



Bene 7

- Fabbricato in Castellabate (SA) alla via San Pietro, piano T-1, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 16 particella 402, Cat. A/3;

Bene 8

- Terreno in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.T. al Fg. 16, particella 55.

BENI PIGNORATI

Beni di proprietà per ½ della sig.ra [REDACTED] e del sig. [REDACTED]

ubicati nel Comune di Laureana Cilento

Bene 4 (con riferimento alle part. nn. 73-74):

- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella 73;

- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella 74;

Beni di proprietà per ½ del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] ubicati nel Comune di Castellabate

Bene 6

- Fabbricato in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 8 particella 94 sub 2, Cat. A/3;

- Fabbricato in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 8 particella 94 sub 3, Cat. C/2;

- Fabbricato in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 8 particella 94 sub 4, Cat. A/3;

Bene 7

- Fabbricato in Castellabate (SA) alla via San Pietro, piano T-1, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 16 particella 402, Cat. A/3;

Bene 8

- Terreno in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.T. al Fg. 16, particella 55;

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

BENI OGGETTO DI STIMA

DESCRIZIONE BENE N°4 (PART. NN. 73-74 DEL COMUNE DI LAUREANA CILENTO)

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un appezzamento di terreno ubicato nel comune di Laureana Cilento, :

- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella 73;
- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella 74;

Il fondo, individuato in Catasto al Foglio 2 part. 73, di superficie complessiva pari a circa 7.000 mq, è adibito ad uliveto con n. 35 piante di ulivo di medio fusto.

Il terreno, individuato in Catasto al Foglio 2 part. 74, di superficie complessiva pari a circa 17.000 mq, è adibito ad uliveto con n. 85 piante di ulivo di medio fusto.
(v. allegati nn. 1-2-3)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.e., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato allo stato è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda le formalità gravanti sugli immobili di cui sopra, si rimanda alla consultazione del certificato notarile depositato in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Laureana Cilento (v. all. n. 3), ha certificato che l'area censita al foglio 2 particelle nn. 73-74 del C.T. del Comune di Laureana Cilento, ricade nel P.R.G. vigente in zona E2 agricola. Le NTA del P.R.G. nelle zone agricole all'art. 20 testualmente recitano:

art. 20 – Zona Agricola

questa zona, caratterizzata da una sensibile frammentazione fondiaria, è destinata esclusivamente ad attività connesse con l'agricoltura.

Per tale zona il Piano dell'uso agricolo vigente nel comune di Laureana Cilento, ai sensi della L.R. n.14/82, prevede solamente 2 sottozone in funzione della destinazione culturale in atto, e precisamente:

Arce boschive, nascolive e incolte: Zona E1

Aree seminatrici o a frutteto : Zona E2

Per le residenze rurali la densità fondiaria utilizzata per ciascuna zona è così fissata:

ZONA E1	Me/Mg	0.003
---------	-------	-------

ZONA E2.....	Mc/Mq	0.03
--------------	-------	------

Nel computo dei volumi residenziali sono da escludersi le attrezzature agricole connesse con la conduzione del fondo (stalle, depositi, silos, impianti per la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli).

Le attrezzature agricole di cui sopra possono essere realizzate rispettando l'indice fondiario di 0,10 mc/mq, ad eccezione degli allevamenti zootecnici che sono consentiti esclusivamente nelle aree E1 e per i quali si fissano solamente i seguenti parametri:

rapporto di copertura	mq/mq	0,05
distanza dai confini	mt.	20

Per le costruzioni esistenti la cui destinazione è agricola, in caso di necessità possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% della cubatura esistente purchè siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

Per la necessità dell'imprenditore agricolo a titolo principale, è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune, da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Inoltre si specifica che l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi + annesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune. Tutte le aree, la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori, restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari diretti in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri avendo diritto a

- in assoluto mt 15.00

ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione o
ripubblicazione o riproduzione



DESCRIZIONE BENE N°6 (COMUNE DI CASTELLABATE)

Il bene n.6 è costituito da un fabbricato, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 8, particella 94 sub 2-3-4, con antistante terreno pertinenziale (ex part. 157, graffiato con part. n.94).

Detto bene è ubicato alla località S. Pietro, lungo la strada regionale SR 267 che collega Agropoli con Santa Maria di Castellabate, con accesso dalla strada Provinciale SP 15.

Il fabbricato, realizzato in cemento armato, è composto da un piano terra, con un lato interrato, adibito a deposito/laboratorio utilizzato per la lavorazione dell'olio e confezionamento e vendita del miele, un piano primo ed un piano sottotetto/mansarda adibito ad uso residenziale.

Il fabbricato presenta due accessi dalla strada Provinciale SP 15, uno privo di recinzione ed un altro, posto sul lato opposto del fronte principale. (v. allegati nn.4-5-6-7-8)

BENE 6

Bene N° 6

- Fabbricato in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 8 particella 94 sub 2, Cat. A/3;
- Fabbricato in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 8 particella 94 sub 3, Cat. C/2;
- Fabbricato in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 8 particella 94 sub 4, Cat. A/3;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

CONFINI

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Il fabbricato, oggetto di pignoramento, con terreno antistante di superficie complessiva pari a circa 1.500 mq, confina con ex strada statale SR 267 che collega Agropoli con Santa Maria di Castellabate e con strada Provinciale SP 15.

CONSISTENZA STATO ATTUALE

Allo stato, il fabbricato sopradescritto, realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio è composto da un piano, con un lato interrato, adibito a deposito/laboratorio utilizzato per la lavorazione dell'olio e confezionamento e vendita del miele, avente una superficie complessiva lorda pari a circa 242,00 mq; un piano primo, con annesso balcone, adibito ad uso residenziale avente una superficie complessiva lorda pari a circa 215,00 mq; un piano sottotetto/mansarda, con annessi balconi/terrazza adibito ad uso residenziale avente una superficie complessiva lorda pari a circa 132,80 mq.

Complessivamente il fabbricato ha una superficie lorda di circa 590,00 mq esclusa la superficie dei balconi/terrazza e dell'area esterna pertinenziale.

La superficie dei balconi/terrazza è riportata nella tabella di seguito mentre l'area esterna presenta una superficie complessiva pari a circa 1.500,00 mq. (v. allegato n.9)

CONSISTENZA – STATO ATTUALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorde	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito laboratorio	218,00 mq	242,00 mq	1,00	242,00 mq	3,35 m	Piano Terra
Albergo	189,20 mq	215,00 mq	1,00	215,00 mq	3,00 m	Piano Primo
Balcone scoperto	3,65 mq	4,50 mq	0,25	1,12 mq	0,00 m	Piano Primo
Albergo/m. annessa	143,00 mq	166,00 mq	0,80	132,80 mq	Variable 2,30 + 3,40	Piano Secondo/m. annessa
Balcone scoperto	3,65 mq	4,50 mq	0,25	1,12 mq	0,00 m	Piano Secondo/m. annessa
Terrazza scoperta	43,20 mq	50,00 mq	0,35	17,50 mq	0,00 m	Piano Secondo/m. annessa
Terrazza scoperta	7,30 mq	7,75 mq	0,35	2,71 mq	0,00 m	Piano Secondo/m. annessa
Azua esterna	1.300,00 mq	1.300,00 mq	0,10 - 0,02	32,00 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				644,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				644,25 mq		

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

DATI CATASTALI – FABBRICATO

Catasto Fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di dichiarazione								
1	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graf. foto
		8	94	2	1	A/3	2	2,6 vani	72 mq	Euro 200,13	Terra	ex part 157

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella scheda planimetrica dell'immobile.

Catasto Fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di dichiarazione								
1	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graf. foto
		8	94	3	1	C/2	9	41 mq	55 mq	Euro 112,23	Terra	ex part 157

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella scheda planimetrica dell'immobile.

Catasto Fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di dichiarazione								
1	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graf. foto
		8	94	4	1	A/3	2	2,6 vani	53 mq	Euro 200,13	Terra	ex part 157

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella scheda planimetrica dell'immobile.

PRECISAZIONI

Allo stato l'immobile pignorato è occupato a piano terra dalla sig.ra [REDACTED], titolare della ditta "Apicoltura S. Pietro"; al piano primo dalla sig.ra [REDACTED], disabile, ed il piano mansarda dal sig. [REDACTED].

Publicazione
ripubblicazione o ripro

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione del fabbricato è in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato pignorato non è inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato pignorato, individuato in catasto al foglio 8 part. n.94 è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Le rifiniture sono di tipo medie; è presente l'impianto di riscaldamento; l'impianto elettrico, alimentato a 220 V, è sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato l'immobile pignorato è occupato a piano terra dalla sig.ra [REDACTED], titolare della ditta "Apicoltura S. Pietro"; al piano primo dalla sig.ra [REDACTED], disabile, ed il piano mansarda dal sig. [REDACTED].

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda le formalità gravanti sugli immobili di cui sopra, si rimanda alla consultazione del certificato notarile depositato in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castellabate (v. all. n. 10), ha certificato che: l'area censita in C.T. al foglio 8 particella n. 94 ricade in zona FI- Verde di rispetto stradale e cimiteriale nel vigente P.R.G. (territorio in edificabile di rispetto stradale e cimiteriale).

L'unica attività consentita è la coltivazione dei fondi; è vietata l'edificazione di nuove costruzioni anche di carattere provvisorio. È consentita la manutenzione dei fabbricati esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con atto di compraventa per notar Angrisan, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 25/06/1986 ai nn. 15022 - 12365, i signori [REDACTED] e [REDACTED], coniugi in regime di separazione dei beni, hanno acquistato "... un fabbricato di vecchia costruzione ed in pessimo stato di manutenzione, sito in Castellabate alla località S. Pietro, costituito da un piano terra adibito parte a deposito e parte ad abitazione, da un primo piano di due vani e w.c. con sovrastante copertura a tetto, comunicanti tra loro mediante scala esterna, con circostante terreno di pertinenza, il tutto confinante con via [REDACTED] del Comune. salvi altri.

ripubblicazione o ripro

Il fabbricato, come detto già distinto nel Catasto terreni con la particella n.94 del fg.8, di are 1.22 è stato denunciato all'UTE di Solema con scheda n.139/86, in data 15.5.1986 e verrà censito nel NCEU alla partita 2369, in data a [redacted] fg.8 n.94 sub 2, c.da S. Pietro, P.T., n. 94 sub 3, c.da S. Pietro, P.T., n.94 sub 4, c.da S. Pietro, P.L.

il terreno di pertinenza, attualmente distinto nel Catasto Terreni al fg. 8 n.157 (ex 93, per parte) verrà riportato nel NCEU con la particella n. 94 sub. 1, corte annessa al fabbricato di cui sopra."

(v. all. n. 11)

Concessione edilizia n. 53 del 10/10/1989

In data 28/10/1988, il sig. [REDACTED] ha presentato al Comune di Castellabate domanda di concessione edilizia per la manutenzione straordinaria e l'adeguamento funzionale del fabbricato descritto nell'atto di compravendita soprarichiamato, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 012154.

Gli interventi di progetto, come si evince dalla relazione tecnica (v. all. nn.12-13), riguardavano la realizzazione di un corpo di fabbrica a piano terra pari a 166,87 mq di superficie coperta minore della superficie esistente pari a 175,47 mq, ed una superficie non residenziale pari a 58,16 mq minore della superficie esistente pari a 59,77 mq.

In data 10/10/1989, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa acquisizione del parere della Commissione C.E.C.I. reso nella seduta del 03/04/1989 n. 97, del decreto di nulla osta rilasciato ai sensi dell'art. 7 della legge n. 1497/1939, e, verificato il pagamento degli oneri concessori, ha rilasciato la concessione edilizia n.53 con la prescrizione che rimanga un'area di rispetto verso la strada. (v. all. n. 12-13)

Concessione edilizia in sanatoria n. 44 del 15/03/1989

In data 18/11/1994 prot. generale n.0147279 del 18/11/1994 del Comune di Castellabate, il sig. [REDACTED] ha presentato all'istanza di sanatoria, successivamente integrata ed in data 28/02/1995 prot. n. 3329, per l'esecuzione di opere realizzate in difformità alla concessione edilizia n.53 del 10/10/1989, con riferimento al fabbricato sito in località S. Pietro del Comune di Castellabate riportato in Catasto al foglio 8 particella n. 94 con annesso terreno antistante (ex part. n.137).

In data 15/03/1999, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa acquisizione del parere della Commissione C.E.C.I. reso nella seduta del 0/05/1997 n. 25, della determina n.255 del 18/06/1997 con cui è stata concessa l'autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della legge n. 1497/1939, della nota prot. n. 1882 del 24/03/1998 della Soprintendenza di Salerno, e, della ricevuta di pagamento degli oneri concessori e della sanzione prevista dall'art. 15 della legge 1497/39, ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n.44, in conformità ai grafici allegati con la prescrizione che gli infissi siano in legno.

Con detta autorizzazione è stata autorizzata la realizzazione di un fabbricato composto da : piano interrato destinato a garage, piano terra destinato a locale commerciale e piano sottotetto/mansarda destinato ad abitazione. (v. all. n. 14-15)

Concessione edilizia n. 56 del 09/04/1999

In data 09/04/1999, il Comune di Castellabate ha rilasciato al sig. [REDACTED] la concessione n.56 per l'esecuzione di lavori di completamento e sistemazione esterna in conformità degli allegati alla richiesta di condono e con le seguenti prescrizioni (v. all. nn.16-17-18):

- che l'area prospiciente la strada sia intensamente piantumata con essenze autoctone di medio-alto fusto;

Publicazione o riproduzione

DESCRIZIONE BENE N°7 (COMUNE DI CASTELLABATE)

Il bene n.7 è costituito da un fabbricato, riportato nel N.C.E.U.al Fg. 16, particella 402, con antistante terreno pertinenziale.

Detto bene è ubicato alla località S. Pietro del comune di Castellabate, con accesso dalla strada Provinciale SP 15 la quale si innesta sulla strada regionale 267 che collega Agropoli con la frazione Santa Maria.

Il fabbricato, realizzato in cemento armato, è composto da un piano terra ed un piano primo adibito abitazione, con annessi locali destinati a garage, vano tecnologico e deposito/laboratorio utilizzato per la lavorazione dell'olio. (v. allegati nn.20-21-22-23)

BENE 7

Bene N° 7

- Fabbricato in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 16 particella 402 sub 2, Cat. A/3;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



CONFINI

Il fabbricato identificato in Catasto al Foglio 16 part. n. 402, con annessa corte, è accessibile dalla strada Provinciale SP 15 e confina con la particella di terreno, oggetto di pignoramento, identificata in catasto al foglio 16 part. n. 55.

CONSISTENZA

Il fabbricato sopradescritto, adibito ad uso residenziale, e realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio, è composto da un piano terra terra e da un piano primo con balconi e accesso su ampia terrazza, collegati tramite una scala interna.

Al piano terra, in adiacenza al fabbricato, sono stati realizzati dei locali, con un lato interrato, adibiti a garage, vano tecnologico e vano per la lavorazione dell'olio.

Complessivamente il fabbricato ha una superficie lorda di circa 185,00 mq esclusa la superficie dei balconi/terrazza e dell'area graffata/corte alla particella n. 402.

La superficie dei balconi/terrazza è riportata nella tabella di seguito mentre la corte esterna presenta una superficie complessiva pari a circa 200,00 mq. (v. all n.24)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	2,80 m	Piano Terra
Deposito/garage	60,00 mq	70,00 mq	0,60	42,00 mq	0,00 m	Piano Terra
Abitazione	73,50 mq	91,00 mq	1,00	91,00 mq	2,90 m	Piano Primo
Terrazza	80,00 mq	80,00 mq	0,35	28,00 mq	0,00 m	Piano Primo
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	Piano Primo
Corte	200,00 mq	200,00 mq	0,30-0,02	6,00 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				265,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	4%	
Superficie convenzionale complessiva:				265,00 mq		

Publiccazio
ripubblicazione o ripro

DATI CATASTALI - FABBRICATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sex	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato
1	16	402		1		A/B	12,5 vari	Totale 224 m ² Totale educe aree scoperte**: 209 m ²	Euro 839,24		

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
La scheda catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Allo stato l'immobile pignorato è occupato dalla sig.ra

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione del fabbricato in muratura è in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato pignorato non è iscritto in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato pignorato, individuato in catasto al foglio 16 part. n.402 è stato realizzato con struttura portante in ca. e, con copertura a falde inclinate.
Le rifiniture sono di tipo medie; non è presente l'impianto di riscaldamento; l'impianto elettrico, alimentato a 220 V. è sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato l'immobile pignorato è occupato dalla sig.ra

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda le formalità gravanti sugli immobili di cui sopra, si rimanda alla consultazione del certificato notarile depositato in atti.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Castellabate, il sottoscritto ha accertato che il sig. [REDACTED] con riferimento al fabbricato ubicato in località S. Pietro identificato in Catasto a Foglio 16 part. n. 402, ha presentato istanza di concessione in sanatoria per aver realizzato, secondo quanto dichiarato dall'istante, detto immobile in difformità della concessione edilizia n.171 del 15/01/1986 (titolo autorizzativo non allegato all'istanza di sanatoria).

Successivamente detta istanza è stata integrata con una relazione tecnica ed un elaborato progettuale unico che riporta lo stato attuale del fabbricato sopradescritto, senza indicare alcuna tavola di raffronto tra lo stato assentito (di cui alla concessione edilizia n.171/86 richiamata dall'esecutorio, non allegata alla pratica de qua), e lo stato attuale.

In data 01/03/1999, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico con nota prot. n. 3161 ha attestato che il sig. ██████████ "... in data 28/02/1995 con protocollo n.3306 ha presentato richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della legge n.724/94 per una difformità edilizia ad un immobile ubicato in questo Comune, censito in catasto al foglio n.16 particella n. 402 e che alla data odierna detta pratica non ha avuto alcuna definizione."

In riscontro alla richiesta del sottoscritto acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 5818 in data 08/03/2023, il Comune di Castellabate con nota prot. n. 7477 del 28/03/2023 ha attestato che *"...presso l'archivio comunale non è stata rinvenuta copia della concessione edilizia n. 171 del 15/01/1996 rilasciata al sig. ██████████"*

Pertanto, alla luce di quanto attestato dal Comune di Castellabate, si può ritenere che il fabbricato, oggetto di pignoramento, identificato in Catasto al foglio 16 part. n.402, allo stato è stato realizzato senza alcun titolo autorizzativo. (v. all. n. 25-26-27)

Considerato che l'area su cui insiste il fabbricato in esame è ubicata all'interno della perimetrazione dell'Ente Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni e, di conseguenza, sottoposta al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 e smi art. 142 comma 1 lettera f), l'immobile pignorato non può essere sanato.

DESCRIZIONE BENE N°8 (COMUNE DI CASTELLABATE)

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appezzamento di terreno ubicato nel comune di Castellabate:

- Terreno in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.T. al Fg. 16, particella 55;

Il fondo di cui sopra presenta una superficie complessiva pari a circa 7.000 mq, ed è allo stato adibito ad uliveto con n. 185 piante di ulivo di medio fusto.

All'interno di detta particella è stato realizzato il fabbricato (bene n.7) identificato in Catasto al Foglio 16 part.402. (v. allegati nn. 20-28)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

art. 567 c.p.e., comma 2 risulta completa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il terreno, ubicato in località S. Pietro del Comune di Castellabate, identificato in Catasto al Foglio 16 part. n. 55, è accessibile dalla strada Provinciale SP 15 e confina con la particella di terreno, n. 282 fg 16, oggetto di pignoramento, e con particella nn.273-979 di proprietà terzi.

DATI CATASTALI PART. 55

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento				redditi	
NI	Foglio	Part.	Sub.	Per.	Qualità Classe	Superficie ha arc ca	deduz	Dominicale	Agrario
1	16	55			Ultimo 2	76,45		Euro 23,69	Euro 21,72

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

PRECISAZIONI

Allo stato l'immobile pignorato è libero.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato allo stato è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda le formalità gravanti sugli immobili di cui sopra, si rimanda alla consultazione del certificato notarile depositato in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castellabate ha certificato che l'area censita al foglio 16 particella n. 55 del C.T. del Comune di Castellabate, ricade nel P.R.G. vigente in zona E3 agricola. (v. all. n. 10)

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n.3 lotti così costituiti:

LOTTO N.1

Il lotto n.1 è costituito dai seguenti immobili (descritti come Bene n.4 part. nn. 73-74) :

- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettina, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella 73;
- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettina, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella 74.

LOTTO N.2

Il lotto n.2 è costituito dal seguente immobile (descritto come Bene n.6):

- Fabbricato con terreno pertinenziale ubicato in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 8 particella 94 sub 2, sub 3, sub 4;

LOTTO N.3

Il lotto n.3 è costituito dai seguenti immobili (descritti come Beni n.6-7):

- Fabbricato in Castellabate (SA) alla via San Pietro, piano T-1, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 16 particella 402, Cat. A/3;
- Terreno in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.T. al Fg. 16, particella 55.

STIMA DEL LOTTO N.1

Viene posto in vendita per la piena proprietà (1/1), atteso che gli esecutori, [REDACTED] [REDACTED] posseggono rispettivamente la quota di 1/2 .

Alla luce di quanto descritto in premessa viene eseguita una doppia stima del lotto n.1, considerando sia la destinazione agricola delle particelle nn. 73-74 del Foglio 2 del Comune di Laureana Cilento sia la destinazione turistico-ricettiva delle suddette particelle (qualora venisse rilasciato il Permesso a Costruire in variante allo strumento urbanistico).

IPOTESI DI STIMA N.1 (terreno agricolo)

L'appezzamento terreno, ubicato a Laureana Cilento (SA) alla località Marettina, è identificato in catasto al Foglio 2, particella 73 - Qualità Uliveto, e, - Fg. 2, Part. 74, Qualità Uliveto-Pascolo/Arb.

La stima delle particelle di terreno viene fatta considerando la destinazione delle stesse, le caratteristiche, la ubicazione , la suscettività edificatoria.

Per la stima si prenderanno come riferimento i valori agricoli medi ad ha (ettaro) per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Salerno, pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania aggiornati per l'anno 2022 di cui alla legge 26.11.2009 n. 590, facendo riferimento alla classe indicata nei certificati catastali.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

La Regione Agraria del Comune di Laureana Cilento è la n. 8. (v. allegato n. 29)

Particella n.73 Fg 2

Per la particella n. 73, classificata come uliveto per una superficie di mq 7.081 si ha un valore di :
 $\text{€ } 2,3 \times 7.081 \text{ mq} = \text{€ } 16.286,30$ (euro sedicimiladuecentottantasei/30)

Su parte della particella insistono n.35 piante d'ulivo di medio fusto.

Considerando per ogni pianta d'ulivo un costo unitario medio di € 300,00, si ha un valore del soprassuolo di $\text{€ } 300,00 \times 35 = \text{€ } 10.500,00$ (euro diecimilacinquecento/00)

Valore della particella n. 73 $\text{€ } 16.286,30 + \text{€ } 10.500,00 = \text{€ } 26.786,30$
(euro ventisicimilasettecentottantasei/30)

La particella di terreno n. 73 è compresa nella zona agricola E2 del PRG vigente del Comune di Laureana Cilento che prevede un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq per le residenze rurali e 0,10 mc/mq per le pertinenze.

Considerata la suscettività edificatoria, si attribuisce al fondo di 7.081 mq un valore di € 8,00/mq , pertanto il valore complessivo del terreno di $\text{mq } 7.081 \times 8 \text{ €/mq} = \text{€ } 56.648,00$

Il più probabile valore del fondo può ottenersi come media dei due valori sopra stimati. Pertanto può fissarsi per il fondo in esame un valore di : $(\text{€ } 26.786,30 + \text{€ } 56.648,00) / 2 = \text{€ } 41.717,15$ (euro quarantunomilasettecentodiciasette/15)

Particella n.74 Fg 2

Per la particella n. 74, classificata come uliveto per una superficie di mq 10.015 e come pascolo arborato per una superficie di mq 7.010, si ha un valore di :

$\text{€ } 2,3 \times 10.015 \text{ mq} = \text{€ } 23.034,50$

$\text{€ } 0,23 \times 7.010 \text{ mq} = \text{€ } 1.612,30$

In totale si ha un valore pari a € 24.646,80 (euro ventiquattromilaseicentoquarantasei/80)

Su parte della particella insistono n.85 piante d'ulivo di medio fusto.

Considerando per ogni pianta d'ulivo un costo unitario medio di € 300,00, si ha un valore del soprassuolo di $\text{€ } 300,00 \times 85 = \text{€ } 25.500,00$ (euro venticinquemilacinquecento/00)

In totale si un valore complessivo della particella n. 74 $\text{€ } 24.646,80 + \text{€ } 25.500,00 = \text{€ } 50.146,80$ (euro cinquantamilaseicentoquarantasei/80)

La particella di terreno n. 74 è compresa nella zona agricola E2 del PRG vigente del Comune di Laureana Cilento che prevede un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq per le residenze rurali e 0,10 mc/mq per le pertinenze.

Considerata la suscettività edificatoria, si attribuisce al fondo di 17.025 mq un valore di € 8,00/mq , pertanto il valore complessivo del terreno di $\text{mq } 17.025 \times 8 \text{ €/mq} = \text{€ } 136.200,00$
(euro centotrentaseimiladuecento/00)

Il più probabile valore del fondo può ottenersi come media dei due valori sopra stimati. Pertanto può fissarsi per il fondo in esame un valore di : $(\text{€ } 50.146,80 + \text{€ } 136.200,00) / 2 = \text{€ } 93.173,40$ (euro novantatremilaseicentosettantatré/40)

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



- Restante superficie (14.600,00mq - 2.902,57mq=11.697,43 mq) comprendente anche aree di destinazioni d'uso di diversa tipologia cioè sia strettamente attinenti all'intervento turistico che al di fuori di esso. Considerando per detta rimanente superficie un valore medio di € 15/mq si ha un valore complessivo di € 15/mq x 11.697,43mq= € 175.461,45
- **Valore presunto del terreno** (€ 230.080,00 + € 175.461,45) **€ 405.541,45**

Per la realizzazione della struttura turistico-ricettiva è stata impegnata una porzione della superficie complessiva delle particelle nn.73-74 (24.106,00 mq) pari a 14.600,00 mq .

Per la restante superficie di terreno pari 9.506,00 mq, ai fini della stima, viene considerato l'attuale destinazione agricola, e, pertanto con riferimento ai valori agricoli medi ad ha (ettaro) per tipo di coltura si ha :

1. una sup. di 7.081 mq, corrispondente alla particella n. 73, il cui valore è stato determinato al paragrafo precedente in € 26.786,30;
2. una sup. di 2.425 mq, corrispondente alla porzione della particella n. 74 non interessata dall'intervento, il cui valore è pari a :

$$€ \quad 2,3 \times 2.425 \text{ mq} = € \quad 5.577,50$$

Valore soprassuolo € 300,00 x n.85 piante di ulivo = € 25.500,00

Il valore della porzione di particella n.74 è pari a € 31.077,50.

Valore complessivo € 57.863,30

Considerata la suscettività edificatoria, si attribuisce al fondo di 9.506,00 mq un valore di € 10,00/mq , pertanto il valore complessivo del terreno di mq 9.506,00 x 8 €/mq = € 76.048,00

Il più probabile valore del fondo può ottenersi come media dei valori sopra stimati. Pertanto può fissarsi per il fondo in esame un valore di : (€ 57.863,30 + € 76.048,00) /2 =
€ 66.955,65 (euro sessantaseiemilanovecentocinquantacinque/55)

Il valore complessivo del Lotto n. 1 è pari ad € 405.541,45 + € 66.955,65 = € 472.497,10

in cifra tonda € **472.500,00** (euro quattrocentosettantaduenilacinequecento/00)

Valore finale di stima del lotto n.1 (terreno con destinazione turistico-ricettiva) :
€ 472.500,00

Publicazione
 ripubblicazione o ripro



STIMA DEL LOTTO N.2

Fabbricato con terreno pertinenziale ubicato in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.E.U. al P.g. 8 particella 94 sub 2, sub 3, sub 4;

Viene posto in vendita per la piena proprietà (1/1), atteso che gli esecutari, [REDACTED] e [REDACTED] posseggono rispettivamente la quota di 1/2.

Il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato usato nella zona in libera contrattazione per immobili di simili caratteristiche, completamente rifinito, rilevato anche sulla base delle quotazioni correnti ottenute da mediatori immobiliari ed imprenditori locali.

Inoltre, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio è stata dedotta una quotazione, relativa al 2° semestre 2022 (l'ultimo disponibile) di 920 - 1250 €/mq per abitazioni civili, e, di 690 - 920 €/mq, per locali commerciali con stato di conservazione normale, ricadenti in zona Suburbana/Alano-San Pietro - S. Gennaro. (v. all. nn.30-31)

Da indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali si è appurato che il valore unitario di immobili di caratteristiche simili, di tipo residenziale, al bene oggetto di stima è indicativamente compreso tra 1.600 €/m² e 2.400 €/m² di superficie convenzionale lorda ubicato in zona extraurbana.

Pertanto, considerate le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, l'età, lo stato di manutenzione dell'immobile può fissarsi un valore unitario in € 1.800/mq, riferito alla superficie convenzionale lorda, di tipo residenziale.

Si è appurato che il valore unitario di immobili di caratteristiche simili, di tipo commerciale, al bene oggetto di stima è indicativamente compreso tra 1.600 €/m² e 2.800 €/m² di superficie convenzionale lorda ubicato in zona extraurbana.

Pertanto, considerate le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, l'età, lo stato di manutenzione dell'immobile può fissarsi un valore unitario in € 2.200/mq, riferito alla superficie convenzionale lorda per uso commerciale.

Pertanto il valore complessivo dell'immobile pignorato, considerando il fabbricato come se fosse realizzato in conformità alla Concessione edilizia in sanatoria n. 44 del 15/03/1989 ed alla Concessione edilizia n. 56 del 09/04/1999, è pari a

€ 941.540,00 (euro novecentoquarantunomilacinquecentoquaranta/00).

Infatti si ha:

1. piano interrato (sup conv. 138,00 mq + 1/3 dell'area esterna sup. conv. 10,67mq) = 148,67 mq x 1.800,00 €/mq = € 267.606,00 .
2. piano terra (sup conv. 166,00 mq + 1/3 dell'area esterna sup. conv. 10,67 mq + sup. portico n.2 20,09mq -balcone scop. 1,00mq) = 197,76 mq x 2.200,00 €/mq = € 434.072,00 .
3. piano sottotetto/mansarda (sup conv. 116,70 mq + 1/3 dell'area esterna sup. conv. 10,67mq + terrazze scop. n.2 1,00 mq - balcone scop. 4,89mq) = 133,26 mq x 1.800,00 €/mq = € 239.862,00.

A questo importo vanno detratte le somme necessarie per ripristinare la regolarità edilizia dell'immobile relative:

- accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01;
- accertamento di conformità paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/04;
- sanzione ambientale di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/2004, come previsto dalla Delib. di Giunta Comunale n. 248 del 13.10.2005;
- sanzione amministrativa euro 516,00 prevista dall'art. 37 del D.P.R. 380/01.

Publicazione o riproduzione

- spese tecniche per la redazione della pratica di sanatoria;
- rettifica schede catastali;
- esecuzione di opere di ripristino (interramento) dell'attuale piano Terra;
- esecuzione di opere di ripristino del piano primo e piano mansarda allo stato assentito (ripristino delle aperture, vari porte e finestre, ripristino portico aperto su tre lati al piano terra, distribuzione interna);
- esecuzione di opere di sistemazione dell'area esterna prospiciente la strada con essenze autoctone di medio-alto fusto.

Si stima a corpo per l'esecuzione delle opere di cui sopra e per la presentazione della pratica amministrativa, un importo complessivamente pari al 30% del valore di mercato dell'immobile come sopra calcolato, corrispondente a € 282.462,00.

In conclusione il valore dell'immobile è pari ad euro 941.540,00 – € 282.462,00 = € 659.078,00

in cifra tonda € 660.000,00 (euro seicentosessantamila/00).

Valore finale di stima del lotto n.2 : € 660.000,00

STIMA DEL LOTTO N.3

Il lotto n.3 è costituito dai seguenti immobili :

- Fabbricato in Castellabate (SA) alla via San Pietro, piano T-1, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 16 particella 402, Cat. A/3;
- Terreno in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.T. al Fg. 16, particella 55.

Stima del fabbricato

Viene posto in vendita per la piena proprietà (1/1), atteso che gli esecutori, [REDACTED]

[REDACTED] posseggono rispettivamente la quota di 1/2 .

Il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato usato nella zona in libera contrattazione per immobili di simili caratteristiche, completamente rifinito, rilevato anche sulla base delle quotazioni correnti ottenute da mediatori immobiliari ed imprenditori locali.

Inoltre, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio è stata dedotta una quotazione, relativa al 2° semestre 2022 (l'ultimo disponibile v. all. n.30) di 920 - 1250 €/mq per abitazioni civili, e, di 690 - 920 €/mq per locali commerciali con stato di conservazione normale, ricadenti in zona Suburbana/Alano-San Pietro - S. Gennaro.

Da indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali si è appurato che il valore unitario di immobili di caratteristiche simili, di tipo residenziale, al bene oggetto di stima è indicativamente compreso tra 1.300 €/m² e 2.000 €/m² di superficie convenzionale lorda ubicato in zona extraurbana.

Pertanto, considerate le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, l'età, lo stato di manutenzione dell'immobile può fissarsi un valore unitario in € 1.300/mq. riferito alla superficie convenzionale lorda.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

In questo caso si esegue la stima dell'immobile come se lo stesso fosse stato realizzato in forza di un titolo autorizzativo cui va sottratto l'85% del valore di mercato di seguito determinato, considerate le criticità evidenziate nel paragrafo "Regolarità edilizia", stimando in questo modo il valore d'uso del fabbricato pignorato.

In definitiva si ha che il valore di mercato è dato dalla sup. lorda convenzionale (comprensiva del piano terra, piano primo e deposito/garage, e corte) pari a $265 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 397.500,00$, a cui va detratto l'85% di detto importo.

Il valore definitivo dell'immobile pignorato è $\text{€ } 397.000,00 - \text{€ } 337.875,00 = \text{€ } 59.625,00$ in cifra tonda **€ 60.000,00** (euro sessantamila/00).

Stima del terreno

- Terreno in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.T. al Fig. 16, particella 55.

La stima della particella di terreno viene fatta considerando la destinazione delle stesse, le caratteristiche, la ubicazione, la suscettività edificatoria.

Per la stima si prenderanno come riferimento i valori agricoli medi ad ha (ettaro) per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Salerno, pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/5/1965 n. 590, facendo riferimento alla classe indicata nei certificati catastali.

La Regione Agraria del Comune di Castellabate è la n. 8. (v. allegato n. 29)

Per la particella n. 55, classificata come uliveto per una superficie di $\text{mq } 7.645$, si ha un valore di : $\text{€ } 2,3 \times 7.645 \text{ mq} = \text{€ } 17.583,50$

Su parte della particella insistono n.185 piante d'ulivo di medio fusto.

Considerando per ogni pianta d'ulivo un costo unitario medio di $\text{€ } 300,00$, si ha un valore del soprassuolo di $\text{€ } 300,00 \times 180 = \text{€ } 54.000,00$

In totale si un valore complessivo della particella n. 55 $\text{€ } 17.583,50 + \text{€ } 54.000,00 = \text{€ } 71.583,50$ (euro settantunomilacinquecentotrentacinque/50)

Il fondo in esame è compreso nella zona agricola E3 del PRG vigente del Comune di Castellabate che prevede un indice di fabbricabilità fondiaria di $0,03 \text{ mc/mq}$ per le residenze rurali e $0,03 \text{ mc/mq}$ per le pertinenze.

Per imprenditore agricolo a titolo principale è possibile la realizzazione di una volumetria residenziale pari a $\text{mq } 7.645 \times 0,03 \text{ mc/mq} = \text{mc } 229,35$ e una volumetria per pertinenze agricole pari a $7.645 \times 0,03 \text{ mc/mq} = \text{mc } 229,35$ con i limiti imposti dalla normativa vigente.

Da indagini di mercato e da informazioni assunte da operatori agenti nella zona (imprese e tecnici) può fissarsi un valore equo per terreno edificabile, all'attualità, di $\text{€ } 8,00/\text{mq}$.

Per cui il valore del terreno vale, dunque: $\text{mq } 7.645 \times \text{€ } 8,00 = \text{€ } 61.160,00$

Il più probabile valore del fondo può ottenersi come media dei due valori sopra stimati. Pertanto può fissarsi per il fondo in esame un valore di : $(\text{€ } 71.583,50 + \text{€ } 61.160,00) / 2 = \text{€ } 66.371,75$ in cifra tonda **€ 66.000,00** (euro sessantaseimila/00)

Valore finale di stima del lotto n.3 : $\text{€ } 60.000,00 + \text{€ } 66.000,00 = \text{€ } 126.000,00$ (euro centoventiseimila/00)

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Riepilogo valori dei lotti:

LOTTO N.1 : (terreno con destinazione agricola) € 135.000,00

(terreno con destinazione turistico-ricettiva) € 472.500,00

LOTTO N.2 : € 660.000,00

LOTTO N.3 : € 126.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vallo della Lucania, li 06/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
ing. Lenza Manlio

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

