STUDIO TECNICO

Manlio Lenza
Ingegnere
via Lanzalone n. 2
84078-Vallo della Lucania-(Sa)

Tel. 0974/375522
Fax 0974/375522
cell. 3391135976
PEC: manlio.lenza@ordingsa.it

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
SALERNO

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE EE.II.

Procedura di Esecuzione Immobiliare 111/2013 R.G.E., riunita con la procedura di Esecuzione Immobiliare 23/2013 R.G.E. **PERIZIA DEFINITIVA dei beni pignorati non oggetto di stima nella relazione tecnica d'ufficio depositata in data 01/05/2018**

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: LENZA MANLIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f6ee324e99130315a57079706

PREMESSA

Premesso che :

- la Banca Monte dei Paschi di Siena spa, in nome e per conto di MPS Capitale Services Banca per le Imprese s.p.a., con atto di precetto notificato in data 03/03/2013 a [redacted], e pignoramento notificato il 02/07/2013 trascritto il 24/07/2013, ha promosso la procedura di espropriazione immobiliare R.G. 111/13 presso il Tribunale dell'Esecuzione di Vallo della Lucania;
- detta procedura, con ordinanza del G.E. del 25/10/2017, è stata riunita con la procedura di espropriazione immobiliare R.G. 23/13 promossa dall'avv. Adriano Tortora, a carico di [redacted] in seguito a pignoramento notificato il 25/01/2013 e trascritto in data 26/02/2013 ai nn. 7808/6446;
- i beni oggetto di pignoramento sono i seguenti :

Bene 1

- Fabbricato rurale in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.T. al Fg. 16, particella 52;
- Terreno in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.T. al Fg. 16, particella 53;

Bene 2

- Terreno in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.T. al Fg. 16, particella 282;
- Terreno in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.T. al Fg. 16, particella 299;

Bene 3

- Fabbricato rurale in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 1, particella 53;
- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 1, particella 54;

Bene 4

- 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;
- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella 75;
- Fabbricato rurale in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella 76;
- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella 77;
- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella 78;

Bene 5

- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 4, particella 16;
- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 4, particella 17;
- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 4, particella 18;

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e9913b315a57079706

- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 4, particella 19;
- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 4, particella 20;
- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 4, particella 22;
- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 4, particella 23;
- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 4, particella 24;
- Fabbricato rurale in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 4, particella 33;
- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 4, particella 35;
- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 4, particella 82;
- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 4, particella 85;

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.

Premesso che :

- per gli immobili di cui al Bene 1 – Bene n.2 – Bene n.3 – Bene n.4 (con esclusione delle particelle nn. 73-74) – Bene n.5, è stata eseguita la perizia di stima depositata in modalità telematica in data 16/05/2018;
- le particelle nn . 73-74 del Foglio 2 del Comune di Laureana Cilento non sono state oggetto di stima perché, previa autorizzazione del G.E e d'intesa con il creditore procedente, è stata presentata presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive istanza di procedura di variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010 per la variazione puntuale della destinazione di zona da agricola a turistico-ricettiva;
- ad oggi, sono stati acquisiti tutti i pareri ed atti di assenso degli Enti coinvolti nelle procedura de qua, richiamati nella determina di conclusione del procedimento di conferenza di servizi, che costituisce proposta di variante allo strumento urbanistico.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: LENTINI ILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e99130315a57079706

Successivamente, il Comune di Laureana Cilento ha provveduto alla pubblicazione dell'avviso della proposta di variante sul BURC Regione Campania n.46 del 02/07/2018 e sull'Albo Pretorio per trenta giorni; nei successivi trenta giorni non sono pervenute osservazioni scritte.

Infine, il Comune ha calcolato l'importo degli oneri concessori pari a € 34.468,14, e l'importo di € 32.120,00 a fronte del vincolo di asservimento in favore del Soggetto Attuatore, come specificato nella schema di convenzione (v. allegato n. 0).

Pertanto, ai fini del rilascio del titolo abilitativo teso alla realizzazione del villaggio turistico, occorre che il Soggetto Attuatore dell'intervento de quo corrisponda al Comune di Laureana Cilento la somma complessiva di € 66.568,14.

Premesso ancora che con riferimento ai beni nn.6-7-8, non oggetto di stima nella precedente relazione di stima depositata in data 16/05/2018, il sottoscritto ha acquisito di recente presso il Comune di Castellabate la documentazione tecnico-amministrativa necessaria per stabilire la conformità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento, e, pertanto, per detti beni può essere effettuata la stima.

Tanto premesso, con la presente relazione viene eseguita la stima dei beni nn.6-7-8, mentre con riferimento alle particelle nn. 73-74 del Foglio 2 del Comune di Laureana Cilento si procederà a eseguire una doppia valutazione delle suddette particelle di terreno, considerando sia la destinazione agricola che la destinazione turistico-ricettiva delle suddette particelle (qualora venisse rilasciato il Permesso a Costruire in variante allo strumento urbanistico).

In conclusione i beni oggetto della presente relazione di stima sono quelli corrispondenti ai seguenti immobili:

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;

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;

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro
Firmato Da: LENTINI ILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e99130315a57079706

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;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: LENZI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f6ee324e99130315a57079706

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.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f6ee324e9913b315a57079706

CONFINI

Il fondo individuato in Catasto Terreni al Fg. 2 particelle nn.73-74 confina con la strada Regionale SR 267, con particelle di proprietà [redacted] e [redacted] nn. 75- (beni pignorati già oggetto di stima) e con proprietà proprietà terzi.

DATI CATASTALI PART. 73

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento				reddito	
NI	Foglio	Part.	Sub.	Por	Qualità Classe	Superficie ha are ca	deduz	Dominicale	Agrario
1	2	73			Uliveto	70 81		Euro 9,14	Euro 14,63

I titolari catastali corrispondono ai sig.ri [redacted] e [redacted], sopra generalizzati, i quali hanno acquistato l'immobile in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Lucio Mazzarella del 25/11/2011, Repertorio 22679 – Raccolta n.7372.

Detto terreno presenta una superficie complessiva di 7.081 mq.

DATI CATASTALI PART. 74

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento				reddito	
N	Foglio	Part.	Sub.	Por	Qualità Classe	Superficie ha are ca	deduz	Dominicale	Agrario
1	2	74		AA AB	ULIVETO 3 PASCOLO 1 ARB	1 00 15 70 10		Euro 12,93 Euro 6,15	Euro 20,69 Euro 7,24

I titolari catastali corrispondono ai sig.ri [redacted] e [redacted], sopra generalizzati, i quali hanno acquistato l'immobile in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Lucio Mazzarella del 25/11/2011, Repertorio 22679 – Raccolta n.7372.

Detto terreno presenta una superficie complessiva di 17.025 mq.

PRECISAZIONI

Allo stato l'immobile pignorato è libero.

PATTI

L'immobile pignorato allo stato è libero.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: LENZI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e99130315a57079706

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 colturale in atto, e precisamente:
Aree boschive, pascolive e incolte: Zona E1
Aree seminative o a frutteto : Zona E2
Per le residenze rurali la densità fondiaria utilizzata per ciascuna zona è così fissata:
ZONA E1…….. Mc/Mq 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 è 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 conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro
Firmato Da: LENTINI LIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e99130315a57079706

sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 153/75.
Nelle zone agricole il P.R.G. si applica per intervento diretto applicando i seguenti indici:
superficie del lotto minimo mq 4.000
indice di fabbricabilità fondiaria "E1" :
- per residenze mc/mq 0,003
- servizi mc/mq
indice di fabbricabilità fondiaria "E2" :
- per residenze mc/mq 0,003
- servizi mc/mq
Altezza massima mt 2,50
Numero massimo di piani n=2
Distacco dai confini
- in assoluto mt 4,50
Distacco dai fabbricati
- in assoluto mt 15,00

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: LENZI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e99130315a57079706

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, graffato 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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro
Firmato Da: LENZI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e9913b315a57079706

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 superfice 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 Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito/laboratorio	218,00 mq	242,00 mq	1,00	242,00 mq	3,35 m	Piano Terra
Abitazione	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
Abitazione/mansarda	143,00 mq	166,00 mq	0,80	132,80 mq	Variabile 2,30 e 3,40	Piano Secondo/mansarda
Balcone scoperto	3,65 mq	4,50 mq	0,25	1,12 mq	0,00 m	Piano Secondo/mansarda
Terrazza scoperta	43,20 mq	50,00 mq	0,35	17,50 mq	0,00 m	Piano Secondo/mansarda
Terrazza scoperta	7,30 mq	7,75 mq	0,35	2,71 mq	0,00 m	Piano Secondo/mansarda
Area esterna	1.500,00 mq	1.500,00 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		

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro
Firmato Da: LENZI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f6ee324e99130315a57079706

CONSISTENZA – STATO ASSENTITO CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 44/1999 E N. 56/1999

Con le concessioni n. 44 del 15/03/1989 e n. 56 del 09/04/1999 il Comune di Castellabate ha autorizzato la realizzazione di un fabbricato, con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio, composto da un piano interrato adibito a garage avente una superficie complessiva lorda pari a circa 230,00 mq; un piano terra, con annesso balcone, adibito ad uso commerciale avente una superficie complessiva lorda pari a circa 166,00 mq; un piano sottotetto/mansarda, con annessi balconi/terrazza adibito ad uso residenziale avente una superficie complessiva lorda pari a circa 116,70 mq.
Complessivamente il fabbricato ha una superficie lorda di circa 420,00 mq esclusa la superfice 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. allegati nn.15-15-16-17-18)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	210,00 mq	230,00 mq	0,60	138,00 mq	3,00 m	Piano Interrato
Locale commerciale	148,00 mq	166,00 mq	1,00	166,00 mq	3,00 m	Piano Terra
Portico	5,40 mq	5,40 mq	0,35	1,89 mq	0,00 m	Piano Terra
Portico	50,00 mq	52,00 mq	0,35	18,20 mq	0,00 m	Piano Terra
Balcone scoperto	3,60 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	Piano Terra
Abitazione/mansarda	126,50 mq	145,90 mq	0,80	116,70 mq	Variabile 2,30 e 3,50	Piano primo/ mansarda
Balcone scoperto	3,60 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	Piano primo/ mansarda
Terrazza scoperta	4,80 mq	5,40 mq	0,35	1,89 mq	0,00 m	Piano primo/ mansarda
Terrazza scoperta	7,80 mq	8,55 mq	0,35	3,00 mq	3,00 mq	Piano primo/ mansarda
Area esterna	1.500,00 mq	1.500,00 mq	0,10 – 0,02	32,00 mq	0,00 m	Piano Terra
			Totale superficie convenzionale:	479,68 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	479,68 mq		

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: LENTINI MILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e99130315a57079706

DATI CATASTALI – FABBRICATO

Catasto Fabbricati (CF)												
N	Dati identificativi				Dati di classamento							
1	Sez	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
		8	94	2	1	A/3	2	2,5 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)												
N	Dati identificativi				Dati di classamento							
1	Sez	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
		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)												
N	Dati identificativi				Dati di classamento							
1	Sez	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
		8	94	4	1	A/3	2	2,5 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].

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: LENZI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f0ee324e99130315a57079706

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 F1– Verde di rispetto stradale e cimiteriale nel vigente P.R.G (territorio inedificabile di rispetto stradale e cimiteriale).
L'unica attività consentita è la coltivazione dei fondi; è vietata l'edificazione di nove costruzioni anche di carattere provvisorio. È consentita la manutenzione dei fabbricati esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con atto di compravendita per notar Angrisani, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 25/06/1986 ai nn. 15022 – 12365, i sig.ri [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 provinciale via Comunale, salvi altri.*

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro
Firmato Da: ALENTIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e99130315a57079706

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 Salerno con scheda n.139/86, in data 15.5.1986 e verrà censito nel NCEU alla partita 2569, in ditta 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.I.,.
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 superfice coperta minore della superfice esistente pari a 175,47 mq, ed una superficie non residenziale pari a 58,16 mq minore della superfice 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.014729 del 18/11/1994 del Comune di Castellabate, il sig. [redacted] ha presentato al 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;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro
Firmato Da: LENTINI ILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e99130315a57079706

- che le aperture centrali nei prospetti frontali abbiano dimensioni omogenee rispetto a quelle delle altre aperture presenti nel piano sottotetto;
- che non vengano utilizzati elementi in alluminio anodizzato e avvolgibili;
- che il manto di copertura sia in coppi;
- che le opere di finitura siano di tipo tradizionale;
- che le opere di recinzione siano realizzate ad una distanza minima di tre metri dal confine stradale. (v. all. n. 16-17)

Difformità del fabbricato part. 94 fg 8

Allo stato, il fabbricato è stato realizzato in difformità rispetto alla concessione edilizia in sanatoria n.44 del 5/03/1999 ed alla concessione edilizia n. 56 del 09/04/1999.
Come riportato al paragrafo precedente le difformità consistono, tra l'altro, in una maggiore superfice (e volume) rispetto a quella assentita.

In particolare, dette difformità riguardano la realizzazione di :
- un piano terra/seminterrato, destinato a deposito/laboratorio utilizzato per la lavorazione dell'olio e confezionamento e vendita del miele, in luogo del piano interrato destinato a garage;
- un piano primo ad uso residenziale in luogo del piano terra destinato a locale commerciale;
- un piano sottotetto/mansarda, con destinazione residenziale come previsto con la concessione in sanatoria n. 44/1999, ma di maggiore superficie.

Infine, sono state realizzate delle difformità nelle aperture (vani finestre e vani porte) ai vari livelli del fabbricato, chiusura di un portico a piano primo, mentre le opere di sistemazione esterna non rispettano le prescrizioni di cui alla concessione edilizia n. 56 del 09/04/1999, atteso che è stato realizzato uno sbancamento del terreno per realizzare l'attuale piano terra in luogo del piano seminterrato.

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: LENZI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e99130315a57079706

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.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: LENZI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f6ee324e99130315a57079706

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 superfice 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	0,10-0,02	6,00 mq	0,00 m	Piano Terra
			Totale superficie convenzionale:	265,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	265,00 mq		

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: LENZI MILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e9913b315a57079706

DATI CATASTALI – FABBRICATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
1	16	402		1		A/3	12,5 vani	Totale: 224 m² Totale: escluse aree scoperte**: 209 m²	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 [redacted].

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione del fabbricato in muratura 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 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 [redacted].

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro
Firmato Da: ALENTINO ILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e99130315a57079706

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 16 particella nn. 94 ricade in zona E3– Territorio Rurale Agricolo

Sono consentiti :

a) per i fabbricati esistenti gli interventi di manutenzione straordinaria; sono altresì consentiti gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia;
b) per i fabbricati a destinazione agricola siano consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia;
c) interventi di nuova costruzione;
d) gli interventi di ampliamento delle costruzioni a destinazione agricola comportanti la realizzazione di un volume non superiore al 20 % del volume dell'edificio principale, rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia solo se costituenti interventi pertinenziali opportunamente documentati per la conduzione del fondo.

È altresì ammessa la realizzazione di nuove costruzioni a destinazione agricola e dei manufatti necessari alla regolazione del regime idro-geologico delle aree.
La concessione edilizia relativa alle opere di ampliamento dei fabbricati esistenti a destinazione agricola ed alle nuove costruzioni potrà essere rilasciata ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge9 maggio 1975, n. 153.
Per la determinazione del volume realizzabile è consentito l'accorpamento dell'area di intervento con lotti contigui ricadenti nelle zone E2 e E4 di cui agli artt. 17 e 19, a condizione che sulle aree asservite venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale tenuta in pubblica visione presso l'ufficio tecnico comunale.
In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.
È, inoltre, ammessa l'utilizzazione ai fini turistici dell'edilizia rurale esistente secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla legge 5.12.1985, n. 730 ed alla normativa regionale in materia.
Le nuove costruzioni dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:

✓ Indice di f.f. per le abitazioni	0,03 mc/mq
✓ Indice di f.f. per le pertinenze agricole	0,03 mc/mq
✓ Altezza degli edifici	7,50 m
✓ Lotto minimo	10.000 mq
✓ Distanza dai confini	10.000 m

Strumento di attuazione : concessione edilizia
Tutto il territorio del Comune di Castellabate rientra all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni ed altresì sottoposto al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1 lettera f).

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro
Firmato Da: LENTINI ILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e99130315a57079706

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'esecutato, 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. [redacted] "*... 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 15/01/1986 rilasciata al sig.* [redacted]"

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.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: LENTINI ILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f6ee324e9913b315a57079706

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				reddito	
NI	Foglio	Part.	Sub.	Por	Qualità Classe	Superficie ha are ca	deduz	Dominicale	Agrario
1	16	55			Uliveto 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 CIVICI

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

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro
Firmato Da: LENTINI ILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e99130315a57079706

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.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: LENZI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e99130315a57079706

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 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.

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 esecutati, [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 Marettima, 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 16/01/1965 n. 590, facendo riferimento alla classe indicata nei certificati catastali.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro
Firmato Da: ALENTINO EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e99130315a57079706

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 :
€ 2,3 x 7.081 mq = € 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 € 300,00 x 35 = € 10.500,00 (euro diecemilacinquecento/00)

Valore della particella n. 73 € 16.286,30 + € 10.500,00 = € 26.786,30
(euro ventiseimilasettecentottantasei/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 mq 7.081x 8 €/mq = € 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 : (€ 26.786,30+ € 56.648,00) /2 =
€ 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 :
€ 2,3 x 10.015 mq = € 23.034,50
€ 0,23 x 7.010 mq = € 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 € 300,00 x 85 = € 25.500,00 (euro venticinquemilacinquecento/00)

In totale si un valore complessivo della particella n. 74 € 24.646,80 + € 25.500,00 =
€ 50.146,80 (euro cinquantamilacentoquarantasei/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 mq 17.025 x 8 €/mq = € 136.200,00
(euro centotrentaseimiladuuecento/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 : (€ 50.146,80 +€ 136.200,00) /2 =
€ 93.173,40 (euro novantatremilacentosettantatre/40)

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro
Firmato Da: LENTINI LIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f6ee324e9913b315a57079706

Il valore complessivo del Lotto n. 1 è pari € 41.717,15 + € 93.173,40 = € 134.890,55

in cifra tonda **135.000,00** (euro centotrentacinquemila/00)

Valore finale di stima del lotto n.1 (terreno agricolo) : € 135.000,00

IPOTESI DI STIMA N.2 (terreno con destinazione turistico-ricettiva)

Con l'ipotesi di stima n.2 si tiene in conto che sulle particelle nn.73-74 è stato approvato, in variante allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Laureana C.to, un progetto per la realizzazione di un Villaggio turistico in loc.tà S.Paolo su un terreno riportato in catasto terreni al foglio 2 particelle nn. 73 e 74 di complessivi mq 24.106,00 a monte della ex strada statale 267 che collega Agropoli con Santa Maria di Castellabate.

L'intervento viene proposto per la realizzazione di una struttura destinata ad attività ricettiva del tipo Villaggio Turistico.

Le destinazioni d'uso dei manufatti costruiti con una superficie totale di mq 1438 con un'altezza media di 3,03m sono:

-	Bagni per il pubblico	49.40 mq	148,20 mc
-	Sala fitness	47.89 mq	143,67 mc
-	Laboratorio telematico	49.40 mq	148,20 mc
-	Ludoteca	47,89 mq	143,67 mc
-	Hall	44,80 mq	134,37 mc
-	Bagno Hall	4,60 mq	13,80 mc
-	Alloggio custode	49,40 mq	148,20 mc
-	Camera tipologia Standard	583,74 mq	1751,22 mc
-	Camera tipologia Suite	389,19 mq	1167,56 mc
-	Tavola calda	133,67 mq	439,15 mc
-	Bagno Tavola calda	29,75 mq	90,99 mc
-	Deposito	8,27 mq	28,81 mc
	Totale	1.438,00 mq	4.353,85 mc

Per un'altezza media di m. 3.03 si ottiene un volume di progetto **di mc 4.353,85**

Dati Tecnici Essenziali

-	Volume di progetto	4.353,85 mc
-	Superficie impegnata con indice 1,5/mc/mq (2.902,57mq x 1,5mc/mq = 4.3653,85mc)	2.902,57 mq
-	Da indagini di mercato è congruo assumere un valore per residenze turistiche assimilabili a ville e villini il valore di € 800,00/mq	
-	Valore costruito mq 1438 x € 800/mq	1.150.400,00 €
-	Incidenza del suolo: si considera il 20% del valore costruito	230.080,00 €

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro
Firmato Da: LENTINI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f6ee324e99130315a57079706

- 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 superfice complessiva delle particelle nn.73-74 (24.106,00 mq) pari a 14.600,00 mq .

Per la restante superfice 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 :

€ 2,3 x 2.425 mq = € 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 sessantaseicimilanovecentocinquantacinque/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 quattrocentosettantaduemilacinquecento/00)

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: LENZI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f6ee324e99130315a57079706

STIMA DEL LOTTO N.2

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;

Viene posto in vendita per la piena proprietà (1/1), atteso che gli esecutati, [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,e, 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. portic 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.L.gs 42/2004, come previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n. 248 del 13.10.2005;
- sanzione amministrativa euro 516,00 prevista dall'art. 37 del D.P.R. 380/01;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro
Firmato Da: ALENTINO CAPILLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e99130315a57079706

- 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 aperure ,vani 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 esecutati, [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 € 1.500/mq, riferito alla superficie convenzionale lorda.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: LENZI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e99130315a57079706

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 mq x 1.500,00 €/mq = € 397.500,00, a cui va detratto l'85% di detto importo.
Il valore definitivo dell'immobile pignorato è € 397.000,00 – €337.875,00 = **€ 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 Fg. 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 mq 7.645, si ha un valore di :
€ 2,3 x 7.645 mq = € 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 € 300,00, si ha un valore del soprassuolo di € 300,00 x 180 = € 54.000,00

In totale si un valore complessivo della particella n. 55 € 17.583,50 + € 54.000,00 =
€ 71.583,50 (euro settantunomilacinquecentottantatre/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 mc/mq per le residenze rurali e 0,03 mc/mq per le pertinenze.
Per imprenditore agricolo a titolo principale è possibile la realizzazione di una volumetria residenziale pari a mq 7.645 x 0,03 mc/mq = mc 229,35 e una volumetria per pertinenze agricole pari a 7.645 x 0,03 mc/mq = 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 € 8,00/mq.
Per cui il valore del terreno vale, dunque: mq 7.645 x € 8,00 = € 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 : (€ 71.583,50 + € 61.160,00) /2 =
€ 66.371,75 in cifra tonda 66.000,00 (euro sessantaseimila/00)

Valore finale di stima del lotto n.3 : **€ 60.000,00 + € 66.000,00 = € 126.000,00** (euro centoventiseimila/00)

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro
Firmato Da: LENTINI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e9913b315a57079706

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.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Firmato Da: LENZA MANLIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c42214f8ee324e9913b315a57079706