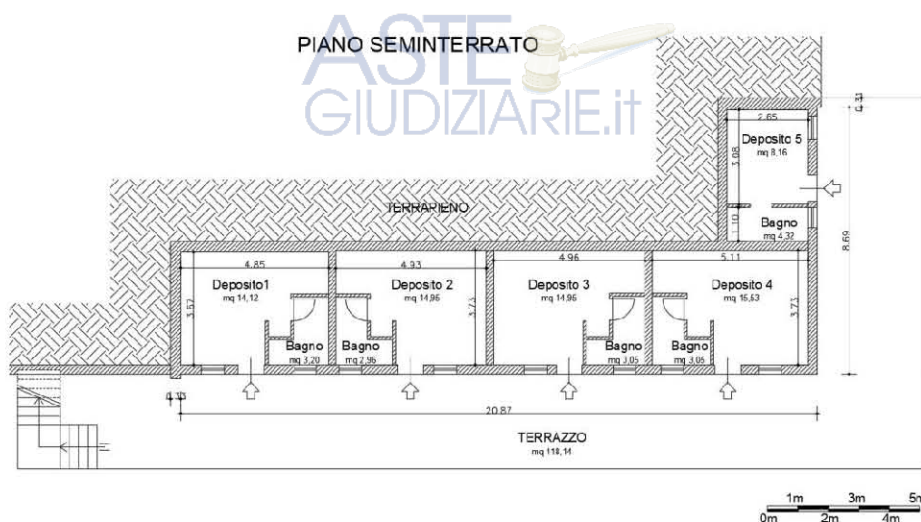
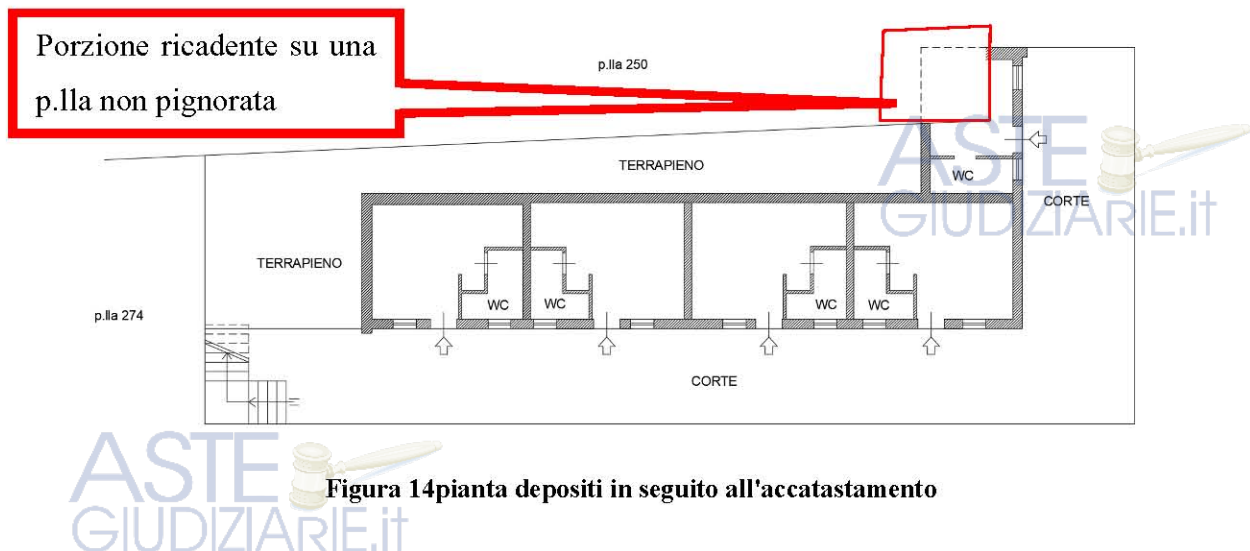


Figura 13 - blocco depositi (adibito impropriamente a camere da letto con bagno)



2.2.3 - Foglio 23 p.lla 259, cat. C2, classe 1, cons.174 mq, sup. cat. 192 mq, rendita € 134,80

Il fabbricato è stato realizzato con **Concessione Edilizia n° 14/98** finalizzata alla realizzazione di un'area attrezzata ad agriturismo (vedi allegato n° 5.6). Nella concessione il fabbricato era stato adibito a bagni a servizio dell'agriturismo.

In seguito per tale immobile è stata presentata un'istanza in data **10.12.2004 prot. n. 2804** e successiva integrazione in data 18.06.2005 con prot. n. 1831 (cambio di destinazione d'uso da deposito ad auditorium ed ampliamento) – ad oggi non ancora evasa (vedi allegato n° 5.7).

Dal sopralluogo effettuato il fabbricato attualmente viene utilizzato come deposito, seppur in passato sia stato utilizzato anche come auditorium.



Figura 15 - Edificio fg 23 p.lla 259, nato come blocco servizi, ma oggi adibito a deposito

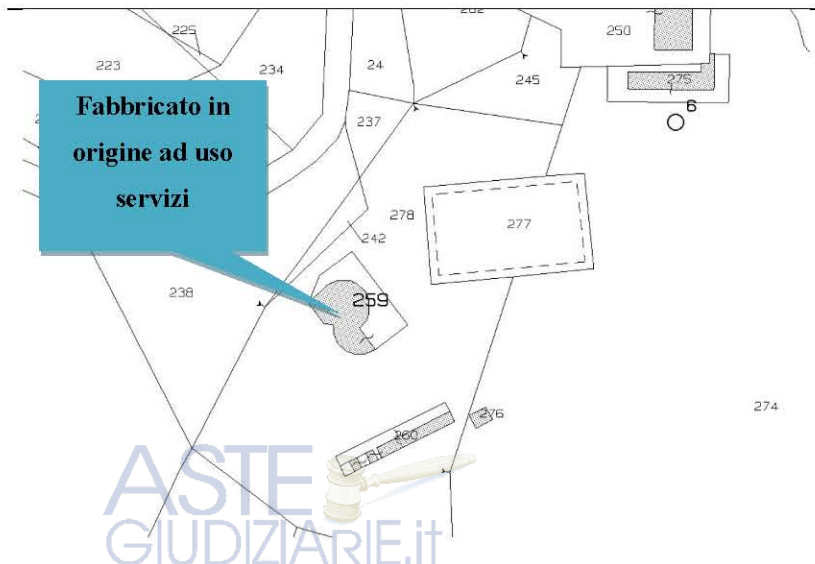


Figura 16 - fabbricato in origine ad uso servizi, successivamente adibito ad auditorium, ma attualmente usato come deposito

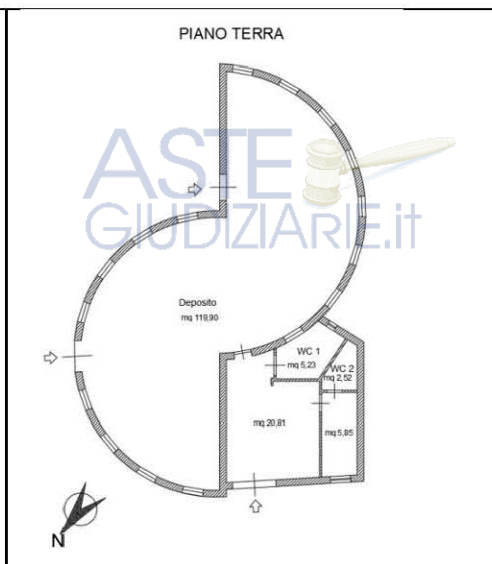


Figura 17- stato di fatto rilevato

SUPERFICIE non residenziali foglio 23 p.la 259 cat C2			
piano	descrizione	Superficie "mq"	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE TOTALE "mq"
terra	deposito	119,9	154,31
terra	deposito	20,81	
terra	wc 1	5,23	
terra	wc 2	2,52	
terra	deposito	5,85	

Figura 18 - tabella superfici interne

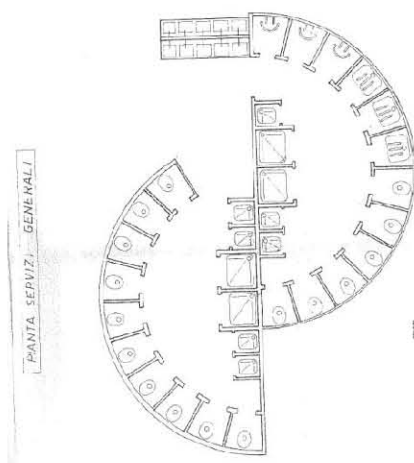


Figura 19 - progetto approvato come blocco servizi

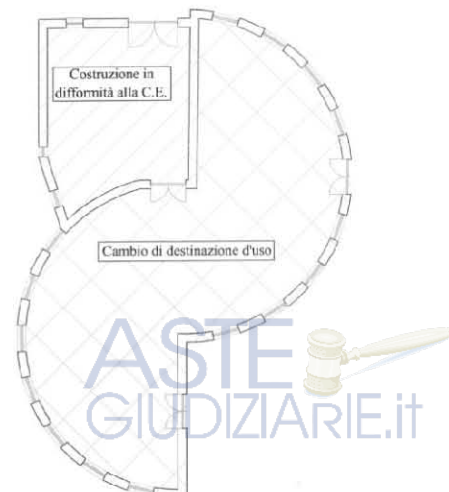


Figura 20 - istanza di sanatoria per cambio di destinazione d'uso e ampliamento

2.2.4 - Foglio 23, particella 277, cat D6, € rendita 191,40

Si tratta di un campo da gioco che non risultava accatastato.

Oggi è stato inserito in mappa ed è stata presentata la pianta catastale, quindi viene identificato con la p.lla 277, categoria D6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)).

È stato realizzato in base alla **Concessione Edilizia n° 14/98** (vedi allegato n° 5.6).

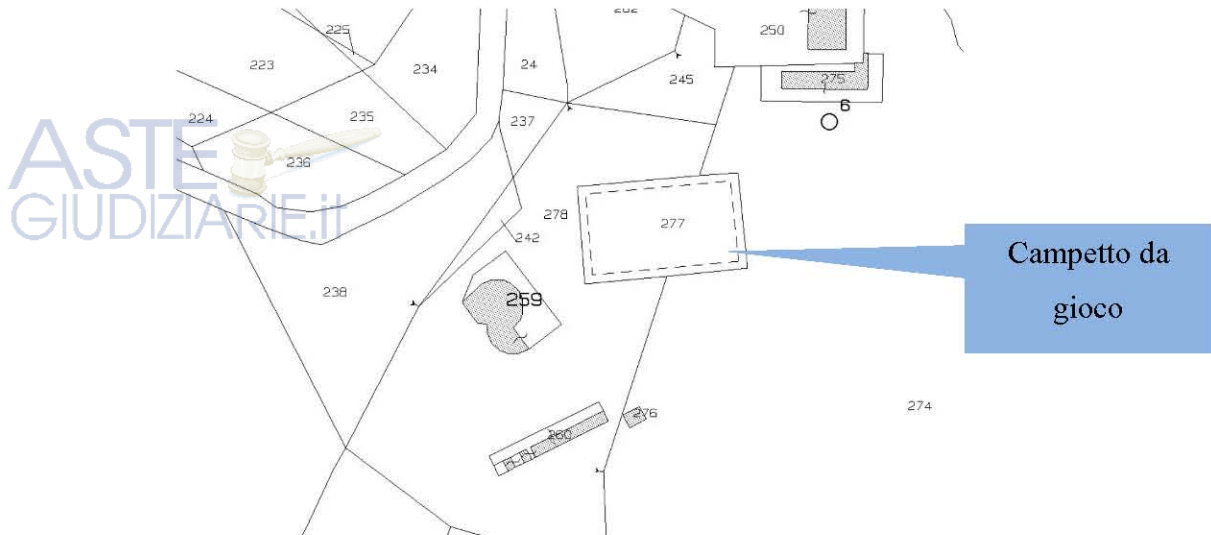


Figura 21 – wegis aggiornato con l’inserimento del bene



Figura 22 - campetto

Il campetto da gioco presenta una misura di 717,10 mq, pavimentata con cemento e ha un recinzione metallica perimetralmente. Intorno all’area pavimentata è presente un’area pertinenziale della superficie 239,54 mq.

2.2.5 - Foglio 23 particella 260, cat. C6, cl. 1, cons. 58 mq, sup.cat. 73 mq, rendita € 35,95

Sono identificati con la p.lla 260 del foglio 23 in categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)) dei beni immobili costituenti da n° 7 box lineari e n° 2 porcilaie. I box sono realizzati in profilati di metallo con copertura in pannelli coibentati e chiusure perimetrali in metallo e legno, mentre le porcilaie sono realizzate in muratura.

Tali strutture sono state realizzate in virtù di **Permesso di Costruire n° 09/2006 finalizzato all' "installazione di un box per cavalli, realizzazione di una porcilaia e realizzazione di servizi igienici per gli utenti del maneggio(vedi allegato n° 5.9).**

Tali beni non risultavano accatastati, ma erano unicamente presenti in mappa catastale. In seguito agli aggiornamenti eseguiti dalla sottoscritta è stata redatta la scheda catastale e sono stati inseriti in catasto fabbricati.

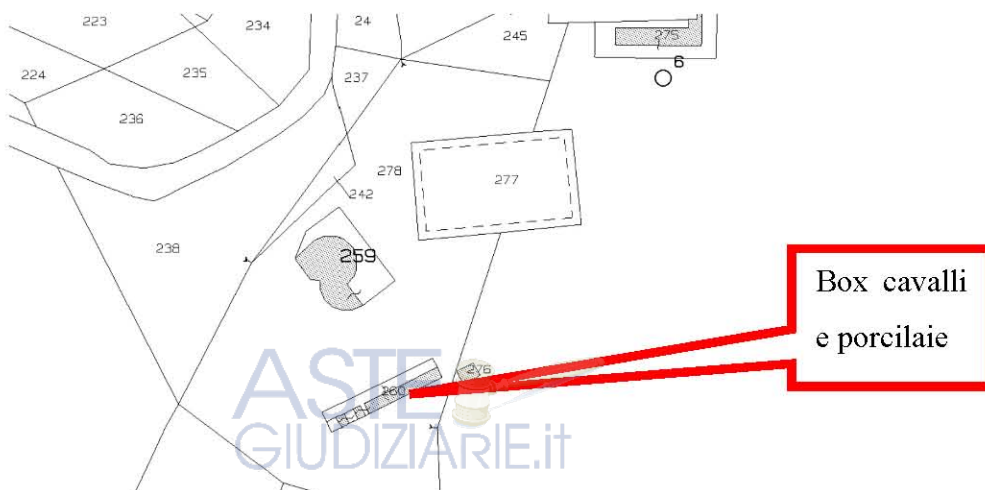


Figura 23 – box cavalli e porcilaie



Figura 24 . Box cavalli e porcilaie foglio 23 p.lla 260

PIANO TERRA - BOX CAVALLI E PORCILAIE

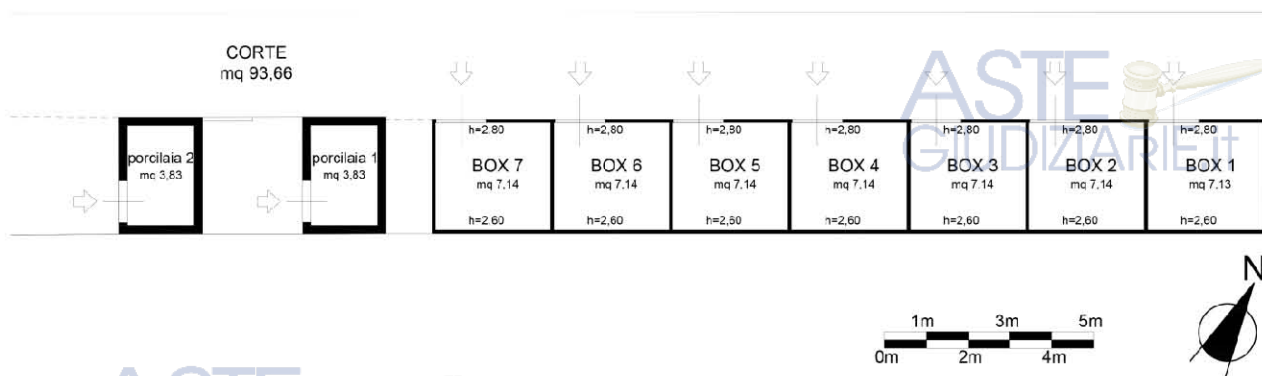


Figura 25 - box cavalli e porcilaie

SUPERFICI DEL FABBRICATO ADIBITO A BOX CAVALLI E PORCILAIA foglio 23 p.lla 260 CAT. C6			
piano	descrizione	Superficie "mq"	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE TOTALE "mq"
terra	box 1	7,13	151,29
terra	box 2	7,14	
terra	box 3	7,14	
terra	box 4	7,14	
terra	box 5	7,14	
terra	box 6	7,14	
terra	box 7	7,14	
terra	porcilaia 1	3,83	
terra	porcilaia 2	3,83	
terra	corte	93,66	

Figura 26 - tabella superfici box, porcilaie e corte esterna

NOTA: sono situate nei pressi dei box alcune tettoie in lamiera, realizzate abusivamente e per le quali sono stati eseguiti degli accertamenti da parte dell'UTC e del Comando dei Carabinieri. Tali strutture dovranno essere demolite o sanate, pertanto non saranno conteggiate nella stima.



Figura 27 - tettoie da rimuovere e/o sanare

2.2.6 - Foglio 23 p.lla 276, cat. C2, cl. 1, cons. 12 mq, sup. cat. 17 mq, rendita € 9,30

I beni identificati con la p.lla 276 e categoria C2 (Magazzini e locali di deposito) sono un blocco servizi igienici realizzato anch'esso con **Permesso di Costruire n° 09/2006** (vedi allegato n° 5.8).

Tale struttura non risultava accatastata. La sottoscritta ha provveduto ad inserirla in mappa e a presentare la relativa scheda catastale.

I servizi igienici sono stati realizzati per essere utilizzati dagli utenti del maneggio.

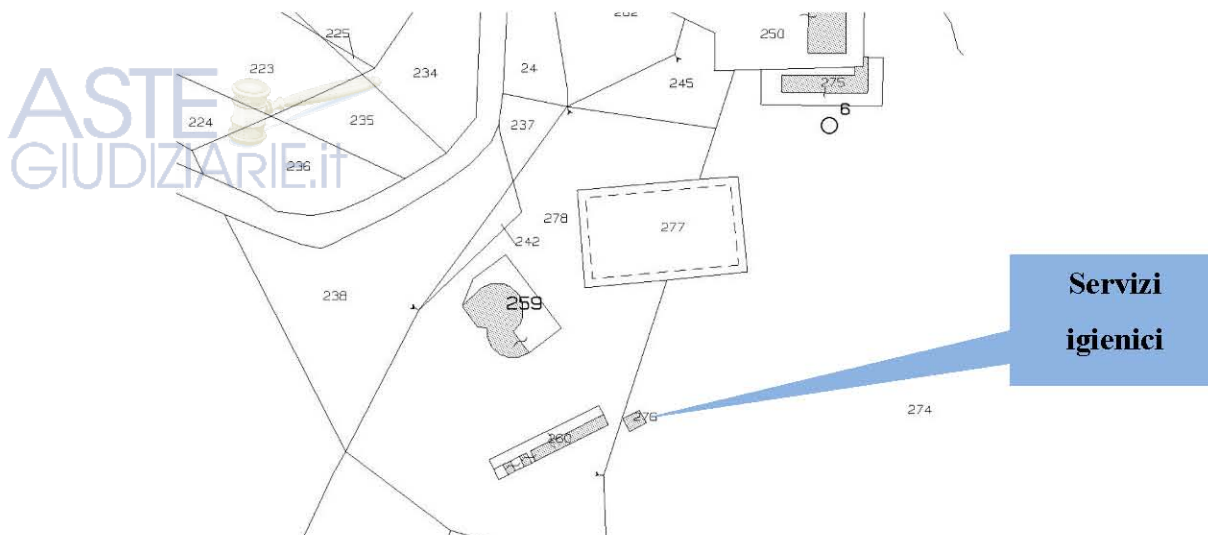


Figura 28 – Servizi igienici



Figura 29 blocco servizi igienici

SUPERFICI DEL FABBRICATO ADIBITO A SERVIZI IGIENICI foglio 23 p.lla 276 CAT. C2			
piano	descrizione	Superficie "mq"	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE TOTALE "mq"
terra	bagni	12,45	12,45

Figura 30 - tabella superfici interne bagni

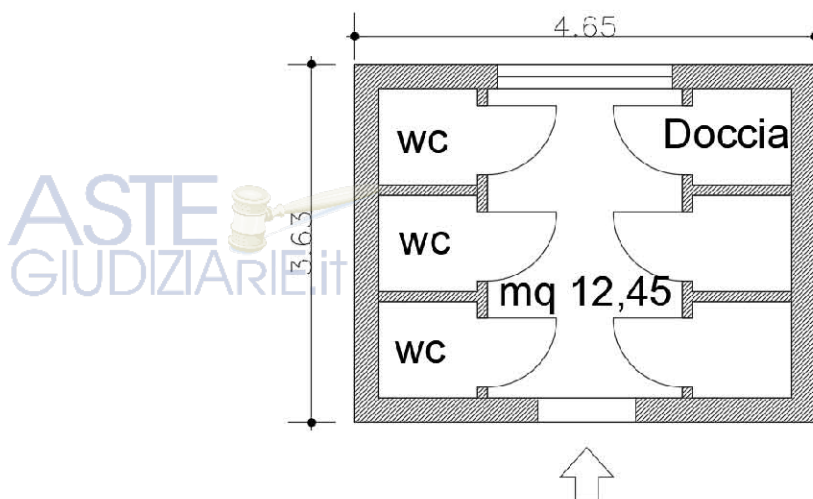


Figura 31 - Pianta blocco servizi igienici

2.2.7 - Foglio 23, particella 49, sub. 1 e 2 cat. D2 – foglio 23 p.lla 280, sub 1 cat. D2 e porzione di fabbricato ricadente sulla p.lla 89 del foglio 23

Il fabbricato posto al foglio 23 ed identificato originariamente con la p.lla 49 sub 1 e 2, del catasto terreni, si trova a valle della proprietà pignorata.

Originariamente era presente un fabbricato di vecchia costruzione insistente unicamente sulla p.lla 49 del foglio 23. Tale fabbricato è stato recuperato ed ampliato col il seguente titolo **“Provvedimento autorizzativo rilasciato dal SUAP prot. n° 5984 del 01.06.2006”** che prevedeva la ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato rurale da destinare a residenza agrituristica (*vedi allegato n° 5.9*) e successivamente è stata presentata in data 22.04.2005 con prot. n° 1024 una **DIA n° 3/2005** per *“realizzazione di una recinzione e sistemazione e completamento di una stradina rurale”*.

L'ampliamento è stato realizzato sulle p.lle 89 e 91 (ora 280) sulle quali [redacted] e [redacted] detengono le seguenti quote di proprietà:

- P.lla 280 (ex 91) risulta in comproprietà tra [redacted] e di [redacted] infatti ciascuno detiene la quota di 1/2 di proprietà;

- P.lla 89 risulta 1/5 di proprietà di [REDACTED] e 1/5 di proprietà di [REDACTED]. I restanti 3/5 risultano di altri intestatari. Poiché il fabbricato è stato realizzato dagli esecutari [REDACTED] e il [REDACTED], risulta di loro proprietà.

La parte preesistente, identificata con la p.lla 49 sub 1 e sub 2, risulta rispettivamente di proprietà di [REDACTED] (sub 1 piano terra) e del sig. [REDACTED] (sub 2 piano primo e secondo).

Per questo fabbricato è stato eseguito l'inserimento in mappa esclusivamente di una parte dell'ampliamento, in particolare quella ricadente sulla p.lla 280 (ex 91). Sono state inoltre redatte le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici per le p.lle 49 (sub 1 e 2) e 280 (sub 1).

La restante porzione di fabbricato ricadente sulla p.lla 89 non è stata accatastrata, in quanto l'ufficio dell'agenzia delle entrate Catasto di Salerno ad oggi non ha ancora istruito la pratica presentata dalla sottoscritta.

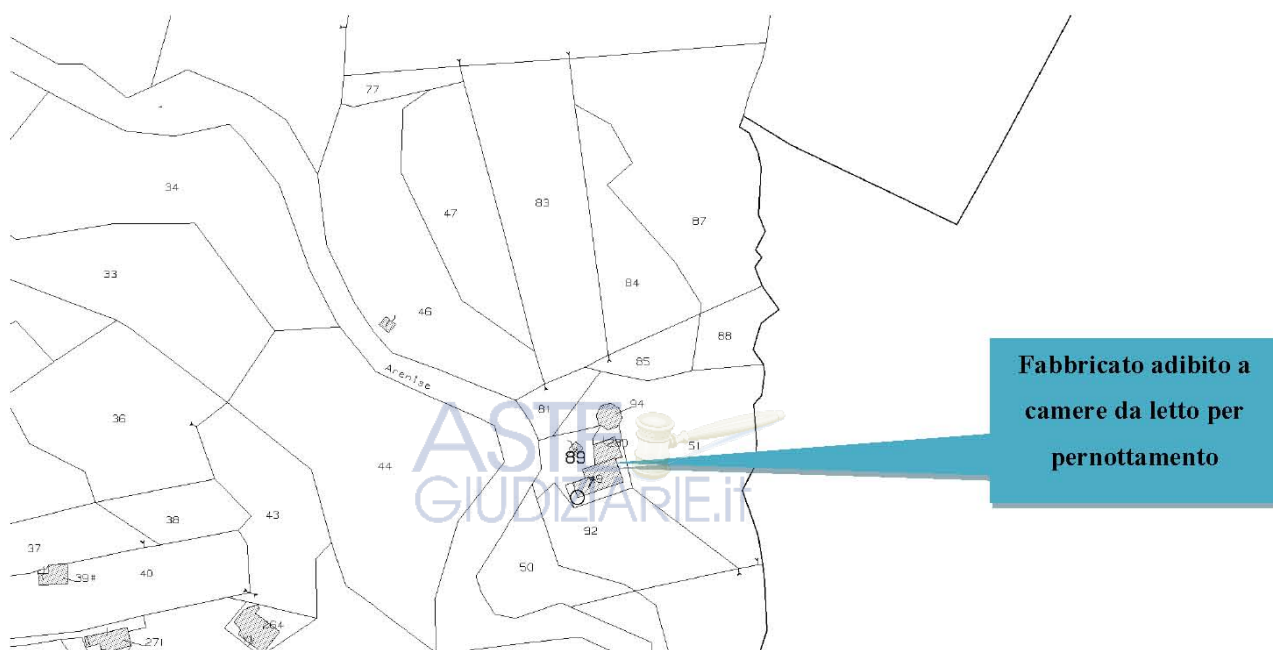


Figura 32



Figura 33 – Fabbricato cat. D2 posto a valle della proprietà

L'immobile viene denominato si sviluppa su tre livelli, piano terra, piano primo e sottotetto.

Il progetto approvato prevedeva la sistemazione del piano terra e del piano primo a camere da letto per il pernottamento, mentre il piano secondo, sottotetto adibito a deposito agricolo.

Dal sopralluogo effettuato invece è emerso che anche il piano sottotetto è stato sistemato ed utilizzato come camere da letto. Ma la variazione d'uso del sottotetto non è mai stata regolarizzata,

Tale fabbricato è in parte di proprietà del sig. [REDACTED] e in parte della [REDACTED]

piano	descrizione	Superficie "mq"	SUPERFICIE UTILE TOTALE "mq"	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE TOTALE "mq"
terra	camera 1	18,7	253,3	
terra	bagno 1	2,7		
terra	camera 2	13,15		
terra	bagno 2	3,2		
terra	ripostiglio	1		
terra	corridoio 1	6,1		
terra	camera 3			12,3
terra	bagno 3	2,25		
terra	camera 4	14,3		
terra	bagno 4	3,5		
terra	camera 5	15		
terra	bagno 5	2,95		
terra	camera 6	13,5		
terra	bagno 6	3		
terra	corridoio 2	17,15		
terra	corpo scala	9,2		
primo	camera 7	13,75		
primo	bagno 7	3,85		
primo	camera 8	15,35		
primo	bagno 8	3		
primo	camera 9	13,6		
primo	bagno 9	3,05		
primo	camera 10	17,85		
primo	bagno 10	3,4		
primo	camera 11	13,65		
primo	bagno 11	3,2		
primo	corridoio 3	17,1		
primo	corridoio 4	6,95		
primo	ripostiglio	1,3		
primo	camera 12	11,55		
primo	bagno 12	2,45		
sottotetto	ambiente 1	22,9		140,65
sottotetto	bagno 1	3,3		
sottotetto	ambiente 2	15,6		
sottotetto	bagno 2	4,1		
sottotetto	ambiente 3	11,85		
sottotetto	bagno 3	2,7		
sottotetto	ambiente 4	14,4		
sottotetto	bagno 4	3,5		
sottotetto	ambiente 5	15		
sottotetto	bagno 5	4,6		
sottotetto	ambiente 6	13,5		
sottotetto	disimpegno	1,35		
sottotetto	corridoio	13,5		
sottotetto	ripostiglio	2,05		

Figura 34 – superfici utili e non residenziali



Figura 35 - grafici dello stato di fatto rilevato

Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in muratura per la porzione originaria;
- Struttura in cemento armato per la parte ampliata;
- Infissi interni ed esterni in legno;
- Intonaco esterno;
- Pavimenti in ceramica.

2.2.8 - Foglio 23 p.lle 24, 28, 46, 47, 50, 64, 67, 77, 92, 124, 128, 230, 237, 239, 245, 274, 278, 81, 83, 85, 88, 51, 94, 89 e foglio 25 p.lle 1, 2, 3, 4, 215

Fanno parte dei beni pignorati numerose p.lle di terreno caratterizzate da diversi usi del suolo:

- uliveto, querceto, vigneto, pascolo, seminativo.

Nella tabella riportata in figura n° 36 e nella planimetria in figura n° 37 vengono specificate le destinazioni delle singole p.lle di terreno, la loro estensione e la quota posta a base del pignoramento. È presente un grande uliveto che si estende su una complessiva superficie di 106.486 mq, mentre le altre coltivazioni (vigneto, querceto, pascolo e sminativo) occupano una superficie di circa 87.839 mq.

FOGLIO	P.LLA	TIPO DI COLTURA	(S) SUPERFICIE mq	quote in vendita
23	64	bosco ceduo	22669	1
23	28	uliveto	14484	1
23	67	uliveto	15880	1
25	215	uliveto	37660	1
25	1	uliveto	7493	1
25	1	seminativo	26436	1
23	77	uliveto	238	1
25	2	uliveto	2157	1
25	3	uliveto	791	1
25	3	seminativo	3989	1
23	46	pascolo	2329	1
23	81	pascolo	202	1
23	88	pascolo	380	1
23	92	pascolo	965	1
23	92	seminativo irriguo	105	1
23	47	seminativo	1374	1
23	51	seminativo irriguo arb.	1794	1
23	83	vigneto	1980	1
23	85	vigneto	310	1
23	50	bosco ceduo	660	1
25	4	querceto	18228	1
23	94	fabbr rur	30	2/5
23	89	pascolo	204	2/5
23	245	seminativo irriguo	171	1
23	237	querceto	205	1
23	278	querceto	4428	1
23	239	querceto	4178	1
23	230	pascolo	1107	1
23	124	pascolo	84	1
23	245	uliveto	272	1
23	24	uliveto	362	1
23	274	uliveto	18960	1
23	128	uliveto	4200	1
			194325	

Figura 36 - Tabella con individuazione dell'estensione delle singole p.lle e delle relative colture

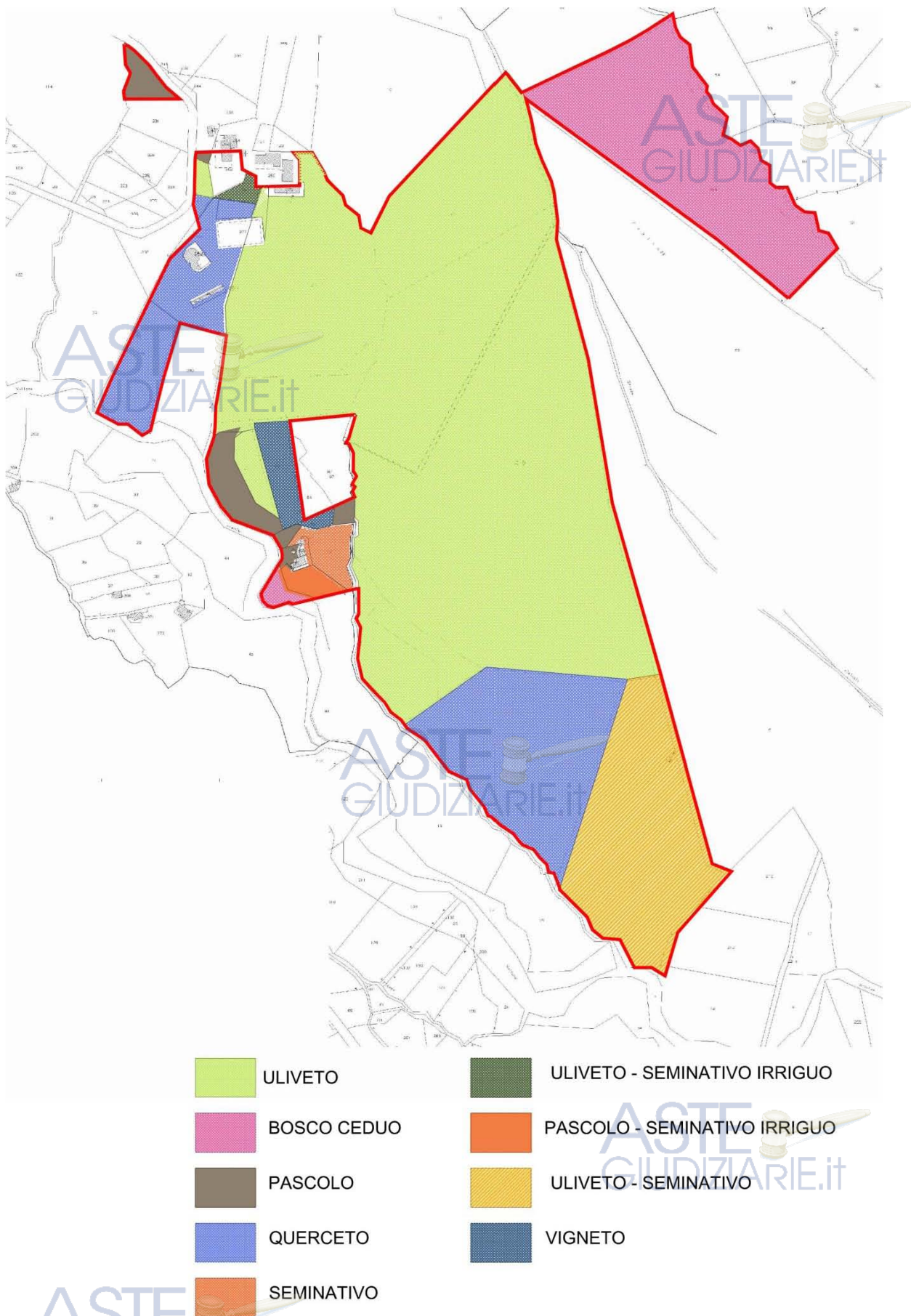


Figura 37 - individuazione delle coltivazioni



Figura 38 - alcune viste dei terreni e dell'uliveto

L'accesso ai terreni e al fabbricato posto a valle del fondo viene garantito tramite la strada pavimentata interna alla proprietà. Tale strada si sviluppa sulle p.lle 237, 278, 274, 28, 67, 51 del foglio 23 e sulla p.lla 215 del foglio 25.

Tutte le predette p.lle, sono di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED], mentre solo la p.lla 51 risulta esclusiva della società il [REDACTED]



Figura 39 - Individuazione della strada interna

2.2.8 – Individuazione dei confini

Verranno di seguito riportati i confini della proprietà partendo dall'ingresso sulla strada provinciale e muovendosi in senso orario:

- foglio 23 p.lla 258, 256, 250, 129, 118, 10, 11, 53, 54, 60, 61, 107, 65, foglio 25 p.lla 5, 213, 212, 12, Vallone, foglio 23 p.lle 93, 90, vallone, 75, 238, strada provinciale e 84.

La sola p.lla 230, isolata rispetto alle altre confina con le p.lle del foglio 23 n° 114, strada provinciale e 231.

Inoltre vi sono due p.lle del foglio 23, interne al fondo, che non sono pignorate (84 e 87). Quindi le p.lle 88, 85, 83, 128, 67 e 215 del foglio 25 confinano a loro volta con le due p.lle non pignorate.

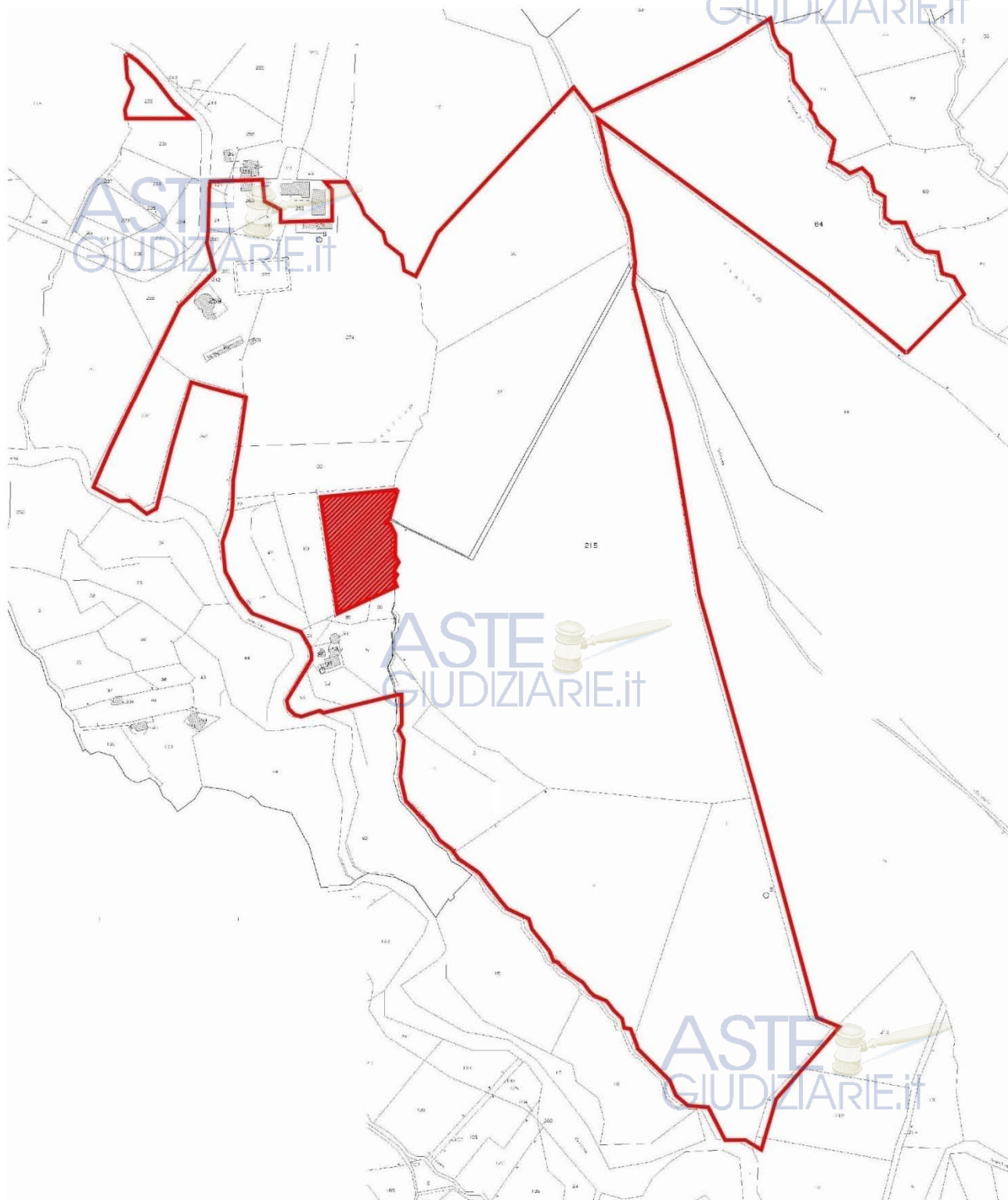


Figura 40 - individuazione dei confini

Quesito 3

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta 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;*

Gli accertamenti e controlli eseguiti hanno riguardato controlli:

- presso l' Agenzia delle Entrate – Sezione territorio della provincia di Salerno;
- Presso i luoghi oggetto di causa;
- Della documentazione allegata al fascicolo.

Da ciò è emerso che le risultanze catastali identificano i beni pignorati.

Si è però rilevato che numerosi beni immobili, seppur realizzati sulla scorta di titoli autorizzativi, non sono mai stati accatastati, né inseriti in mappa.

La sottoscritta ha provveduto ad eseguire tutti gli aggiornamenti e gli accatastamenti dei singoli beni, come verrà dettagliato nel successivo quesito. Sono state inoltre rettifiche alcune intestazioni catastali che risultavano erranee (*vedi allegato n° 6.5*).

Per completezza si riporta la storia catastale dei compendi pignorati, indicata nella certificazione notarile:

- Catasto fabbricati comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 262, cat, D/10**, contrata Forno snc piano T-1, in ditta [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).

Detta unità immobiliare è stata costituita il 24/06/2011 n. 13438.1/2011 in atti dal 24/06/2011 (protocollo n. SA0361850).

Detta unità è stata edificata su area di 8.88 fg. 23 part. 262 (ex 249 ex 126) che aveva accorpato la part. 263 (ex 8) (già part. 249), trasferita all'urbano giusto tipo mappale del 10/06/2011 n. 343824.2/2011 in atti dal 10/06/2011 (protocollo n. SA0343824) per nuova costruzione.

Detta particella 249 deriva dalla soppressione della part. 126, giusto frazionamento del 06/08/2011 n. 5622.1/2001 in atti dal 06/08/2011 (protocollo n. 713685).

La part. 126, a sua volta deriva dalla part. 117, giusto frazionamento dell'11/01/1983 n. 1.904/1983 in atti dal 18/11/1995

Detta part. 263 deriva dalla soppressione della part. 8 giusto tipo mappale del 10/06/2011 n. 343824

Detta part. 8 era così censita dall'impianto meccanografico del 30/06/1976

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 24**, porzione AA qualità uliveto classe 3, superficie are 03.00, reddito dominicale euro 0,70 e reddito agrario euro 0,62, porzione AB qualità semin.irrig. classe 3, superficie are 00.62, reddito dominicale euro 0,14 e reddito agrario euro 0,11, in ditta: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).

Detta part. ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico dal 30/06/1976.

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 28**, qualità uliveto classe 3, superficie ha 01.44.84, reddito dominicale euro 33,66 e reddito agrario euro 29,92, in ditta [REDACTED] San Mauro la Bruca 29/04/1950 (proprietà per 1000/1000).

Detta part. ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico dal 30/06/1976.

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 46**, qualità pascolo arb. Classe 1, superficie are 23.29, reddito dominicale euro 1,80 e reddito agrario euro 1,80, in ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).

Detta part. ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico dal 30/06/1976.

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 47**, qualità uliveto Classe 3, superficie are 13,74, reddito dominicale euro 3,19 e reddito agrario euro 2,840, in ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).

Detta part. ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico dal 30/06/1976.

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 50**, qualità bosco ceduo Classe U, superficie are 06.60, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,03, in ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).

Detta part. ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico dal 30/06/1976.

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 64**, qualità bosco ceduo Classe U, superficie ha 02.26.69, reddito dominicale euro 2,34 e reddito agrario euro 1,17, in ditta [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).
Detta part. ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico dal 30/06/1976.
- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 67**, qualità uliveto Classe 3, superficie ha 01.58.80, reddito dominicale euro 36,91 e reddito agrario euro 23,81, in ditta [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).
Detta part. ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico dal 30/06/1976.
- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 77**, qualità uliveto Classe 3, superficie are 02.38, reddito dominicale euro 0,55 e reddito agrario euro 0,49, in ditta [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).
Detta part. ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico dal 30/06/1976.
- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 92**, porzione AA qualità pascolo arb. Classe 1, superficie are 09.65, reddito dominicale euro 0,75 e reddito agrario euro 0,45,
porzione AB qualità semin. irr. arb, classe 3, superficie are 01.05, reddito dominicale euro 0,38 e reddito agrario euro 0,24
in ditta [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).
Detta part. deriva dalla part. 26, giusto frazionamento del 05/08/2001 n. 5622.1/2001 in atti dal 06/08/2001 (protocollo n. 713685)
La part. 26 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1976
- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 124**, qualità pascolo arb. Classe 1, superficie are 00.84, reddito dominicale euro 0,07 e reddito agrario euro 0,04, in ditta [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).
Detta p.lla deriva dalla soppressione della p.lla 72, giusto frazionamento del 11/01/1983 n. 1.903/1983 in atti dal 18/11/1995
- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 128**, qualità uliveto Classe 3, superficie are 42.00, reddito dominicale euro 9,76 e reddito agrario euro 8,68, in ditta [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).
Detta p.lla deriva dalla soppressione della p.lla 27, giusto frazionamento del 11/01/1983 n. 1.900/1983 in atti dal 18/11/1995

La part. 27 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1976

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part.230**, porzione AA qualità pascolo Classe 1, superficie are 08.61, reddito dominicale euro 0,22 e reddito agrario euro 0,44, porzione AB qualità pascolo arb, classe 1, superficie are 02.46, reddito dominicale euro 0,19 e reddito agrario euro 0,11 in ditta [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).

Detta part. deriva dalla part. 71, giusto frazionamento del 13/01/1998 n. 180.4/1998 in atti dal 13/01/1998

La part. 71 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1976

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part.237**, qualità querceto Classe 1, superficie are 02.05, reddito dominicale euro 0,26 e reddito agrario euro 0,04, in ditta [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).

Detta p.lla deriva dalla p.lla 74, giusto frazionamento del 13/01/1998 n. 180.7/1998 in atti dal 03/01/1998

La part. 74 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1976

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part.239**, qualità querceto Classe 2, superficie are 41.78, reddito dominicale euro 3,45 e reddito agrario euro 0,43, in ditta [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).

Detta p.lla deriva dalla p.lla 76, giusto frazionamento del 13/01/1998 n. 180.8/1998 in atti dal 13/01/1998

La part. 76 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1976

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part.245**, porzione AA qualità uliveto Classe 3, superficie are 02.72, reddito dominicale euro 0.63 e reddito agrario euro 0,56, semin.irrig. classe 3, superficie are 01.71, reddito dominicale euro 0,40 e reddito agrario euro 0,31 in ditta [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).

Detta part. deriva dalla part. 261, giusto frazionamento del 06/08/2001 n. 5622.1/2001 in atti dal 06/08/2001 (protocollo n. 713685)

La part. 26 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1976

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part.247**, qualità uliveto Classe 3, superficie ha 01.96.20, reddito dominicale euro 45.50 e reddito agrario euro 40,53, in ditta [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).

Detta p.lla deriva dalla soppressione della p.lla 276, giusto frazionamento del 06/08/2001 n. 5622.1/2001 in atti dal 06/08/2001 (protocollo n. 713685)

La part. 27 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1976

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part.259**, qualità ente urbano, superficie are 03.46, area di enti urbani e promiscui dal 10/06/2011

Detta p.lla deriva dalla part. 241, giusto variazione tipo mappale del 10/06/20011 n. 343824.1/2011 in atti del 10/06/2011 protocollo n. SA0343824 nuova costruzione.

Detta p.lla 241 deriva giusto frazionamento del 13/01/1998 n. 180.8/1998 in atti dal 13/01/1998

La part. 76 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1976

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part.260**, qualità ente urbano, superficie are 01.60, area di enti urbani e promiscui dal 10/06/2011

Detta p.lla deriva dalla part. 241, giusto variazione tipo mappale del 10/06/20011 n. 343824.1/2011 in atti del 10/06/2011 protocollo n. SA0343824 nuova costruzione.

Detta p.lla 241 deriva giusto frazionamento del 13/01/1998 n. 180.8/1998 in atti dal 13/01/1998

La part. 76 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1976

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part.261**, qualità querceto Classe 2, superficie are 50.32, reddito dominicale euro 4,16 e reddito agrario euro 0,52, in ditta [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).

Detta p.lla deriva dalla soppressione della p.lla 2416, giusto tipo mappale del 10/06/2011 n. 343824.1/2011 in atti dal 10/06/2011 (protocollo n. SA0343824) per nuova costruzione

Detta p.lla 241 deriva dalla part. 76, giusto frazionamento del 13/01/1998 n. 180.8/1998 in atti dal 13/01/1998

La part. 76 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1976

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 25 part.1**, porzione AA qualità uliveto Classe 2, superficie ha 02.04.29, reddito dominicale euro 73,853 e reddito agrario euro 58,03, porzione AB qualità pascolo classe 1, superficie ha 01.35.00, reddito dominicale euro 10,46e reddito agrario euro 6,27 in ditta [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).

Detta part. ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico del 30/06/1976

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 25 part.2**, qualità uliveto Classe 2, superficie are 21.57, reddito dominicale euro 7,80 e reddito agrario euro 6,13, in ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).
Detta part. ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico del 30/06/1976
- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 25 part.3**, qualità uliveto Classe 2, superficie are 47.80, reddito dominicale euro 17.28 e reddito agrario euro 13.58, in ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).
Detta part. ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico del 30/06/1976
- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 25 part.4**, qualità querceto Classe 3, superficie ha 01.82.28, reddito dominicale euro 9,41 e reddito agrario euro 0,94, in ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).
Detta part. ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico del 30/06/1976
- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 25 part.215**, qualità uliveto Classe 2, superficie ha 03.76.60, reddito dominicale euro 136,15 e reddito agrario euro 106,97, in ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).
Detta part. deriva dalla soppressione della p.lla 1, gusto frazionamento del 11/01/1983 n. 1.901/1983 in atti dal 18/11/1995
La part. 1 era così censita sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1976
- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 91**, qualità semin.irri.arb. Classe 32, superficie are 01.40, reddito dominicale euro 051 e reddito agrario euro 0,33, in ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (da verificare), il [REDACTED] sede [REDACTED] (nuda proprietà per 1/4 e usufrutto per 1/4) e [REDACTED] [REDACTED] (usufrutto per 500/1000, da verificare, nuda proprietà per 250/1000)
Detta part. ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico del 30/06/1976
- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 89**, qualità pascolo arb. Classe 1, superficie are 02.40, reddito dominicale euro 0,16 e reddito agrario euro 0,09, in ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (da verificare), [REDACTED] di [REDACTED] (da verificare e oneri comproprietario per 3/5), [REDACTED] di [REDACTED] (oneri comproprietario per 3/5 e da verificare), il [REDACTED] sede [REDACTED] (nuda

proprietà per 1/10 e usufrutto per 1/10) e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
(usufrutto per 200/1000, da verificare , nuda proprietà per 100/1000)

Detta part. ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico del 30/06/1976

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 94**, qualità fabbricato rurale, superficie are 00.30, in ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (da verificare), [REDACTED] di [REDACTED] (da verificare e oneri comproprietario per 3/5), [REDACTED] di [REDACTED] (oneri comproprietario per 3/5 e da verificare), il [REDACTED] sede [REDACTED] (nuda proprietà per 1/10 e usufrutto per 1/10) e [REDACTED] [REDACTED] (usufrutto per 200/1000, da verificare , nuda proprietà per 100/1000)

Detta part. ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico del 30/06/1976

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 51**, qualità semin.irr.arb. Classe 3, superficie are 17.94, reddito dominicale euro 6,49 e reddito agrario euro 4,17, in ditta il [REDACTED] sede [REDACTED] (nuda proprietà per 1/2 e usufrutto per 1/2) e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (nuda proprietà per 500/1000 bene personale e da verificare) intestazione parziale (da Verificare)

Detta part. ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico del 30/06/1976

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 81**, qualità pascolo arb. Classe 1, superficie are 02.02, reddito dominicale euro 0,16 e reddito agrario euro 0,09, in ditta il [REDACTED] sede [REDACTED] (nuda proprietà per 1/2 e usufrutto per 1/2) e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (nuda proprietà per 500/1000 bene personale e da verificare) intestazione parziale (da Verificare)

Detta part. ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico del 30/06/1976

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 83**, qualità vigneto Classe 2, superficie are 19.80, reddito dominicale euro 12,78 e reddito agrario euro 9,71, in ditta il [REDACTED] sede [REDACTED] (nuda proprietà per 1/2 e usufrutto per 1/2) e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (nuda proprietà per 500/1000 bene personale e da verificare) intestazione parziale (da Verificare)

Detta part. ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico del 30/06/1976

- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 85**, qualità vigneto Classe 2, superficie are 03.10, reddito dominicale euro 2,00 e reddito agrario euro 1,52, in ditta il [REDACTED] sede [REDACTED] (nuda proprietà per 1/2 e usufrutto per 1/2) e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (nuda proprietà per 500/1000 bene personale e da verificare) intestazione parziale (da Verificare).
Detta part. ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico del 30/06/1976
- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 88**, qualità pascolo arb. Classe 2, superficie are 03.80, reddito dominicale euro 0,16 e reddito agrario euro 0,14, in ditta il [REDACTED] sede [REDACTED] (nuda proprietà per 1/2 e usufrutto per 1/2) e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (nuda proprietà per 500/1000 bene personale e da verificare) intestazione parziale (da Verificare)
Detta part. ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico del 30/06/1976
- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) il fabbricato rurale **FG. 23 part. 49 sub 1 e 2 risulta soppresso dal 08/05/2007 oggi si identifica esattamente:**
- Catasto terreni comune di san Mauro la Bruca (SA) **FG. 23 part. 49** (che comprende le part. 49 subb 1-2), qualità ente urbano, superficie are 00.86, in ditta area di enti urbani e promiscui dell' 08/05/2007
Detta particella 49 ha mantenuto la stessa catastazione dell'impianto meccanografico del 30/06/1976

NOTA:

Per quanto le p.lle 51, 81, 83, 85, 88 del foglio 23 che presentavano altre intestazione, oggi sono state rettificare (vedi allegati n° 6.2 e 6.5) risultando quindi intestate alla società il [REDACTED], reale proprietaria in base all'atto di vendita del 05/09/2003, Rogante Notaio [REDACTED] repertorio 51480 racc. 34150/25050 (vedi allegato n° 7.2)

Per quanto concerne la p.lla 91 (ora 280), anch'essa a seguito della rettifica eseguita (vedi allegati n° 6.2 e 6.5), risulta intestata al sig. [REDACTED] e alla [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno. Tali quote di proprietà vengono chiarite nei seguenti atti: 1. atto di vendita del 05/09/2003, Rogante Notaio [REDACTED] [REDACTED] repertorio 51480 racc. 34150/25050, atto di donazione del 27/08/2002, Rogante notaio [REDACTED] [REDACTED] repertorio 48405 raccolta 34438/25944 (vedi allegato n° 7.1 e 7.2).

Per quanto concerne le p.lle 89 e 94 del foglio 23 risultano di proprietà per la quota di 1/5 ciascuno di [REDACTED] e de il [REDACTED] in base ai seguenti atti: 1. atto di vendita del 05/09/2003, Rogante Notaio [REDACTED] repertorio 51480 racc. 34150/25050, atto di donazione del 27/08/2002, Rogante notaio [REDACTED] repertorio 48405 raccolta 34438/25944(vedi allegato n° 7.1 e 7.2).

Quesito 4

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;*

Vengono di seguito dettagliate le singole operazioni catastali svolte dalla sottoscritta finalizzate a rendere tutti i beni vendibili e a regolarizzarli nei confronti dell'Agenzia delle Entrate.

CATASTO TERRENI

Per quanto concerne le p.lle del catasto terreni sono state eseguite le seguenti rettifiche rispetto ai nominativi erronei presenti nelle visure catastali. Le p.lle interessate da tali rettifiche sono le seguenti:

- le p.lle 51, 81, 83, 85, 88 del foglio 23 oggi regolarmente intestate alla società [REDACTED] (vedi allegati n° 6.2 e 6.5).
- la p.lla 91 divenuta 280, oggi regolarmente intestate alla società [REDACTED] e a [REDACTED] (vedi allegati n° 6.2 e 6.5).

Inoltre è stato eseguito l'accorpamento culturale della p.lla 247 divenuta 274 (vedi allegato n° 6.6).

CATASTO FABBRICATI

Foglio 23 p.lla 262 sub 1, cat D2

Tale fabbricato risultava accatastato, ad eccezione del sottotetto. La sottoscritta ha provveduto ad eseguire la variazione catastale presentando le planimetrie attuali dei singoli piani, con l'aggiunta del sottotetto. In questa fase è stato anche predisposto l'elaborato planimetrico ed è stata modificare l'originaria categoria da D10 a D2.

Il DOCFA è stato approvato in data 25/11/2020 con Protocollo SA0190817(vedi allegato n° 6.4).

Attualmente quindi i riferimenti catastali dell'immobile sono i seguenti:

foglio 23 p.lla 262, cat. D2, rendita € 1.571,40.

Si riporta di seguito la planimetria catastale aggiornata:

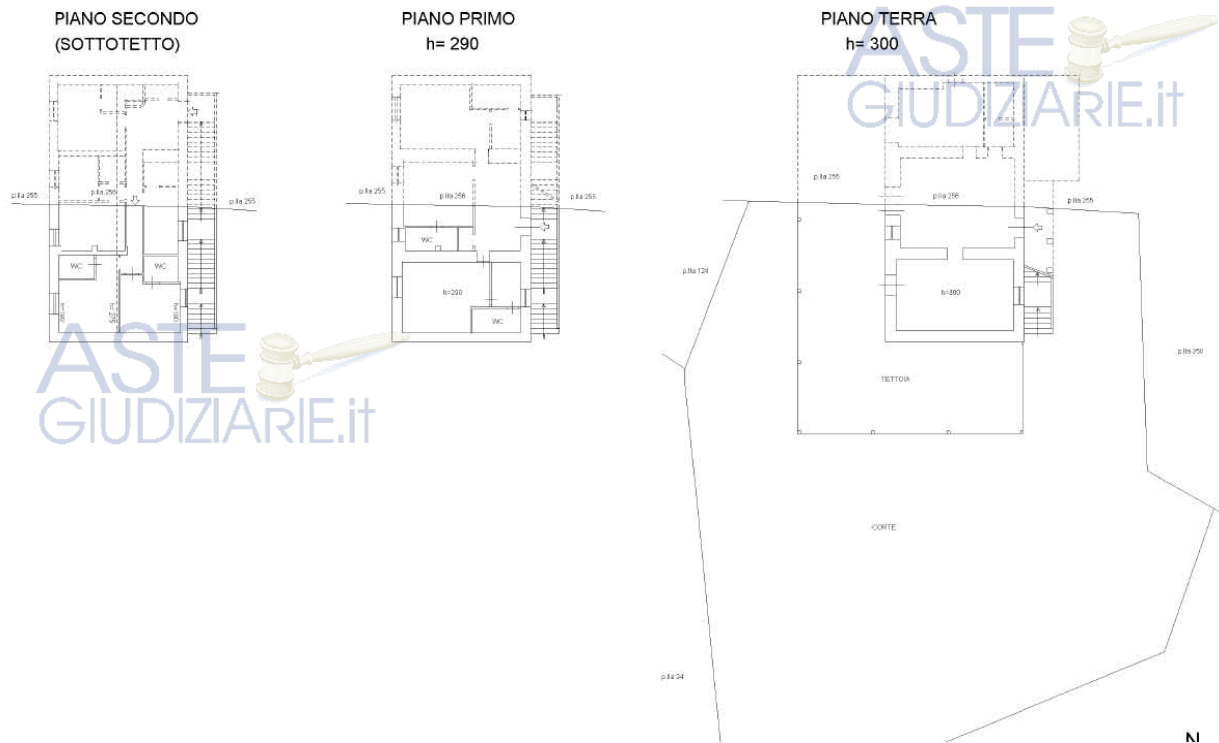


Figura 41 - planimetria catastale aggiornata

– **Foglio 23 p.lla 275, cat D7**

Tale edificio non risultava né presente in mappa, né accatastato.

La sottoscritta ha provveduto ad eseguire sia l'inserimento in mappa, che la presentare della relativa pianta catastale. L'immobile seppur utilizzato come camere da letto con bagno è stato accatastato in categoria D7 (depositi annessi ad attività turistico ricettiva), poiché rappresenta la destinazione approvata con Permesso di Costruire in SANATORIA n° 4/2006 (vedi allegato n° 5.5).

La sottoscritta ha quindi provveduto:

- ad eseguire l'accorpamento culturale della p.lla 247 (oggi 274), propedeutico alle successive operazioni (vedi allegato n° 6.6);
- a presentare il Tipo mappale con frazionamento per l'inserimento in mappa, approvato in data 14/10/2020 col seguente protocollo 2020/148737 (vedi allegato n° 6.3);
- a consegnare il DOCFA approvato in data 09/11/2020 con Protocollo n. SA0159794 (vedi allegato n° 6.4).

Attualmente i riferimenti catastali dell'immobile sono i seguenti:

foglio 23 p.lla 275, cat. D7, rendita € 488,80.

Si riporta di seguito la planimetria catastale:

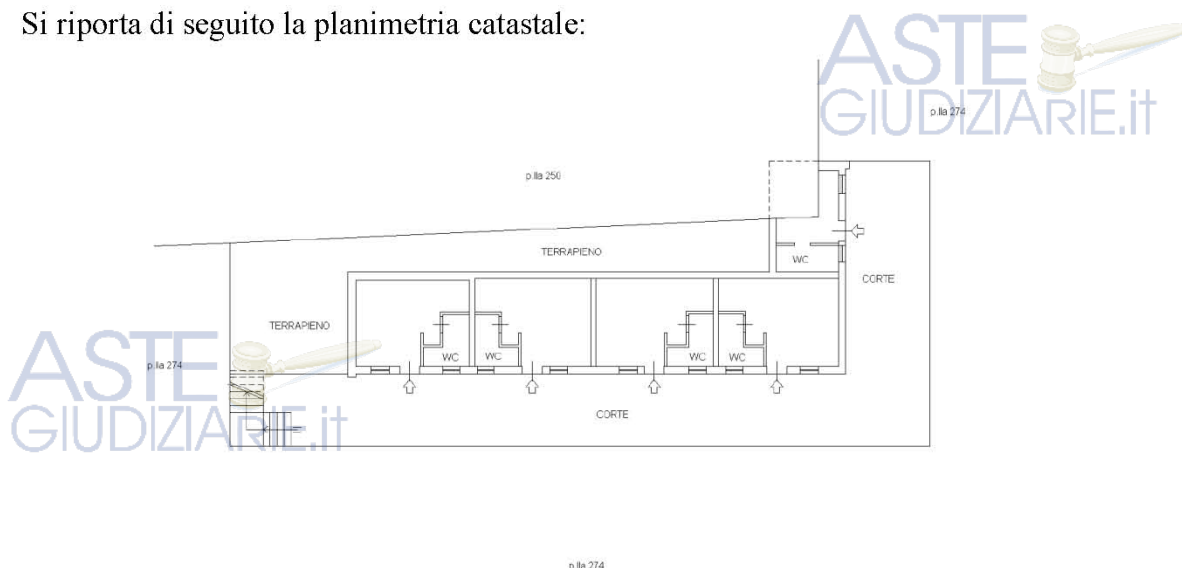


Figura 42 - pianta catastale foglio 23 p.la 275

– **Foglio 23 p.la 259, cat C2**

L'immobile, attualmente utilizzato come deposito, risultava presente in mappa catastale, ma non era presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate-Sezione territorio la relativa pianta catastale.

La sottoscritta ha quindi provveduto a consegnare il DOCFA approvato in data 27/10/2020 con Protocollo n. SA0154296 (vedi allegato n°6.4).

Attualmente i riferimenti catastali dell'immobile sono i seguenti:

foglio 23 p.la 259, cat. C2, cl. 01, sup. cat. 192, rendita € 134,80.

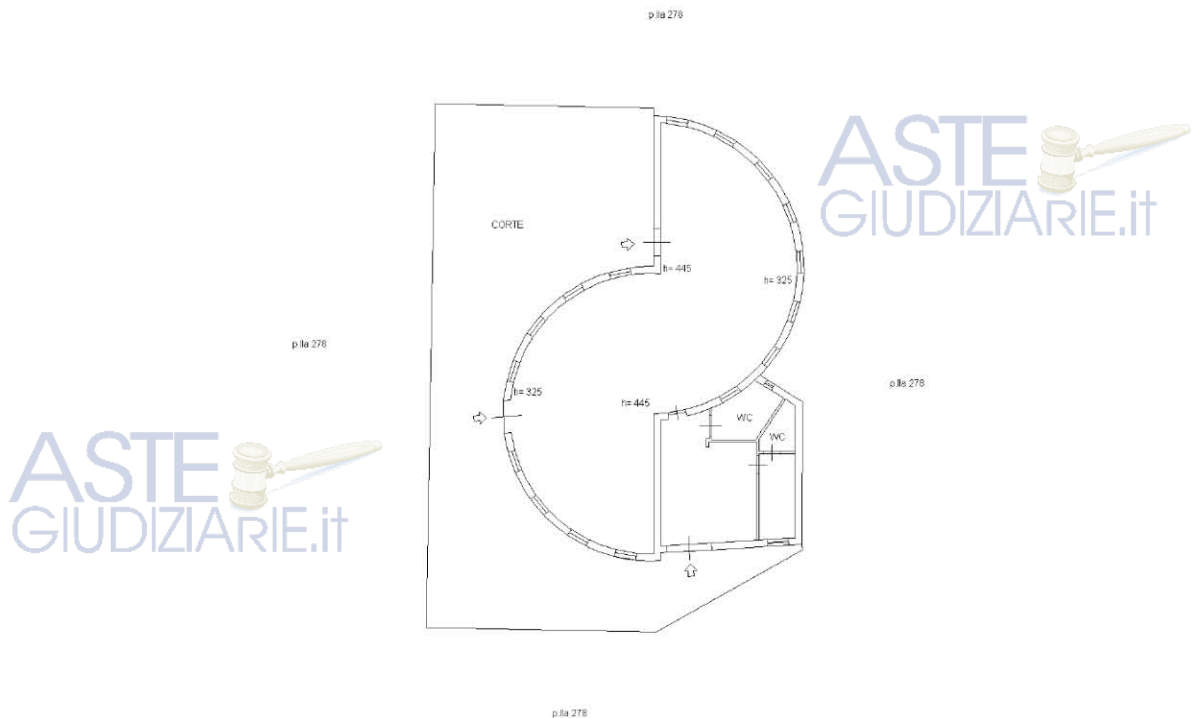


Figura 43 - Pianta catastale approvata

– **Foglio 23, particella 277 (ex p.lle 261 e 247)**

Il campo sportivo non era né presente in mappa, né era stata predisposta la relativa pianta catastale.

La sottoscritta relativamente a tale bene ha provveduto:

- ad eseguire l'accorpamento culturale della p.la 247 (oggi 274), propedeutica alle successive operazioni (vedi allegato n°6.6);
- a presentare il Tipo mappale e frazionamento per l'inserimento in mappa, approvato in data 14/10/2020 col seguente protocollo 2020/148737 (vedi allegato n°6.3);
- a depositare il DOCFA approvato in data 09/11/2020 con Protocollo SA0159798 (vedi allegato n°6.4).

Attualmente i riferimenti catastali dell'immobile sono i seguenti:

foglio 23 p.la 277, cat. D6, cl. 01, rendita € 191,40.

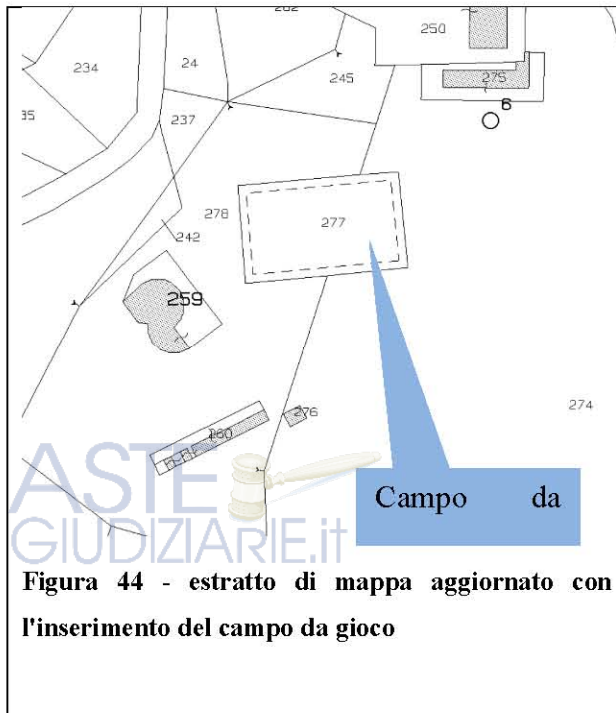


Figura 44 - estratto di mappa aggiornata con l'inserimento del campo da gioco



Figura 45 - pianta catastale del campo da gioco

– **Foglio 23 particella 260**

L'immobile destinato a box per cavalli, risultava presente in mappa catastale, ma non era presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate-sezione territorio la relativa pianta catastale.

La sottoscritta ha provveduto a consegnare il DOCFA approvato in data 08/11/2020 con Protocollo n. SA0156976 (vedi allegato n° 6.4).

Attualmente i riferimenti catastali dell'immobile sono i seguenti:

foglio 23 p.lla 260, cat. C6, cl. 01, cons. 58, sup. catast. 73, rendita € 35,95.

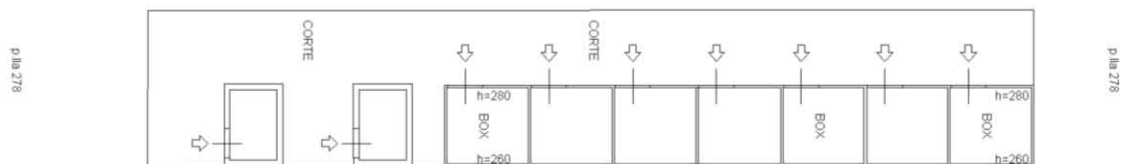


Figura 46 – Pianta catastale del box per cavalli

– **Foglio 23 p.lla 276, cat. C2**

L'immobile, oggi identificato con la p.lla 276 del foglio 23, è un blocco servizi igienici anche per tale struttura non era presente alcuna scheda catastale, né era riportato all'interno della mappa catastale.

La sottoscritta ha provveduto:

- ad eseguire l'accorpamento culturale della p.lla 247 (oggi 274), propedeutica alle successive operazioni (vedi allegato n° 6.6);
- a presentare il Tipo mappale con frazionamento per l'inserimento in mappa, approvato in data 14/10/2020 col seguente protocollo 2020/148737 (vedi allegato n° 6.3);
- a depositare il DOCFA approvato in data 09/11/2020 con Protocollo n. SA0158569 (vedi allegato n° 6.4).

Attualmente i riferimenti catastali dell'immobile sono i seguenti:

foglio 23 p.lla 276, cat. C2, cl. 01, cons. 12 mq, sup. cat. 17 mq, rendita €9,30.

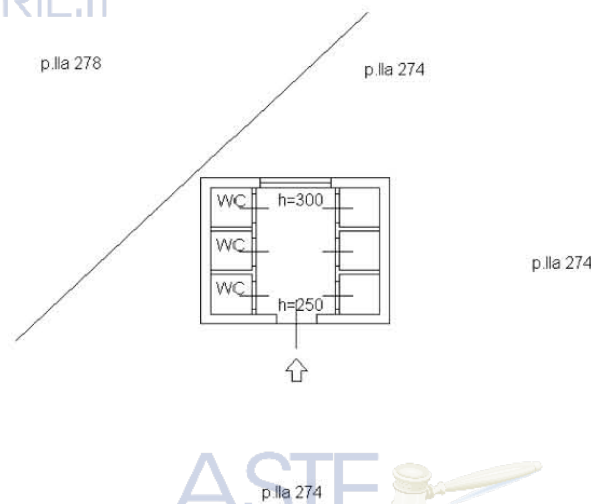


Figura 47 – Pianta catastale foglio 23 p.lla 276

– **Foglio 23, particella 49, sub. 1 e 2 e p.lla 280 sub 1**

Il fabbricato situato sul foglio 23 ed identificato originariamente nel Catasto terreni, con la p.lla 49 sub 1 e 2, rappresenta una porzione di un più ampio fabbricato ricadente sulle p.lle 280 e 89.

Catastralmente risultava presente in mappa unicamente la porzione del fabbricato rurale originario, ricadente sulla p.lla 49.

La sottoscritta per la p.lla 49 ha provveduto:

- ad accatastare nella sezione fabbricati l'originaria p.lla 49 sub 1 e 2 del catasto terreni, presentando due DOCFA all'Agenzia delle Entrate – sezione territorio. Gli estremi dei singoli DOCFA sono i seguenti
 - P.lla 49 Sub 1 deposito approvato in data 20/11/2020 con Protocollo n. SA0170521 (vedi allegato n° 6.4);

- P.lla 49 sub 2 deposito approvato in data 20/11/2020 con Protocollo nSA0170517 (vedi allegato n°6.4).

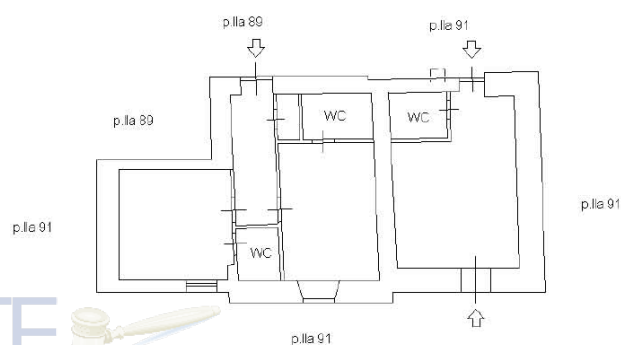
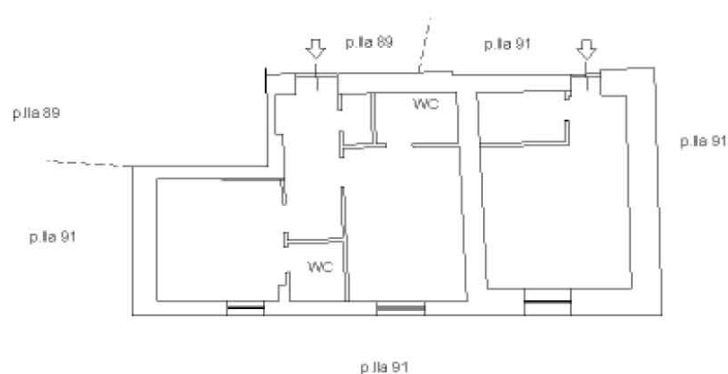


Figura 48 - foglio 23 p.lla 49 sub 1



PIANO SECONDO (sottotetto)

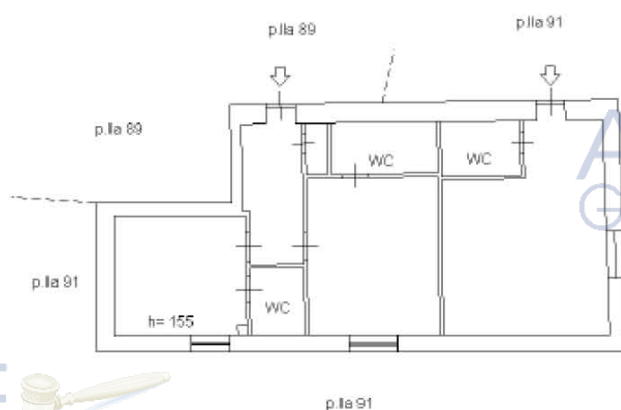


Figura 49 - foglio 23 p.lla 49 sub 2

Per quanto attiene la p.lla 91, ora 280, si è provveduto:

- a rettificare l'intestazione nominale della p.lla 91, che non risultava intestata unicamente a [REDACTED] e alla [REDACTED] (vedi allegati n° 6.5);
- a presentare il Tipo mappale per l'inserimento in mappa, approvato in data 24/11/2020 col seguente protocollo 2020/190025 (vedi allegato n° 6.3);
- a presentare il DOCFA è stato approvato in data 25/11/2020 con Protocollo n. SA0190244 (vedi allegato n° 6.4).

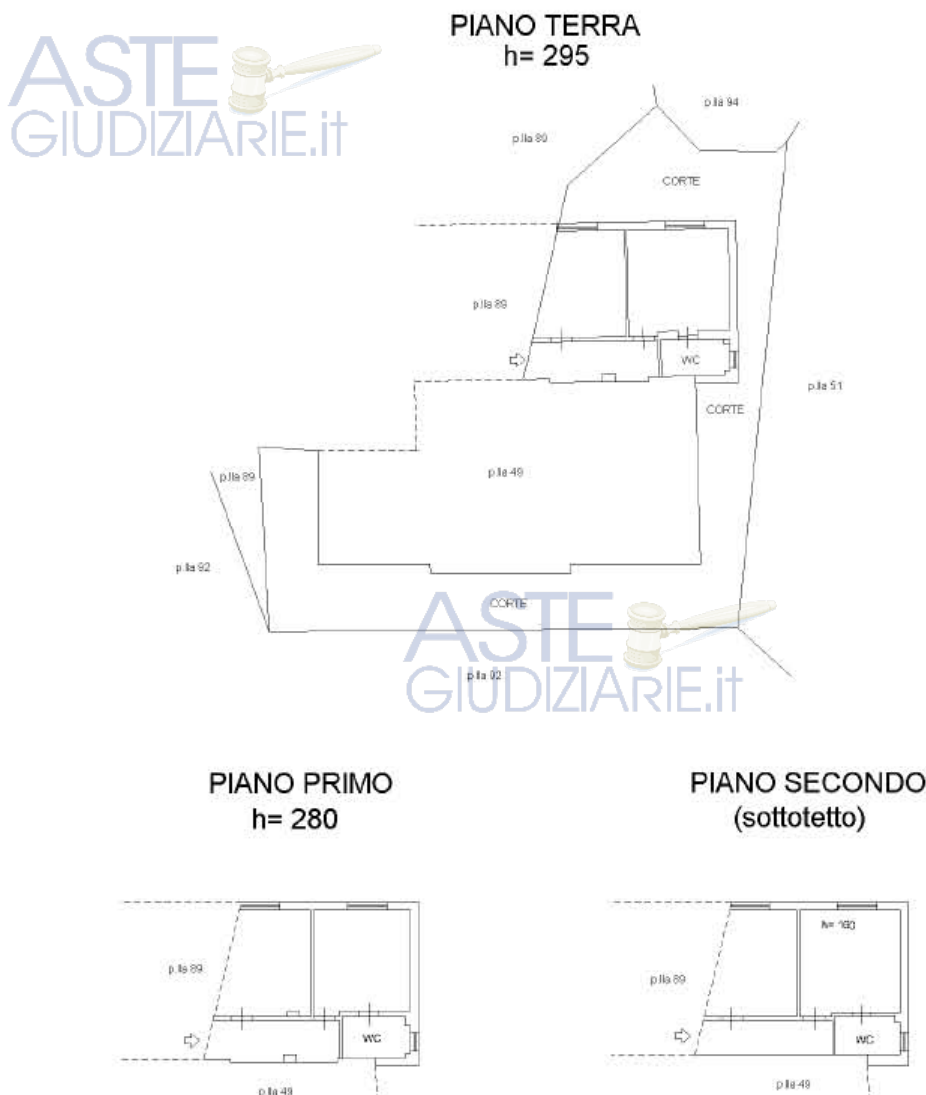


Figura 50 - foglio 23 p.lla 280 sub 1

La sottoscritta ha anche inoltrato un'istanza per rettificare i nominativi della p.lla 89, anch'essi erronei. Tale rettifica era propedeutica all'accatastamento della porzione di fabbricato ricadente sulla p.lla 89 (vedi allegato n° 6.5). L'ufficio del Catasto di Salerno, seppur più volte sollecitato, ad oggi non ha ancora istruito l'istanza di rettifica, sebbenesiano

stati forniti documenti e chiarimenti in merito alla correzione da effettuare. A causa di questo ritardo non si è potuti provvedere:

- all'inserimento in mappa della porzione di fabbricato ricadente sulla p.lla 89;
- al deposito del relativo DOCFA.

Nonostante ciò si è provveduto ad eseguire la stima della porzione di fabbricato ricadente sulla p.lla 89, decurtando i costi per gli aggiornamenti catastali, al valore finale del bene.

NOTA: per tutte le variazioni catastali vedere gli allegati n°6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito 5

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Per indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento Urbanistico comunale è stato richiesto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Mauro la Bruca (SA) il Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato n° 3).

Dal Certificato rilasciato in data 04/11/2020 risulta che il terreno distinto in catasto:

Foglio n° 23 _____ con mappali n° 24-124-230-237-239;
 Foglio n° 23 _____ con mappali n° 245-259-260-262-278;
 Foglio n° 23 _____ con mappali n° 28-46-47-50-51-64-67;
 Foglio n° 23 _____ con mappali n° 77-81-83-85-88-91-92-89;
 Foglio n° 23 _____ con mappali n° 49 (sub 1 e 2)-64-94-128;
 Foglio n° 23 _____ con mappali n° 245-274-275-276;
 Foglio n° 23 _____ con mappali n° 277;
 Foglio n° 25 _____ con mappali n° 1-2-3-4-215;

Risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

STRUMENTO URBANISTICO:

- Piano Regolatore Generale Approvato in seduta del 11.03.1991 con voto n. 532 del C.T.R. di Salerno;
- Decreto d'approvazione del P.R.G.C. del Presidente della Comunità Montana Lambro e Mingardo di Futani prot. n. 7379, pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Campania n. 52 del 23.12.1991.
- Il Comune di San Mauro la Bruca con Delibera di Giunta Comunale n. 20 del 26 marzo 2019 ha adottato la **PROPOSTA DEFINITIVA DI PUC** comprensivo del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica e degli altri studi specialistici e settoriali che ne costituiscono parte integrante e sostanziale **e che pertanto sono in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 10 della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii.**, fatti salvi gli interventi ai sensi della L.R. n.19/ 2009 (Piano Casa) e ss.mm.ii, entro le modalità e le scadenze definite Legge stessa. E possibile consultare il PUC al seguente link http://www.comune.sanmaurolabruca.sa.it/?page_id=1842

LE CUI DESTINAZIONI URBANISTICHE SONO LE SEGUENTI :

Foglio n° 23 _con mappali n° 24-124-230-237-239 _____ ZONA E2 (PRG) – E4 (PUC);
 Foglio n° 23 _con mappali n° 245-259-260-262-278 _____ ZONA E2 (PRG) – E4 (PUC);
 Foglio n° 23 _con mappali n° 28-46-47-50-51-64-67 _____ ZONA E1 (PRG) – E4 (PUC);
 Foglio n° 23 _con mappali n° 77-8183-85-88-91-92-89 _____ ZONA E1 (PRG) – E4 (PUC);
 Foglio n° 23 _con mappali n° 49 (sub 1 e 2)-64-94-128 _____ ZONA E1 (PRG) – E4 (PUC);
 Foglio n° 23 _con mappali n° 245-274-275-276 _____ ZONA E1 (PRG) – E4 (PUC);
 Foglio n° 23 _con mappali n° 277 _____ 40%ZONA E1 e 60%ZONA E2(PRG)-
 E4 (PUC)
 Foglio n° 25 _con mappali n° 1-2-3-4-215 _____ ZONA E1 (PRG) – E4 (PUC);

si evince che l'area su cui insistono gli immobili ricade:

- Zona "B1" del Programma di Fabbricazione approvato in data 6/12/1972.
- Zona A/3 del Piano Urbanistico comunale adottato che si riferisce al tessuto storico sviluppatosi a valle della città murata.

L'area inoltre è vincolata in base alle seguenti norme:

- ❑ Norme di salvaguardia dettate dall'istituzione dell'Ente Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano ai sensi del D.P.R. del 05 giugno 1995;
- ❑ Norme di salvaguardia dettate dal D.Lgs. del 22.01.2004 n. 42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137*" e s.m.i.;
- ❑ Norme di prescrizioni dettate dal piano stralcio dell'Autorità di Bacino Sinistra Sele, acquisito agli atti di quest'Ente in data 19.09.2002 prot. n. 2386;
- ❑ Norme di salvaguardia dettate dall'art. 1 del R.D. 30 Dicembre 1923 n. 3267 (*Vincolo Idrogeologico*);
- ❑ Norme di disposizioni di cui alla Legge n. 64 del 02.02.1974 e s.m. ed i., nonché le norme tecniche di cui al D.M. del 16.01.1996 e le relative istruzioni applicative (*comuni classificati sismici – seduta del 07.11.2002 deliberazione n. 5447 della Giunta Regionale della Regione Campania*);
- ❑ Misure di salvaguardia di cui all'art. 10 della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii.

Maggiori dettagli si possono desumere dal certificato riportato in **allegato n° 3**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it