

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

SEZIONE EE.II.

Oggetto: **Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ing. Lenza Manlio, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2019 del R.G.E.**

promossa da

Banca di Credito Popolare – Soc Coop.

Codice fiscale: 00423310630

C.so V. Emanuele n.92/100

Torre del Greco (Na)

Contro

████████████████████

████████████████████

Codice fiscale: ██████████

Nato a ██████████

Codice fiscale: ██████████

Nata a ██████████

creditori intervenuti:

████████████████████

████████████████████

Codice fiscale: ██████████

via ██████████

██████████

Codice fiscale: ██████████

via ██████████

██████████

Luca De Simone

Codice fiscale: **DSMLCU76A22C495N**

via ██████████

██████████

SO.GE.T. Spa

c.f./p.i.: 01807790686

via Venezia n.47

Pescara (PE)

Agenzia delle Entrate – Riscossione – Direzione Generale della Campania

c.f./p.i.: 13756881002

via Delle Calabrie 19/A

Salerno

SOMMARIO

1. Incarico	pag. 5
2. Premessa	pag. 5
3. Descrizione Bene N.1	pag. 9
4. Completezza documentazione ex art. 567	pag. 11
5. Titolarità	pag. 11
6. Confini	pag. 12
7. Consistenza	pag. 12
8. Dati Catastali	pag. 12
9. Stato di conservativo	pag. 13
10. Parti comuni	pag. 13
11. Servitù, censo, livello, usi civici	pag. 13
12. Caratteristiche costruttive prevalenti	pag. 13
13. Stato di occupazione	pag. 13
14. Provenienze Ventennali	pag. 13
15. Formalità, vincoli ed oneri	pag. 14
16. Normativa urbanistica	pag. 15
17. Regolarità edilizia	pag. 24
18. Stima bene n.1	pag. 33

19. Descrizione Bene N.2	pag. 33
20. Completezza documentazione ex art. 567	pag. 34
21. Titolarità	pag. 34
22. Confini	pag. 34
23. Dati Catastali	pag. 35
24. Stato di occupazione	pag. 35
25. Servitù, censo, livello, usi civici	pag. 35
26. Provenienze Ventennali	pag. 35
27. Formalità, vincoli ed oneri	pag. 35
28. Certificato di destinazione urbanistica	pag. 35
29. Regolarità edilizia	pag. 36
30. Stima bene n.2	pag. 36

31. Descrizione Beni N.3-4	pag. 37
32. Completezza documentazione ex art. 567	pag. 37

33	Titolarità	pag.	37
34	Confini	pag.	38
35	Consistenza	pag.	38
36	Dati Catastali	pag.	38-39
37	Stato di conservativo	pag.	39
38	Parti comuni	pag.	39
39	Servitù, censo, livello, usi civici	pag.	39
40	Caratteristiche costruttive prevalenti	pag.	39
41	Stato di occupazione	pag.	39
42	Provenienze Ventennali	pag.	39
43	Formalità, vincoli ed oneri	pag.	40
44	Normativa urbanistica	pag.	40
45	Regolarità edilizia	pag.	40
46	Stima beni nn.3-4	pag.	40

47	Descrizione Bene N. 5	pag.	41
48	Completezza documentazione ex art. 567	pag.	41
49	Titolarità	pag.	41
50	Confini	pag.	42
51	Dati Catastali	pag.	42
52	Stato di occupazione	pag.	42
53	Servitù, censo, livello, usi civici	pag.	42
54	Provenienze Ventennali	pag.	42
55	Formalità, vincoli ed oneri	pag.	42
56	Certificato di destinazione urbanistica	pag.	43
57	Regolarità edilizia	pag.	43
58	Stima bene n.5	pag.	43

59	Descrizione Bene N. 6	pag.	44
60	Completezza documentazione ex art. 567	pag.	44
61	Titolarità	pag.	44

62 Confini

63 Dati Catastali

64 Stato di occupazione

65 Servitù, censo, livello, usi civici

66 Provenienze Ventennali

67 Formalità, vincoli ed oneri

68 Certificato di destinazione urbanistica

69 Regolarità edilizia

70 Stima bene n.6

71 Stima / Formazione Lotti

pag. 45

pag. 45

pag. 45

pag. 45

pag. 45

pag. 46

pag. 46

pag. 46

pag. 47

pag. 47

1. INCARICO

In data 28/10/2022, il sottoscritto Ing. Lenza Manlio, con studio in via Lanzalone n.2, - 84078 - Vallo della Lucania (SA), email manliolenza@libero.it, PEC manlio.lenza@ordingsa.it, Tel. 339 11 35 976, Tel/Fax 097375522, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

2. PREMESSA

La Banca di Credito Popolare – Soc. Coop per Az. – con sede in Torre del Greco (Na), p.iva 00423310630, in persona del legale rappresentante pro tempore e Presidente del Consiglio di Amministrazione, avv. [REDACTED], domiciliata per la carica presso la sede ed elettivamente in Salerno al corso Garibaldi 164, presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende con procura in calce al ricorso per ingiunzione di pagamento n. 2489/16 del 18/11/2016 del Tribunale di Nola (pec avvelisabetamunno@pec.it).

L'istante, in virtù dei seguenti titoli, decreto ingiuntivo n.2489/16 del 18/11/2016 del Tribunale di Nola, notificato il 21/11/16-10/12/16, non opposto e con atto di precetto notificato per compiuta giacenza il 2/10/2019, ha intimato ai signori [REDACTED], nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED] ed [REDACTED], nata [REDACTED], c.f. [REDACTED] di pagare in solido, in favore della Banca di Credito Popolare, Soc. Coop per Az., l'importo di € 28.686,46, oltre interessi, con la decorrenza indicata nel decreto ingiuntivo esecutivo n. 2489/2016 del Tribunale di Nola.

Successivamente, la Banca di Credito Popolare – Soc. Coop per Az., a seguito di atto giudiziario presso il Tribunale di Vallo della Lucania del 06/12/2019, numero di repertorio 1185, con atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/01/2020 ai nn. 589/462, ha proceduto all'esecuzione immobiliare degli immobili appartenenti in proprietà, per la quota di ½ ciascuno, a [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], ed [REDACTED], nata a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], di seguito riportati:

BENI PIGNORATI

Comune di Camerota

Bene N° 1

- Immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 15 particella n. 603, categoria in corso di costruzione, con annessa corte.

Bene N° 2

- Terreno riportato in Catasto Terreni al Foglio 15 particella n. 602, Uliveto classe 3, sup. catastale 12.919 mq, R.D. 40,03, R.A. 30,02

Bene N° 3

- Immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 15 particella n. 601 sub 2, categoria A/3, classe 1 consistenza 4 vani, sup. catastale 56 mq R.C. 371,85, con annessa corte.

Bene N° 4

- Immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 15 particella n. 601 sub 3, categoria A/3, classe 1 consistenza 4 vani, sup. catastale 54 mq R.C. 371,85, con annessa corte.

Bene N° 5

- Terreno riportato in Catasto Terreni al Foglio 15 particella n. 600, Uliveto classe 3, sup. catastale 5.495 mq, R.D. 17,03, R.A. 12,77.

Bene N° 6

- Terreno riportato in Catasto Terreni al Foglio 15 particella n. 234, Uliveto classe 3, sup. catastale 14.200 mq, R.D. 44,00, R.A. 33,00.

Atto di intervento - sig. [REDACTED]

Con istanza del 06/04/2021 al sig. G.E., il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], e residente in M [REDACTED], per il tramite del proprio legale avv. [REDACTED], ha spiegato atto di intervenuto nella procedura esecutiva in epigrafe chiedendo di essere ammesso a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla procedura esecutiva de qua, in forza della sentenza n. 1971/2019, emessa dal Giudice del Lavoro del Tribunale di Nola in data 31.10.2019, con la quale il sig. [REDACTED], esecutato, in qualità di titolare della ditta omonima, veniva condannato al pagamento di € 43.485,16 a titolo di differenze retributive (di cui € 6.954,92 per TFR) oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali.

Atto di intervento - avv.ti

Con istanza del 06/04/2021 al sig. G.E., i sigg.ri avv. [REDACTED], nato a Cercola (Na) IL 03.04.1983, c.f. [REDACTED], e, avv. [REDACTED], quali difensori e procuratori di se stessi, hanno spiegato atto di intervento nella procedura esecutiva in epigrafe chiedendo di essere ammesso a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla procedura esecutiva de qua, in forza della sentenza n. 1971/2019, emessa dal Giudice del Lavoro del Tribunale di Nola in data 31.10.2019, con la quale il sig. [REDACTED], esecutato, in qualità di titolare della ditta omonima, veniva condannato al pagamento di € 2.918,24 per spese e competenze di lite, oltre IVA e CNAP.

Atto di intervento - SO.GE.T. – Società di Gestione Entrate e Tributi Spa

Con istanza del 29/07/2021 al sig. G.E., la SO.GE.T. – Società di Gestione Entrate e Tributi Spa, in persona del Procuratore [REDACTED], in forza d procura rep. N.20715 del 22/06/2021, rogito notar [REDACTED], registrata a Pescara il 25/06/2021 al n. 7107/1T e domiciliata presso la sede legale in Pescara alla via Venezia n.47, è intervenuta nella procedura esecutiva immobiliare nr. R.G.E. 97/2019 chiedendo di essere soddisfatta in via privilegiata nella distribuzione del prezzo che sarà ricavato dalla vendita per il soddisfacimento del complessivo credito pari a € 41.817,50 oltre interessi, vantati nei confronti del debitore, sig. [REDACTED].

Con successiva istanza depositata in data 16/03/2022, la SO.GE.T. – Società di Gestione Entrate e Tributi Spa ha chiesto di essere soddisfatta in via privilegiata con particolare valutazione all'art. 2855 nella distribuzione del prezzo che sarà ricavato dalla vendita per il soddisfacimento del complessivo credito pari ad € 22.581,07 oltre interessi.

Infine, con istanza depositata in data 20/10/2023 la SO.GE.T. Spa ha chiesto di essere soddisfatta in via privilegiata con particolare valutazione all'art. 2855 nella distribuzione del prezzo che sarà ricavato dalla vendita per il soddisfacimento del complessivo credito pari ad € 28.823,71 oltre interessi.

Rinuncia del creditore procedente - atto di surroga dei creditori intervenuti

Con istanza depositata in data 14/09/2023, la Banca di Credito Popolare – Soc. Coop per Az. ha rinunciato agli atti del procedimento esecutivo, non opponendosi alla cancellazione della trascrizione del pignoramento, e, chiedendo la restituzione de titoli depositati con l'istanza di vendita.

Il sig. G.E., dott.ssa Giglio, con ordinanza del 23/09/2023, ha invitato “i creditori intervenuti, avv. [REDACTED], il creditore intervenuto [REDACTED] nonché la Soget spa

a manifestare entro l'udienza già fissata del 18/10/2023 la volontà a surrogarsi o meno nel dare impulso alla presente procedura esecutiva.”

Con trasmissione a mezzo PEC depositata in atti in data 09/10/2023, il sig. [REDACTED], rappresentato dall'avv. [REDACTED], rappresentato e difeso da se medesimo, hanno dichiarato di volersi surrogare al creditore procedente stante la rinuncia agli atti esecutivi depositata da quest'ultimo.

Atto di intervento - Agenzia delle Entrate

Con istanza depositata in data 09/11/2023, l'Agenzia delle Entrate – Riscossione – Direzione Generale della Campania, con sede in Roma alla via Grezar n.14, rappresentata dal sig. [REDACTED], giusta procura speciale rep. N.44966 – racc n.25870 del 25/07/2019, autenticata dal notaio dott. Marco De Luca, elettivamente domiciliata in Salerno, via Delle Calabrie 19/A ha proposto intervento nella procedura esecutiva immobiliare nr. R.G.E. 97/2019 per un credito complessivo pari a € 10.363, oltre interessi di mora maturandi, vantati nei confronti del debitore, sig.ra [REDACTED] secondo le risultanze dei ruoli formati e consegnati all'Agente della riscossione ai sensi dell'art. 12 e segg. D.P.R. 602/73, così come modificato dal D.Lgs n.46 del 26/02/1999.

Con successiva istanza depositata in data 17/02/2025, l'Agenzia delle Entrate ha proposto intervento nella procedura esecutiva immobiliare nr. R.G.E. 97/2019 per un credito complessivo pari a € 840,42 relativo a tributi iscritti a ruolo a none di [REDACTED].

Atto di costituzione del debitore esecutato

In data 03/04/2024, il sig. [REDACTED], per il tramite del proprio difensore, avv. [REDACTED], ha depositato atto di costituzione nella procedura di esecuzione immobiliare n. R.G.E. 97/2019.

3. DESCRIZIONE BENE N.1 – COMUNE DI CAMEROTA

L'immobile oggetto di stima, riportato in Catasto al Foglio 15 particella n.603, è ubicato nel Comune di Camerota, alla Contrada Sinna, in zona collinare a 2,5 km dal centro di Marina di Camerota e a circa 1 km dalla spiaggia più vicina denominata Capo Grosso.

È un fabbricato, con destinazione residenziale, in corso di costruzione, composto da piano seminterrato, piano terra, e piano primo. (cfr. all. nn. 1-2-3)

Piano seminterrato

Il piano seminterrato è costituito da un locale principale e da n.2 vani allo stato grezzo, accessibile tramite una rampa esterna, collegato al piano superiore per mezzo di una scala interna, e da un locale adibito ad ufficio/reception, allo stato rifinito; detto piano presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 240,00 mq. (cfr. all. n.1 foto nn. 12-13-14-15-16-17-18-19-20– cfr. -all. n.4- tav.A).

In corrispondenza della porta di accesso al piano seminterrato sono stati altresì realizzati:

- a) monolocale (cfr. all. n.1 foto nn.21-22-23-24-25 indicato col n.1 cfr. -all. n.4 tav. A), composto da camera e bagno, di superficie complessiva lorda pari a circa 24,00 mq., e altezza interna pari a mt.2,60;
- b) monolocale (cfr. all. n.1 foto nn.26-27-28--29-30 indicato col n.2 – cfr. all. n.4- tav.A -), composto da camera e bagno, di superficie complessiva lorda pari a circa 27,00 mq., e altezza interna pari a mt.2,60;
- c) monolocale (cfr. all. n.1 foto nn.31-32-33-34-35-36 - indicato col n.3 cfr. all. n.4 tav.A-), composto da camera e bagno, di superficie complessiva lorda pari a circa 23,00 mq., e altezza interna pari a mt.2,60;
- d) un vano interrato, ricavato nell'intercapedine tra il vano seminterrato principale ed il muro di contenimento corrispondente al confine con la strada di accesso ai beni oggetto di pignoramento. Le dimensioni lorde sono pari a 4,70 m x 15,70 m, altezza di 2,80 mt. e superficie di circa 74,00 mq.

In conclusione, il piano seminterrato presenta una superficie complessiva lorda pari a 240,00 mq + 24,00 mq + 27,00 mq + 23,00 mq + 74,00 mq = 388,00 mq.

Piano Terra

Il piano terra, composto da un vano principale, e n.4 locali accessori di superficie complessiva lorda pari a circa 180,00 mq., è allo stato grezzo: i vani realizzati sono delimitati da tramezzature non intonacate, e sono privi di pavimento e impianti.

Detto piano è dotato di un terrazzo scoperto, pavimentato in calcestruzzo, di superficie pari a circa 43,00 mq., posto al di sopra dei locali realizzati al piano seminterrato (monolocali nn.2-3), di un

portico di superficie pari a circa 63,00 mq allo stato grezzo, e di un'area esterna pavimentata in calcestruzzo posta a ridosso del muro di confine con la stradina che conduce agli immobili pignorati. (cfr. all. n.1 foto nn. da 37 a 66– cfr. -all. n.5- tav.B)

Piano Primo

Il piano primo, composto da n.6 camere con bagno, di superficie complessiva lorda pari a circa 174,00 mq., è allo stato grezzo: i vani realizzati sono delimitati da tramezzature non intonacate, e sono privi di pavimento e impianti,

Detto piano è dotato di un una terrazza scoperta, in parte pavimentata con piastrelle in gres, avente superficie calpestabile pari a circa 63,00 mq. (cfr. all. n.1 foto nn. da 67 a 106– cfr. -all. n.6- tav.C).

Piano sottotetto

Dal piano primo tramite, un foro praticato nel solaio di calpestio, si accede al sottotetto non praticabile dotato di copertura a falde inclinate con coppi in cotto. (cfr. all. n.1 foto nn. 1-2-3-4-5 e foto nn.107-108-109).

Accesso al fabbricato

Il fabbricato sopradescritto è accessibile da una stradina interpoderale che conduce al cancello di ingresso posto sulla particella n.602 del Foglio 15, oggetto di pignoramento, indicato nella foto seguente,



nonché ad un ulteriore cancello metallico posto lungo la suddetta strada interpoderale, indicato nella foto seguente, ubicato sulla particella n.600 oggetto di pignoramento.



4. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

5. TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura esecutiva R.G.E. N. 97/2019, appartiene ai seguenti proprietari esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
nato a Pollena Trocchia (Na) il 20/03/1951
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
nata a Somma Vesuviana (Na) il 14/02/1960

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

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

6. CONFINI

L'immobile, oggetto di pignoramento, identificato in Catasto al Foglio 15 particella n.603, confina con strada interpoderale (in parte ricadente sulla p.lla 602), nonchè con le altre particelle riportate in Catasto al Foglio 15 ai nn. 601-602, di proprietà degli esecutati.

7. CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito/cantina	211,00 mq	240,00 mq	0,60	144,00 mq	2,60 m	Piano Seminterrato
Abitazione	144,00 mq	179,78 mq	1,00	179,78 mq	2,90 m	Piano Terra
Portico	63,50 mq	63,50 mq	0,35	12,60 mq	2,90 m	Piano Terra
Terrazzo scoperto	43,00 mq	43,00 mq	0,35	10,50 mq		Piano Terra
Abitazione	140,00 mq	174,28 mq	1,00	174,28 mq	2,90 m	Piano Primo
Terrazzo scoperto	60,40 mq	60,40 mq	0,35	12,30 mq		Piano Primo
Superficie convenzionale complessiva:				533,48 mq		

Nel calcolo della superficie convenzionale del piano seminterrato non si tiene conto del vano intercapedine e dei monolocali, riportati con i nn.1-2-3 nella tav. A dell'allegato n.4, atteso che le relative superfici e volumi non sono sanabili come illustrato a pag.25 al paragrafo "Regolarità urbanistica" della presente ctu.

La superficie convenzionale del portico e del terrazzo scoperto è stata calcolata considerando il 35% della S.N.R. fino a 25 mq, mentre l'eccedenza è calcolata al 10%.

8. DATI CATASTALI PARTICELLA N.603

9. Catasto Fabbricati (CF)											
N	Dati identificativi				Dati di classamento						
1	S e z	Fg	Part.	Sub .	Zona Cens .	Cat. Catast	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
		15	603			in corso di costr					

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (cfr. all. n.3)

9. STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato sopradescritto è quasi interamente allo stato grezzo.

Al piano seminterrato è stato ultimato il vano adibito ad ufficio/reception, e n.3 monolocali con bagno.

Il piano terra ed il piano primo, con destinazione residenziale, sono allo stato rustico.

È stata ultimata la copertura a falde inclinate.

10. PARTI COMUNI

Il fabbricato pignorato non è inserito in un contesto condominiale.

11. SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

12. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato pignorato, individuato in catasto al foglio 15 part. n.603 è stato realizzato con struttura in c.a., tamponature in laterizio e copertura a falde inclinate.

13. STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato l'immobile pignorato è libero.

14. PROVENIENZE VENTENNALI

Nel ventennio preso in esame, da una ispezione ipotecaria e dalla consultazione del certificato notarile depositato in atti. (cfr all. nn.7-8) si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di proprietà di [REDACTED], eseguiti, per la quota di ½ ciascuno, in regime di separazione dei beni, in virtù di **atto di compravendita per notar Buonocore Ermanno di Salerno del 09/10/1997**, trascritto ai nn. 27406/21916 in data 15/10/1997, avente ad oggetto : *“terreno alla frazione Marina- località Sinna in catasto foglio 15 particella 30 di are 63.20 – particella 109 di ha 1.37.72 – particella 234 di ha 14.20.00”*, ubicato nel Comune di Camerota.

Nella Sezione D della nota di trascrizione dell'atto di compravendita di cui sopra - Registro Generale n. 27406 - Registro particolare n. 21916, ai fini della pubblicità immobiliare, viene evidenziato quanto segue: all'immobile indicato nel quadro B *“...si accede dalla via vicinale vestieli-sinna e successivamente dallo stradone interpoderale che si diparte dalla detta via e serve*

sia l'immobile stesso, che altri immobili di proprietà dei venditori e di terzi. gli acquirenti coniugi signori [REDACTED] assumono obbligo di destinare a strada sterrata una zonetta di terreno di metri lineari due insistente nel mapp.234, e per una profondità di metri20 a partire dal lato ovest del mapp. 233 del foglio 15. su tutti gli stradoni esistenti, i venditori, anche per i loro aventi causa a qualunque titolo, hanno diritto di passaggio a piedi e con mezzi meccanici di qualsiasi genere. lungo i margini dei detti stradoni i venditori si riservano, altresì, il diritto di installare tubazioni di qualsiasi genere a servizio della restante loro proprietà. Gli acquirenti hanno diritto di usufruire della vasca per la raccolta di acqua, sia per uso irriguo che domestico, alimentata dall'acquedotto, esistente nel mapp.29 fg.15 di Camerota, di proprietà dei venditori. all'uopo essi acquirenti si serviranno delle tubazioni esistenti, oppure creeranno, a loro cura e spese, altra idonea condotta da interrare, per , in adiacenza allo stradone esistente.”

15. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Da ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto e dal certificato notarile depositato in atti. (cfr all. n.7-9-10) risulta che gli immobili oggetto di pignoramento hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 09/01/2020 nn.589/642** a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Vallo della Lucania del 06/12/2019, numero di repertorio 1185, a favore della Banca di Credito Popolare – Società Cooperativa per Azioni con sede in Tore de Greco (Na), p.iva 00423310630, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED], nato a Pollena Trocchia (Na) il 20/03/1951, c.f. [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di proprietà, e [REDACTED], nata a Somma Vesuviana il 14/02/1960, c.f. [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili descritti in premessa;
- **Ipoteca giudiziale** (decreto ingiuntivo), iscritta ai nn.10029/1261 in data 15/03/2017, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Nola, Seconda Sezione, del 18/11/2016, numero di repertorio 2489/2016, importo totale € 50.000,00, Importo Capitale € 26.462,94, a favore della Banca di Credito Popolare – Società Cooperativa per Azioni con sede in Tore de Greco (Na), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED], nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di proprietà, e [REDACTED], nata [REDACTED], c.f. [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili descritti in premessa.

16. NORMATIVA URBANISTICA – VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE- PAESAGGISTICO-IDROGEOLOGICO

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Camerota (cfr. all. n.11), con nota prot. 20845 del 28/08/2025, ha certificato che le particelle di terreno nn. 234-600-602 oggetto di pignoramento, ricadono all'interno della zona "E1" agricola del vigente strumento urbanistico, P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Comunità Montana "Lambro e Mingardo" e pubblicato sul B.U.R.C. del 30/09/1991, come modificato ed integrato con la "Variante normativa di adeguamento al P.T.P. del P.R.G. del Comune di Camerota", approvata con Decreto del Presidente della Comunità Montana "Lambro e Mingardo prot. n. 3215 del 10.06.2000, pubblicato sul B.U.R.C. n.31 del 26/06/2000

Le Norme di Attuazione del P.R.G. stabiliscono ai sensi dell'art. 9 per la Zona "E1" Agricola-boschivo, pascolo incolto:

"...Per la sottozona E le costruzioni possibili riguardano le case coloniche e le strutture necessarie alla condizione agricola.

Nelle aree agricole sono consentiti interventi edilizi per la realizzazione di residenze, stalle, magazzini, silos, locali per la lavorazione di prodotti agricoli".

"In tali zone l'indice di fabbricabilità fondiaria relativo alle residenze è così articolato:

- | | |
|--|--------------------|
| <i>- aree boschive- pascolo incolto</i> | <i>0,003 mc/mq</i> |
| <i>- aree seminate, arborate-oliveto</i> | <i>0.03 mc/mq</i> |

L'indice di fabbricabilità fondiaria relativo alla realizzazione di silos, stalle, magazzini e locali per la lavorazione di prodotti agricoli è stabilito in 0,07 mc/mq, per una volumetria massima non superiore a 1000 mc. Tale volumetria deve, in ogni caso, essere adeguatamente giustificata dal tipo di condizione del fondo"

"I fabbricati di nuova costruzione destinati a stalle, magazzino, silos e locali per la lavorazione di prodotti agricoli dovranno rispettare un'altezza massima alla gronda di 3,00 e di ml 6,00 al colmo".

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, il vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi residenziali superiori a 500 mc".

"La superficie consentita per i porticati, tettoie e simili non può superare in ogni caso il 20% delle superfici utili esistenti o di progetto.

In ogni caso nelle zone agricole la concessione ad edificare può essere rilasciata esclusivamente ai fini della conduzione del fondo ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in

economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere se quest'ultimi risultano imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 maggio 1975, n 153."

"La distanza minima dai confini è stabilita in metri lineari 20 per le aree "boschive-pascolo incolto"; in metri lineari 5,00 per le altre aree agricole."

"E' prescritto un indice di copertura massimo di 0,05 mq/mq per gli interventi ricadenti nelle aree boschive- pascolive ed incolte ed un indice di 0,10 mq/mq per altre aree agricole."

Le particelle nn. 234-600-602 del Foglio 15 del Comune di Camerota sono soggettate alle seguenti altre discipline d'uso del territorio.

Vincoli Ambientali Legge 394/91 : Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni

Le particelle soprarichiamate ricadono in zona perimetrata e sottoposta alle disposizioni del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni, approvato dal Consiglio Regionale della Campania in data 24/12/2009, pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania n.9 del 27/01/2010 e sulla Gazzetta Ufficiale n.136 del 14/06/2010, in zona C2 – di protezione del suddetto PNCVD.

Le zone C, di protezione, si riferiscono ad ambiti caratterizzati dalla presenza di valori naturalistici ed ambientali inscindibilmente connessi con particolari forme colturali, produzioni agricole e modelli insediativi. Gli usi e le attività sono finalizzati alla manutenzione, il ripristino e la riqualificazione delle attività agricole e forestali, unitamente ai segni fondamentali del paesaggio naturale ed agrario, alla conservazione della biodiversità e delle componenti naturali in esse presenti. Sono ammessi gli usi e le attività agro-silvo-pastorali (A) secondo le indicazioni delle presenti norme. Gli interventi tendono alla manutenzione e riqualificazione del territorio agricolo (MA, RQ), e del patrimonio edilizio, al recupero delle aree degradate (RE) e alla conservazione (CO) delle risorse naturali. Compatibilmente con tali fini prioritari sono ammessi interventi che tendono a migliorare la fruibilità turistica, ricreativa, sportiva, didattica e culturale che richiedano al più modeste modificazioni del suolo. Per gli usi esistenti non conformi con quanto previsto dalla zona C sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione (MA). Le zone C si distinguono in zone C1 (prossime ai centri abitati, interessate da sviluppi infrastrutturali a fini agricoli) e zone C2 (altre zone di protezione).

Gli interventi ammessi nelle zone C2 del Piano del Parco PNCVDA sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- a. è esclusa l'apertura di nuove strade, fatte salve quelle espressamente previste dal Piano o necessarie alla difesa del suolo e alla protezione civile; l'ampliamento di quelle esistenti ad

- esclusivo uso agricolo o forestale, la cui necessità dovrà essere documentata da piani aziendali o da piani di assestamento forestale approvati dall'Ente Parco; da realizzarsi con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 3 e con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, escludendo ogni pavimentazione impermeabilizzante;
- b. i tagli di alberature, siepi e filari, anche parziali, sono ammessi solo in quanto necessari al reimpianto;
 - c. gli interventi che modificano il regime delle acque sono ammessi solo se previsti in progetti approvati dall'Ente Parco finalizzati alla razionalizzazione dei prelievi e degli smaltimenti, o alla messa in sicurezza delle situazioni di criticità idrogeologica, o alla prevenzione degli incendi;
 - d. le recinzioni sono ammesse solo se realizzate in siepi vive, formazioni arbustive spinose o pietra naturale locale a secco, o in legno locale secondo le tipologie tradizionali, coerentemente inserite nella trama parcellare, tali da non modificare o essere di ostacolo allo scorrimento delle acque, o al movimento della fauna;
 - e. il mutamento della destinazione d'uso degli immobili non più utilizzati per le attività agroforestali, ai fini di riutilizzi agrituristici, abitativi, artigianali per le produzioni locali tipiche, ricettivi o di servizio alle attività del Parco, potrà essere consentito soltanto se orientato al massimo rispetto delle tipologie edilizie caratteristiche delle località interessate e qualora non richieda modificazioni significative al sistema degli accessi e alle reti infrastrutturali, eccedenti quanto previsto al successivo punto;
 - f. sono ammessi modesti interventi infrastrutturali, quali: piccole canalizzazioni per smaltimento reflui, allacciamenti ad acquedotti pubblici, linee telefoniche ed elettriche fuori terra a servizio delle attività ammesse dalle presenti norme, adeguamenti tecnologici di impianti ed infrastrutture esistenti, purché compatibili con la conservazione delle risorse;
 - g. nelle aree incendiate sono vietate le modificazioni d'uso del suolo, così come gli interventi di riforestazione, fatti salvi i progetti specificatamente previsti dall'Ente Parco;
 - h. nelle aree collinari dovranno esser privilegiate le sistemazioni tradizionali su ciglioni o su terrazzi o lunette con muretti a secco e con il ricorso a pali in legno, sono ammessi interventi di parziali modificazioni o ricostruzioni senza la sostanziale modificazione delle altezze e del passo dei terrazzamenti esistente.
 - i. è esclusa l'installazione di serre sia fisse che mobili.

Nelle zone C1 e C2 la costruzione di nuovi edifici ed ogni intervento edilizio eccedente quanto previsto alle lettere a, b, c, dell'art.31 L.457/1978, fatti salvi gli interventi di ricostruzione di immobili danneggiati dai sismi di cui alla L.219/1981, sono ammessi solo in funzione degli usi

agricoli, agrituristici e della residenza dell'imprenditore agricolo, nei limiti delle esigenze adeguatamente dimostrate e di quanto stabilito dalla LR 14/1982.

Per le zone C2 valgono inoltre le seguenti condizioni:

a, ciascun edificio deve avere accesso diretto da strade esistenti, con esclusione di apertura di nuove strade; b, deve essere dimostrata l'impossibilità tecnica di soddisfare le esigenze documentate mediante il recupero delle preesistenze, oppure la maggiore razionalità della soluzione proposta, dal punto di vista delle finalità del Parco; c, gli ampliamenti devono essere realizzati in adiacenza al centro aziendale esistente o agli insediamenti rurali preesistenti; d, gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-funzionale ed abitativo degli edifici rurali (fermi restando i vincoli di cui alle presenti norme, in particolare all'art. 16) non possono superare il 10% del volume esistente e possono essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa; e, la necessità di nuove costruzioni o di ampliamenti eccedenti i limiti di cui al punto d, deve essere documentata da un apposito "piano di sviluppo aziendale" che riguardi l'insieme dei fondi e delle attività dell'azienda interessata.

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

Tutte le particelle indicate nel CDU ricadono in zona sottoposta alle disposizioni di cui alla parte Terza e Quarta del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., per effetto di quanto disposto dall'articolo 136, nonché per effetto di quanto disposto dall'articolo 142, comma 1 del medesimo Codice dei beni culturali e del paesaggio ed in particolare lettera f) "i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi".

Piano Territoriale Paesistico- Cilento Costiero

Tutte le particelle indicate nel CDU ricadono in zona perimetrata in C.I.P.C.- di conservazione integrata del paesaggio collinare del Piano Territoriale Paesistico del Cilento Costiero approvato con D.M. 4 ottobre 1997 (in G.U. n.35 del 12 febbraio 1998)

Articolo 7 - Norme e disposizioni generali per tutte le zone

1. Il Piano detta norme per ognuna delle singole zone specificate nel successivo Titolo 11. Le sottoelencate disposizioni generali sono valide per tutte le zone.
2. E' vietata l'apertura di cave e miniere nonché l'attivazione di discariche per qualsiasi tipo di rifiuti. Non è consentito installare nuovi impianti per la produzione ed il trasporto di energia (elettrodotti superiori a 60 KV, gasdotti, etc.) nonché per le telecomunicazioni radiotelevisive, ad eccezione di quelli necessari per l'alimentazione di strutture radio ripetitrici della rete radio A.I.B. regionale e di quelli necessari per le attività di pubblico servizio, salvo autorizzazione delle competenti amministrazioni previo parere del Ministero dell'Ambiente.

3. E' vietata, lungo tutte le strade panoramiche e su entrambi i lati, l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, anche se provvisori. Nelle aree urbane la collocazione della cartellonistica pubblicitaria dovrà essere regolamentata da apposito piano redatto a cura dei singoli Comuni.

4. E' obbligatorio che le piantumazioni stradali vengano effettuate con specie coerenti con le unità ambientali locali e in particolare con la vegetazione naturale potenziale del sito interessato dall'intervento.

Tra le specie arboree coerenti con quanto riportato nel comma precedente verranno scelte quelle che per motivi funzionali e percettivi meglio si adattano al fine dell'intervento (ombreggiatura, scopo fitosanitario, riduzione dell'inquinamento acustico o atmosferico).

5. Per la pavimentazione delle aree scoperte, anche di pertinenza di edifici o comunque di spazi non edificati, ad esclusione delle strade pubbliche già asfaltate e di quelle da realizzare compatibilmente con le norme delle singole zone, si devono utilizzare materiali che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche. Le superfici esterne di pertinenza di edifici non agricoli debbono essere compiutamente organizzate, pavimentate per un'aliquota di superficie impermeabilizzata non superiore al 30% della superficie fondiaria scoperta, e/o sistemate a verde, con indici di piantumazione, con specie arboree non estranee all'ambiente locale, con caratteristiche strutturali e densità coerenti con le tipologie naturali di riferimento. Deve inoltre risultare ben netta l'individuazione del limite di pertinenza ai fini della gestione e manutenzione delle aree di competenza privata.

I calpestii pubblici e privati, con pavimentazione o basolati tradizionali, non devono essere ricoperti né sostituiti con altri materiali. Al termine dell'installazione di servizi a rete interrati, devono essere ripristinati i manti di calpestio, usando materiali lapidei, se preesistenti, posti in opera a regola d'arte secondo tipologie e tecniche tradizionali della zona.

6. Le aree risultanti dal ripristino dello stato dei luoghi, a seguito di demolizioni di opere abusivamente realizzate e non sanabili, sono assoggettate al regime di tutela delle zone di rispetto. Allo scopo dovrà essere redatto apposito progetto che, unitamente alle opere di demolizione, preveda interventi di riqualificazione e recupero ambientale in linea con la vegetazione naturale potenziale del sito ambientale.

7. Le falde delle coperture inclinate non dovranno superare la pendenza del 35%. I manti di copertura dovranno essere in tegole del tipo tradizionalmente ricorrente nei luoghi.

8. Per tutti gli edifici, le antenne televisive di qualunque tipo devono essere unificate per edifici, o gruppi di edifici, in modo da non impedire le visuali panoramiche.

9. Per gli immobili di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 29 giugno 1939 n. 1497 e per i centri storici e per i nuclei e immobili rurali di valore storico e ambientale valgono le seguenti prescrizioni:

- tutti i materiali, finiture e colori delle parti esterne degli edifici devono essere compatibili con il decoro ambientale: i canali pluviali a vista dagli spazi pubblici le gronde di raccolta e displuvio e ogni altra tubatura o condotta a vista devono essere realizzate o sostituite con elementi di lamiera zincata o preverniciata, di rame o cotto; le canalizzazioni di impianti tecnici con esclusione di quelli di distribuzione del metano, devono essere collocate sotto traccia; le ringhiere, corrimano, grate e cancelli di ogni tipo, visibili all'esterno, devono essere realizzati in ferro battuto o lavorato; è vietato l'uso di alluminio anodizzato, lamiere ondulate, lastre in plastica, eternit; i materiali da impiegare dovranno essere di tipo tradizionale per murature, infissi esterni, grondaie e doccioni, pluviali, recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne; è vietato l'uso di avvolgibili in plastica o metallo; i manti di copertura tradizionali in coppi non possono essere sostituiti con altro materiale;

l'impermeabilizzazione delle coperture a volta estradossate deve escludere l'impiego di manti bituminosi e di tutti quei materiali che alterino la fisionomia, la cromia e le caratteristiche esterne delle volte stesse; sono vietate le tinteggiature murarie delle superfici esterne con resine sintetiche non traspiranti e i rivestimenti in piastrelle ceramiche, gres, cotto, materiali polivinilici o asfaltici; le opere lapidee non vanno tinteggiate ma devono essere ripulite senza l'impiego di sostanze abrasive; è consentita l'installazione di ornate, davanzali, stipiti, zoccolature, gradini esterni in materiali lapidei con esclusione di marmi bianchi e graniti (per le zoccolature è ammesso anche il cotto).

10. Il consolidamento per i fenomeni franosi ed erosivi va eseguito con tecniche che privilegino l'uso di materiali lapidei o lignei anche viventi coerenti con le risorse locali con indicazioni progettuali provenienti anche da forestali e naturalisti.

Qualora, previa certificazione di istituti scientifici o universitari per interventi pubblici o di rilevante entità, ovvero con perizie geologiche per gli altri casi, venga certificato che le tecniche di precedentemente descritte non siano applicabili, saranno consentiti interventi da valutare nella loro compatibilità ambientale caso per caso.

11. I muri di contenimento del terreno vanno realizzati con materiale lapideo a faccia vista, senza stilatura dei giunti; in casi eccezionali, qualora sia indispensabile ricorrere a strutture armate, esse dovranno essere rivestite di materiale lapideo di idoneo spessore e lavorazione.

12. E' vietata la cancellazione dei segni tradizionali: di confine, di delimitazioni di appezzamenti e colture, di sistemazione dei dislivelli, di delimitazioni dei canali, corsi d'acqua e sentieri costituiti da muri di pietrame, filari di alberi e vegetazione arbustiva, strutture ed elementi in legno.

13. Per i nuovi interventi di edificazione di qualunque tipo, non è consentito lasciare incomplete le costruzioni per assenza di intonaci o per ferri di attesa in copertura o altre forme di definizione morfologica precaria. L'incompletezza dell'edificio preclude la possibilità di successivi atti propedeutici alla utilizzazione: abitabilità, agibilità etc. Nella medesima logica, negli immobili condonati è prescritta l'installazione di serramenti, intonaci, manti di copertura e finiture in genere.

14. Nelle zone agricole, sono ammessi esclusivamente edifici connessi con la conduzione agricola dei fondi o con attività turistico-ricettiva o agrituristica nei limiti indicati al successivo art. 14, con tipologie edilizie semplici, senza sporti, balconi, pensiline e similari. In particolare le pertinenze debbono denotare, per tipologia edilizia, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non devono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.), potendosi consentire esclusivamente un locale igienico commisurato alla presenza soltanto di wc, lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa.

15. Nelle zone in cui sia ammessa la realizzazione di unità produttive artigianali è prescritta l'adozione di tipologie edilizie semplici - con il solo piano terra - salvo ufficio al primo piano - ed eventuali seminterrati riservati a garage e impianti tecnologici - senza sporti, pensiline e similari, con finiture corrispondenti alle prescrizioni di cui ai commi seguenti. Le eventuali recinzioni non debbono superare l'altezza complessiva di ml 2,00 e devono essere realizzate con muri alti fino a 1,20 ml, intonacati o rivestiti in pietra senza stilatura dei giunti, eventualmente sormontati da inferriate verniciate di altezza non superiore a 1,30 ml, con esclusione di reti metalliche di qualunque tipo. Sono ammesse insegne o tabelle, esclusivamente apposte sul prospetto del fabbricato, di dimensioni non superiori a ml 1,50 x 2,50, eventualmente illuminate direttamente da faretti o similari; sono vietate scritte luminose, al neon e simili.

16. Nelle zone in cui sia ammessa la realizzazione di unità alberghiere è prescritta l'adozione di tipologie a padiglioni o cottages distribuiti nel verde, con altezze massime di ml 7,50 (piano terra più primo piano; in caso di presenza di seminterrato per garage e impianti tecnologici l'altezza massima può essere portata a ml 8,50) Per i villaggi turistici, nei casi in cui sia ammessa la trasformazione delle unità ricettive precarie in unità realizzate con tecnologie edilizie vere e proprie, l'altezza massima ammissibile è di ml 4 (un piano).

Articolo 13 - Zona di conservazione integrata del paesaggio collinare (C.I.P.C.)

1. Descrizione dei caratteri paesaggistici

La zona comprende prevalentemente aree agricole con presenza anche di boschi, cespugliati ed incolti che presentano rilevante interesse paesaggistico per:

- le visuali privilegiate delle emergenze naturalistiche, vegetazionali e morfologiche della costa;
- l'andamento naturale del terreno, le caratteristiche formali e cromatiche della vegetazione spontanea, nonché l'equilibrio estetico nei segni dell'attività antropica quali terrazzamenti, sentieri, dimensioni e forma degli appezzamenti, colore e disposizione delle colture.

I confini della zona sopra descritta sono individuati nelle tavole di zonizzazione.

2. Norme di tutela

La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela di conservazione integrata dell'attuale paesaggio collinare (C.I.P.C.).

3. Divieti e limitazioni

Nella zona sono VIETATI i seguenti interventi:

- incremento dei volumi esistenti, con esclusione degli interventi consentiti al successivo punto 4 del presente articolo;
- apertura di nuove cave;
- prosecuzione della coltivazione di cave;
- realizzazione di impianti di discarica di rifiuti solidi urbani;
- alterazione dell'andamento naturale del terreno con esclusione delle normali lavorazioni nelle aree agricole;
- trasformazione colturale dei pascoli;
- trasformazione di boschi, macchia mediterranea o colture arboree in seminativo;
- espanto degli oliveti.

4. Interventi ammissibili

Nella zona sono AMMESSI i seguenti interventi, fatte salve le norme e disposizioni di cui all' art. 9 del Titolo I della presente normativa:

- opere di sistemazione di aree libere per uso ricreativo o attività sportive all'aperto che non comportino alterazione dell'andamento naturale dei terreni, realizzazione di muri di sostegno o taglio di alberi; eventuali manufatti esclusivamente destinati alla dotazione di servizi igienici e spogliatoi non dovranno superare il limite imposto dalla vigente normativa in materia;
- nelle zone incolte o semiabbandonate donate già agricole, interventi di ricostituzione di coltivi e impianti arborei tradizionali (oliveti, ficheti, vigneti e simili);
- realizzazione di aree di parcheggio che non comportino livellamenti di terreno, muri di sostegno e taglio di alberi;
- opere di adeguamento delle infrastrutture di servizio a rete, delle antenne radio e ripetitori televisivi esistenti;

- ristrutturazione edilizia anche integrale degli edifici esistenti, a parità di volume e con le limitazioni di cui ai punti 6 e 7 dell'art. 6, finalizzati al migliore inserimento paesistico, da ottenere attraverso la nuova composizione volumetrica e tipologica, che preveda in ogni caso il contenimento delle altezze nei limiti di mt 6,50 all'imposta della copertura a tetto. In

caso di suolo in declivio, i predetti limiti sono rapportati alla quota media del declivio stesso;

- adeguamento igienico -funzionale e abitativo, anche attraverso ampliamento, delle case rurali esistenti, con esclusione degli edifici di valore ambientale e paesistico e di quelli di cui al punto 2 dell'art. 1 della legge n. 1497/39.

Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico -funzionale e abitativo delle case rurali non dovranno superare il limite del 10% e potranno essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa alle condizioni previste dalla vigente normativa in materia;

- adeguamento funzionale delle pertinenze agricole attraverso ampliamento delle volumetrie nei limiti e alle condizioni previste dalla vigente normativa in materia, nel rispetto delle norme di cui al precedente art 7.

- realizzazione di case rurali, nel caso di suolo agricolo totalmente ineditato sotto il profilo residenziale, i cui volumi non dovranno superare gli indici previsti dalle leggi regionali di settore, con un lotto minimo di 8.000 mq ed altezza massima di ml 6,50;

- realizzazione di pertinenze agricole, il cui volume non deve superare gli indici previsti dalle leggi regionali di settore, nel rispetto delle norme di cui al precedente art.7, nonché di un'altezza massima di 3 ml alla gronda e di 6,5 ml al colmo e con distacchi non inferiori a 10 ml dai confini;

- adeguamento impiantistico- funzionale, anche attraverso ampliamento fino al 10% della volumetria esistente, negli interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici o complessi di edifici destinati, ovvero da destinare, ad attività turistico - ricettiva o agri-turistica;

- ristrutturazione urbanistica con le limitazioni di cui al punto 9 dell'art. 6 della presente normativa nonché nel rispetto di un lotto minimo di 20.000 mq, per edifici o complessi di edifici da recuperare ad uso turistico -ricettivo o agriturismo.

Tali interventi, da realizzare nel rispetto dei criteri della tutela ambientale e finalizzati al migliore inserimento paesistico, possono prevedere gli incrementi necessari per il conseguimento delle dimensioni previste dalle leggi di settore prevedendo la ricomposizione tipologica e volumetrica delle preesistenze.

Tutti i volumi derivanti da interventi di adeguamento e di nuove costruzioni di cui ai punti precedenti dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri di tutela ambientale o paesistica (rispetto dei punti di vista panoramico, della morfologia del terreno, divieto di terrazzamenti). Le altezze delle nuove volumetrie dovranno essere contenute nei limiti di metri 6,50 all'imposta della

copertura a tetto. In caso di suolo in declivio i predetti limiti di altezza sono rapportati alla quota media del declivio stesso.

Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267

Tutte le particelle indicate nel CDU ricadono in area classificata parzialmente in Pa3 pericolosità d'ambito elevata e parzialmente in Pa1- pericolosità d'ambito moderata, nonché, parzialmente, in area di versante del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Campania Sud - ex sinistra Sele;

17. REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di stabilire la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto della procedura esecutiva R.G.E. N.97/219, il sottoscritto ha richiesto ed acquisito presso la Soprintendenza ed il Genio Civile di Salerno la seguente documentazione tecnico-amministrativa:

- Concessione edilizia R.G. 39 del 29/04/2003 rilasciata ai sig.ri [REDACTED], [REDACTED], comprensiva dei pareri acquisiti dal Comune di Camerota; (cfr all. n.12)
- Tav 1 – Relazione tecnica/tavole di inquadramenti generale; (cfr all. n.13)
- Tav 1/bis – Planimetria e profili quotati del fabbricato destinato a deposito/foto panoramica con individuazione dell'intervento; (cfr all. n.14)
- Tav 2 – Planimetria generale di progetto, profili altimetrici, sistemazione esterna; (cfr all. n.15)
- Tav 3 – Progetto abitazione; (cfr all. n.16)
- Tav 4 – Progetto deposito agricolo; (cfr all. n.17)
- Tav 5 – Particolari costruttivi; (cfr all. n.18)
- Tav 6 – Stralcio aerofotogrammetrico/doc fotografica; (cfr all. n.19)
- Pareri e nulla osta (cfr. all.n.20)
- Deposito genio civile di Salerno. (cfr all. n.21)

Sulla base della documentazione di cui sopra, e dei sopralluoghi eseguiti in Camerota, Contrada Sinna, presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato possibile stabilire la conformità edilizia e urbanistica di detti immobili, come di seguito descritto.

17.1 Concessione edilizia R.G. 39 del 29/04/2003

In data 15/01/2002, i sig.ri [REDACTED] hanno richiesto al Comune di Camerota il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di due fabbricati da destinare a residenza del conduttore agricolo e pertinenze agricole, su area distinta in catasto al foglio 15 particelle nn. 30-109-234, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 627.

Il Comune di Camerota, eseguita l'istruttoria di detta istanza, ha acquisito i pareri, nulla osta ed atti di assenso comunque denominati, di seguito riportati (cfr. all. n.21):

- parere urbanistico favorevole del Responsabile del procedimento dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Camerota rilasciato in data 13/03/2002;
- autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune di Camerota ai sensi dell'art. 151 del Decreto Legislativo n.480 del 29.10.1999 in conformità del parere espresso dalla Commissione Edilizia Integrata nel verbale n.07 del 08/03/2002 ai sensi della legge n.10 del 23/02/1982;
- nota prot. n. 40457 del 21/11/2002 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Salerno e Avellino con cui ha ritenuto "...che non sussistessero gli estremi per predisporre l'annullamento del provvedimento di autorizzazione..." rilasciato dal Comune di Camerota;
- autorizzazione prot. n. 1301 del 18/03/2003 dell'Ente Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano rilasciata ai sensi dell'art. 13 della Legge 394 del 06/12/1991 e dell'art.7 dell'allegato "A" del D.P.R. del 05/06/1995, con le seguenti prescrizioni:
 - *dovrà essere preservata la vegetazione esistente;*
 - *i movimenti di terra dovranno essere limitati all'area di sedime del manufatto;*
 - *per eventuale piantumazione sono ammesse esclusivamente le seguenti essenze autoctone: Quercus ilex, Quercus cerris, Myrtus communis, Pistacia lentiscus, Euphorbia densroides, Arbutus unedo, Fraxinus ornus, di ecotipi cilentani;*
- autorizzazione allo svincolo idrogeologico prot. n. 4095/041/02 del 18/06/2002 rilasciata dal Dirigente della Comunità Montana "Lambro e Mingardo" ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale n.11/96, previa acquisizione del parere prot. n. 1537 pos. V-12-21 del 03/06/2002 del Settore Tecnico Amministrativo Provinciale Foreste, con le seguenti prescrizioni:
 1. *I movimenti di terra vengano limitati allo stretto necessario e comunque siano conformi a quelli previsti in progetto;*
 2. *Vengano raccolte e convogliate le acque superficiali nella rete fognante pubblica, se esistente, e predisposta a tale uso, oppure in impluvi naturali o in vasche di raccolta a perfetta tenuta da svuotarsi regolarmente dopo l'onda di massima piena;*

3. *Le acque luride e bianche siano convogliate nella rete fognante pubblica, se esistente, oppure in vasche di raccolta a perfetta tenuta da svuotarsi regolarmente e rispondenti alle prescrizioni imposte dalla normativa vigente;*

4. *Vengano rispettate le prescrizioni imposte dallo STAPF di Salerno con nota prot. n. 1537 pos. V-12-21 del 03/0682002;*

- parere igienico sanitario rilasciato dal Dirigente del Distretto Sanitario di Camerota con nota prot. n. 1033/DS del 31/03/2003.

Acquisiti i pareri sopra richiamati e la dichiarazione sostitutiva di atto notorio a firma della sig.ra De Stefano Anna attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, il Comune di Camerota ha rilasciato la concessione edilizia n.39/2003.

Progetto Approvato

Come rilevabile dalla relazione tecnica allegata al progetto approvato, le opere in progetto consistevano nella realizzazione di due costruzioni, destinate ad abitazione ed a pertinenza agricola.

Abitazione

In base al progetto approvato, il fabbricato destinato ad abitazione (allo stato individuato in catasto al foglio 15 particella 603 – in corso di costruzione) è costituito da un piano interrato destinato a locale tecnologico e cantina, da un piano terra ed un piano primo adibiti ad abitazione.

Deposito agricolo

La pertinenza agricola, (allo stato individuata in catasto al foglio 15 particella 601 sub 2-3) ubicata in corrispondenza dell'ingresso principale al compendio immobiliare, insistente sulla particella n.600 del Foglio 15, è costituita dal solo piano terra composto da n.3 vani adibiti a deposito attrezzi, deposito prodotti agricoli, lavorazione prodotti agricoli e da un ulteriore vano adibito a deposito di prodotti anticrittogamici.

La struttura portante del manufatto agricolo è prevista in cemento armato, tompagni e tramezzi in laterizi forati, copertura a falde con orditura lignea, cornicioni del tipo a romanella e manto di coppi e sotto coppi tradizionali. Il porticato sarà realizzato in muratura di pietrame calcareo senza stilatura di giunti. Gli intonaci esterni saranno del tipo "fratazzato", quelli interni in malta bastarda rasati a liscio, i pavimenti del portico e del terrazzo, saranno di mattoni in cotto, gli infissi saranno in legno con scuretti.

L'area esterna ai fabbricati verrà sistemata con la realizzazione di viali di accesso in terra battuta e la costruzione di aiuole dove verranno poste a dimora piante autoctone.

La recinzione lungo la via di accesso al fondo sarà costituita da un muretto in pietra locale avente una altezza di 55 cm, sormontato da paletti di castagno e con l'installazione di un cancello in legno.

È previsto inoltre il ripristino dei terrazzamenti con la sistemazione dei preesistenti muri in pietra a secco e il riporto di terreno, compreso quello degli scavi.

Dati urbanistici

L'area oggetto dell'intervento, individuata in catasto al foglio 15 particelle nn. 30-109-234, presenta una superficie complessiva pari a 34.292 mq; in particolare, la part. 30 presenta una superficie pari a 6.320 mq, la part. 109 una sup. di 13.772 mq e la part. n. 234 una sup. di 14.200 mq.

Nella relazione sono stati utilizzati i seguenti dati urbanistici:

- superficie fondiaria 34.292 mq;
- superficie coperta abitazione 243,61 mq (Porticato compreso 53,50 mq);
- volume consentito per abitazione $34.292 \text{ mq} \times 0,03 \text{ mc/mq} = 1.028,76 \text{ mc}$
- volume di progetto per abitazione $(179,00 \text{ mq} \times 2,90 \text{ m}) + (174,28 \text{ mq} \times 2,90 \text{ m}) = 1.026,77 \text{ mc}$;
- porticato abitazione pari a 63,50 mq;
- volume consentito per pertinenze agricole $34.292 \text{ mq} \times 0,07 \text{ mc/mq} = 2.400,44 \text{ mc}$;
- volume pertinenze agricole di progetto $73,75 \text{ mq} \times 3,00 = 221,25 \text{ mc}$;
- porticato pertinenza pari a 12,12 mq.

17.2 Accertamenti tecnici

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto CTU, coadiuvato da collaboratore/topografo geometra [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], iscritto all'Albo dei Geometri di Salerno al n.5317, con studio professionale in Via Badolato, 21, 84070, Vallo Scalo – Salento (SA), pec: luigi.lombardi3@geopec.it, ha eseguito rilevazioni planimetriche, topografiche e fotografiche - da terra e con drone - degli immobili pignorati, accertando quanto segue.

Come illustrato nel paragrafo precedente, il Comune di Camerota, con il rilascio della concessione edilizia n.39/2003, ha autorizzato la realizzazione di n.2 manufatti, destinati ad abitazione ed a pertinenza agricola, oltre l'esecuzione di opere di sistemazione esterna.

(cfr all. nn. 13-14-15-16-17-18-19-22-23-24-25)

Progetto approvato - Abitazione

Il fabbricato destinato ad abitazione, come da progetto assentito, si sviluppa su tre livelli, piano interrato destinato a locale tecnologico e cantina, accessibile da una rampa esterna, piano terra e piano primo adibiti ad abitazione, con copertura non praticabile a falde inclinate.

La volumetria assentita, come descritto al paragrafo precedente, è pari a 1.026,77 mc, ripartita tra il piano terra pari a $179,78 \text{ mq} \times 2,90 \text{ m} = 521,36 \text{ mc}$ ed il piano primo pari a $174,28 \text{ mq} \times 2,90 \text{ m} = 505,41 \text{ mc}$; è stato inoltre autorizzato un piano interrato di superficie lorda pari a 236,69 non calcolata ai fini urbanistici ed un'altezza interna pari a mt.2,70, oltre ad un portico al piano terra pari a 63,50 mq.

Stato di fatto - Abitazione

Allo stato, i sig.ri [REDACTED] hanno realizzato un piano seminterrato, in parte ultimato ed in parte allo stato rustico, un piano primo e un piano secondo, entrambi allo stato rustico, oltre la copertura a falde inclinate che invece è stata ultimata.

Piano seminterrato

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti presso l'immobile in esame, il sottoscritto ha accertato che è stato realizzato un piano seminterrato, accessibile tramite una rampa esterna, e collegato al piano superiore per mezzo di una scala interna, è costituito da un locale principale e da n.2 vani allo stato grezzo, e da un locale adibito ad ufficio/reception, allo stato rifinito. La distribuzione degli spazi interni è stata realizzata in difformità rispetto a quanto previsto nella concessione edilizia n.39/2003. (cfr. all. n.1 foto nn. 12-13-14-15-16-17-18-19-20- cfr. - all. n.4 - tav.A).

La superficie complessiva lorda di detto piano, pari a circa mq.239,96, corrisponde alle previsioni progettuali al netto delle tolleranze previste dall'art.34 comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 (cfr. all. n.4 tav. A), collegato al piano superiore tramite una scala interna non prevista nel progetto approvato.

In corrispondenza della porta di accesso al piano seminterrato sono stati altresì realizzati:

- a) monolocale, composto da angolo cottura-soggiorno e bagno, di dimensioni pari 5,00 mt x 4,84 mt e superficie lorda pari a 24,20, altezza interna pari a 2,60 m. e volume pari a $24,20 \text{ mq} \times 2,85 \text{ m} = 68,97 \text{ mc}$ (cfr. all. n.1 foto nn.21-22-23-24-25 indicato col n.1 cfr. - all. n.4- tav. A)
- b) monolocale, composto da angolo cottura-soggiorno e bagno, dimensioni pari a mt. 4,72 x 5,76, e superficie lorda pari a mq.27,19, tenuto conto che il monolocale ha un angolo curvo, altezza interna pari a mt.2,60, volume pari a $\text{mq. } 27,19 \times \text{mt. } 2,85 = \text{mc. } 77,48$. (cfr. all. n.1 foto nn.26-27-28--29-30 indicato col n.2 - cfr. - all. n.4- tav.A),

- c) monolocale composto da angolo cottura-soggiorno e bagno, di dimensioni pari a mt. 3,98 x 5,76, e superficie lorda pari a mq.22,92, altezza interna pari a mt. 2,60, volume pari a mq.22,92 x mt.2,85= mc. 65,34. (cfr. all. n.1 foto nn.31-32-33-34-35-36 - indicato col n.3 all. n.4 cfr.tav.A -),
- d) un vano interrato, ricavato nell'intercapedine tra il vano seminterrato principale ed il muro di contenimento corrispondente al confine con la strada di accesso ai beni oggetto di pignoramento. Le dimensioni lorde sono pari a 4,70 m x 15,70 m, altezza di 2,80 mt. e superficie di circa 74,00 mq.

I vani sopradescritti alle lettere a-b-c-d sono stati realizzati in difformità dalla concessione edilizia n.39/2023; dette difformità non sono sanabili, atteso che l'area oggetto di intervento è soggetta al vincolo paesaggistico, e, di conseguenza non è possibile sanare superfici utili e volumi. (cfr. all. n.4- tav. A cfr all. n. 22 – Tav. D).

Piano Terra

Il piano terra è in corso di ultimazione. Sono presenti pareti interne non intonacate, manca il massetto di pavimento, il pavimento stesso e gli impianti. Le dimensioni dell'involucro coincidono con quello assentito, mentre esistono delle differenze che riguardano la parte ubicata a nord-est: in pratica è stato ricavato un terrazzo al di sopra dei locali abusivamente realizzati al piano seminterrato e descritti al paragrafo precedente alle lettere a) e b). Ci sono poi altre differenze relative alle aperture finestrate nonché alla distribuzione degli spazi interni, il tutto in corso di realizzazione. Nel dettaglio, sulla parte nord-est è stata realizzata una parete tra i pilastri del portico assentito, dove poi sono state realizzate aperture finestrate con affaccio sulla terrazza soprastante ai monolocali abusivamente realizzati.

Relativamente alla diversa distribuzione interna, si è riscontrata la mancata realizzazione di una porzione di parete curva presente nel progetto approvato, e nella parte verso nord sono stati creati n.2 vani principali e n.4 locali accessori.

In particolare, si è rilevato che:

- il volume realizzato è pari a mq.179,78 x mt.2,90 = mc.521,36, conforme a quanto assentito;
- il terrazzo, abusivamente realizzato, ha una superficie pari a mq.43,24;
- il portico, così come realizzato, ha una superficie pari a mq.63,50 conforme allo stato assentito.

Pertanto, al fine di regolarizzare le difformità sopradescritte occorre presentare una istanza di sanatoria al Comune di Camerota, in particolare, un accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 e smi, e, un accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. n.380/2001 e smi. (cfr. all. n.5- tav.B cfr all. n. 23 – Tav. E).

Piano Primo

Allo stato, il piano primo è al grezzo; è stata realizzata una superficie lorda pari a mq. 174,28 ed altezza lorda di mt.2,90, volume pari a mc.505,41, il tutto conforme allo stato assentito.

E' presente una terrazza scoperta avente superficie calpestabile pari a mq.60,41, conforme allo stato assentito.

Internamente sono in corso di ultimazione n.6 camere con annesso servizio igienico, il tutto in conformità al titolo edilizio per quanto riguarda la distribuzione interna, al netto di piccole differenze relative alle pareti dei servizi igienici delle camere n.4 e n.5 (cfr. allegato n.6- Tav C -all n. 24 Tav. F).

Progetto approvato- deposito agricolo

Il deposito agricolo, come da progetto assentito, è composto da un unico livello a piano terra, con n.3 vani adibiti a deposito attrezzi, deposito prodotti agricoli, lavorazione prodotti agricoli ed un ulteriore vano adibito a deposito prodotti anticrittogamici avente una volumetria complessiva lorda pari $73,75 \text{ mq} \times 3,00 \text{ m} = 221,25 \text{ mc}$; un portico di $12,12 \text{ mq}$ ed un sottotetto, non praticabile, con altezza al colmo pari a $4,30 \text{ m}$ e altezza pari a mt.0,00 (zero) in corrispondenza della linea di gronda, coincidente con l'estradosso del solaio del piano terra. La volumetria di tale sottotetto (non calcolata ai fini urbanistici) è pari a $(4,85 \text{ m} \times 1,30 \text{ m})/2 \times 9,90 \text{ m} + (5,15 \text{ m} \times 1,30 \text{ m})/2 \times 4,00 \text{ m} \times 2,00 + (4,05 \text{ m} \times 1,30 \text{ m})/2 \times 2,00 \text{ m} = 63,25 \text{ mc}$.

Stato di fatto - deposito agricolo

Allo stato, risulta realizzato un fabbricato in totale difformità rispetto a quanto approvato con concessione edilizia n.39/2003, atteso che le caratteristiche tipologiche, planivolumetriche e di utilizzo dell'immobile realizzato dagli esecutati, sono completamente diverse da quanto autorizzato.

I sig.ri [REDACTED] hanno realizzato un fabbricato, su un unico livello a piano terra, suddiviso in due unità abitative, composte da soggiorno-cucina, corridoio, bagno e n.2 camere da letto. Sono entrambe censite al N.C.E.U. al fg.15 p.lla 601, sub.2 e sub.3, aventi rispettivamente una superficie lorda pari a mq.52,12 e mq.51,77, per una superficie complessiva (sub.2 + sub.3) pari a mq. 103,89. La volumetria complessiva è pari a mc. 316,51, ottenuti moltiplicando la superficie predetta pari a mq. 103,89 per l'altezza di mt.3,10, tenendo conto poi che sulla parte posteriore, è stata realizzata una copertura inclinata con altezza media pari a mt.2,73 e superficie pari a mq.14,79, pertanto ai suddetti $\text{mq.}103,89 \times 3,10 \text{ m} = \text{mc.}322,06$ vanno detratti mc.5,55 riferiti alla suddetta zona con copertura in legno a falda inclinata, pertanto la volumetria realizzata al piano terra è pari a mc. 316,51.

In corrispondenza delle aperture di ingresso delle due unità abitative è stato realizzato un portico con travi e pilastri in legno e copertura con tegole in laterizio di superficie pari a circa 30 mq. (cfr all. nn.17 – all nn.25-26)

In conclusione, il manufatto con destinazione residenziale è stato realizzato in totale difformità rispetto a quanto autorizzato con concessione edilizia n. 39/2003, atteso che le opere realizzate, come ribadito anche da una sentenza del Consiglio di Stato n.7644/2023 R.G. 02355/2021 con riferimento ad un caso simile a quello in esame, hanno dato vita a un'opera diversa per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione, e, con aumento di superficie e volumetria utile.

Di conseguenza, il fabbricato sopradescritto non è sanabile, considerato che l'area su cui insiste lo stesso è ubicata all'interno della perimetrazione dell'Ente Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni e, di conseguenza, soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera f) di cui al D.Lgs. 42/2004, nonché all'interno della perimetrazione del P.T.P. (Piano Territoriale Paesistico Cilento Costiero).

Si fa rilevare che la destinazione attuale dell'immobile pignorato, sopradescritto, non è compatibile con le previsioni del vigente strumento urbanistico, P.R.G.

17.4 Frazionamento particelle nn. 30-109

Il Comune di Camerota, come illustrato nei paragrafi precedenti, ha rilasciato la concessione edilizia n.39/2003 per la costruzione di due fabbricati da destinare a residenza del conduttore agricolo e pertinenze agricole, su di un'area distinta in catasto al foglio 15 particelle nn. 30-109-234.(cfr all. nn. 27-28-29)

Successivamente, la particella n.30 di superficie pari a 6.320 mq e la particella n. 109 di 13.772 mq sono state soppresse ed hanno generato le seguenti particelle:

- 1) Catasto Fabbricati del Comune di Camerota, Contrada Sinna, in ditta [REDACTED], proprietà 500/1000; foglio 15 part. n.601 sub 2, Categoria A/3, classe 1, vani 4, superficie catastale 56 mq (Totale escluse aree scoperte mq 54), Rendita 371,85.

Detta unità, in virtù di costituzione n.141.1/2009 del 08/01/2009, insiste su ente urbano n.601 di are 08.25, giusto tipo mappale n.738.1/2009 del 05/01/2009 (già tipo mappale n.314606.1/2008 del 08/07/2008), derivante dalla variazione e/o soppressione delle originarie consistenze particella 30 di are 63.20 e particella 109 di ha 1.37.72. (cfr all. nn.30-31)

2) Catasto Fabbricati del Comune di Camerota, Contrada Sinna, in ditta [REDACTED], proprietà 500/1000; foglio 15 part. n.601 sub 3, Categoria A/3, classe 1, vani 4, superficie catastale 54 mq (Totale escluse aree scoperte mq 52), Rendita 371,85.

Detta unità, in virtù di costituzione n.141.1/2009 del 08/01/2009, insiste su ente urbano n.601 di are 08.25, giusto tipo mappale n.738.1/2009 del 05/01/2009 (già tipo mappale n.314606.1/2008 del 08/07/2008), derivante dalla variazione e/o soppressione delle originarie consistenze particella 30 di are 63.20 e particella 109 di ha 1.37.72. (cfr all. nn. 32-33)

3) Catasto Fabbricati del Comune di Camerota, Contrada Sinna, in ditta [REDACTED], proprietà 500/1000; foglio 15 part. n.603, Categoria F/3.

Detta unità, in virtù di costituzione n.8073/2008 del 29/07/2008 insiste su ente urbano n.603 di are 08.53, derivante dalla variazione e/o soppressione delle originarie consistenze particella 30 di are 63.20 e particella 109 di ha 1.37.72, giusto tipo mappale n.314606.1/2008 del 08/07/2008. (cfr all. n. 3)

4) Catasto Terreni del Comune di Camerota, Contrada Sinna, in ditta [REDACTED], proprietà 500/1000; foglio 15 part. n.234, uliveto, classe 3, ha 1 are 42 ca 00, reddito domenicale euro 44,00, reddito agrario euro 33,00. (cfr all. n. 29)

5) Catasto Terreni del Comune di Camerota, Contrada Sinna, in ditta [REDACTED], proprietà 500/1000; foglio 15 part. n.600, uliveto, classe 3, are 54 ca 95, reddito domenicale euro 17,03, reddito agrario euro 12,77.

Detta unità, in virtù di tipo mappale n.314606.1/2008 del 08/07/2008 deriva dalla variazione e/o soppressione delle originarie consistenze particella 30 di are 63.20 e particella 109 di ha 1.37.72. (cfr all. n. 34)

6) Catasto Terreni del Comune di Camerota, Contrada Sinna, in ditta [REDACTED], proprietà 500/1000; foglio 15 part. n.602, uliveto, classe 3, ha 1 are 29 ca 19, reddito domenicale euro 40,03, reddito agrario euro 30,02.

Detta unità, in virtù di tipo mappale n.314606.1/2008 del 08/07/2008 deriva dalla variazione e/o soppressione delle originarie consistenze particella 30 di are 63.20 e particella 109 di ha 1.37.72. (cfr all. n. 35)

18. STIMA BENE N.1

CRITERIO DI STIMA

Eseguita una descrizione del bene, si procede alla stima dello stesso secondo la metodologia MCA (Market Comparison Approach) che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

I valori di mercato sono stati reperiti dalle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio relativa al 1° semestre 2025 (l'ultimo disponibile) di 1350 - 2000 €/mq per immobili con destinazione residenziale con stato di conservazione normale, ricadenti in zona extraurbana. (cfr all. n.36).

Da indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali, nonché dalla consultazione del sito specialistico il borsinoimmobiliare.it, si è appurato che il più probabile valore unitario di immobili di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, può fissarsi un valore unitario compreso tra 1.500 €/m² e 2.200,00 €/m² di superficie convenzionale lorda.

Pertanto, considerate le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, con riferimento a immobile completamente rifinito ed in buono stato di manutenzione, il più probabile valore di mercato può ottenersi come media dei due valori sopra stimati riferiti alla superficie convenzionale lorda, di tipo residenziale: $(€ 2.000 + € 2.200) / 2 = € 2.100,00 / m^2$ (euro duemilacent/00).

19. DESCRIZIONE BENE N.2 – COMUNE DI CAMEROTA

L'immobile oggetto di stima è un terreno ubicato nel comune di Camerota, riportato in Catasto al Foglio 15 particella n.602, ubicato nel Comune di Camerota, alla Contrada Sinna, in zona collinare a 2,5 km dal centro di Marina di Camerota e a circa 1 km dalla spiaggia più vicina denominata Capo Grosso.

Al suddetto terreno si accede dalla via vicinale vestieli-sinna e successivamente dalla strada interpodereale che si diparte dalla detta via e conduce sia al terreno stesso, dotato di cancello in ferro, che agli altri immobili di proprietà degli esecutati, riportati in catasto al foglio 15 particella n.600 (terreno), al foglio 15 particelle nn. 601-603 (fabbricati), ed infine al terreno riportato in catasto al foglio 15 particella n.234.

Sulla particella di terreno in esame, insistono n. 26 piante di ulivo di piccolo fusto, n.3 pini domestici e 3 querce; sono stati realizzati n.2 manufatti di piccole dimensioni, un gazebo con struttura in legno, aperta su tutti i lati ed un manufatto adibito a deposito, oltre ad un forno in mattoncini.

A confine con la strada interpoderale che si diparte dalla via vicinale vestieli-sinna è stato realizzato un muretto in pietra di altezza variabile, sormontato da una recinzione in ferro; in corrispondenza dell'ingresso sono stati realizzati dei muretti in cls rivestiti in pietra.

Dal cancello di ingresso, tramite una stradina sterrata si accede al fabbricato in corso di costruzione riportato in catasto al foglio 15 part. n. 603. (cfr. all. nn.35 e 37/foto da n.110 a n. 126)

20. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

21. TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura esecutiva R.G.E. N. 97/2019, appartiene ai seguenti proprietari esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
nata a [REDACTED]

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

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

22. CONFINI

Il terreno, riportato in Catasto al Foglio 15 particella n.602, confina con strada interpoderale che si diparte dalla via vicinale vestieli-sinna, con fabbricato in corso di costruzione, di proprietà degli esecutati, riportato in catasto al foglio 15 particella n. 603, con terreni di proprietà terzi.

23. DATI CATASTALI PARTICELLA 602 FOGLIO 15

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento				reddito	
N 1	Foglio	Par t.	Sub .	Por	Qualità Classe	Superficie ha are ca	deduz	Dominica le	Agrario
1	15	602			Uliveto 3	1 29 19		Euro 40,03	Euro 30,02

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (cfr. all. n.35)

24. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato allo stato è libero.

25. SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

26. PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda le formalità gravanti sugli immobili di cui sopra, si rimanda alla consultazione del certificato notarile depositato in atti. (cfr all. n.7)

27. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli relative si rimanda a quanto illustrato al paragrafo 16 "Formalità, vincoli ed oneri", pag 16 della ctu". (cfr all. n.7-9-10)

28. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Camerota, con nota prot. n. 20845 del 28/08/2025, ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella n.602 del Foglio 15 oggetto di pignoramento con indicazione dei vincoli insistenti sulle stesse.

A pag.2 del CDU il Tecnico comunale ha attestato che la particella n. 602 del Foglio 15 ricade in zona "E1- zona agricola- boschivo, pascolo incolto", e, che ha perso la potenzialità edificatoria in via definitiva, in quanto la cubatura è stata utilizzata per la realizzazione dei fabbricati rurali di cui alla Concessione gratuita n. 39 del 29.04.2003. (cfr all.. n.11)

29. REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla particella di terreno riportato in Catasto al Foglio 15 particella n.602 sono stati realizzati n.2 manufatti di piccole dimensioni:

- ✓ un manufatto, adibito a deposito, realizzato su platea in ca, tompagnatura in blocchi di calcestruzzo e soletta di copertura in cls, privo di autorizzazione. Detto manufatto non è sanabile, atteso che il terreno è privo di potenzialità edificatoria come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Camerota con nota prot. n. 20845 del 25/08/2025 (cfr all.. n.11)
- ✓ un gazebo con struttura in legno, aperta su tutti i lati ed un forno in mattoncini di laterizio; per dette opere occorre presentare al Comune di Camerota istanza di accertamento urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/01 e smi, e, accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. n.380/01 e smi

Lungo il confine con la strada interpodereale è stato realizzato un muretto in pietra di altezza variabile, sormontato da una recinzione in ferro; in corrispondenza dell'ingresso sono stati realizzati dei muretti in cls rivestiti in pietra. Tali opere, realizzate in difformità da quanto previsto nella concessione edilizia n.39/2003, dovranno essere oggetto di istanza di accertamento urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/01 e smi, e, accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. n.380/01 e smi

30. STIMA BENE N.2

CRITERIO DI STIMA

Eseguita una descrizione del bene, si procede alla stima dello stesso, e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione con valori noti di beni simili o assimilabili. Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Pertanto il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato usato nella zona in libera contrattazione per terreni di simili caratteristiche, rilevato anche sulla base delle quotazioni correnti ottenute da mediatori immobiliari ed imprenditori locali.

Da indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali si è appurato che il più probabile valore unitario di immobili di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, può fissarsi un valore unitario compreso tra 4,00 €/m² e 6,00 €/m².

Pertanto, considerate sia le caratteristiche estrinseche del terreno oggetto stima (mercato di compravendita della zona, caratteristiche della zona e caratteristiche ubicazionali) sia le

caratteristiche intrinseche dello stesso (presenza di vincoli paesistici, ambientali, idrogeologici), il più probabile valore di mercato può ottenersi come media dei valori sopra stimati riferiti alla superficie catastale:

$$(\text{€/mq } 4,00 + \text{€/mq } 6,00) / 2 = \text{€ } 5,00/\text{mq} \text{ (euro cinque/00)}$$

32. DESCRIZIONE BENI NN.3-4 - COMUNE DI CAMEROTA

L'immobile oggetto di stima, riportato in Catasto al Foglio 15 particella n.601 sub 2-3, è ubicato nel Comune di Camerota, alla Contrada Sinna, in zona collinare a 2,5 km dal centro di Marina di Camerota.

Trattasi di un fabbricato con destinazione residenziale, su un unico livello a piano terra, suddiviso in n.2 unità immobiliari, composte ciascuna da ingresso/soggiorno, cucina e bagno. (cfr. all. nn. 31-32-33-34 e all. n. 38/foto nn. 127-155)

Dette unità immobiliari sono riportate in Catasto al Foglio 15 particella n.601 sub 2-3, categoria A/3.

L'unità immobiliare, riportata in Catasto al Foglio 15 particella n. 601 sub 2, denominata nella presente relazione Bene n.3, presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 52 mq ed un portico di circa 15 mq, con struttura portante in legno e copertura con tegole in laterizio, mentre l'unità immobiliare, riportata in Catasto al Foglio 15 particella n. 601 sub 3, denominata nella presente relazione Bene n.4, presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 51 mq ed un portico di circa 15 mq, simile al portico adiacente.

33. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

34. TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva R.G.E. N. 97/2019, appartengono ai seguenti proprietari esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

nato a [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

nata a [REDACTED]

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

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

35. CONFINI

L'immobile, oggetto di pignoramento, confina con strada interpoderale, con terreno e con fabbricato riportati rispettivamente in catasto al foglio 15 particelle nn.600- 603 di proprietà degli esecutati.

36. CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione part. 601 sub 2	44,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	3,00 m	Piano Terra
Portico	15,00 mq	15,00 mq	0,35	5,25 mq		Piano Terra
Abitazione part. 601 sub 3	43,00 mq	51,00 mq	1,00	51,00 mq		Piano Terra
Portico	15,00 mq	15,00 mq	0,35	5,25 mq	3,00 m	Piano Terra
Superficie convenzionale complessiva:				113,50 mq		

1. DATI CATASTALI PARTICELLA N.601 SUB 2

Catasto Fabbricati (CF)											
N	Dati identificativi				Dati di classamento						
1	S e z	Fg	Par t.	Su b.	Zon a Cen s.	Categor ia	Class e	Consistenz a	Superficie catastale	Rendit a	
		15	601	2		A/3	1	4 vani	56 mq	371,85	

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (cfr. all. n.30)

2. DATI CATASTALI PARTICELLA N.601 SUB 3

Catasto Fabbricati (CF)												
N	Dati identificativi				Dati di classamento							
1	S e z	Fg	Par t.	Su b.	Zon a Cen s.	Categor ia	Class e	Consistenz a	Superficie catastale	Rendit a		
1		15	601	3		A/3	1	4 vani	54 mq	371,85		

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (cfr. all. n.32)

37. STATO CONSERVATIVO

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

38. PARTI COMUNI

Il fabbricato pignorato non è inserito in un contesto condominiale.

39. SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

40. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato pignorato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura a falde inclinate.

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

41. STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato l'u.i.u. sub.3 è occupata dagli esecutari [REDACTED]

42. PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda alla consultazione del certificato notarile richiamato al paragrafo "Provenienze Ventennali" a pag. 5.

43. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Per quanto riguarda le formalità gravanti sugli immobili di cui sopra, si rimanda alla consultazione del certificato notarile depositato in atti. (cfr all. n.7-9-10)

44. NORMATIVA URBANISTICA

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Camerota, con nota prot. n. 20845 del 28/08/2025, ha certificato che gli immobili riportati in catasto al foglio 15 particella n.601 sub 2-3 ricadono all'interno della zona "E1" agricola del vigente strumento urbanistico, P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Comunità Montana "Lambro e Mingardo" e pubblicato sul B.U.R.C. del 30/09/1991, come modificato ed integrato con la "Variante normativa di adeguamento al P.T.P. del P.R.G. del Comune di Camerota", approvata con Decreto del Presidente della Comunità Montana "Lambro e Mingardo prot. n. 3215 del 10.06.2000, pubblicato sul B.U.R.C. n.31 del 26/06/2000. (cfr. all. n.11)

45. REGOLARITÀ EDILIZIA

Come illustrato al paragrafo 18, "Regolarità edilizia", pag. 28, l'immobile riportato in catasto al foglio 15 particella n.601 sub 2-3 è un fabbricato realizzato in totale difformità rispetto a quanto approvato con concessione edilizia n.39/2003 atteso che le caratteristiche tipologiche, planivolumetriche e di utilizzo dell'immobile realizzato dagli esecutati sono completamente diverse da quanto autorizzato.

Il fabbricato non è sanabile, considerato che:

3. la destinazione attuale dell'immobile pignorato, residenziale, non è compatibile con le previsioni del vigente strumento urbanistico, P.R.G.;
4. l'area su cui insiste lo stesso è ubicata all'interno della perimetrazione dell'Ente Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni e, di conseguenza, soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera f) di cui al D.Lgs. 42/2004.

46. STIMA BENI NN.3-4

CRITERIO DI STIMA

Considerato che l'immobile, allo stato attuale, ha destinazione residenziale, il criterio di stima adottato è quello utilizzato per la stima del bene n.1 (pag.34), a cui si rimanda.

47. DESCRIZIONE BENE N.5 – COMUNE DI CAMEROTA

L'immobile oggetto di stima è un terreno riportato in Catasto al Foglio 15 particella n.600, ubicato nel Comune di Camerota, alla Contrada Sinna, in zona collinare a 2,5 km dal centro di Marina di Camerota e a circa 1 km dalla spiaggia più vicina denominata Capo Grosso.

Al suddetto terreno si accede dalla via vicinale vestieli-sinna e successivamente dalla strada interpodereale che si diparte dalla detta via e conduce sia al terreno stesso, accessibile tramite cancello metallico, che agli altri immobili di proprietà degli esecutati, riportati in catasto al foglio 15 particella n.602 (terreno), al foglio 15 particelle nn. 601-603 (fabbricati).

Sulla particella di terreno in esame, insistono n.62 piante di ulivo di basso fusto, n. 2 piante di quercia e altre piante autoctone; è stato realizzato un locale di piccole dimensioni con blocchi di cls e copertura con tegole in coppi, adibito a deposito.

A confine con la strada interpodereale che si diparte dalla via vicinale vestieli-sinna è stato realizzato un muretto in pietra di altezza variabile, sormontata da una recinzione in ferro.

(cfr. all. n.34- all. n.39/foto nn. 156-165).

48. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

49. TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura esecutiva R.G.E. N. 97/2019, appartiene ai seguenti proprietari esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

nato a [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

nata a [REDACTED]

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

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

50. CONFINI

Il terreno, riportato in Catasto al Foglio 15 particella n.602, confina con strada interpoderale che si diparte dalla via vicinale vestieli-sinna, con fabbricato in corso di costruzione, di proprietà degli esecutati, riportato in catasto al foglio 15 particella n. 603, con terreni di proprietà terzi.

51. DATI CATASTALI PARTICELLA 600 FOGLIO 15

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento				reddito	
N 1	Foglio	Par t.	Sub .	Por	Qualità Classe	Superficie ha are ca	deduz	Dominica le	Agrario
1	15	602			Uliveto 3	1 29 19		Euro 40,03	Euro 30,02

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (cfr. all. n.34)

52. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato allo stato è libero.

53. SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

54. PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda le formalità gravanti sugli immobili di cui sopra, si rimanda alla consultazione del certificato notarile depositato in atti. (cfr all. n.7)

55. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli si rimanda a quanto illustrato al paragrafo 16 "Formalità, vincoli ed oneri", pag 16 della ctu". (cfr all. n.7-9-10)

56. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Camerota, con nota prot. n. 20845 del 28/08/2025, ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella n. 602 del Foglio 15 oggetto di pignoramento con indicazione dei vincoli insistenti sulle stesse.

A pag.2 del CDU il Tecnico comunale ha attestato che la particella n. 602 del Foglio 15 ricade in zona "E1- zona agricola- boschivo, pascolo incolto", e, che ha perso la potenzialità edificatoria in via definitiva, in quanto la cubatura è stata utilizzata per la realizzazione dei fabbricati rurali di cui alla Concessione gratuita n. 39 del 29/04/2003. (cfr all. n.11)

57. REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla particella di terreno riportato in Catasto al Foglio 15 particella n.600 è stato realizzato un locale di piccole dimensioni con blocchi di cls e copertura con tegole in coppi, adibito a deposito, privo di autorizzazione, e, a confine con la strada interoperale che si diparte dalla via vicinale vestieli-sinna è stato realizzato un muretto in pietra di altezza variabile, sormontata da una recinzione in ferro.

Il manufatto di cui sopra, adibito a deposito, non è sanabile, atteso che il terreno è privo di potenzialità edificatoria come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Camerota con nota prot. n. 20845 del 25/08/2025 (cfr all. n.11)

Per le opere di recinzione esterna, muretti e cancello di ingresso, dovrà essere presentata al Comune di Camerota istanza di accertamento urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/01 e smi, e, accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. n.380/01 e smi

58. STIMA BENE N.5

CRITERIO DI STIMA

Si adotta lo stesso criterio di stima utilizzato per il bene n.2 - pagg.36-37 - a cui si rimanda.

59.DESCRIZIONE BENE N.6 – COMUNE DI CAMEROTA

L'immobile oggetto di stima è un terreno riportato in Catasto al Foglio 15 particella n.234, è ubicato nel Comune di Camerota, alla Contrada Sinna, in zona collinare a 2,5 km dal centro di Marina di Camerota e a circa 1 km dalla spiaggia più vicina denominata Capo Grosso.

È un terreno in pendenza verso valle a ridosso di un vallone denominato "Sinna", accessibile sia dalla particella di terreno 600, che dalla particella 602 tramite una stradina interpoderale, entrambe di proprietà degli esecutati, oggetto di pignoramento.

Sulla particella di terreno in esame, insistono n. 4 piante di ulivo di basso fusto, oltre ad arbusti e ginestre; è stato realizzato un manufatto costituito da una platea in cls., di forma rettangolare, su cui è fissata una struttura, composta da pilastri in legno sormontata da una copertura con tegole in coppi; detta struttura è posta a ridosso di un muro di terrazzamento, realizzato in pietra a secco, sul quale poggia la copertura, e sui restanti lati è delimitata da blocchi di calcestruzzo fino ad un'altezza di 60/80 cm. (cfr. all. n.29- all. n.48/foto nn. 166-174)

60. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

61. TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura esecutiva R.G.E. N. 97/2019, appartiene ai seguenti proprietari esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
nata a [REDACTED]

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

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

62. CONFINI

Il terreno, riportato in Catasto al Foglio 15 particella n.234, confina con particelle di terreno, di proprietà degli esecutati, riportate in catasto al foglio 15 particelle n. 600-602, e con terreni di proprietà terzi.

63. DATI CATASTALI PARTICELLA 234 FOGLIO 15

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento				reddito	
N 1	Foglio	Par t.	Sub .	Po r	Qualità Classe	Superficie ha are ca	deduz	Dominica le	Agrario
1	15	234			Uliveto 3	1 42 00		Euro 44,00	Euro 33,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (cfr. all. n.29)

64. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato allo stato è libero.

65. SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

66. PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda le formalità gravanti sugli immobili di cui sopra, dall'annotazione riportata nella nota di trascrizione nn. 27406/21916 del 15/10/1997 relativa all'atto di compravendita per notar Buonocore Ermanno del 09/10/1997, si evince quanto segue "... Gli acquirenti coniugi signori [REDACTED] assumono obbligo di destinare a strada sterrata una zonetta di terreno di metri lineari due insistente nel mapp.234, e per una profondità di metri 20 a partire dal lato ovest del mapp.233 del foglio 15. Su tutti gli stradoni esistenti, i venditori, anche per i loro aventi causa a qualunque titolo, hanno diritto di passaggio a piedi e con mezzi meccanici di qualsiasi genere. Lungo i margini dei detti stradoni i venditori si riservano, altresì, il diritto di installare tubazioni di qualsiasi genere a servizio della restante loro proprietà. Gli acquirenti hanno diritto di usufruire della vasca per la raccolta di acqua, sia per uso irriguo che domestico, alimentata dall'acquedotto, esistente nel mapp.29 fg.15 di Camerota, di proprietà dei venditori. All'uopo essi

acquirenti si serviranno delle tubazioni esistenti, oppure creeranno, a loro cura e spese, altra idonea condotta da interrare, per , in adiacenza allo stradone esistente.” (cfr all. n.8)

67. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli si rimanda a quanto illustrato al paragrafo 16 “Formalità, vincoli ed oneri”, pag 16 della ctu”. (cfr all. n.7-9-10)

68. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Camerota, con nota prot. n. 20845 del 28/08/2025, ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella n. 234 del Foglio 15 oggetto di pignoramento con indicazione dei vincoli insistenti sulle stesse.

A pag.2 del CDU il Tecnico comunale ha attestato che la particella n. 602 del Foglio 15 ricade in zona “E1- zona agricola- boschivo, pascolo incolto”, e, che ha perso la potenzialità edificatoria in via definitiva, in quanto la cubatura è stata utilizzata per la realizzazione dei fabbricati rurali di cui alla Concessione gratuita n. 39 del 29/04/2003. (cfr all. n.11)

69. REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla particella di terreno riportato in Catasto al Foglio 15 particella n.234 è stato realizzato un manufatto costituito da una platea in cls., di forma rettangolare, su cui è fissata una struttura, composta da pilastri in legno sormontata da una copertura con tegole in coppi, privo di autorizzazione e, dei terrazzamenti in pietra a secco, non riportati nelle tavole allegate al progetto assentito con concessione n. 39/2003.

Per dette opere dovrà essere presentata al Comune di Camerota istanza di accertamento urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/01 e smi, e, accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. n.380/01 e smi

CRITERIO DI STIMA

Si adotta lo stesso criterio di stima utilizzato per il bene n.2 - pagg.36-37 – tenendo conto, in questo caso, della minore appetibilità del fondo in quanto si trova a quota inferiore, a ridosso di un vallone su cui è presente una folta vegetazione arbustiva, per cui il valore congruo stimato è pari a Euro 4/mq.

71. FORMAZIONE/ STIMA LOTTI

Dal confronto tra quanto riportato sulle mappe catastali relative ai beni oggetto di pignoramento e le risultanze dei rilievi topografici eseguiti in loco, il sottoscritto, coadiuvato dal collaboratore geometra Luigi Lombardi, ha accertato:

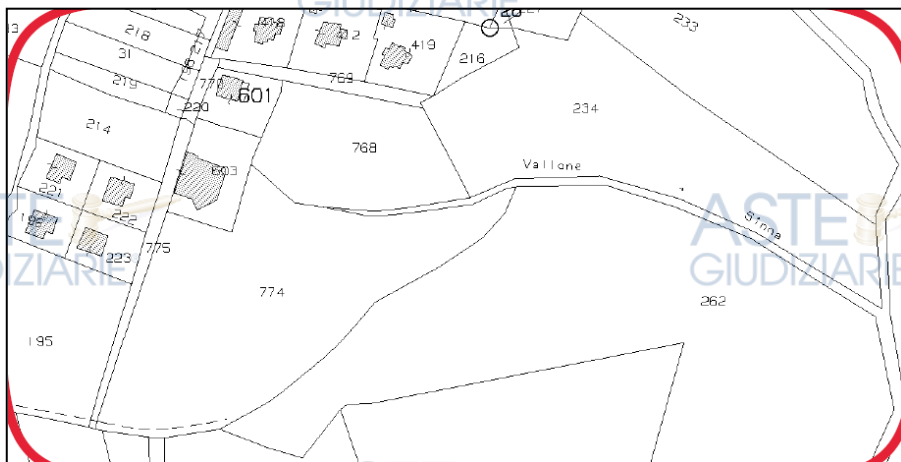
- che l'ubicazione dei corpi di fabbrica riportati in mappa – p.lla 601 sub.1,2,3 e p.lla 603 - non era conforme a quella rilevata sul posto;
- che la strada interpoderale che conduce sia ai beni pignorati che ad altri fondi limitrofi, era in parte ricadente sulle p.lle n. 602 e 600;
- che parte delle corti dei fabbricati in catasto censiti con le p.lle n.418,412,419, di proprietà terzi, sono ricadenti sulla p.lla n.600.

Per tali ragioni, si è reso necessario procedere con atti di aggiornamento catastale (frazionamento, tipo mappale e docfa) al fine di aggiornare la documentazione catastale e renderla conforme allo stato dei luoghi.

Le procedure catastali sono descritte nella relazione di cui all'allegato n.40.

In seguito alle predette operazioni, per quanto riguarda l'indicazione delle particelle su mappa catastale, le p.lle 601 e 603, relative ai fabbricati con rispettive corti, hanno mantenuto la loro numerazione, mentre per quanto riguarda i terreni, la p.lla 768 ha sostituito l'ex p.lla 600, la p.lla 774 ha sostituito l'ex p.lla 602, e sono state costituite le p.lle 769,770,775, che derivano rispettivamente dalle p.lle 600,601 e 602 ed individuano, sempre rispettivamente, l'area di corte di

fabbricati di altra ditta, nonché la strada interpoderale. Lo stralcio di mappa adiacente è meglio rappresentato all'allegato n.41.



Oltre all'aggiornamento del numero di particella dei terreni, con la redazione delle pratiche Docfa necessarie ad aggiornare le aree di corte dei fabbricati, è stato necessario eseguire la soppressione del sub.1 della p.lla 601 (corte comune – B.C.N.C.) e la costituzione del sub.4 avente medesima destinazione ma diversa consistenza, mentre i sub.2 e 3 non sono stati oggetto di variazione. Per quanto attiene alla p.lla 603, dovendo variare l'area di sedime del fabbricato e l'area di corte, è stata soppressa l'identificativo n.603 e costituito l'identificativo p.lla 603 sub.1, avente medesima categoria catastale F/3 ma diversa consistenza rispetto a prima.

Per quanto sopra descritto, essendo variati gli identificativi degli immobili, sia al catasto terreni e sia al catasto fabbricati, i beni già indicati e descritti in premessa, e oggetto di pignoramento, sono indicati nella maniera seguente:

Bene N° 1

- Immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 15 particella **n. 603 sub.1 (ex p.lla 603)**, categoria in corso di costruzione, con annessa corte, (cfr.all.42).

Bene N° 2

- Terreno riportato in Catasto Terreni al Foglio 15 particella **n. 774 (ex 602)**, Uliveto classe 3, sup. catastale 11.779 mq, R.D. 36.50, R.A. 27.38 (cfr.all.43);

Bene N° 3

- Immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 15 particella n. 601 sub 2, categoria A/3, classe I consistenza 4 vani, sup. catastale 56 mq R.C. 371,85, con annessa corte (invariato).

Bene N° 4

- Immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 15 particella n. 601 sub 3, categoria A/3, classe I consistenza 4 vani, sup. catastale 54 mq R.C. 371,85, con annessa corte (invariato).

Bene N° 5

- Terreno riportato in Catasto Terreni al Foglio 15 **particella n. 768 (ex 600)**, Uliveto classe 3, sup. catastale 4.400 mq, R.D. 13,63, R.A. 10,23 (cfr.all.44);

Bene N° 6

- Terreno riportato in Catasto Terreni al Foglio 15 particella n. 234, Uliveto classe 3, sup. catastale 14.200 mq, R.D. 44,00, R.A. 33,00 (invariato).

Bene N° 7

- Terreno riportato in Catasto Terreni al Foglio 15 particella n. 769, Uliveto classe 3, sup. catastale 604 mq, R.D. 1,87, R.A. 1,40 (All. n.45);

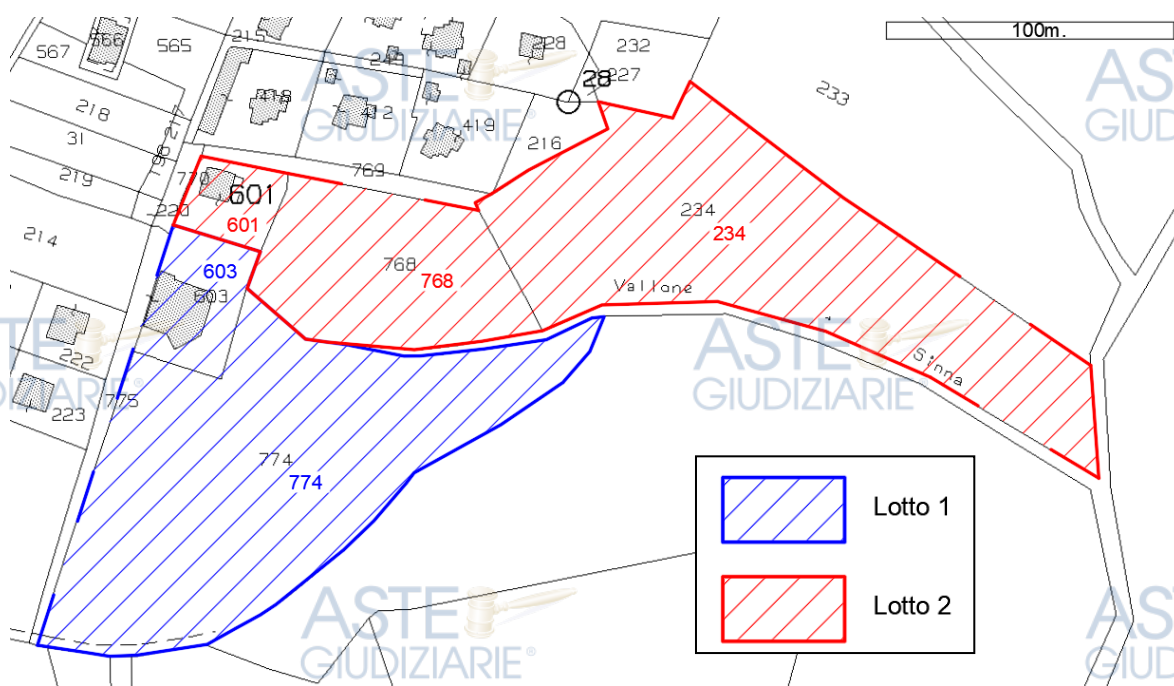
Bene N° 8

- Terreno riportato in Catasto Terreni al Foglio 15 particella n. 770, Uliveto classe 3, sup. catastale 218 mq, R.D. 0,68, R.A. 0,51 (All. n.46);

Bene N° 9

- Terreno riportato in Catasto Terreni al Foglio 15 particella n. 775, Uliveto classe 3, sup. catastale 784 mq, R.D. 2,43, R.A. 1,82 (All. n.47);

Avendo come sopra descritto individuato i beni con numerazione aggiornata, come da atti di tecnici di aggiornamento descritti alle pagine precedenti, si è proceduto alla formazione dei seguenti lotti (cfr. all.49):

**LOTTO N.1**

Il lotto è costituito dai seguenti beni come sopra indicati:

Bene N° 1

- Immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 15 particella **n. 603 sub.1 (ex p.lla 603)**, categoria in corso di costruzione, con annessa corte, (cfr.all.42).

Bene N° 2

- Terreno riportato in Catasto Terreni al Foglio 15 particella **n. 774 (ex 602)**, Uliveto classe 3, sup. catastale 11.779 mq, R.D. 36.50, R.A. 27.38 (cfr.all.43);

LOTTO N.2

Il lotto è costituito dai seguenti beni:

Bene N° 3

- Immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 15 particella n. 601 sub 2, categoria A/3, classe 1 consistenza 4 vani, sup. catastale 56 mq R.C. 371,85, con annessa corte (invariato).

Bene N° 4

- Immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 15 particella n. 601 sub 3, categoria A/3, classe 1 consistenza 4 vani, sup. catastale 54 mq R.C. 371,85, con annessa corte (invariato).

Bene N° 5

- Terreno riportato in Catasto Terreni al Foglio 15 **particella n. 768 (ex 600)**, Uliveto classe 3, sup. catastale 4.400 mq, R.D. 13,63, R.A. 10,23 (cfr.all.44);

Bene N° 6

- Terreno riportato in Catasto Terreni al Foglio 15 particella n. 234, Uliveto classe 3, sup. catastale 14.200 mq, R.D. 44,00, R.A. 33,00 (invariato).

Si precisa che i beni nn.7,8,9, descritti alla pagina precedente, non formano alcun lotto poiché il bene n.7 costituisce di fatto la corte di fabbricati in catasto censiti con le p.lle n.418,412,419, posti a confine con il lotto 1, mentre i beni n. 8 e 9 costituiscono la strada interpoderale di accesso sia ai beni pignorati che ad altre proprietà limitrofe.

DESCRIZIONE LOTTO N.1

Il lotto è costituito dai seguenti immobili:

- Immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 15 particella n. 603 sub.1, categoria in corso di costruzione, con annessa corte.
- Terreno riportato in Catasto Terreni al Foglio 15 particella **n. 774 (ex 602)**, Uliveto classe 3, sup. catastale 11.779 mq, R.D. 36.50, R.A. 27.38;

Fabbricato in corso di costruzione part. n.603 sub.1 foglio 15

L'immobile oggetto di stima, riportato in Catasto al Foglio 15 particella n.603 sub.1, è ubicato nel Comune di Camerota, alla Contrada Sinna, in zona collinare a 2,5 km dal centro di Marina di Camerota e a circa 1 km dalla spiaggia più vicina denominata Capo Grosso.

È un fabbricato, con destinazione residenziale, in corso di costruzione, composto da piano seminterrato, piano terra, e piano primo.

È stato realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura a falde inclinate.

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

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

Piano seminterrato

Il piano seminterrato è costituito da un locale principale e da n.2 vani allo stato grezzo, accessibile tramite una rampa esterna, collegato al piano superiore per mezzo di una scala interna, non prevista nel progetto assentito, e da un locale adibito ad ufficio/reception, allo stato rifinito; la distribuzione degli spazi interni è stata realizzata in difformità rispetto a quanto previsto nella concessione edilizia n.39/2003.

Detto piano presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 240,00 mq.

In corrispondenza della porta di accesso al piano seminterrato sono stati altresì realizzati:

- e) monolocale composto da angolo cottura-soggiorno e bagno, di superficie complessiva lorda pari a circa 24,00 mq., e altezza interna pari a mt.2,60;
- f) monolocale composto da angolo cottura-soggiorno e bagno, di superficie complessiva lorda pari a circa 27,00 mq., e altezza interna pari a mt.2,60;
- g) monolocale composto da angolo cottura-soggiorno e bagno, di superficie complessiva lorda pari a circa 23,00 mq., e altezza interna pari a mt.2,60;
- h) un vano interrato, ricavato nell'intercapedine tra il vano seminterrato principale ed il muro di contenimento corrispondente al confine con la strada di accesso ai beni oggetto di

pignoramento. Le dimensioni lorde sono pari a 4,70 m x 15,70 m, altezza di 2,80 mt. e superficie di circa 74,00 mq.

Ai fini del calcolo della superficie convenzionale del piano seminterrato non si è tenuto conto del vano intercapedine e dei monolocali riportati alle lettere a)-b)-c), atteso che le relative superfici e volumi non sono sanabili

Piano Terra

Il piano terra è in corso di ultimazione. Sono presenti pareti interne non intonacate, manca il massetto di pavimento, il pavimento stesso e gli impianti. Le dimensioni dell'involucro coincidono con quello assentito, mentre esistono delle differenze che riguardano la parte ubicata a nord-est: in pratica è stato ricavato un terrazzo al di sopra dei locali abusivamente realizzati al piano seminterrato e descritti al paragrafo precedente alle lettere a) e b). Ci sono poi altre differenze relative alle aperture finestrate nonché alla distribuzione degli spazi interni, il tutto in corso di realizzazione. Nel dettaglio, sulla parte nord-est è stata realizzata una parete tra i pilastri del portico assentito, dove poi sono state realizzate aperture finestrate con affaccio sulla terrazza soprastante ai monolocali abusivamente realizzati.

Relativamente alla diversa distribuzione interna, si è riscontrata la mancata realizzazione di una porzione di parete curva presente nel progetto approvato, e nella parte verso nord sono stati creati n.2 vani principali e n.4 locali accessori.

In particolare, si è rilevato che:

- il volume realizzato è pari a $\text{mq.}179,78 \times \text{mt.}2,90 = \text{mc.}521,36$, conforme a quanto assentito;
- il terrazzo, abusivamente realizzato, ha una superficie pari a $\text{mq.}43,24$;
- il portico, così come realizzato, ha una superficie pari a $\text{mq.}63,50$ conforme allo stato assentito.

Piano Primo

Allo stato, il piano primo è al grezzo; è stata realizzata una superficie lorda pari a $\text{mq.} 174,28$ ed altezza lorda di $\text{mt.}2,90$, volume pari a $\text{mc.}505,41$, il tutto conforme allo stato assentito.

E' presente una terrazza scoperta avente superficie calpestabile pari a $\text{mq.}60,41$, conforme allo stato assentito.

Internamente sono in corso di ultimazione n.6 camere con annesso servizio igienico, il tutto in conformità al titolo edilizio per quanto riguarda la distribuzione interna, al netto di piccole differenze relative alle pareti dei servizi igienici delle camere n.4 e n.5

È stato eseguito il deposito del progetto strutturale presso l'Ufficio Provinciale del Genio Civile e del certificato di collaudo statico ai sensi dell'art. 7 della Legge n.1086/71.

Il fabbricato sopradescritto è accessibile dalla strada interpoderale che si diparte dalla strada vicinale vestieli-sinna, sino al fondo riportato in catasto al foglio 15 particella n.774, facente parte del lotto n.1, su cui è ubicato un cancello in ferro.

L'immobile oggetto di stima presenta una superficie complessiva lorda pari a 533,48 mq.

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. E' stata applicata la metodologia MCA (Market Comparison Approach) che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

I valori di mercato sono stati reperiti dalle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio relativa al 1° semestre 2025 (l'ultimo disponibile) di 1350 - 2000 €/mq per immobili con destinazione residenziale con stato di conservazione normale, ricadenti in zona extraurbana. (cfr all. n.36).

Da indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali, nonché dalla consultazione del sito specialistico il borsinoimmobiliare.it, si è appurato che il più probabile valore unitario di immobili di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, può fissarsi un valore unitario compreso tra 1.500 €/m² e 2.200,00 €/m² di superficie convenzionale lorda.

Pertanto, considerate le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, con riferimento a immobile completamente rifinito ed in buono stato di manutenzione, il più probabile valore di mercato può ottenersi come media dei due valori sopra stimati riferiti alla superficie convenzionale lorda, di tipo residenziale: $(€ 2.000 + € 2.200) / 2 = € 2.100,00 / m^2$ (euro duemilacentoeuro/00).

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche dell'immobile, in corso di ultimazione, il valore derivante dalla stima eseguita come sopra descritto, deve essere corretto con un coefficiente stimato pari a 0,50, per cui si ha:

Valore fabbricato p.lla 603 sub.1: $m^2 533,48 \times € 2.100,00 / m^2 \times 0,50 = € 560.154,00$

Terreno part. n.774 foglio 15

Terreno riportato in Catasto Terreni al Foglio 15 particella **n. 774 (ex 602)**, Uliveto classe 3, sup. catastale 11.779 mq, R.D. 36.50, R.A. 27.38.

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

L'immobile oggetto di stima è un terreno ubicato nel comune di Camerota, riportato in Catasto al Foglio 15 particella n.774, ubicato nel Comune di Camerota, alla Contrada Sinna, in zona collinare a 2,5 km dal centro di Marina di Camerota e a circa 1 km dalla spiaggia più vicina denominata Capo Grosso.

Al suddetto terreno si accede dalla via vicinale vestieli-sinna e successivamente dalla strada interpodereale che si diparte dalla detta via e conduce sia al terreno stesso, dotato di cancello in ferro, che agli altri immobili di proprietà degli esecutati, riportati in catasto al foglio 15 particella n.768 (terreno), al foglio 15 particelle nn. 601-603 (fabbricati), ed infine al terreno riportato in catasto al foglio 15 particella n.234.

Sulla particella di terreno in esame, insistono n. 26 piante di ulivo di piccolo fusto, n.3 pini domestici e 3 querce; sono stati realizzati n.2 manufatti di piccole dimensioni, un gazebo con struttura in legno, aperta su tutti i lati ed un manufatto adibito a deposito, oltre ad un forno in mattoncini.

A confine con la strada interpodereale che si diparte dalla via vicinale vestieli-sinna è stato realizzato un muretto in pietra di altezza variabile, sormontato da una recinzione in ferro; in corrispondenza dell'ingresso sono stati realizzati dei muretti in cls rivestiti in pietra.

Dal cancello di ingresso, tramite una stradina sterrata si accede al fabbricato in corso di costruzione riportato in catasto al foglio 15 part. n. 603.

Sulla particella di terreno sono stati realizzati n.2 manufatti di piccole dimensioni:

- ✓ un manufatto, adibito a deposito, realizzato su platea in ca, tompagnatura in blocchi di calcestruzzo e soletta di copertura in cls, privo di autorizzazione.
- ✓ un gazebo con struttura in legno, aperta su tutti i lati ed un forno in mattoncini di laterizio;

Lungo il confine con la strada interpodereale è stato realizzato un muretto in pietra di altezza variabile, sormontato da una recinzione in ferro; in corrispondenza dell'ingresso sono stati realizzati dei muretti in cls rivestiti in pietra.

Il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione con valori noti di beni simili o assimilabili. Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

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

Da indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali si è appurato che il più probabile valore unitario di immobili di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, può fissarsi un valore unitario compreso tra 4,00 €/m² e 6,00 €/m².

Pertanto, considerate sia le caratteristiche estrinseche del terreno oggetto stima (mercato di compravendita della zona, caratteristiche della zona e caratteristiche ubicazionali) sia le caratteristiche intrinseche dello stesso (presenza di vincoli paesistici, ambientali, idrogeologici), il più probabile valore di mercato può ottenersi come media dei valori sopra stimati riferiti alla superficie catastale:

$$(\text{€/mq } 4,00 + \text{€/mq } 6,00) / 2 = \text{€ } 5,00/\text{mq} \text{ (euro cinque/00)}$$

Pertanto, il terreno individuato dalla particella n. 774, di superficie catastale pari a 11.779 mq., ha un valore pari a:

$$\text{mq. } 11.779 \times 5,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 58.895,00$$

Considerando la presenza di piante come sopra descritte, il valore del soprassuolo è pari a:

$$\text{- ulivi: € } 300,00 \times \text{n.26 piante di ulivo} = \text{€ } 7.800,00;$$

pertanto il valore complessivo della p.lla 774 è pari a € 58.895,00 + € 7.800,00 = € 66.695,00.

Il valore complessivo del lotto n.1 è pari a: € 560.154,00 + € 66.695,00 = € 626.849,00.

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

- accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01;
- accertamento di conformità paesaggistica ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01;
- sanzione ambientale di cui all'art. 167 del D.L.gs 42/2004, come previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n. 28 del 09/09/2016;
- sanzione amministrativa prevista dall'art. 36 del D.P.R. 380/01;
- spese tecniche per la redazione della pratica di sanatoria;

In particolare l'istanza di sanatoria si riferisce all'esecuzione delle seguenti opere realizzate in difformità alla concessione edilizia n.39/2003:

- esecuzione di opere di ripristino (interramento) dei locali al piano seminterrato;
- diversa distribuzione al piano seminterrato, al piano terra e al piano primo;
- realizzazione scala interna di collegamento del piano seminterrato al piano terra;
- differenze relative alle aperture finestrate;

- esecuzione di opere di sistemazione dell'area esterna, difforni da quanto previsto nelle tavole allegare alla concessione edilizia n.39/2003;
- demolizione del manufatto insistente sulla particella n.774;
- sanatoria gazebo con struttura in legno e forno in mattoncini di laterizio;
- sanatoria cancello di ingresso in ferro e muretto recinzione sormontato da una recinzione in ferro lungo il confine con la strada interpoderale.

Per le sopra elencate prestazioni, contributi e costi, oltre a versamento dei diritti di segreteria, contributo di costruzione, si stima a corpo la somma complessiva di Euro 15.000,00.

Valore finale di stima del lotto n.1 : € 626.849,00 - € 15.000,00 = € 611.849,00.

in cifra tonda € 612.000,00 (euro seicentododicimila/00).

DESCRIZIONE LOTTO N.2

Il lotto è costituito dai seguenti immobili:

Bene N° 3

- Immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 15 particella n. 601 sub 2, categoria A/3, classe 1 consistenza 4 vani, sup. catastale 56 mq R.C. 371,85.

Bene N° 4

- Immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 15 particella n. 601 sub 3, categoria A/3, classe 1 consistenza 4 vani, sup. catastale 54 mq R.C. 371,85;

Bene N° 5

- Terreno riportato in Catasto Terreni al Foglio 15 **particella n. 768 (ex 600)**, Uliveto classe 3, sup. catastale 4.400 mq, R.D. 13,63, R.A. 10,23;

Bene N° 6

- Terreno riportato in Catasto Terreni al Foglio 15 particella n. 234, Uliveto classe 3, sup. catastale 14.200 mq, R.D. 44,00, R.A. 33,00;

Fabbricato part. n.601 sub 2-3 foglio 15

Bene N° 3

- Immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 15 particella n. 601 sub 2, categoria A/3, classe 1 consistenza 4 vani, sup. catastale 56 mq R.C. 371,85.

Bene N° 4

- Immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 15 particella n. 601 sub 3, categoria A/3, classe 1 consistenza 4 vani, sup. catastale 54 mq R.C. 371,85;

L'immobile oggetto di stima, riportato in Catasto al Foglio 15 particella n.601 sub 2-3, con corte comune individuata dal sub.4 (ex sub.1) cat.b.c.n.c., è ubicato nel Comune di Camerota, alla Contrada Sinna, in zona collinare a 2,5 km dal centro di Marina di Camerota.

Trattasi di un fabbricato con destinazione residenziale, su un unico livello a piano terra, suddiviso in n.2 unità immobiliari, composte ciascuna da ingresso/soggiorno, cucina, e bagno.

Dette unità immobiliari sono riportate in Catasto al Foglio 15 particella n.601 sub 2-3, categoria A/3.

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

Trattasi di un fabbricato realizzato in totale difformità rispetto a quanto approvato con concessione edilizia n.39/2003, e, non è sanabile.

Presenta una superficie complessiva lorda pari a 113,50 mq ed una corte di mq.746,50, corrispondente ad una superficie convenzionale pari a mq.16,92.

Viene posto in vendita per la piena proprietà (1/1), atteso che gli esecutati, [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. E' stata applicata la metodologia MCA (Market Comparison Approach) che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

I valori di mercato sono stati reperiti dalle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio relativa al 1° semestre 2025 (l'ultimo disponibile) di 1350 - 2000 €/mq per immobili con destinazione residenziale con stato di conservazione normale, ricadenti in zona extraurbana. (cfr all. n.36).

Da indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali, nonché dalla consultazione del sito specialistico il borsinoimmobiliare.it, si è appurato che il più probabile valore unitario di immobili

di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, può fissarsi un valore unitario compreso tra 1.500 €/m² e 2.200,00 €/m² di superficie convenzionale lorda.

Pertanto, considerate le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, con riferimento a immobile completamente rifinito ed in buono stato di manutenzione, il più probabile valore di mercato può ottenersi come media dei due valori sopra stimati riferiti alla superficie convenzionale lorda, di tipo residenziale: $(€ 2.000 + € 2.200) / 2 = € 2.100,00 / m^2$ (euro duemilacentoeuro/00).

In questo caso si esegue la stima dell'immobile come se lo stesso fosse stato realizzato in conformità a titolo autorizzativo, e successivamente, al valore di mercato così determinato, va applicato un coefficiente riduttivo pari a 0,85. Pertanto, in considerazione delle rilevate criticità evidenziate nel paragrafo "Regolarità edilizia", si procede alla stima del valore d'uso del fabbricato pignorato.

Valore fabbricato p.lla 601 sub.2,3,4: m² (113,50+16,92) x € 2.100,00 /m² x (1,00-0,85) = € 41.082,30.

Terreno part. n. 768 (ex 600)

Bene N° 5

- Terreno riportato in Catasto Terreni al Foglio 15 **particella n. 768 (ex 600)**, Uliveto classe 3, sup. catastale 4.400 mq, R.D. 13,63, R.A. 10,23;

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

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

L'immobile oggetto di stima è un terreno riportato in Catasto al Foglio 15 particella n.768, ubicato nel Comune di Camerota, alla Contrada Sinna, in zona collinare a 2,5 km dal centro di Marina di Camerota e a circa 1 km dalla spiaggia più vicina denominata Capo Grosso.

Al suddetto terreno si accede dalla via vicinale vestieli-sinna e successivamente dalla strada interpodereale che si diparte dalla detta via e conduce sia al terreno stesso, accessibile tramite cancello metallico, che agli altri immobili di proprietà degli esecutati, riportati in catasto al foglio 15 particella n.774 (terreno), al foglio 15 particelle nn. 601-603 (fabbricati).

Sulla particella di terreno in esame, insistono n.62 piante di ulivo di basso fusto, n. 2 piante di quercia e altre piante autoctone; è stato realizzato un locale di piccole dimensioni con blocchi di cls e copertura con tegole in coppi, adibito a deposito.

A confine con la strada interpoderale che si diparte dalla via vicinale vestieli-sinna è stato realizzato un muretto in pietra di altezza variabile, sormontata da una recinzione in ferro.

Il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione con valori noti di beni simili o assimilabili. Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

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

Da indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali si è appurato che il più probabile valore unitario di immobili di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, può fissarsi un valore unitario compreso tra 4,00 €/m² e 6,00 €/m².

Pertanto, considerate sia le caratteristiche estrinseche del terreno oggetto stima (mercato di compravendita della zona, caratteristiche della zona e caratteristiche ubicazionali) sia le caratteristiche intrinseche dello stesso (presenza di vincoli paesistici, ambientali, idrogeologici), il più probabile valore di mercato può ottenersi come media dei valori sopra stimati riferiti alla superficie catastale:

$$(\text{€/mq } 4,00 + \text{€/mq } 6,00) / 2 = \text{€ } 5,00/\text{mq} \text{ (euro cinque/00)}$$

Pertanto, il terreno individuato dalla particella n. 768, di superficie catastale pari a 4.400 mq., ha un valore pari a:

$$\text{mq.} 4.400 \times 5,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 22.000,00$$

Considerando la presenza di piante come sopra descritte, il valore del soprassuolo è pari a:

$$\text{- ulivi: € } 300,00 \times \text{n.} 62 \text{ piante di ulivo} = \text{€ } 18.600,00;$$

Il valore della di particella n.768 è pari a € 22.000,00 + € 18.600,00 = € 40.600,00

Terreno part. n. 234

Bene N° 6

- Terreno riportato in Catasto Terreni al Foglio 15 particella n. 234, Uliveto classe 3, sup. catastale 14.200 mq, R.D. 44,00, R.A. 33,00.

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

[REDACTED] posseggono rispettivamente la quota di ½.

Terreno riportato in Catasto al Foglio 15 particella n.234, è ubicato nel Comune di Camerota, alla Contrada Sinna, in zona collinare a 2,5 km dal centro di Marina di Camerota e a circa 1 km dalla spiaggia più vicina denominata Capo Grosso.

È un fondo in pendenza verso valle a ridosso di un vallone denominato "Sinna",

L'immobile oggetto di stima è un terreno riportato in Catasto al Foglio 15 particella n.234, è ubicato nel Comune di Camerota, alla Contrada Sinna, in zona collinare a 2,5 km dal centro di Marina di Camerota e a circa 1 km dalla spiaggia più vicina denominata Capo Grosso.

È un terreno in pendenza verso valle a ridosso di un vallone denominato "Sinna", accessibile sia dalla particella di terreno 600, che dalla particella 602 tramite una stradina interpoderale, entrambe di proprietà degli esecutati, oggetto di pignoramento.

Sulla particella di terreno in esame, insistono n. 4 piante di ulivo di basso fusto, oltre ad arbusti e ginestre; è stato realizzato un manufatto costituito da una platea in cls., di forma rettangolare, su cui è fissata una struttura, composta da pilastri in legno sormontata da una copertura con tegole in coppi; detta struttura è posta a ridosso di un muro di terrazzamento, realizzato in pietra a secco, sul quale poggia la copertura, e sui restanti lati è delimitata da blocchi di calcestruzzo fino ad un'altezza di 60/80 cm.

Si adotta lo stesso criterio di stima utilizzato per la p.lla 768 tenendo conto, in questo caso, della minore appetibilità del fondo in quanto si trova a quota inferiore, a ridosso di un vallone su cui è presente una folta vegetazione arbustiva, per cui il valore congruo stimato è pari a € 3,00/mq

Pertanto, il terreno individuato dalla particella n. 235, di superficie catastale pari a 14.200 mq., ha un valore pari a:

$$\text{mq.} 14.200 \times 3,00 \text{ € /mq.} = \text{€ } 42.600,00$$

Considerando la presenza di piante come sopra descritte, il valore del soprassuolo è pari a:

$$\text{- ulivi: € } 300,00 \times \text{n.4 piante di ulivo} = \text{€ } 1.200,00;$$

Il valore della di particella n.234 è pari a € 42.600,00 + € 1.200,00 = € 43.800,00

Il valore finale di stima del lotto n.2 è pari a:

$$\text{€ } 41.082,30 + \text{€ } 40.600,00 + \text{€ } 43.800,00 = \text{€ } 125.482,30.$$

in cifra tonda € 125.000,00 (eurocentoventicinquemila/00).

Riepilogo lotti :

**LOTTO N.1 : fabbricato in corso di costruzione
con annesso terreno € 612.000,00;**

LOTTO N.2 : fabbricato con terreno annesso € 125.000,00.

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 31/10/2025

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