



STUDIO Φ8

dott. ing. Ottaviano FERRIERI

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SALERNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

**OGGETTO: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 4/2017 R.G.E. – TRIBUNALE DI
SALERNO, VERTENTE TRA BANCA MONTE DEI PASCHI DI
SIENA S.P.A. (**

Giudice dell'esecuzione: **dott. ALESSANDRO BRANCACCIO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico d'Ufficio: **ing. Ottaviano FERRIERI, con studio tecnico in via
Luigi Lazzarelli, 2 – 84132 Salerno (SA), C.F. FRRTVN70A06M208T**

ASTE
GIUDIZIARIE®

G

Il giorno 23 marzo 2017, il signor Giudice dell'Esecuzione,
dott. Alessandro Brancaccio, disponeva la nomina del
sottoscritto, Ottaviano ing. Ferrieri, quale consulente

tecnico d'ufficio nella causa N. 4/2017 R.G.E. – Tribunale di Salerno,
vertente tra Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. contro la società

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal
G.E., che di seguito si riportano integralmente:

- 1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3) *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è*

Studio Tecnico Φ8

INDIRIZZO POSTALE e Sede Fiscale: Via Abritti, 175 - 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ)

Sedi Operative: Via Luigi Lazzarelli, 2 – 84132 Salerno (SA)

Tel 0968/60129 - Telefax 09681940491, Cellulare: 3391719795

E-mail: info@studiof8.it / ottaviano.ferrieri@studiof8.it - Internet: www.studiof8.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inadeguata (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;

5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

6) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

8) Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, c. 3, cod. civ.;

9) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le

eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

11) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

12) Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;

13) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

14) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di

vendita per le quote indivise;

15) Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;

16) Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

17) Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso costruzione, anche degli interni.

PREMESSA

Al fine di rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

➤ Agenzia delle Entrate di Salerno, servizi catastali, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati e, soprattutto, per esibire la **pratica di frazionamento con cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari site in via Sabatella**, in agro di Capaccio Paestum (SA);

➤ Diverse Agenzie del Territorio allo scopo di effettuare delle semplici visure;

➤ Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Salerno, per appurare la presenza di creditori iscritti e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;

➤ Ufficio Tecnico, Condono e Sportello Unico Edilizia del Comune di Capaccio (SA) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili;

➤ Archivio Notarile di Salerno per recuperare alcune copie dei titoli di proprietà dei cespiti pignorati;

➤ Studio notarile del dottor Pasquale Cammarano, notaio in Battipaglia allo scopo di recuperare altri atti di acquisto dei cespiti pignorati;

➤ Studio notarile della dott.ssa Paola Loffredo, notaio in Agropoli con l'intenzione di acquisire ulteriori atti di compravendita dei cespiti pignorati;

➤ Agenzia delle Entrate allo scopo di conoscere le registrazioni aventi ad oggetto l'immobile pignorato o porzione di esso;

➤ Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di Salerno registro imprese - ufficio ufficiale

della CCIAA per attingere alle informazioni commerciali riferiti alla società pignorata.



Successivamente al fedele giuramento compiuto davanti al cancelliere, il sottoscritto dava inizio allo studio preliminare della procedura identificata al N. 04/2017 R.G.E. - Tribunale di Salerno, sia mediante l'analisi dei documenti acclusi alla procedura esecutiva e sia dal profilo personale, registrato sul portale telematico procedure.it, da cui si individuavano i soggetti interessati dalla procedura esecutiva in oggetto, ed ai quali inviava comunicazione ufficiale, in data 15/04/2017, fissando la data e l'ora del sopralluogo ai cespiti pignorati, stabilita per giorno 27/04/2017, alle ore 11:00 **(vedi allegato K)**.

Nel giorno e nell'ora pattuiti, lo scrivente, accompagnato dai personali collaboratori, si recava in Via Sabatella, territorio comunale di Capaccio Paestum, ove risulta allocata parte della massa immobiliare pignorata **(vedi allegato K)**.

Sul posto erano presenti: il signor [redacted] in qualità di amministratore unico e legale rappresentate della società esecutata, il custode nominato, dott. Luca Sensini, l'arch. Carla Isabella ed il geom. Antonio Gallo, personali collaboratori dello scrivente, ed il sottoscritto CTU.

Sul posto si effettuava il rilievo grafico e fotografico dello stabile e delle relative pertinenze **(vedi allegato K)**.

Dopo aver assolto alle operazioni di misurazione e rilievo dei cespiti suddetti, ci si spostava in Via Molino di Mare, ivi è ubicato il terreno esecutato, ad uso parcheggio, distinto ai mappali 410 e 484 del Foglio 54; anche in questo caso si effettuava rilievo grafico e fotografico del fondo **(vedi allegato K)**.

Conseguentemente si visionavano i restanti cespiti afferenti la procedura espropriativa in oggetto, ossia il terreno in località "Linora", censito al Foglio 54, Particelle 1172, 1173, 1176 e 1177, ed il piano seminterrato di uno stabile a maggiore consistenza, sito in via Giove N. 6, distinto al Foglio 54, Particella 598, sub. 9, corredato un una striscia di terreno individuata al mappale 584 **(vedi allegato K)**.

Ultimati i lavori di rilievo e misurazione, nonché, tutte le operazioni preliminari, si espongono di seguito i risultati della consulenza **(vedi allegati A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K)**.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1-2-3

Verifica e controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 codice di procedura civile

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, in data 28/03/2017, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Salerno, anche attraverso il portale telematico, allo scopo di eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti.

Lo scrivente verificava, nel dettaglio, la documentazione presente a corredo dei fascicoli di pignoramento.

Nello specifico la procedura esecutiva individuata con il N. 4/2017 R.G.E. era corredata dalla seguente certificazione ipotecaria e catastale:

⇒ Certificazione notarile a firma del dottor Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena del 07/03/2017, a copertura del ventennio;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ⇒ Estratti degli estratti di mappa dei cespiti pignorati;
- ⇒ Nota di trascrizione del pignoramento del 16/12/2016, rep. N. 11076/2016, trascritto a Salerno il 27/01/2017, R.P. N. 2501 e R.G. N. 3272.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione era da ritenersi idonea, si è proceduto all'istruzione della perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE®**QUESITO N. 4**

Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

I beni immobili interessati dalla procedura esecutiva N. 4/2017

R.G.E. – Tribunale di Salerno, incardinata al verbale di pignoramento immobili del 27/01/2017, R.G. N. 3272, R.P. N. 2501, derivante da atto giudiziario del 16/12/2016, numero di repertorio 11076/2016, risultano ubicati esclusivamente nel Comune di Capaccio Paestum (SA).

ASTE
GIUDIZIARIE®

I cespiti colpiti dal provvedimento espropriativo che si esplica contro la società '

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

esecutata per la quota pari al totale, consistono in:

ASTE
GIUDIZIARIE®*Unità Negoziale N. 1*

Immobile N. 1) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 54, P.lla 598, Sub. 9, Natura C6-stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 366 mq, via del Molino del Mare, Piano SE;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile N. 2) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 2, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani, via



ASTE
GIUDIZIARIE®

Sabatella, Piano 1:

Immobile N. 3) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 3, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 5,5 vani, via Sabatella, Piano 1;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile N. 4) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 23, Natura A10 – Uffici e studi privati, consistenza 10 vani, via Sabatella;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile N. 5) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 24, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 113 mq, via Sabatella;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile N. 6) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 25, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 113 mq, via Sabatella;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile N. 7) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 27, Natura CO – Corte o Resede, consistenza 86 mq, Via Sabatella;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile N. 8) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 28, Natura CO – Corte o Resede, consistenza 138 mq, Via Sabatella;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile N. 9) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 29, Natura CO – Corte o Resede, consistenza 125 mq, Via Sabatella;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile N. 10) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 30, Natura CO – Corte o Resede, consistenza 53 mq, Via Sabatella;

Immobile N. 11) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 31, Natura CO – Corte o Resede, consistenza 4 mq, Via

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sabatella;

Immobile N. 12) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 32, Natura CO - Corte o Resede, consistenza 24 mq, Via
Sabatella;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile N. 12) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 54, P.lla 1176,
Natura T-Terreno, consistenza 22 centiare;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile N. 13) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 54, P.lla 1177,
Natura T-Terreno, consistenza 3 are 88 centiare;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile N. 14) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 54, P.lla 1173,
Natura T-Terreno, consistenza 22 ettari;

Immobile N. 15) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 54, P.lla 1172,
Natura T-Terreno, consistenza 9 are 32 centiare;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile N. 16) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 55, P.lla 484,
Natura T-Terreno, consistenza 12 are 40 centiare;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile N. 17) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 55, P.lla 410,
Natura T-Terreno, consistenza 12 are;

Immobile N. 18) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 54, P.lla 584,
Natura T-Terreno, consistenza 1 are 94 centiare **(vedi allegato E).**

Nel particolare, gli immobili distinti progressivamente dal N. 2 al N. 11, compongono un fabbricato multipiano, sito in Via Sabatella, già S.S. N. 18, che costituisce l'arteria principale che collega l'autostrada SA-RC, alla fascia costiera della provincia salernitana, con particolare attinenza alla zona di Paestum, famosa per gli scavi archeologici greci; detta strada, altresì, permette di raggiungere numerosa zone del territorio comunale di Battipaglia e di Capaccio

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Paestum dove, per l'appunto, risulta ubicato l'edificio investigato (vedi allegato A).

I restanti cespiti pignorati, invece, seppur collocati in punti diversi, ricadono nella stessa località, nomata "Santa Venere", facilmente raggiungibile dalla S.P. N. 276, diramazione della S.S. N. 18, da cui è collegata mediante lo svincolo sito in prossimità del ponte "ANAS S.S. N. 18", che risulta essere, tra l'altro, quello più vicino alla zona in esame (vedi allegato A).

La proprietà dei beni esegutati spetta esclusivamente alla società esegutata, *

in persona dell'amministratore unico, sig.

per averli acquistati con gli atti di proprietà, che di seguito verranno elencati:

- **COMPAVENDITA del 24 Giugno 2004**, Rep. N. 72805, raccolta N. 29730, a rogito del notaio Cammarano Pasquale, registrato a Salerno il 02/07/2004 al N. 1T e trascritto a Salerno il 06/07/2004 ai NN. 28447/21464 → con tale atto veniva acquisita la proprietà degli immobili **distinti ai N. 1 e N. 18**, sul verbale di pignoramento sopra riportato, costituiti da un magazzino posto al piano seminterrato di un fabbricato a maggiore consistenza, distinto al Catasto Urbano di Capaccio, Foglio 54, Particella 598, Sub. 9 e

dalla striscia di terreno che, difatti, costituisce la rampa d'accesso al medesimo, distinto al Foglio 54, Particella 584 **(vedi allegato F)**.

- **COMPAVENDITA del 15 Novembre 2005**, Rep. N. 76327, raccolta N. 31606, a rogito del notaio Cammarano Pasquale, registrato a Salerno il 17/11/2005 al N. 6047 e trascritto a Salerno il 18/11/2005 ai NN. 55761/36571 → con tale atto di veniva acquisita la proprietà degli **immobili distinti progressivamente dal N. 2 al N. 11**, sul verbale di pignoramento in oggetto, che, come detto, formano un fabbricato a maggiore consistenza, corredato da un'ampia corte esterna, distinti al Catasto Urbano di Capaccio, al Foglio 13, Particelle 87 e 123 **(vedi allegato F)**.

- **COMPAVENDITA del 24 Aprile 2008**, Rep. N. 14892, Raccolta N. 2860, a rogito del Notaio Paola Loffredo, registrato ad Agropoli il 28/04/2008 al N. 406 e trascritto a Salerno il 29/04/2009 ai NN. 17284/11973 → con tale atto di veniva acquisita la proprietà degli **immobili distinti ai N. 16 e N. 17** - numero d'ordine del verbale di pignoramento - ossia il terreno in agro di Capaccio, distinto al Catasto Terreni, Foglio 55, Particelle 410 e 484 **(vedi allegato F)**.

- **COMPAVENDITA del 8 Novembre 2008**, Rep. N. 80658, Raccolta N. 34518, a rogito del notaio Cammarano Pasquale, registrato a Salerno il 22/11/2007 al N. 1T e trascritto a Salerno il 23/11/2007 ai NN. 56613/35631 → con tale atto di veniva acquisita la proprietà degli immobili **distinti progressivamente dal N. 12 al N. 15**, ovvero il terreno agricolo in agro di Capaccio, distinto al

Catasto Terreni, Foglio 54, Particelle 1172, 1173, 1176 e 1177 (vedi allegato F).

INDIVIDUAZIONE LOTTI

La suddivisione in lotti deve tener conto della natura dei cespiti, della destinazione d'uso, del reale utilizzo, della quota pignorata e, soprattutto, deve scongiurare l'innestarsi di possibili servitù ingestibili per l'acquirente.

In occasione dei sopralluoghi presso i cespiti eseguiti il sottoscritto aveva modo di verificare lo stato dei luoghi, nonché, di vagliare l'aspetto urbanistico e strutturale degli immobili investigati, anche allo scopo di allestire un piano di divisione dei beni sottoposti ad espropriazione forzata e, conseguentemente, all'istituzione di più lotti di vendita.

In primo luogo, occorre affermare che la titolarità sui beni pignorati spetta esclusivamente alla , eseguita, con sede in (SA), iscritta nel registro delle

non sussistono, quindi, terzi soggetti comproprietari dei cespiti che si devono preservare dall'espropriazione forzata.

Sono stati, invece, oggetto di attenta valutazione sia l'aspetto catastale che quello urbanistico e strutturale attinente, principalmente, alla consistenza degli spazi e dei beni comuni.

Infatti, prendendo in considerazione la "situazione" catastale

dei cespiti, nonché, urbanistica si evince che ogni bene è accatastato come singola unità immobiliare per cui è possibile effettuare una suddivisione in lotti.

Anche dal punto di vista puramente strutturale sono "presenti" tutte le divisioni fisiche che hanno consentito il frazionamento dei manufatti nel rispetto della situazione catastale.

Infine, ma non meno rilevante, è da considerare che trattasi di immobili collocati in zone diverse e, quindi, non fruibili in "contiguità".

Per quanto appena affermato, si procederà all'elaborazione dei lotti di vendita, costituiti come di seguito:

LOTTO N. 1: Laboratorio artigianale ubicato al piano terra di uno stabile multipiano, censito al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 123, sub. 30 (ex sub. 23)**, categoria C/3 "laboratori per arti e mestieri", consistenza 188 mq, superficie catastale 222 mq, rendita 126,22 €, Via Sabatella SNC, piano T, corredato da una corte esterna (proprietà pari ad 1/7), comune con i Lotti 2, 3, 4, 5, 6 e 7, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 87, sub. 27**, categoria "area urbana", consistenza 86 mq, **sub. 28**, categoria "area urbana", consistenza 138 mq, **sub. 29**, categoria "area urbana", consistenza 125 mq, **sub. 30**, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, **sub. 31**, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, **sub. 32**, categoria "area urbana", consistenza 24 mq;

LOTTO N. 2: Ufficio ubicato al piano primo di uno stabile

multipiano, censito al catasto fabbricati del Comune di Capaccio
 Paestum, **foglio 13, particella 123, sub. 26 (ex sub. 2)**, categoria
 A/10 "uffici e studi privati", consistenza 2,5 vani, superficie catastale
 54 mq, rendita 604,25 €, Via Sabatella SNC, piano 1, corredato da
 una corte esterna (proprietà pari ad 1/7), comune con i Lotti 1, 3, 4,
 5, 6 e 7, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio
 Paestum, **foglio 13, particella 87, sub. 27**, categoria "area
 urbana", consistenza 86 mq, **sub. 28**, categoria "area urbana",
 consistenza 138 mq, **sub. 29**, categoria "area urbana", consistenza
 125 mq, **sub. 30**, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, **sub.**
31, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, **sub. 32**, categoria
 "area urbana", consistenza 24 mq;

LOTTO N. 3: Ufficio ubicato al piano primo di uno stabile
 multipiano, censito al catasto fabbricati del Comune di Capaccio
 Paestum, **foglio 13, particella 123, sub. 27 (ex sub. 2)**, categoria
 A/10 "uffici e studi privati", consistenza 2,5 vani, superficie catastale
 56 mq, rendita 604,25 €, Via Sabatella SNC, piano 1, corredato da
 una corte esterna (proprietà pari ad 1/7), comune con i Lotti 1, 2, 4,
 5, 6 e 7, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio
 Paestum, **foglio 13, particella 87, sub. 27**, categoria "area
 urbana", consistenza 86 mq, **sub. 28**, categoria "area urbana",
 consistenza 138 mq, **sub. 29**, categoria "area urbana", consistenza
 125 mq, **sub. 30**, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, **sub.**
31, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, **sub. 32**, categoria

"area urbana", consistenza 24 mq;

LOTTO N. 4: Ufficio ubicato al piano primo di uno stabile multipiano, censito al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 123, sub. 28 (ex sub. 3)**, categoria A/10 "uffici e studi privati", consistenza 3 vani, superficie catastale 60 mq, rendita 725,11 €, Via Sabatella SNC, piano 1, corredato da una corte esterna (proprietà pari ad 1/7), comune con i Lotti 1, 2, 3, 5, 6 e 7, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 87, sub. 27**, categoria "area urbana", consistenza 86 mq, **sub. 28**, categoria "area urbana", consistenza 138 mq, **sub. 29**, categoria "area urbana", consistenza 125 mq, **sub. 30**, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, **sub. 31**, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, **sub. 32**, categoria "area urbana", consistenza 24 mq;

LOTTO N. 5: Ufficio ubicato al piano primo di uno stabile multipiano, censito al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 123, sub. 29 (ex sub. 3)**, categoria A/10 "uffici e studi privati", consistenza 3 vani, superficie catastale 58 mq, rendita 725,11 €, Via Sabatella SNC, piano 1, corredato da una corte esterna (proprietà pari ad 1/7), comune con i Lotti 1, 2, 3, 4, 6 e 7, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 87, sub. 27**, categoria "area urbana", consistenza 86 mq, **sub. 28**, categoria "area urbana", consistenza 138 mq, **sub. 29**, categoria "area urbana", consistenza 125 mq, **sub.**

30, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, **sub. 31**, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, **sub. 32**, categoria "area urbana", consistenza 24 mq;

LOTTO N. 6: Magazzino ubicato al piano sottotetto di uno stabile multipiano, censito al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 123, sub. 24**, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", consistenza 113 mq, superficie catastale 129 mq, rendita 75,87 €, Via Sabatella, piano 2, corredato da una corte esterna (proprietà pari ad 1/7), comune con i Lotti 1, 2, 3, 4, 5 e 7, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 87, sub. 27**, categoria "area urbana", consistenza 86 mq, **sub. 28**, categoria "area urbana", consistenza 138 mq, **sub. 29**, categoria "area urbana", consistenza 125 mq, **sub. 30**, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, **sub. 31**, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, **sub. 32**, categoria "area urbana", consistenza 24 mq;

LOTTO N. 7: Magazzino ubicato al piano sottotetto di uno stabile multipiano, censito al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 123, sub. 25**, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", consistenza 113 mq, rendita 75,87 €, Via Sabatella, piano 2, corredato da una corte esterna (proprietà pari ad 1/7), comune con i Lotti 2, 2, 3, 4, 5 e 6, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 87, sub. 27**, categoria "area urbana", consistenza 86 mq, **sub. 28**,

categoria "area urbana", consistenza 138 mq, **sub. 29**, categoria "area urbana", consistenza 125 mq, **sub. 30**, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, **sub. 31**, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, **sub. 32**, categoria "area urbana", consistenza 24 mq;

LOTTO N. 8: Magazzino ubicato al piano seminterrato di uno stabile multipiano, censito al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 54, particella 598, sub. 9**, categoria C/6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)", consistenza 366 mq, rendita 181,46 €, Via Molino di Mare, piano S1, corredato da un piccolo terreno (rampa di accesso), censito al catasto terreni del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 54, particella 584**, qualità "pasc. Cespug.", classe 3°, consistenza 194 mq, reddito dominicale 0,20 €, reddito agrario 0,14 €;

LOTTO N. 9: Terreno ad uso parcheggio, censito al catasto terreni del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 55, particella 410**, qualità "pasc. Cespug.", classe 2°, consistenza 1.200 mq, reddito dominicale 2,48 €, reddito agrario 1,86 €, e **particella 484**, qualità "pasc. Cespug.", classe 2°, consistenza 1.240 mq, reddito dominicale 2,56 €, reddito agrario 1,92 €;

LOTTO N. 10: Terreno agricolo, censito al catasto terreni del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 54, particella 1172**, qualità "semin. irrig.", classe 3°, consistenza 932 mq, reddito dominicale 5,54 €, reddito agrario 4,09 €, **particella 1173**, qualità "semin.

irrig.", classe 3°, consistenza 23.658 mq, reddito dominicale 140,51 €, reddito agrario 103,86 €, **particella 1176**, qualità "pasc. Cespug.", classe 3°, consistenza 22 mq, reddito dominicale 0,02 €, reddito agrario 0,02 €, **particella 1177**, qualità "pasc. Cespug.", classe 3°, consistenza 388 mq, reddito dominicale 0,40 €, reddito agrario 0,28 € (vedi allegati A, B, C, D).

GENERALITA' LOTTI 1 → 7

I cespiti componenti i Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 nel complesso vanno a formare un unico corpo di fabbrica, a forma rettangolare, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, ubicato in Via Sabatella, nel Comune di Capaccio Paestum (SA).

Nel particolare, al piano terra, è disposto unicamente un ampio laboratorio artigianale, attualmente posto in disuso, al piano primo trovano collocazione quattro cespiti indipendenti, con accesso esclusivamente dal vano scala e con destinazione A/10 "uffici e studi privati", mentre al sottotetto sono state ricavate due unità immobiliari in corso di costruzione (categoria catastale F3) (vedi allegati A, B, C, D).

All'esterno, l'edificio è circondato da alcuni suoli censiti come "area urbana", di proprietà della società Srl e pignorati per l'intero, utilizzata come zona a verde e parcheggio che permettono l'accesso ai cespiti pignorati.

A tale proposito, il sottoscritto ha ritenuto di assegnare ad ogni lotto 1/7 della proprietà di tali suoli allo scopo di scongiurare l'innestarsi di servitù di passaggio su fondi altrui.

Un ulteriore aspetto da precisare è dettato dall'accesso dalla

Strada Statale che si esplica da due traverse che si sviluppano sulla particella 87 del foglio 13.

Gli immobili al piano primo e sottotetto, altresì, nel corso del sopralluogo, erano oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I beni ricadenti nella procedura espropriativa in oggetto, pendente presso il Tribunale di Salerno e distinti ai Lotti dal N. 1 al N. 7, sono pervenuti alla ditta esecutata, così per come riferito in premessa, attore esecutato, con atto di COMPAVENDITA del 15 Novembre 2005, Rep. N. 76327, Raccolta N. 31606, a rogito del notaio Cammarano Pasquale, registrato a Salerno il 17/11/2005 al N. 6047 e trascritto a Salerno il 18/11/2005 ai NN. 55761/36571 (vedi

allegato F).



L'area investigata, è facilmente raggiungibile dalla S.S. N. 18, che costituisce l'asse viario principale di collegamento con

l'autostrada SA-RC, con la fascia costiera della provincia salernitana e che costeggia il fabbricato in esame, sito in Via Sabatella sito sul versante orientale della stessa, all'altezza del Km 90, così per come indicato dalla segnaletica stradale, installata in prossimità del medesimo **(vedi allegato A).**

Secondo lo strumento urbanistico vigente, ossia il Piano Regolatore Comunale - PRG del Comune di Capaccio Paestum, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R.C. N. 2 del 13/01/1992 adottato con delibera del 13/01/1992, l'area in cui ricade l'edificio ospitante i cespiti pignorati è classificata come "Zone omogenea D1.1 - Industriali -



Artigianali escluse dal piano urbanistico preventivo, ovvero di completamento" **(vedi allegato A).**

L'edificio, nel quale risultano collocati i cespiti eseguiti, è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Capaccio, della **L'AUTORIZZAZIONE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI - Pratica N. 4 del 20/01/1971 (vedi allegato G).**

Nel dettaglio, l'autorizzazione recitava come di seguito: "IL SINDACO, Vista la domanda della sig.

per essere autorizzato a costruire uno stabilimento per la lavorazione del latte; In questo Comune al mappale N. 87 e N. 88 del foglio 13, in località Sabatella; Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa; Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 10/04/1970; Udito il riferimento del tecnico comunale in data 06/04/1970; Visto il parere favorevole dell'ufficiale sanitario in data 10/04/1970; Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale e tutela delle strade comunali; Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, N. 1150 e succ. modificazioni; Visto il parere espresso dalla Sez. Urb. Reg.le in data 03.03.1970 N. 9211; Vista la dichiarazione dell'interessato con la quale si impegna a non variare la destinazione delle costruende opere; Visto le note N. 24588 e 22105 del 09/10/1970 della Prefettura di Salerno con le quali viene nominato l'ing. Rossomando Armando quale ispettore ai conglomerati cementizi; autorizza il sig. I _____ ad eseguire i lavori di cui alla premessa sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate: 1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi; 2) Che i lavori non devono mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alla fabbricato e si deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare la sicurezza generale; 3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o gli spazi pubblici; 4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'ufficio comunale, con che le aree occupate devono essere restituite a lavoro ultimato, o anche prima, nel pristino stato su richiesta dell'ufficio comunale; 5) Gli assiti di cui al punto 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta

altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto, al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale; 6) Il progetto dovrà essere realizzato nei particolari, nelle quote e nelle dimensioni conformemente ai grafici approvati; 7) Con invito al rispetto della legge urbanistica 17/08/1942 e succ. modificazioni e, in particolare, dell'art. 18 della legge 06/07/1967 N. 765 in merito all'area da destinare a parcheggio, nonché del D.M. 01/04/1968 circa la distanza dei fabbricati dai cigli stradali; 6) Si approva con salvezza dei diritti dei terzi, delle leggi inerenti il vincolo paesistico e monumentale e di ogni altre disposizioni legislative e sanitarie in materia; salve l'approvazione dei calcoli delle strutture in c.a. da parte della prefettura di Salerno e con invito ad allinearsi con la pubblica via e arretrarsi ad almeno QUATTRO metri dal ciglio stradale" **(vedi allegato G).**

La Concessione, era stata rilasciata, per l'appunto, in seguito alla richiesta presentata dal signor Pingaro Rosario nato a Roccadaspide il 22/08/1911, titolare di una azienda per la lavorazione del latte, protocollata in data 20/03/1970, al N. 2450, con cui chiedeva:

"l'autorizzazione alla costruzione di un nuovo stabilimento da ubicarsi in contrada Sabatella, Foglio 13, Particelle 87 e 88 su un suolo di sua proprietà. Il nuovo



complesso avrà una capacità produttiva di circa 40.000 litri di latte al giorno, con

l'impiego di circa 150 dipendenti, occupa una superficie di 20.000 mq, con una superficie coperta di mq 2920" **(vedi allegato G).**

L'edificio in questione era individuato, sulla planimetria allegata al progetto con il N. 7 "uffici" **(vedi allegato G).**

Il 19 ottobre 2004, con protocollo N. 143/04 veniva esibita una D.I.A. – Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi della L.R. 19/01 e del D.Lgs. 380/01 per: "Lavori di manutenzione straordinaria dei fabbricati "E" e "F" dello stabilimento denominato ex-Parlamat in catasto al foglio 18, particella 122, sub. 2-3-4-5 (E), in catasto al foglio 18, particella 123, sub. 2-3 (F)" **(vedi allegato G).**

La pratica era a firma dell'architetto Alberto Francese, mentre il committente era il dottor

) in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Società

(vedi allegato G).

Tre sono le considerazioni importanti riguardo tale pratica edilizia: la prima consta nell'entità delle opere effettuate con la "semplice" D.I.A., infatti, per come vedremo lo stabile in seguito a tale intervento edilizio "cambia" in modo consistente, la seconda, più pragmatica, riguarda l'identificazione del cespite pignorato che viene indicato con la lettera (F) e la terza investe le dimensioni dell'edificio oggetto d'indagine e la destinazione d'uso dei locali.

Il sottoscritto, infatti, ha effettuato tutta una serie di comparazioni tra gli originari elaborati a corredo della licenza edilizia

N. N. 4/71, del 20 gennaio 1971 e quanto rappresentato sulla tavola a firma dell'architetto Francese nomata: "TAV. 5 – Stato di Fatto (F)" ed onestamente sono emerse delle discrasie inconciliabili; in sostanza, a parere dello scrivente, tutta la pratica edilizia è viziata da discrepanze incolmabile, ma tant'è, l'unico aspetto positivo della faccenda consta nel fatto che gli elaborati di progetto finali licenziati con al D.I.A. saranno quelli presi a riferimento per la determinazioni delle discrasie.

Gli interventi previsti, con l'esibizione della pratica sopra citata, consistevano in (citando la relazione tecnica): *"Il progetto di ristrutturazione ha come obiettivo il recupero integrale dei fabbricati, e gli interventi previsti sono: opere esterne - 1. Ripristino dei prospetti esterni con la spicconatura degli intonaci ed il loro rifacimento con intonaco civile a tre strati e parte con rivestendo in klincher di color mattone; 2. Sostituzione degli infissi esterni, con infissi sempre in legno ma a taglio termico e doppio vetro. 3. Sostituzione delle ricorrenze ai balconi e rifacimento della pavimentazione e della guaina di calpestio. 4. Realizzazione di un manto di copertura con struttura in ferro zincato a caldo e pannelli tipo sandwich su ogni lastrico solare a protezione del solaio di copertura. Le coperture verranno realizzate con una altezza media di 1.50 mt ed una pendenza del 26% così come è riportato sui grafici allegati alla presente. 5. Allineamento di alcune aperture e piccole modifiche per rendere più armoniosi i prospetti al contesto circostante e soprattutto all'opificio annesso che sarà di seguito ristrutturato con la stessa immagine. Opere interne - 1. Adeguamento di tutti gli impianti elettrici alle vigenti norme; 2. Rifacimento degli impianti termo idraulici; 3. Rifacimento dei servizi igienici dove è necessario; 4. Rifacimento delle pavimentazioni intere; 5. Sostituzione delle porte interne; 6. Abbattimento e ricostruzione di alcune pareti interne per rendere più fruibile gli ambienti; 7. Infine, al piano terra del fabbricato "E" sarà realizzato un rialzo di 35 cm con vespaio areato mediante la posa in opera*

di cupole in polipropilene, per evitare fenomeni di condensa e di risalita di umidità per capillarità, inoltre verrà realizzata una diversa distribuzione interna onde permettere il deposito di materiali di diverso tipo. Le dimensioni e le caratteristiche tecniche ed architettoniche saranno quelle fissate nell'allegato grafico di progetto" (vedi allegato G).

In sostanza con l'esibizione della pratica edilizia, oltre al restyling dell'esistente, con attinenza al fabbricato "F", veniva creato, ex-novo, il sottotetto, che secondo progetto doveva avere altezza media 1,50 metri.

Le due unità immobiliari ricavate nel sottotetto, che oggi si presentano decisamente difformi rispetto a quanto previsto in progetto, furono accatastate il 21/10/2005 quali "unità afferenti edificate in sopraelevazione" e censite al catasto urbano di Capaccio Paestum al foglio di mappa N. 13, particella 123, sub. 24, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", classe 4, consistenza 113 m², superficie catastale totale 129 m², rendita € 75,87, via Sabatella, piano 2° e foglio di mappa N. 13, particella 123, sub. 25, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", classe 4, consistenza 113 m², superficie catastale totale 129 m², rendita € 75,87, via Sabatella, piano 2°.

I due subalterni risultano eseguiti e regolarmente citati nel verbale di pignoramento del 27/01/2017, R.G. N. 3272 e R.P. N. 2501, al quale è innestata la procedura esecutiva N. 4/2017 R.G.E..

Infine, il **28 giugno 2012** venne rilasciato il **permesso di costruire N. 31, Scheda N. 199/2011** alla signora

ASTE
GIUDIZIARIE®
della

ASTE
GIUDIZIARIE®
in qualità di amministrativi

progetto redatto dal tecnico arch. Massimo Sabia, con studio in viale della Repubblica Capaccio (SA), per i lavori di: *"Adeguamento interno e cambio di destinazione d'uso in Laboratorio Artigianale per prodotti Celiaci"*, di fabbricato sito in località cerro, sull'area identificata al catasto al Foglio di mappa n. 13 Particella 87". Si ricorda che la particella 87 identificava lo stabilimento di produzione di latte "ex Parmalat" (vedi allegato 6).

Nello specifico, l'autorizzazione citava come segue: *"Vista la richiesta di permesso di costruire prot. N. 38071 del 20/10/2011 presentata dalla sig.ra*

ASTE
GIUDIZIARIE®
qualità di amministrativi della

ASTE
GIUDIZIARIE®
con

sede in) con allegato progetto, redatto dal tecnico arch. Massimo Sabia, con studio in viale della Repubblica Capaccio (SA) e successive integrazioni del 08/03/2012 prot. N. 7951, per i lavori di: *"Adeguamento interno e cambio di destinazione d'uso in Laboratorio Artigianale per prodotti Celiaci"*, di fabbricato sito in località cerro, sull'area identificata al catasto al Foglio di mappa n. 13, Particella 87; accertato che le richiedenti hanno titolo per richiedere il permesso di costruire come risulta dal Contratto di Comodato registrato all'Agenzia delle Entrate di Agropoli in data 23/09/2011, al N. 1360 serie III, dall'Atto di Costituzione di Società a Responsabilità Limitata del 27.07.2011 rep. N. 80081 racc. n. 28096 e dall'Atto di Compravendita del 15.11.2005 rep. n. 763274 racc. n. 31606; visto l'articolo 107, comma 3, lettera f, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267; visto il P.R.G. vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno pubblicato sul Burc n. 2 del 13 gennaio 1992; visto il Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (d'ora in poi semplicemente T.U.Ed.) ed in particolare l'art. 20 recante, "Procedimento per il rilascio del permesso di costruire"; viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 6 agosto 1967 n.

765, 28 gennaio 1977 n. 10 e 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni; visto l'art. 82 del T.U.Ed. sull'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico; vista la legge 5 marzo 1990 n. 46 e il relativo regolamento di attuazione, approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991 n. 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici; visto il Capo VI del T.U.Ed., recante norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici; visto il D.P.C.M. 1 marzo 1991 e la legge quadro 26 ottobre 1995 n. 447 in materia di inquinamento acustico; visto il Nuovo Codice della Strada, approvato con D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, integrato e corretto con D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147 e con D.P.R. 16 dicembre 1996 n. 610; viste le restanti disposizioni di legge nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori vigenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistici, ambientali e monumentali; vista la D.I.A. del 19/10/2004 prot. n. 34271; visto che la zona ricade fuori vincolo paesaggistico; vista la richiesta presentata dalla sig.ra

pervenuta in data 12/01/2012 prot. n. 1065; vista la proposta di provvedimento del responsabile del procedimento emessa in data 08/03/2012; visto il parere medico di prevenzione collettiva, favorevole espresso in data 24.04.2012 prot. n. 277/2012/UOPC; visto l'accettazione del direttore dei lavori dell'arch. Massimo Sabia, pervenuta in data 20.10.2011, prot. n. 38071; vista la dichiarazione del tecnico arch. Massimo Sabia, resa ai sensi dell'art. 77 del T.U.E.D., pervenuta in data 20.10.2011 prot. n. 38071; vista la Relazione tecnica fonorimetrica previsionale redatta dal dott. Ing. Alessandro Scovotto e dall'arch. Massimo Sabia, pervenuta in data 30.05.2012 prot. n. 19054; vista la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/00 a firma della sig.ra

come sopra generalizzare con la quale dichiarano che l'attività svolta non è classificata insalubre di Prima classe ai sensi della normativa vigente, pervenuta in data 20.10.2011 prot. n. 38071; visto l'Atto unilaterale di Cessione registrato all'Agenzia delle Entrate di Agropoli in data 18/10/2011 al n. 1.487 serie III; vista

l'Autorizzazione allo smaltimento delle acque reflue domestiche e assimilate al suolo mediante vasca Imhoff e sub-irrigazione, n. 01/2012 (AMB/P104~00) del 28.06.2012; considerato che la destinazione d'uso per la progettata opera è compatibile, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, con la destinazione ammissibile nella pertinente zona omogenea territoriale che è individuata ed è la seguente: D1.1. Artigianale ~ Industriale; dato atto che l'opera di cui al presente permesso di costruire non ricade nei casi di permesso di costruire gratuito ai sensi dell'articolo 17 comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; accertato che il richiedente ha provveduto al pagamento del contributo relativo a: 1) Contributo relativo agli oneri di costruzione di cui al citato D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, mediante il versamento della somma di € 507,43 con versamento postale n. 0108 del 13.06.2012, sul c.c.p. n. 21120845 intestato alla tesoreria del Comune di Capaccio; 2) Diritti di segreteria mediante il versamento della somma di € 200,00 con versamento postale n. 0081 del 25.05.2012, sul c.c.p. n. 12286845 intestato alla tesoreria del Comune di Capaccio; Sulla scorta dell'istruttoria del responsabile del procedimento, che firma in calce sulla regolarità della procedura eseguita; rilascia il permesso di costruire alla sig.ra _____ il _____ 3, in qualità di amministrativi del _____ eseguire i lavori di: "Adeguamento interno e cambio di destinazione d'uso in Laboratorio Artigianale per prodotti Celiaci", di fabbricato sito in località cerro, sull'area identificata al catasto al Foglio di mappa n. 13 Particella 87, secondo quanto previsto nell'allegato progetto composto da n. 07 (sette) tavole, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti di terzi"

Dalla lettura della striminzita relazione tecnica di progetto si evince che: "Relativamente all'edificio denominato Palazzina "F" di cui all'oggetto, nello Stato di Progetto quale si evince dai grafici allegati alla D.I.A Prot. N. 34271 del

19/10/2004, e così come appare nella realtà immediata, mentre il Piano Terra ha una destinazione d'uso esclusivamente ad Uffici, il Piano Primo ha una destinazione d'uso parte ad Uffici e parte a Laboratorio. Con la presente richiesta di Cambio di destinazione d'uso del Piano Terra si avrà che a tale livello sarà realizzato un Laboratorio Artigianale comprensivo di altre destinazioni complementari (ufficio, spaccio, esposizione, ecc.) e pertanto compatibili con le Destinazioni d'Uso previste per la Zona Urbanistica di riferimento (D.1.1.). In riferimento al Primo Piano (non interessato dal presente progetto), lo stesso conservando le sue attuali destinazioni, può comunque ritenersi, in maniera autonoma, compatibile con le Destinazioni d'Uso previste per la Zona Urbanistica di riferimento (D.1.1.) visto quanto esplicitato nella Tav. 7 allegata alla citata D.I.A. Prot. 34271 del 19/10/2004 che indica per questo livello vari ambienti destinati in parte ad uffici, segreterie e sale riunioni ed in parte laboratori".

Come anticipato, il piano terra, dal rilievo effettuato coincideva con gli elaborati tecnici allegati al permesso di costruire N. 31, del 28 giugno 2012, Scheda N. 199/2011, mentre la planimetria catastale, al momento del sopralluogo, rappresentava la situazione autorizzata con la D.I.A. prot. N. 34271, del 19/10/2004, tanto è vero che agli atti è presente l'elaborato esibito il 06/10/2005.

Dal rilievo effettuato, inoltre, emergeva che il piano primo era stato suddiviso in quattro porzioni, praticamente identiche costituite, in sostanza, da due stanze intermezze da un servizio igienico, corredate da due balconi **(vedi allegato B)**.

Le quattro unità immobiliari possono essere impiegate sia come abitazioni che come uffici; allo stato sono ancora in corso di costruzione, anche se praticamente complete, bisogna solo revisionare gli impianti e dare una mano di pittura, mentre il

pavimento è in parquet, in ogni ambiente.

Il piano secondo-sottotetto, dal punto di vista catastale alla data del sopralluogo, era individuato con due unità immobiliari: foglio di mappa N. 13, particella 123, subalterno 24, settore meridionale, con categoria C/2 e foglio di mappa N. 13, particella 123, subalterno 25, settore settentrionale.

Come anticipato anche al piano sottotetto sono state osservate tutte una serie di discrepanze rispetto agli elaborati di progetto (soprattutto l'altezza media decisamente superiore a quanto "licenziato" dall'ente); tali variazioni, però, risultano abusive e, pertanto, si riteneva di non modificare l'accatastamento.

In sostanza, il sopralluogo mostrava una situazione di fatto completamente differente per quanto atteneva all'aspetto catastale e tali differenze sostanziali, a parere del sottoscritto, necessitavano di essere regolarizzate in catasto.

Le variazioni essenziali consistevano nel cambio di destinazione d'uso del piano terra e nelle variazioni interne, autorizzate con il permesso di costruire N. 31 del 28 giugno 2012, ma soprattutto il frazionamento da due a quattro unità immobiliari del piano primo.

Come anticipato la destinazione d'uso del piano primo e, quindi, dei due subalterni 2 e 3, particella 123, foglio di mappa N. 13 poteva essere dedotta dall'elaborato "TAV. 5 - Stato di Fatto (F)" allegato all'esibizione della D.I.A. protocollata al N. 143/04 del 19

ottobre 2004, nel quale il tecnico, ai locali che compongono il livello assegna la destinazione di "ufficio" per ben 6 ambienti, 4 "wc" ed un "laboratorio analisi" che in sostanza costituisce un altro ufficio (vedi allegato G).

Si vuole ribadire, ancora una volta, che il frazionamento in 4 unità immobiliari del piano primo non è stato autorizzato dall'ente comunale, pertanto, al divisione deve considerarsi abusiva ed illegittima.

A tale proposito, l'entrata in vigore del decreto-legge N. 133 del 12.09.2014, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014, n. 164 (c.d. «Sblocca Italia»), ha, tra l'altro, modificato l'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, N. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) dettando una nuova definizione di "manutenzione straordinaria".

Il comma 2 dello stesso articolo 3, stabilisce che le definizioni nazionali prevalgono sulle disposizioni regionali e locali.

Le disposizioni legislative di dettaglio contenute nel D.L. convertito, hanno innovato molti principi fondamentali della materia edilizia.

Si evidenzia, di conseguenza, che le medesime disposizioni prevalgono direttamente, non soltanto sulla disciplina legislativa regionale antecedente, ma anche sulle diverse disposizioni regionali e sulle previsioni degli strumenti urbanistici comunali con esse incompatibili.

In particolare, riguardo alla Manutenzione Straordinaria (MS) – dopo la modifica operata dall'art. 17, comma 1, lettera a), del decreto-legge «Sblocca Italia», la nuova definizione è la seguente: "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso".

Connessa alle modifiche della definizione di MS, è quella all'art. 6 del DPR N. 380/2001, con la quale si interviene sulle caratteristiche degli interventi di manutenzione straordinaria che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo (i titoli abilitativi edilizi sono infatti solo il Permesso di Costruire e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività), quindi semplicemente previa Comunicazione di Inizio dei Lavori (CIL) asseverata. Rispetto al testo previgente dell'art. 6, comma 2, lettera a) del T.U.E., è stata inserita la seguente norma: "sono altresì classificati come manutenzione straordinaria gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione delle opere anche se

comportano la variazione del carico urbanistico purché si mantenga l'originaria destinazione d'uso".

Per completezza si ritiene opportuno precisare che, ai sensi del comma 7 dell'art. 6 del d.P.R. N. 380/2001, la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori, ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, comportano la sanzione pecuniaria pari ad almeno 258,00 euro.

Sono, poi, state rilevate altre discrasie che saranno esaminate dettagliatamente e sviscerate durante lo svolgimento della perizia.

In conclusione, seppure abusivo ed illegittimo, lo sdoppiamento del piano primo in quattro unità immobiliari ad uso ufficio, rispetto alle due originarie (arbitrariamente censite come abitazioni) risulterà sanabile dagli acquirenti sub-asta.

Contestualmente si rendeva necessario il censimento delle nuove unità immobiliari al fine di attribuire i necessari estremi catastali ai beni da trasferire e non creare situazioni difficilmente districabili successivamente all'aggiudicazione.

A tale proposito, lo scrivente in data 05/06/2017 avanzava richiesta scritta al Giudice dell'Esecuzione, dott. Alessandro Brancaccio, il quale ritenuta valida l'ipotesi prospettata dal sottoscritto, in data 07/06/2017 autorizzava, citando testualmente: *"l'esperto, ing. Ottaviano Ferrieri: 1) ad avvalersi dell'ausilio degli indicati collaboratori; 2) ad eseguire l'accatastamento, la regolarizzazione, la bonifica, il frazionamento, l'aggiornamento della destinazione d'uso e della rendita dei cespiti riportati nel NCEU del comune di Capaccio al foglio 13, p.lla 123, sub 2, 3, 23 (sub 24 e 25), nonché a sottoscrivere,*

quale dichiarante, la documentazione a tal fine occorrente e ad espletare tutte le altre operazioni tecniche ritenute necessarie; 3) a sostenere le relative spese fino alla concorrenza di euro 3.300,00, oltre accessori"

In conseguenza a quanto stabilito e disposto dal Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente ed i personali collaboratori effettuavano le variazioni catastali prima descritte, esibendo le pratiche necessarie il 10/07/2017 (vedi allegato I).

Nello specifico, l'originario cespite censito al catasto urbano di Capaccio Paestum, al foglio di mappa N. 13, particella 123, sub. 2, veniva cassato ed al suo posto venivano istituiti due nuovi subalterni: al **foglio 13, particella 123, subalterno 26**, zona censuaria unica, categoria A/10 "uffici e studi privati", classe 1, vani 2,5, consistenza 54 mq, rendita € 604,25, via Sabatella snc, piano primo; e **foglio 13, particella 123, subalterno 27**, zona censuaria unica, categoria A/10 "uffici e studi privati", classe 1, vani 2,5, consistenza 56 mq, rendita € 604,25, via Sabatella snc, piano primo (vedi allegato II).

Contestualmente veniva, altresì, eliminato il cespite censito al catasto urbano di Capaccio Paestum, al foglio di mappa N. 13, particella 123, sub. 3 ed al suo posto venivano istituiti due nuovi subalterni: al **foglio 13, particella 123, subalterno 28**, zona censuaria unica, categoria A/10 "uffici e studi privati", classe 1, vani 3, consistenza 60 mq, rendita € 725,11, via Sabatella snc, piano primo; e **foglio 13, particella 123, subalterno 29**, zona censuaria unica, categoria A/10 "uffici e studi privati", classe 1, vani 3, consistenza 58 mq, rendita € 725,11, via Sabatella snc, piano primo

ASTE GIUDIZIARIE®
(vedi allegato D).

Inoltre, per come detto, al fine di conformare catastalmente il piano terra sia alla categoria urbanistica assentita che alle modifiche effettuate si procedeva ad abrogare l'originario cespite censito al catasto urbano di Capaccio Paestum, al foglio di mappa N. 13, particella 123, sub. 23, ed al suo posto veniva generato il nuovo subalterno: al foglio 13, particella 123, subalterno 30, zona censuaria unica, categoria C/3 "laboratorio arti e mestieri", classe 1, consistenza 188 mq, superficie catastale 222 mq, rendita € 126,22, via Sabatella snc, piano terra (vedi allegato D).

In sostanza, quindi, attualmente il fabbricato in via Sabatella è composto complessivamente da 7 subalterni indipendenti che andranno a formare altrettanti lotti e che avranno tutta la comproprietà dei terreni adiacenti.

L'edificio, nel complesso, è caratterizzato da parti comuni ed accessi ai cespiti che è il caso di descrivere complessivamente.

Il fabbricato investigato, per come è stato possibile dedurre dalla lettura della relazione tecnica di progetto, presenta una struttura in cemento armato, comprensiva dei solai, copertura con orditura in legno e manto in giaina bituminosa, tamponature esterne in laterocemento in parte intonacate ed in parte rivestite con materiale lapideo, mentre gli infissi sono a taglio termico e doppio vetro (vedi allegato G).

L'accesso al piano terra, si propone dalla corte esterna, lato

Ovest, prospiciente Via Sabatella, già S.S. N.18, mediante una porta metallica, con inserti in vetro, a cui è anteposta una cancellata in ferro, tinteggiata in modo variegato, e collocata nell'estremità Sud - Ovest dell'immobile; un secondo accesso, sempre disposto sul versante occidentale, è collocato nella parte centrale del fabbricato (scale), e risulta dotato di rampa in cemento, in rispetto della normativa inerente l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Avvalendosi dell'accessorio menzionato, e dopo aver solcato una porta in metallo e vetro, si perviene all'interno di un disimpegno, da cui è possibile praticare il piano terra, nonché il corpo scale condominiale, che permette di praticare i piani superiori dell'edificio dove, come detto, sono collocati i restanti cespiti afferenti la procedura espropriativa in oggetto.

Lo spazio antistante agli accessi all'edificio ospitante i cespiti eseguiti, limitatamente ai lati Nord, Est ed Ovest, è distinto al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 87: sub. 27**, categoria "area urbana", consistenza 86 mq, **sub. 28**, categoria "area urbana", consistenza 138 mq, **sub. 29**, categoria "area urbana", consistenza 125 mq, **sub. 30**, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, **sub. 31**, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, **sub. 32**, categoria "area urbana", consistenza 24 mq (vedi allegato D).

In merito a tale superficie di terreno, così per come già indicato nell'elencazione dei lotti, e così per come ne sarà

specificatamente relazionato per ogni singolo bene, lo scrivente ha ritenuto assegnare la quota pari ad 1/7 ciascuno; in tal modo, sarà scongiurata la possibilità che si innestino delle discrasie tra i diversi ed eventuali acquirenti sub-asta.

Detta area, nel dettaglio, risulta pavimentata con materiale bituminoso ed utilizzata come area di manovra e di sosta; una limitata parte della superficie descritta, altresì, è a verde, seppur non esponga particolari elementi di pregio.

LOTTO 1

Il cespite esecutato occupa l'intero piano terra del fabbricato a maggiore consistenza fronte strada; il lotto è censito al catasto fabbricati di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 123, sub. 30 (ex sub. 23)**, categoria C/3 "laboratori per arti e mestieri",

consistenza 188 mq,
superficie catastale
222 mq, rendita
126,22 €, Via
Sabatella SNC, piano
T, in testa alla



... iscritta

nel Registro delle Imprese della Provincia di Salerno, N. REA SA-345481, società esecutata per la quota pari ad 1/1 (vedi allegato D).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il cespite investigato, altresì, è corredato da una corte esterna,



comune con i Lotti 2,

3, 4, 5, 6 e 7, e per

la quale la ditta

esecutata,

limitatamente

all'immobile

pignorato, vanta la

quota di 1/7, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio

Paestum, **foglio 13, particella 87, sub. 27**, categoria "area

urbana", consistenza 86 mq, **sub. 28**, categoria "area urbana",

consistenza 138 mq, **sub. 29**, categoria "area urbana", consistenza

125 mq, **sub. 30**, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, **sub.**

31, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, **sub. 32**, categoria

"area urbana", consistenza 24 mq (vedi allegato D).

Occorre preliminarmente relazionare che, in base alla

suddivisione ed

organizzazione degli

spazi del piano

investigato, lo stesso

può considerarsi

suddiviso in due

macro - ambienti:



zona lavorazione a Nord, e zona amministrativa-vendita, a Sud.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In particolare, solcati i due accessi posti sul versante occidentale

dell'immobile, è

possibile accedere

all'area esposizione-

vendita, che si

compone di un

grande ambiente,



della superficie complessiva di 90 mq circa, e caratterizzata da un'altezza pari a 2,82 m; la misura è riferita al controsoffitto realizzato al piano terra.

A ridosso della parete Nord, in aderenza al vano scala, è stato installato un corpo in legno, con inserti in vetro, che funge da separé.

Lungo l'ala Est, inoltre, sono presenti due bagni, entrambi accessibili da un disimpegno, che funge da antibagno e da disimpegno ai suddetti.

Mediante una porta ricavata

nell'estremità Nord -

Est del settore

amministrativo, si

accede all'area di

lavorazione, che al



momento del sopralluogo, era inattiva (così come la vendita,

d'altronde).

In tale settore del pianterreno, oltre che una vasta superficie di 60 mq circa, in cui sono state disposte una serie di attrezzature, delle quali non è stato possibile testare il reale funzionamento, trovano collocazione un locale "di confezionamento", e disposto nell'estremità Nord - Ovest, un bagno ed uno sgabuzzino, entrambi accessibili da un disimpegno, tale da richiamare quello menzionato per l'area amministrativa; detti locali, altresì, sono collocati su tutta l'ala settentrionale del fabbricato.

Lo stato conservativo del cespite, così da quanto è stato possibile constatare in fase di sopralluogo, è parso buono.

La pavimentazione è in parquet, per quanto concerne la zona amministrativa-vendita, mentre il settore Nord è rifinito con piastrelle in gres di colore chiaro e discreta fattura; detta area, limitatamente alla zona lavorazione, è rivestita fino all'altezza di 2 m circa, con piastrelle identiche a quelle installate al pavimento.



Gli infissi esterni, in alluminio, sono dotati di persiane di buona fattura, mentre, le porte interne, sono in legno, di buona

qualità ed ottimamente mantenute.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il riscaldamento è offerto dai due climatizzatori installati nei due macro-locali dell'immobile, le cui unità esterne, sono collocate sul prospetto Ovest.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie commerciale 2016,48 mq, con altezza netta MAX di 2,82 metri e MIN di 3,12 metri **(vedi allegato A, B, C).**

ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO 1**

Il cespite esecutato è collocato nel versante Sud - Ovest del

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

primo piano, censito al catasto fabbricati di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 123, sub. 26 (ex sub. 2)**, categoria A/10 "uffici e studi

ASTE
GIUDIZIARIE®

privati", consistenza 2,5 vani, superficie catastale 54 mq, rendita 604,25 €, Via Sabatella SNC, piano 1, in testa alla

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3

), iscritta nel Registro delle Imprese della Provincia di Salerno. N.

RE

società esecutata per la

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

quota pari ad 1/1 (vedi allegato D).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Così per come illustrato nell'elencazione dei Lotti, si ribadisce

che il cespite

investigato, è

corredato da una

corte esterna,

comune con i Lotti 1,

3, 4, 5, 6 e 7, e per

la quale la ditta



esecutata, limitatamente all'immobile pignorato, vanta la quota di

1/7, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum,

foglio 13, particella 87, sub. 27, categoria "area urbana",consistenza 86 mq, **sub. 28**, categoria "area urbana", consistenza138 mq, **sub. 29**, categoria "area urbana", consistenza 125 mq, **sub.****30**, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, **sub. 31**, categoria"area urbana", consistenza 4 mq, **sub. 32**, categoria "area urbana",

consistenza 24 mq

(vedi allegato D).

Al piano

primo, trova

collocazione l'accesso

al cespite in esame

che si propone con

una porta in legno, ad un battente a leggera blindatura, collocata sul

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

lato destro del pianerottolo (rispetto chi sale).

L'immobile, funzionale e ordinato, al momento del sopralluogo risultava inutilizzato ed in fase di manutenzione.

Il primo vano è costituito da un unico grande ambiente di superficie pari a circa 20 mq, da cui è possibile accedere ad un balcone, prospiciente Via Sabatella, lato Ovest, che offre una discreta superficie.

Spostandosi nel settore meridionale del cespite, è possibile



accedere ad un bagno, di limitate dimensioni ma in grado di ospitare gli arredi necessari e conseguentemente ad una seconda camera, collegata

direttamente ed in continuità alla prima; anche questo locale, "fotocopia" di quello precedentemente menzionato, offre una discreta superficie e risulta dotato di balcone, collocato sempre sul versante occidentale.

Lo stato manutentivo del cespite è risultato buono ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso, seppur in fase di sopralluogo erano in corso dei lavori di manutenzione e, pertanto, la pulizia era scadente.

Il pavimento dell'immobile è realizzato in parquet di ottima fattura; le finiture sono a civile e propongono una colorazione chiara e gradevole.



La pavimentazione ed il rivestimento del bagno sono costituiti da piastrelle in ceramica di colore blu, poste fino all'altezza di 1,50 metri, di discreta manifattura.

Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di persiane, di buona fattura, mentre, le porte interne sono in legno, di buona qualità ed ottimamente mantenute.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Non è stato individuato alcun impianto di riscaldamento.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale 52,52 mq, con altezza netta di 3,02 metri; i balconi sviluppano una superficie complessiva di 12,70 mq
(vedi allegato A, B, C).

LOTTO 3

Il cespite esecutato è collocato nel versante Sud - Est del

primo piano; lo stesso risulta censito al catasto fabbricati di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 123, sub. 27 (ex sub. 2)**, categoria A/10 "uffici e studi privati", consistenza 2,5 vani, superficie catastale 56 mq, rendita 604,25 €, Via Sabatella SNC, piano 1, in testa alla

, società
esecutata per la quota pari ad 1/1 (vedi allegato D).

Anche in questo caso, è necessario riaffermare che il cespite investigato, è
corredato da una
corte esterna,
comune con i Lotti 1,
2, 4, 5, 6 e 7, e per
la quale la ditta
esecutata,



limitatamente all'immobile pignorato, vanta la quota di 1/7, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 87, sub. 27**, categoria "area urbana", consistenza 86 mq, **sub. 28**, categoria "area urbana", consistenza 138 mq, **sub. 29**, categoria "area urbana", consistenza 125 mq, **sub. 30**, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, **sub. 31**, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, **sub. 32**, categoria "area urbana", consistenza 24 mq (vedi allegato D).

L'immobile esecutato, nel particolare, si colloca al piano primo, versante Sud-Ovest, in aderenza ai Lotti 2 e 5; lo stesso, risulta accessibile dalla porta posta di fronte all'attracco del corpo scala, che si propone con una porta in legno ad un battente, a leggera blindatura.

L'interno, sebbene sia oggetto di manutenzione, risulta ordinario ed accettabile, ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso.

Solcato l'uscio citato si perviene all'interno del primo vano, a forma di "L", da cui si innesta un piccolo corridoio, e conseguentemente l'accesso ai restanti locali del cespite.

Nel particolare, sono presenti altre due camere ed un servizio igienico, tutti collocati nell'ala orientale del piano.

Al contrario del cespite distinto al Lotto 2, in cui i locali sono collegati con soluzioni di continuità, in questo caso sono presenti delle porte in legno, di buona fattura.

Dalle due camere poste ad Est, altresì, è possibile accedere ai due balconi, prospicienti il medesimo versante; gli accessori in questione presentano pavimentazione in cemento e parapetto in muratura, con l'estremità superiore rivestita con piano in marmo.

Il bagno, di forma rettangolare, è in grado di ospitare gli arredi propri; il locale, inoltre, presenta pavimentazione e rivestimento costituito da piastrelle in ceramica di colore blu, poste fino all'altezza di 1,50 metri, di discreta manifattura.

Lo stato manutentivo del cespite è risultato discreto, in considerazione dello stato d'arte rilevato in sopralluogo; a tal proposito, infatti, è bene ribadire alla data del rilievo, erano in corso dei lavori di manutenzione.

Il pavimento dell'immobile è realizzato in parquet di ottima fattura; le finiture sono di tipo civile e propongono una colorazione chiara e gradevole.

Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di persiane, di buona fattura, mentre, le porte interne, sono in legno, di buona qualità ed ottimamente mantenute.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Non è stato individuato alcun impianto di riscaldamento.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale 54,76 mq, con altezza netta di 3,02 metri; i balconi sviluppano una superficie complessiva di 12,03 mq
(vedi allegato A, B, C).

LOTTO 4

Il cespite esecutato risulta censito al catasto fabbricati di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 123, sub. 28 (ex sub. 3)**, categoria A/10 "uffici e studi privati", consistenza 3 vani, superficie catastale 60 mq, rendita 725,11 €, Via Sabatella SNC, piano 1, in

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

società eseguita per la quota pari ad 1/1 (vedi allegato D).

Anche in questo caso, è utile riaffermare che il cespite investigato è corredato da una corte esterna, comune con i Lotti 1, 2, 3, 5, 6 e 7, e per la quale la ditta eseguita, limitatamente all'immobile pignorato, vanta la quota di 1/7, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 87, sub. 27**, categoria "area urbana", consistenza 86 mq, **sub. 28**, categoria "area urbana", consistenza 138 mq, **sub. 29**, categoria "area urbana", consistenza 125 mq, **sub. 30**, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, **sub. 31**, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, **sub. 32**, categoria "area urbana", consistenza 24 mq (vedi allegato D).

Al piano primo, trova collocazione l'accesso al cespite in esame



che si propone con una porta in legno, ad un battente a leggera blindatura, collocata sul lato sinistro del pianerottolo (rispetto

chi sale).

L'immobile è utilizzato impropriamente come abitazione, funzionale e ordinato; può essere considerato identico, per consistenza e distribuzione, al cespite distinto al Lotto 2.

Infatti, solcata la porta d'accesso, si perviene ad un primo locale, di forma quadrata e della superficie di circa 25 mq, adibito a cucina-soggiorno; sulla parete Ovest, inoltre, è posto l'accesso al balcone, prospiciente la S.S. N. 18, che presenta caratteristiche e tipologia di costruzione, identiche a quelle menzionate per i lotti precedenti.

Mediante la porta in legno posta nell'estremità Nord – Est del locale menzionato, altresì, si accede ad un piccolo disimpegno, da cui si diramano gli accessi al bagno ed alla camera da letto.

In particolare, il servizio igienico, è collocato sul lato Ovest del piano descritto e presenta pavimentazione e rivestimento costituito



da piastrelle in ceramica di colore blu, poste fino all'altezza di 1,50 metri, di discreta manifattura.

Il settore settentrionale, come detto, è occupato dalla camera da letto, anch'essa dotata di balcone, posto sempre sul lato Ovest.

Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono, ed in linea

ASTE
GIUDIZIARIE®

con l'attuale utilizzazione dello stesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il pavimento è in parquet ottima fattura; le finiture sono di tipo civile e propongono una colorazione chiara e gradevole.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di persiane, di buona fattura, mentre, le porte interne, sono in legno, di buona qualità ed ottimamente mantenute.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il

ASTE
GIUDIZIARIE®

riscaldamento è dato dai due climatizzatori installati nei due macro-locali dell'immobile, le cui unità esterne, sono

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

collocate sul prospetto Ovest.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ Superficie commerciale 58,89 mq, con altezza netta di 3,02 metri; i balconi sviluppano una superficie complessiva di 12,63 mq
(vedi allegato A, B, C).

LOTTO 5

Il cespite esecutato è collocato nel settore Nord - Est del primo



piano, in aderenza ai Lotti 3 e 4, e risulta censito al catasto fabbricati di Capaccio Paestum,

foglio 13, particella

123, sub. 29 (ex

sub. 3), categoria

A/10 "uffici e studi

privati", consistenza

3 vani, superficie

catastale 58 mq, rendita 725,11 €, Via Sabatella SNC, piano 1, in

testa alla "



esecutata per la quota pari ad 1/1 (vedi allegato D).

È il caso di ribadire anche in questo caso che il cespite investigato, è corredato da una corte esterna, comune con i Lotti 1, 2, 3, 4, 6 e 7 e per la quale la ditta esecutata, limitatamente all'immobile pignorato, vanta la quota di 1/7, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 87, sub. 27**, categoria "area urbana", consistenza 86 mq, **sub. 28**, categoria "area urbana", consistenza 138 mq, **sub. 29**, categoria "area urbana", consistenza 125 mq, **sub. 30**, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, **sub. 31**, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, **sub. 32**, categoria "area urbana", consistenza 24 mq (vedi allegato D).



L'accesso al cespite investigato, collocato dirimpetto l'attracco del corpo scale, si propone con una porta in legno, ad un battente a leggera blindatura.

Così per come riferito in merito ai Lotti 2 e 3, anche il cespite investigato, al momento del sopralluogo, era oggetto di lavori di manutenzione.

Solcata la porta d'accesso, si perviene all'interno dell'immobile in questione che, limitatamente alla distribuzione dei locali, può considerarsi "fotocopia" del Lotto 4.

Il primo vano, difatti, consta in un unico ambiente di circa 25 mq, da cui è possibile accedere ad un balcone, prospiciente il versante orientale del piano.



Spostandosi a Nord, con accesso disposto in aderenza alla parete Ovest, è possibile praticare un piccolo disimpegno, e conseguentemente,

un bagno ed una camera, allo stato inutilizzata.

Da quest'ultima, altresì, è possibile accedere al balcone, sempre prospiciente il versante orientale.

Lo stato manutentivo del cespite è risultato buono, seppure in fase di sopralluogo erano in corso dei lavori di manutenzione e, pertanto, la pulizia e l'ordine erano carenti.

Il pavimento dell'immobile è realizzato in parquet ottima fattura; le finiture sono di tipo civile e propongono una colorazione chiara e gradevole.

La pavimentazione ed il rivestimento del bagno sono costituiti da piastrelle in ceramica di colore blu, poste fino all'altezza di 1,50 metri, di discreta manifattura.

Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di persiane, di buona fattura, mentre, le porte interne, sono in legno, di buona qualità ed ottimamente mantenute.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Non è stato individuato alcun impianto di riscaldamento.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale 56,68 mq, con altezza netta di 3,02 metri; i balconi sviluppano una superficie complessiva di 10,61 mq
(vedi allegato A, B, C).

LOTTO 6

Il cespite esecutato risulta censito al catasto fabbricati di



Capaccio Paestum,
foglio 13, particella

123, sub. 24,

categoria C/2

"magazzini e locali di
deposito",

consistenza 113 mq,

superficie catastale 129 mq, rendita 75,87 €, Via Sabatella, piano 2,
in testa alla

società

esecutata per la quota pari ad 1/1 **(vedi allegato D).**

Anche in questo caso, è necessario riaffermare che il cespite investigato, è corredato da una corte esterna, comune con i Lotti 1, 2, 3, 4, 5 e 7, e per la quale la ditta esecutata, limitatamente all'immobile pignorato, vanta la quota di 1/7, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 87, sub. 27**, categoria "area urbana", consistenza 86 mq, **sub. 28**,



categoria "area urbana", consistenza 138 mq, **sub. 29**, categoria "area urbana", consistenza 125 mq, **sub. 30**, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, **sub. 31**, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, **sub. 32**, categoria "area urbana", consistenza 24 mq (**vedi allegato D**).

A differenza del piano primo ove sono presenti quattro diverse unità immobiliari, al piano sottotetto ne sono state ricavate due; quella investigata e distinta al Lotto 6, in particolare, ricade nella fascia meridionale del medesimo piano.

L'accesso, ricavato sul lato destro rispetto chi sale, e posto dirimpetto il corpo scala, proposto con una porta in legno ad un battente a leggera blindatura.

Solcato

l'accesso suddetto, altresì, si perviene all'interno del cespite, che espone un unico e grande locale, della



superficie complessiva di 65 mq circa; sui lati Est ed Ovest, inoltre, sono collocati gli accessi ai balconi, uno per lato, che "arricchiscono" il cespite stesso.

Nell'estremità Sud - Est, infine, è stato ricavato un piccolo bagno, la cui pavimentazione e rivestimento sono proposti da

piastrelle in ceramica di colore blu, poste fino all'altezza di 1,50 metri, di discreta manifattura.

Trattandosi di un cespite collocato al piano mansardato, si è in presenza di diverse altezze: nella parte centrale del piano, in adiacenza all'accesso al cespite, infatti, la quota rilevata è di 3,02 metri, per poi regredire fino ai 1,18 metri del muro perimetrale Sud dell'edificio.

A tale proposito, per come si chiarirà meglio nella risposta al quesito N. 13, l'altezza netta rilevata è di gran lunga superiore a quanto licenziato dall'ente comunale, pertanto, l'aumento di volume è illegittimo ed abusivo.

Nell'estremità meridionale del piano, infine, è presente un ampio terrazzo che, però, risulta inaccessibile.

Lo stato manutentivo dell'immobile è risultato discreto; tale



affermazione è dettata dalla rilevazioni di varie superficie, interne al cespite, ammalorate.

Il pavimento dell'alloggio è realizzato in parquet di buona fattura; tale rivestimento, altresì, non è presente nel bagno, così per come relazionato.

Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di tapparelle, di

buona fattura, così come le porte interne, in legno di buona qualità ed ottimamente mantenute.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Non è stato individuato alcun impianto di riscaldamento.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale 68,38 mq, con altezza netta MIN di 1,18 metri e MAX di 3,02 metri; i balconi sviluppano una superficie complessiva di 9,13 mq (vedi allegato A, B, C).

LOTTO 7

Il cespite esecutato risulta censito al catasto fabbricati di Capaccio Paestum, **sub. 25**, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito",



consistenza 113 mq, rendita 75,87 €, Via Sabatella, piano 2, in testa alla

S.R.L., con sede in

società esecutata per la quota pari ad 1/1 (vedi allegato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Anche in questo caso, è necessario riaffermare che il cespite investigato, è corredato da una corte esterna, comune con i Lotti 1, 2, 3, 4, 5 e 6, e per la quale la ditta esecutata, limitatamente all'immobile pignorato, vanta la quota di 1/7, censita al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 87, sub. 27**, categoria "area urbana", consistenza 86 mq, **sub. 28**, categoria "area urbana", consistenza 138 mq, **sub. 29**, categoria "area urbana", consistenza 125 mq, **sub. 30**, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, **sub. 31**, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, **sub. 32**, categoria "area urbana", consistenza 24 mq (**vedi allegato D**).

L'ingresso al cespite, collocato al sottotetto, è permesso dalla porta in legno, ad un battente a leggera blindatura, posta sul lato sinistro del corpo scale (rispetto chi sale).

L'interno dell'immobile è identico al quello del Lotto precedente, di fatto solo specchiato.

Infatti, l'unità immobiliare investigata offre consistenza ed organizzazione dello spazio interno equivalente al Lotto 6.

Anche il lotto in questione, altresì,



Interno del locale

è caratterizzato da diverse altezze, pari a 3,02 metri, nella parte centrale del piano, ed a 1,18 metri al muro perimetrale e risulta dotato di due balconi, posti rispettivamente ad Est ed Ovest del livello.

Anche in questo caso, per come si chiarirà meglio nella risposta al quesito N. 13, l'altezza netta rilevata è di gran lunga superiore a quanto licenziato dall'ente comunale, pertanto, l'aumento di volume è illegittimo ed abusivo.

Nell'estremità settentrionale del piano, infine, è presente un ampio terrazzo che, però, risulta inaccessibile, così per come già relazionato nel quesito precedente.

Lo stato manutentivo dell'immobile è risultato solo discreto; tale affermazione è dettata dalla rilevazioni di varie superficie, interne



al cespite, ammalorate.

Il pavimento dell'alloggio è realizzato in parquet di buona fattura; tale rivestimento, altresì,

non è presente nel bagno, così per come relazionato.

Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di tapparelle, di buona fattura, così come le porte interne, in legno di buona qualità ed ottimamente mantenute.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Non è stato individuato alcun impianto di riscaldamento.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale 64,58 mq, con altezza netta MIN di 1,15 metri e MAX di 3,02 metri; i balconi sviluppano una superficie complessiva di 9,90 mq **(vedi allegato A, B, C).**

LOTTO 8

Il lotto è costituito da un ampio locale autorimessa e dal viale privato pertinenziale di servizio allo stesso.

Il locale esecutato è allocato al piano seminterrato di un edificio multipiano, prospettante su via Giove, al civico N. 6, traversa della Strada Provinciale Molino di Mare, località Santa Venere nel territorio Capaccio-Paestum (SA), dalla quale si dipana, per l'appunto, il viale privato che permette la fruizione del piano seminterrato.

Santa Venere, si sviluppa in zona pianeggiante a 20 m s.l.m. circa e si posiziona tra le borgate di Torre/Licinella, Spianazzo/Varco Cilentano e l'area archeologica di Paestum.

Il Tempio di Era (detto anche Tempio di Hera, ed anche Tempio di Poseidone o Tempio di Nettuno) posizionato all'interno della *polis* di *Poseidonia* (Paestum) è collocato a circa 1,0 km del cespite indagato e, tale aspetto contribuisce a rendere peculiare

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ubicazione del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'autorimessa è censita al catasto urbano del Comune di Capaccio Paestum al foglio di mappa N. 54, particella N. 598, sub. 9, categoria C/6 "stalle, scuderie, rimesse (senza fine di lucro)", consistenza 366 m², rendita € 181,46 catastalmente via Molino di Mare, piano S1, mentre il viale è riportato al catasto terreni del Comune di Capaccio-Paestum al foglio di mappa N. 54, particella N. 584, pascolo cespugliato di classe 3, con superficie di mq 194, R.D. € 0,20 e R.A. € 0,14 (vedi allegato D).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

I beni in questione appartengono alla società

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

in forza dell'atto di compravendita del



24/06/2004, a rogito

del notaio Pasquale

Cammarano, rep. N.

72805, registrato a

Salerno il

02/07/2004, al N.

3262, serie 1T e

trascritto a Salerno il 06/07/2004, al N. 28447 R.G. e N. 21464 R.P.

(vedi allegato F).

Innanzitutto è il caso di precisare che il fabbricato "non è inserito in mappa", pertanto le sovrapposizioni con il catastale, effettuate dal sottoscritto, possono risultare in parte lacunose **(vedi allegato B).**

Altra problematica, riguarda la planimetria catastale del cespite, che non compare in catasto; sia per la prima problematica che per la seconda, il

sottoscritto ha

avanzato richiesta

all'agenzia delle

entrate per il

riallineamento dei

beni, ma non solo ha



anche eseguito le ricerche cartacee ed ha acquisito la planimetria

catastale agli atti che verrà allegata alla presente e che sarà resa fruibile anche mediante ricerca informatica.

L'edificio condominiale, nel suo complesso, è costruito con travi e pilastri in calcestruzzo armato, ben dimensionati e distanziati; le tamponature esterne sono state realizzate in laterizio, poste a coltello a due fogli, i solai piani in latero cemento, l'intonaco esterno a tre strati rifiniti a civile e pittura di rifinitura.

La copertura a padiglione con manto in tegole di laterizio fissate sull'orditura in legno; gronde, discendenti e scossaline in lamiera ben dimensionati e consertati.

La porzione abusiva, ampliata sulla porzione Sud-Est, al piano seminterrato (quello di interesse) è caratterizzata dalla stessa struttura portante dell'edificio, ovvero calcestruzzo armato che forma un graticolo spaziale portante di travi e pilastri, mentre la porzione sovrastante afferente all'appartamento al piano terra, ha struttura portante in legno e copertura realizzata con il medesimo materiale.

Dall'esame esclusivamente visivo l'edificio nel suo complesso è apparso sano, ben curato e mantenuto e non sono stati rilevati segni di instabilità evidenti; non si prevedono a breve neppure lavori straordinari di manutenzione.

Il locale in questione si presenta come un vasto unico ambiente accessibile da Sud-Ovest mediante la rampa pavimentata con cubetti di porfido (san pietrini), cementati e fissati su di un getto di calcestruzzo inframmezzati da una striscia di lastre di pietra lavica.

Prospettante via Giove è posto un cancello a due ante, con struttura in ferro e tavolame in legno, a comando elettrico di ottima fattura; sul lato Sud, la rampa è delimitata da un muro in calcestruzzo rivestito con tavelle in laterizio e sovrastante ringhiera metallica avente le stesse caratteristiche del cancello veicolare prima citato.

La rampa, circa al centro, curva decisamente e dalla direzione Est-Ovest, assume la direzione Nord-Sud; inoltre, come naturale la



Ulteriore vista del seminterrato

pendenza costituisce una netta infissione del percorso all'interno del terreno, tanto che il dislivello, tra il piano della strada (via

Giove) e l'impiantito del locale pignorato è circa pari a 3,00 metri.

L'ingresso all'autorimessa si propone con una porta in ferro a due battenti, anche questa a comando elettrico; fronte l'uscio, all'esterno, è stata ricavata una grata per la raccolta dell'acqua piovana.

Il locale si presenta come un unico vasto ambiente (tranne per un'unica piccola porzione perimetrata e chiusa con una porta metallica) caratterizzato dalla presenza di alcuni pilastri in c.a. che costituiscono l'ossatura portante dell'edificio; altresì, sono a vista le

travi profonde che solcano l'intradosso del soffitto piano di copertura.

Le finiture dell'autorimessa sono sparate, anzi quasi completamente inesistenti.

Il pavimento è costituito da un battuto di cemento molto ben realizzato e curato, tanto da risultare perfettamente integro e conservato.

Le pareti ed il soffitto sono privi di intonaco e sono visibili gli elementi costitutivi degli stessi, ossia i blocchi in tufo di chiusura perimetrale, i travetti in c.a.p. di copertura e le pignatte.

Sia il soffitto che le pareti sono state imbiancate con della calce che hanno avuto l'effetto di "sanificare" le pareti e favorire la luminosità dell'ambiente.

Il livello seminterrato, infatti, è dotato della già citata porta d'ingresso, del collegamento con le scale, di quattro luci "a nastro" realizzate lungo la parete Nord (fronte ingresso) e due realizzate lungo la parete Ovest (fronte via Giove); inoltre un'altra apertura è ricavata sulla parete circolare, lato Sud, dell'ampliamento abusivo (che verrà descritto a seguire).

Infine, è il caso di chiarire che una porzione del livello, zona Est, ha un'altezza inferiore in quanto l'area tra le quattro travi emergenti è stata totalmente soppalcata (in modo permanente).

Come già ampiamente anticipato, l'aspetto più singolare, caratteristico e problematico del locale consta nella zona Sud (affiancato sulla sinistra all'ingresso) che è stato ampliato

abusivamente.

Praticamente l'area compresa tra la rampa esterna ed il muro perimetrale dell'originario magazzino è stato ingrandito invadendo la proprietà limitrofa.

A scanso di equivoci si chiarisce che tale porzione di livello non può essere parte compresa nel pignoramento, in quanto, per come detto, è stato ampliato su porzione di suolo afferente ad altri e diversi soggetti.

Non solo, ma tale porzione di stabile è collegato, mediante una scala a chiocciola, alla porzione sovrastante, che per come detto è stata realizzata con struttura portante in legno, chiusure perimetrali in muratura e finestre e copertura con struttura portante in legno lamellare.

Tale locale, abusivo ed illegittimo, è posto al servizio dell'abitazione al piano terra che tramite la scala a chiocciola utilizza anche il sottostante locale al piano seminterrato.

L'aggiudicatario sub-asta, quindi, come prima operazione dovrà provvedere a murare, a filo della muratura esistente, il varco che mette in comunicazione il locale pignorato con la porzione abusiva, secondo lo schema grafico riportato sull'allegato dal sottoscritto alla presente **(vedi allegato B)**.

Dal punto di vista urbanistico, l'edificio nel suo insieme fu realizzato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia (autorizzazione per l'esecuzione lavori edili), a firma del Sindaco di Capaccio del 20

novembre 1976, N. 11/76 (vedi allegato 6).

Nello specifico, l'autorizzazione citata, recitava come segue:

*"Visto l'istanza con la quale il signor _____ domiciliato in Napoli, vi
chiede l'autorizzazione ad eseguire alla via S. Venere di questo Comune lavori
edili, su progetto redatto dall'architetto Paolo Brecci. Sentito il parere favorevole della
Commissione Edilizia Comunale, in data 6/11/1974. Dato atto che la presente licenza
edilizia si intende, in ogni caso, rilasciata sotto riserva dei diritti e degli interessi dei
terzi ed in piena salvezza dei poteri attribuiti ad altri Organi; Visto la Legge Comunale
e Provinciale; Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario in data _____; Visti i vigenti
regolamenti di edilizia, polizia locale e di Circolazione stradale; visto anche il nulla
osta espresso dalla Soprintendenza ai Monumenti della Campania e comunicato con
nota N. 739 del 02/01/1976; Visto il versamento della somma di L. 73.160 a favore
della Cassa Naz. Prev. Ed Ass. degli Ing. e Arch. N. 21 in data 28/01/1976; CONCEDE
al signor _____*

*la LICENZA EDILIZIA per la esecuzione dei lavori, come appresso
indicati: "Come da progetto approvato"; altezza dell'edificio in relazione alla
larghezza della strada: "Come da progetto approvato". La direzione dei lavori e
affidata all'ing. Nicola Maiello residente in Napoli al Viale Michelangelo N. 74. La
ditta esecutrice dei detti lavori è l'impresa con domicilio in via _____. Il proprietario,
l'assuntore e il direttore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale
inosservanza delle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle
modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione. Con l'obbligo di
ubicare il fabbricato a non meno di ml 5,00 dai confini e ml 10,00 dai fabbricati
esistenti" (vedi allegato 6).*

Il 27/01/1979 l'ingegnere Augusto de Matini, iscritto all'albo
professionale della Provincia di Benevento al N. 134, avuto incarico

dal signor _____ proprietario della costruzione "Residence _____", eseguita dall'impresa _____ procedeva al collaudo statico; l'ufficio del Genio Civile di Salerno protocollava il documento il 14 febbraio 1979 **(vedi allegato G)**.

Terminati i lavori, il 15/10/1979, il signor _____ avanzava richiesta al Sindaco del Comune di Capaccio per "ottenere il permesso di abitabilità" del complesso "parco dei Pini" edificato in via S. Venere, edificato in seguito al rilascio della licenza edilizia N. 11/76 **(vedi allegato G)**.

In risposta, il Sindaco del Comune di Capaccio, in data 19/12/1979, rilasciava l'autorizzazione di abitabilità **(vedi allegato G)**.

Nello specifico, l'autorizzazione citata, conteneva quanto segue: *"Vista la domanda in data 15/10/1979 presentata dal signor*

_____ Vista la relazione dell'ufficiale sanitario sig.ra dott.ssa _____ e dell'ufficio tecnico comunale da cui risulta che la costruzione del fabbricato urbano di proprietà sito in via S. Venere in questo Comune, è stato eseguito, in conformità del progetto approvato con permesso N. 11/76 in data _____ e che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause manifesta di insalubrità. Constatato il pagamento della tassa di concessione governativa al N. 35 lett. a-b della tabella di cui alla legge 10 dicembre 1954 N. 1164; Visto l'articolo 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con D. 27 luglio 1934 N. 1265 e Part. 63 del Regolamento Comunale di Igiene: Autorizza l'abitabilità e l'usabilità dei locali come sotto indicato:

piano sott. – locali 6 → sei ripostigli;

piano rialzato – appartamenti 3 - vani 9 – locali 12 – accessori 3 → nove vani

utili, tre cucine e tre bagni;

piano primo - appartamenti 3 - vani 9 - locali 12 - accessori 3 → nove vani

utili, tre cucine e tre bagni.

Gli ambienti per i quali è riconosciuta l'usabilità (negozi, laboratori, magazzini, cantine, ripostigli, ecc.) non possono essere adibiti ad uso abitazione in quanto non possiedono i requisiti a tale scopo prescritti dalle vigenti disposizioni.

L'usabilità dei locali destinati a negozi, laboratori, magazzini, ecc. non esime gli interessati dall'obbligo di provvedersi delle speciali licenze od autorizzazioni previste dalle apposite Leggi e dai regolamenti comunali per l'esercizio delle singole attività"

(vedi allegato G).

Relativamente al cespite in esame, il 30/09/1986 presso il Comune di Capaccio al protocollo N. 17393, N. progressivo 0696535709,

, in qualità di coerede esibiva domanda di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, N. 47, per opere non residenziali **(vedi allegato G).**

Nello specifico, analizzando quanto riportato sulla relazione tecnica a corredo della pratica di condono, si evince che: "redatta ai sensi della legge 47/85 e relativa al cantinato ubicato nel fabbricato sito nel Comune di Capaccio "residence I Pini" in località S. Venere, via Mulino del Mare 1 di proprietà eredi

. L'abuso commesso riguarda la realizzazione di un muro di contenimento del terrapieno posto, per motivi strutturali, nel corso dei lavori in allineamento ai pilastri del locale interrato e parimenti nel corso della realizzazione delle opere, si è realizzato una diversa tramezzatura senza aumento di superficie né di volume. Per quanto sopra, gli abusi ricadono nella tipologia 7 come chiarisce la stessa

circolare ministeriale del 30/06/1985 N. 3357/25 punto 6" (vedi allegato G).

In data 28/07/1999 l'ing. Nicola Maiello provvedeva ad integrare la richiesta di Condonò edilizio inoltrata ai sensi della Legge N. 47/85 presso il Comune di Capaccio (SA) in data 30/09/1986, assunta al prot. N. 17393 e rubricata con la pratica N. 2303 **(vedi allegato G).**

In allegato all'integrazione citata, il tecnico trasmetteva la seguente documentazione: "1) Elaborato tecnico TAV. Unica in cinque copie contenente:- stralcio dalla corografia, dall'aerofotogrammetria, dal P. R. G., dal soglio di mappa, pianta del piano seminterrato, calcolo della superficie e dei volumi; 2) Relazione tecnica in cinque copie; 3) Documentazione fotografica in duplice copia; 4) Copia della documentazione catastale; 5) Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà circa l'epoca dell'abuso; 6) Copia del titolo di proprietà del suolo; 7) Copia del versamento eseguito della somma dovuta quale oblazione ad integrazione di quella già versata; 8) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà circa i carichi pendenti" **(vedi allegato G).**

In data 07/02/2007, il responsabile del settore del Comune di Capaccio, attestava con certificato N. 14, la sanabilità delle opere di cui all'istanza di sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985, N. 47 in data 02/10/1986 assunta al N. 17393 del Protocollo Generale del Comune di Capaccio per opere in località S. Venere in difformità alla Licenza Edilizia N. 11 del 1976 **(vedi allegato G).**

Nello specifico, il responsabile del settore attestava: "Vista la richiesta del tecnico incaricato geom. Marciano Francesco pervenuta in data 18/01/2007 intesa ad ottenere il rilascio di una attestazione riguardante la sanabilità

delle opere di cui alla pratica di condono edilizio L. 47/85 n° 2303 prot. 17393 del 02/10/1986, in ditta _____, la per lavori in difformità alla Licenza Edilizia N. 11/76 alla località S. Venere di questo Comune (foglio 54 particella 598 sub 9); Visti gli atti di ufficio; Vista la relazione istruttoria del 18/01/2007 dell'arch. P. R. Guadagno – ATTESTA – che il sig. _____ ha presentato istanza di sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985 N. 47 in data 02/10/1986 assunta al N. 17393 del Protocollo Generale del Comune di Capaccio per opere in località S. Venere in difformità alla Licenza Edilizia N. 11 del 1976; Che le opere oggetto di richiesta sono sanabili salvo l'acquisizione del previsto parere ai sensi del D. Lgs. N. 42 del 22/01/2004 e la verifica di eventuali somme residue ancora dovute per oblazione ed oneri concessori" (vedi allegato G).

In sostanza, non è stato ancora ottenuto il permesso di costruire in sanatoria ai sensi della Legge 47/85.

Esistono, però, due grossi ostacoli all'ottenimento dell'autorizzazione: in primo luogo, da quanto accertato dal sottoscritto, l'intero piano seminterrato era contemplato nell'istanza di condono edilizio del 02/10/1986 al N. 17393 di protocollo, mentre successivamente all'edificazione e, comunque, ben prima della presentazione della domanda di condono edilizio, il livello è stato frazionato in 3 subalterni (nel tempo divenuti 5).

In sostanza, rispetto all'originaria richiesta la consistenza del cespite è completamente modificata e questo comporterà una serie di aggiustamenti e modifiche della documentazione prodotta.

Ad ogni modo è il secondo aspetto che suscita le maggiori preoccupazioni e costituisce una forte e reale limitazione

all'acquisizione dell'agognata autorizzazione, ovvero l'acquisizione del previsto parere ai sensi del D. Lgs. N. 42, del 22/01/2004.

Quindi, il sito è gravato da vincolo paesaggistico – Vincolo ex art. 21 L. 1089/39 dei Beni culturali e Ambientali di cui al Decreto Legislativo N. 490 del 29/10/1999, in quanto l'intervento ricade in area dichiarata di notevole interesse pubblico giusto D.M. 22/07/1968, pertanto, qualsivoglia opera edilizia deve acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

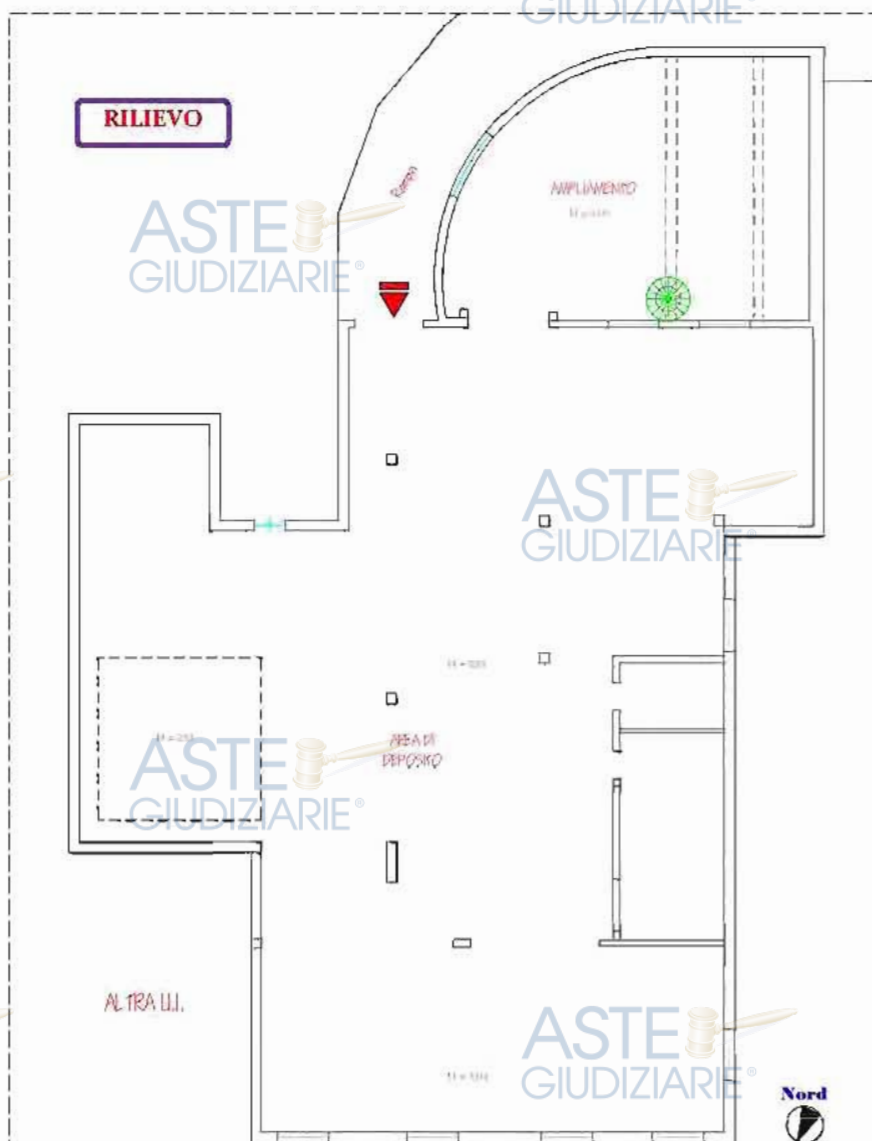
In sostanza, a prescindere dalla verifica di eventuali somme residue ancora dovute per oblazione ed oneri concessori (anche per sistemare la prima problematica descritta), l'ostacolo fondamentale è, per l'appunto, l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, sulla quale è impossibile prevedere esito, tempi e costi.

In sostanza, quindi, nell'ipotesi in cui l'autorizzazione paesaggistica venga acquisita, ed il competente ufficio tecnico accetti la domanda di sanatoria, verrà ipotizzata una cifra complessiva per sanare l'ampliamento del piano seminterrato pari ad almeno 5.000,00 euro comprensivo di spese e onorari tecnici.

Fermo restando che tale cifra verrà decurtata dal valore probabile di mercato del cespite senza poter assicurare all'acquirente sub-asta l'acquisizione della sanatoria edilizia, per i motivi sopra addotti.

L'ultima considerazione riguarda, come già anticipato, il

raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.



Il sottoscritto ha avanzato istanza all'agenzia delle entrate per

l'informatizzazione del documento cartaceo, però, purtroppo a differenza di quanto sostenuto dagli impiegati dopo molti giorni la planimetria non era fruibile.

E' stato possibile, pertanto effettuare la sovrapposizione solo con l'originaria planimetria catastale, datata 14/01/1980 a firma del geometra _____, che, pertanto, rispecchia la situazione del momento, ossia quando l'intero piano terra era rappresentato dal solo subalterno N. 2 (vedi allegati B, D).

L'aspetto peculiare che si coglie, però, riguarda la presenza delle aree ampliate che solo al 1985 sono fatte oggetto di domanda di condono edilizio.

In sostanza, la planimetria catastale allegata agli atti è "obsoleta", l'acquirente sub-asta deve esclusivamente fare affidamento al rilievo effettuato dal sottoscritto in termini di consistenza e definizione della superficie esecutata.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale 399,82 mq, con altezza netta MIN di 2,53 metri e MAX di 3,05 metri; la rampa d'accesso esterna, si estende per 194 mq **(vedi allegato A, B, C).**

LOTTO N. 9

Il lotto in esame è formato dal suolo collocato su via Del Tuffatore, traversa della Strada Provinciale SP276, località Santa

Venere nel
territorio

Capaccio-
Paestum (SA).

La
superficie
pignorata è
censita al



catasto rustico di Capaccio-Paestum, foglio di mappa N. 55, particella 410, pascolo cespugliato di classe 2[^], superficie 1.200 mq, R.D. €

2,48, R.A. € 1,86 e particella 484, pascolo cespugliato di classe 2^, superficie 1.240 mq, R.D. € 2,56, R.A. € 1,92 **(vedi allegato D).**

Il lotto appartiene per la quota pari al totale alla società

compravendita del 24/04/2008, a rogito del notaio Paola Loffredo, rep. N. 14892, registrato ad Agropoli il 28/04/2008, al N. 406 e trascritto a Salerno il 29/04/2008, ai NN. 17284/11973 e NN. 17285/11974 **(vedi allegato F).**

Le due porzioni di terreno, unite e collegate senza soluzione di continuità, hanno una giacitura orizzontale, con esposizione a mezzogiorno, di forma pressoché rettangolare,



mostrano il lato minore in contiguità con via Del Tuffatore ed il lato maggiore, fianco Est, in aderenza alla traversa (senza nome) anch'essa asfaltata e contraddistinta da una carreggiata di larghezza adeguata.

L'accesso alla proprietà pignorata, d'altro canto, si sviluppa

proprio da questo lato, ossia quello prospiciente la traversa a via Del Tuffatore.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'intero suolo pignorato è ammantato da un pavimento in cemento che si estende, senza soluzione di continuità, alle particelle attigue 1108 e 1109 collocate sul lato Sud-Ovest della proprietà pignorata di proprietà del

allegato D).

In sostanza l'intero piazzale, in passato, è stato inteso come unico senza distinzione tra la porzione di proprietà individuale e quella afferente alla società pignorata.

Tale aspetto è ancora più evidente dall'analisi dell'**autorizzazione edilizia N. 42 dell'08/04/2002**, rilasciata dal responsabile del settore del Comune di Capaccio al signor

riguardante i lavori di: "realizzazione di una recinzione in loc. S. Venere, riportato al catasto al foglio di mappa N. 55, particelle N. 484-410-1108-1109" (vedi allegato G).

Nello specifico, l'autorizzazione recitava come segue: *"Vista la richiesta di autorizzazione edilizia prot. N. 13279 del 06/06/1997 presentata dal Sig.*

a



con allegato progetto redatto dal tecnico geom. [redacted] con studio in via Torre di Paestum, Capaccio (SA), per lavori di: Realizzazione di una recinzione in loc. "S. Venere", riportato in catasto al foglio di mappa N. 55 particelle N. 484, 410, 1108, 1109; accertato che il richiedente ha titolo per richiedere l'autorizzazione edilizia in qualità di proprietario, come risulta dalla documentazione presentata; visto l'articolo 107, comma 3, lettera f, del D.Lgs. 18 agosto 2000, N. 267; visto il P.R.G. vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno pubblicato sul Bure N. 2 del 13 gennaio 1992; viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 6 agosto 1967 n. 765, 28 gennaio 1977 N. 10 e 28 febbraio 1985 N. 47 e successive modifiche ed integrazioni; visti gli articoli 31 e 48 della legge 5 agosto 1978, N. 457; vista la legge 9 gennaio 1989 N. 13, come modificata dalla legge 27 febbraio 1989 n. 62 ed il D.M. 14 giugno 1989 N. 236, la legge 30 marzo 1971 n. 118, il D.P.R. 27 luglio 1996 n. 503 e la legge quadro 5 febbraio 1992 N. 104 sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche; vista la legge 5 marzo 1990 N. 46 e il relativo regolamento di attuazione, approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991 N. 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici; vista la legge 9 gennaio 1991 N. 10 e il relativo regolamento attuativo approvato con D.P.R. 26 agosto 1993 N. 412 sul contenimento del consumo energetico negli edifici; visto il D.P.C.M. 1 marzo 1991 e la legge quadro 26 ottobre 1995 n. 447 in materia di inquinamento acustico; visto il Nuovo Codice della Strada, approvato con D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, integrato e corretto con D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147 e con D.P.R. 16 dicembre 1996 n. 610; viste le restanti disposizioni di legge nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori vigenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistici, ambientali e monumentali; visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale espressasi favorevolmente nella seduta del 27/07/2001 N. 03; acquisito il parere della Commissione Edilizia Comunale



Integrata espressasi favorevolmente nella seduta del 03/08/2001 verbale N. 02; visto il decreto emesso ai sensi del D. Lgs.vo N. 490 del 29/10/1999, con il n. 198 del 13/08/2001, affisso all'albo pretorio del Comune in data 21/08/2001; visto il nulla-osta della Soprintendenza B.A.A.A.S., espresso con nota n. 8024/A del 17/09/2001; visto il nulla-osta della Soprintendenza Archeologica di Salerno prot. N. 10669/213 del 31/07/1997; visto l'accettazione del direttore dei lavori Geom. Marino Giuseppe, pervenuta in data 04.02.2002, prot. N. 3287; accertato che il richiedente ha provveduto al pagamento dei diritti di segreteria mediante versamento della somma di euro 100,00 sul c.c.p. n. 12286845 intestato alla Tesoreria del Comune di Capaccio, con versamento postale n. 0116 del 30/01/2002; rilascia autorizzazione edilizia al Sig.

, come innanzi generalizzato ad eseguire lavori di "Realizzazione di una recinzione", secondo quanto previsto nell'allegato progetto composto da n. 01 (uno), sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti di terzi"
(vedi allegato G).

E' evidente, quindi, che allorquando è stata presentata la pratica edilizia figurava solo il signor _____, anche in forza dell'esibizione di scritture private che "promettevano" la vendita al suddetto, poi concretizzatesi a favore della sua società.

L'altro aspetto saliente, invece, è rappresentato proprio dall'esistenza dall'autorizzazione edilizia N. 42 dell'08/04/2002 che prova la regolarità dell'edificazione della recinzione e dei cancelli, i quali, seppure insistenti in area sottoposta a vincolo archeologico otteneva il nulla-osta della Soprintendenza B.A.A.A.S., espresso con

nota N. 8024/A del 17/09/2001 (vedi allegato G).

Dagli allegati grafici a corredo con la suddetta autorizzazione si evince che, per quanto attiene ai terreni pignorati, la recinzione rispetta quanto autorizzato, sebbene siano stati messi in opera degli ombrai non previsti nell'autorizzazione originaria.

Nella relazione tecnica a corredo della pratica edilizia citata, a proposito della natura della recinzione, si legge testualmente: "Il terreno di cui all'oggetto, è sito in Comune di Capaccio (SA) alla località S. Venere, in via S. Venere Mare o del Tuffatore, ed è riportato al Catasto Terreni di Salerno, al foglio di mappa n. 55 distinto con le particelle nr. 484 - 410 - 1109 - 1108. Detto lotto di terreno, è stato acquistato dal Sig.



per annetterlo quale parcheggio per auto, all'Hotel Taverna dei Re, di cui ne è anche il proprietario. Allo stato attuale, esso lotto di terreno, in alcuni tratti del suo perimetro, risulta recintato da recinzioni

delimitanti proprietà altrui, ed in alcuni tratti, è privo di recinzioni. Il progetto allegato, prevede appunto, la realizzazione del muro di recinzione nei tratti sprovvisti di cui innanzi detto. Essa recinzione a realizzarsi, sarà costituita da fondazioni in c.a. sorreggenti un muretto a realizzarsi in muratura di blocchi e malta bastarda di larghezza pari a cm 20 ed altezza pari a cm 40, sormontato da pannelli in ferro lavorato a disegno semplice aventi altezza pari a circa ml 1,40, il tutto non supererà

L'altezza massima pari a circa ml 1,80. L'anzidetta muratura in blocchi, sarà completa di intonaci che saranno del tipo "a spruzzo e di colore bianco". Gli accessi ad esso lotto di terreno costituiti da cancelli carrabili la cui larghezza sarà pari a circa ml 6,00 saranno collocati uno al lato S-W del lotto di terreno, un altro sul lato S-E ed un altro ancora al suo lato Est, i primi due prospicienti la via Pubblica denominata Via S. Venere Mare o del Tuffatore ed il terzo prospiciente la strada privata. Essi cancelli, saranno in ferro a disegno semplice ed avranno l'altezza pari a circa ml 1,80 e saranno scorrevoli su guide in ferro per la loro apertura e chiusura e sorretti da pilastri in ferro (il tutto come riportato nell'elaborato tecnico allegato, al quale vi si rimanda per ogni altro e/o eventuale dettaglio)" (vedi allegato G).

La dimensione, la forma, la collocazione e l'apertura dei cancelli, invece, è conforme a quanto autorizzato.

In sostanza, quindi, si tratta di un suolo che tranne per la porzione Sud-Ovest è recintato legittimamente.

All'acquirente sub-asta, quindi, non rimane che perimetrare con un qualsivoglia ostacolo la porzione acquistata, così come riportato sull'allegato grafico redatto dal sottoscritto, fermo restando che la realizzazione di una perimetrazione solidale tra le due porzioni di suolo deve ottenere le necessarie autorizzazioni urbanistiche da acquisirsi con l'ausilio di un tecnico abilitato.

Dallo studio ed analisi del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Capaccio Paestum, in seguito all'istanza prodotta il 18/04/2017, dal sottoscritto, ed assunta al protocollo con il numero N. 14663, si evince che i due terreni in esame con specifico riferimento alle

particelle: 410 e 484 del foglio 55: - nel vigente P.R.G. approvato, con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 13/01/1992, è destinata alla seguente tipologia urbanistica: Zona Omogenea "E3 Di interesse ambientale rilevante" **(vedi allegato I).**

Della Zona Omogenea "E3 Di interesse ambientale rilevante", F4 Centri sportivi, ricettivi privati di uso pubblico" e "D1.1 Industriali - Artigianali escluse dal piano urbanistico preventivo, ovvero di completamento".

Di seguito si riportano le pertinenti norme



tecniche di attuazione del vigente Prg:

Art.29 - Zona E a prevalente destinazione agricola e/o naturalistica.

Le zone di cui al titolo si suddividono nelle seguenti categorie:

E1. Agricole di pianura;

E2. Agricole di collina;

E3. Di interesse ambientale rilevante.

Dette zone sono assimilate alle zone omogenee E, come dal D.M. N.1444 del 02/04/1968.

In tali zone l'esercizio dell'agricoltura va inteso oltre che come

funzione produttiva anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico in generale.

Modalità di intervento

Ai sensi dell'art.9 della legge N. 10 del 28/01/1977, le opere ammesse nelle zone E, sono subordinate a concessione di edificazione da rilasciarsi a titolo gratuito.

La concessione è a titolo oneroso per i conduttori in economia.

Destinazioni ammesse

Nelle zone di cui al titolo sono ammessi soltanto i seguenti tipi di insediamento, finalizzati e necessari alle attività produttive agricole:

- abitazioni connesse alla conduzione del fondo;
- destinazioni diverse eventualmente ricavate o ricavabili in edifici abbandonati come già disposto dalle presenti N.A. all'art.19;
- edifici per attrezzature e depositi inerenti alla conduzione dell'azienda agricola;
- stalle, edifici per allevamenti, ad esclusione di quelli a carattere industriale, serre in qualsiasi materiale;

Zone E3 di interesse ambientale rilevante

Dette zone sono identificate ai fini della tutela ambientale delle zone A di interesse archeologico e di interesse storico-artistico nonché della protezione idro-geomorfologica del suolo.

Esse comprendono di norma, salva precisa identificazione nelle

tavole di P.R.G.: le aree di collina e di montagna con pendenza superiore al 20%, aree che in sede di ricerca geologica sono risultate instabili, boschi, aree variamente alberate, pinete ed eucalipti, la pineta litoranea, macchie e dune, aree di rispetto fluviale, aree di rispetto paesistico, aree di rispetto archeologico. Gli edifici esistenti all'interno di tali zone s'intendono ammissibili, con esclusione degli edifici abusivi e salva eventuale regolamentazione regionale in proposito; gli edifici ritenuti ammissibili, qualificabili come casa di civile abitazione, fabbricato o annesso rurale, possono essere assoggettati a un tantum ad ampliamento delle superfici utili sempre che l'incremento di volume sia non superiore al 10%, nel qual caso le altezze dei fabbricati debbono rimanere immutato. Gli altri possono essere assoggettati soltanto a manutenzione ordinaria e straordinaria. Restano salve in ogni caso le norme già dettate per la zona E3 sovracollinare oltre la quota di m.500 s.l.m., al di là di dette norme valgono le seguenti. Nelle zone E3 oltre la quota di 500 m. s.l.m. si ammettono piccole costruzioni per l'uso dell'ente forestale ai fini della gestione del patrimonio forestale. Non sono ammesse, per il resto, nuove costruzioni di alcun tipo. Nella pineta litoranea è vietato eseguire qualsiasi lavoro che alteri lo stato attuale del terreno e della sovrastante vegetazione: sono obbligatori quei lavori che necessitano per la conservazione di tale stato ed il ripristino dei danni provocati da interventi naturali o artificiali o conseguenti a degrado da inquinamento o da alterazione ecologica. Sono ammesse le opere di

adeguamento igienico e funzionale dei campeggi e villaggi turistici inclusi nella pineta secondo le modalità dettate dall'art.28 delle presenti N.A. La zona E3 contermina alla città antica di Paestum, intorno alle mura ma anche oltre la fascia di rispetto di cui alla legge N. 220, 05/03/1957 e, insieme ad essa, le altre zone E3 interessate dalla presenza di zone A di interesse archeologico delineano l'ambito territoriale suscettibile di essere organizzato e gestito nella forma del "parco archeologico". Le zone soggette a degrado ambientale a causa di operazioni incompatibili con i caratteri naturalistici e storici dell'ambiente e, in particolare, le zone sottoposte a escavazione, devono essere assoggettate a ripristino ambientale.

Elenco dei vincoli insistenti sui suoli pignorati:

A – Zona classificata sismica S=6 (D.M. 3.6.1981 e Del. Di G.R. 7.11.2002 N. 5447);

B – Zona di Rispetto dell'antica città di Paestum (Legge 5.3.1957, N. 220);

E – Fasce di rispetto stradale (D.Lgs. 30.4.1992, N. 285 e s.m.i.);

I – Vincoli di protezione dei beni paesaggistici – Aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, N. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio");

L – Vincolo di protezione delle bellezze naturali – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 22.1.2004, N. 42 "Codice dei beni culturali e del

ASTE
GIUDIZIARIE®

paesaggio");

ASTE
GIUDIZIARIE®

Z – Centri abitati (art. 4 D.Lgs. 30.04.1992, N. 285 e s.m.i.)

(vedi allegato L).

Dalle misure e dai rilievi effettuati il cespite risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche:

- Superficie commerciale del lotto → mq 2.440,00.

LOTTO N. 10ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto in esame è composto complessivamente da 4 terreni agricoli che compongono un unico appezzamento trapezoidale, sito su via Molino di Mare, località Santa Venere nel territorio Capaccio-Paestum (SA).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Nello specifico, l'appezzamento si colloca a sud dell'abitato di Santa Venere, a meno di 1 km dalla spiaggia e dal vasto agglomerato marino di Licinella-Torre di Paestum.

Il lotto, nello specifico è composto dai terreni censiti al catasto



rustico di capaccio Paestum al foglio di mappa N. 54: particella 1172, seminativo irriguo di classe 3[^], superficie 932 m², R.D. € 5,54 e R.A. € 4,09; particella 1173, seminativo irriguo di classe 3[^], superficie 23.658 m², R.D. € 140,51 e R.A. € 103,86; particella 1176, pascolo cespugliato di classe 3[^], superficie 22 m², R.D. € 0,22 e R.A. € 0,22; particella 1177, pascolo cespugliato di classe 3[^], superficie 388 m², R.D. € 0,40 e R.A. € 0,28 **(vedi allegato D).**

I suoli sono pervenuti alla società pignorata

compravendita del

08/11/2007, a rogito

del notaio Pasquale

Cammarano, rep. N.

80658, registrato a

Salerno

il 22/11/2007, al N.

10103, serie 1T e trascritto a Salerno il 27/11/2007, al N. 56613 R.G.

e N. 35631 R.P. **(vedi allegato F).**

Ad ogni modo è un appezzamento che ha una spiccata ed esclusiva attitudine agricola; al momento del sopralluogo, infatti, era ammantato da un prato di erba medica che caratterizzava la



stragrande maggioranza della superficie, in particolare la zona Nord (Est ed Ovest), ossia quella compresa tra via Molino di Mare e la traversa privata che lambisce a Nord la tenuta in questione.

La restante porzione è, invece, incolta e colonizzata dalla vegetazione spontanea; anche il fondo non sembra perfettamente livellato ed è stato notato del materiale di risulta abbandonato sul terreno.

L'aspetto caratteristico dell'appezzamento è per l'appunto la presenza dei collegamenti e degli accessi al terreno in esame.

Attualmente la fruibilità al suolo si esplica dalla traversa



a via Molino di Mare che risulta essere caratterizzata da una carreggiata notevole, circa 10 metri, oltre ad essere perfettamente livellata ed asfaltata; in sostanza una vera e propria strada ed anche di una certa importanza.

La traversa è privata, in quanto è posta al servizio della vasta azienda agricola, compreso l'allevamento bufalino, afferente alla società che si colloca nella zona Sud-Est.

A circa 20 metri dall'incrocio tra la traversa privata e via Molino di Mare è posta una sbarra metallica che impedisce, per l'appunto il transito agli estranei.

Tale aspetto, ad ogni modo non comporta alcun problema per il terreno in esame, per due ordini di motivi: l'accesso si può tranquillamente esplicitare in prossimità dell'incrocio, senza che questo aspetto provochi alcuno svantaggio per l'acquirente, ma ancora più importante, l'accesso all'appezzamento si pratica da via Molino di Mare mediante un cancello metallico, allo stato inutilizzato ma che potrà essere impiegato senza alcun problema dall'aggiudicatario.

Non solo, ma bisogna aggiungere che sebbene la proprietà è totalmente delimitata da una recinzione metallica, in gran parte da ripristinare, in quanto vittima dell'incuria della carente manutenzione, soprattutto lungo il lato Ovest, ossia quello parallelo alla strada principale, può essere aperta in più punti al fine di facilitare l'accesso all'appezzamento.

Chiaramente i nuovi ingressi sulla strada pubblica dovranno acquisire i necessari e giusti permessi ed autorizzazioni.

Bisogna anche precisare che le strisce di terreno adiacente alla traversa di via Molino di Mare ed individuata al foglio di mappa N. 54, particella 1174 e 1178 appartengono alla società

e come tale non possono essere in alcun modo interessate dall'accesso al fondo in esame.

Il fondo è servito dall'acquedotto comunale proveniente dal limitrofo centro abitato; non si sono osservati, però, attacchi sull'acquedotto rurale quali quelli gestiti dal Consorzio del Sele.

Come detto, sul suolo sono stati individuati degli scarichi di materiale inerte quale avanzo dalle demolizioni di opere edili; tale materiale dovrà anch'esso essere indirizzato a discarica autorizzata dall'acquirente sub-asta.

Dallo studio ed analisi del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Capaccio Paestum, in seguito all'istanza prodotta il 18/04/2017, dal sottoscritto, ed assunta al protocollo con il numero N. 14663, si evince che i due terreni in esame con specifico riferimento alle particelle: 1172 - 1173 - 1176 - 1177 del foglio 54: - nel vigente P.R.G. approvato, con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 13/01/1992, è destinata alla seguente tipologia urbanistica: Particelle n. 1176 e 1177: "Strada"; Particelle n. 1172 e 1173: Zona Omogenea "F4 Centri sportivi, ricreativi, ricettivi privati di uso pubblico" **(vedi allegato D).**

Della Zona Omogenea "E3 Di interesse ambientale rilevante", F4 Centri sportivi, ricettivi privati di uso pubblico" e "D1.1 Industriali - Artigianali escluse dal piano urbanistico preventivo, ovvero di completamento".

Di seguito si allegano le pertinenti norme tecniche di attuazione del vigente Prg:



"Zona D a prevalente destinazione produttiva extra-agricola"

Le zone produttive extra agricole si dividono nelle seguenti categorie:

- D1 artigianali e industriali;
- D2 Commerciali;
- D3 Alberghiere;
- D4 Villaggi turistici e campeggi;



Ai fini normativi si contemplano anche le seguenti categorie extra-zonali:

- Impianti industriali sparsi;
- Impianti Sparsi di lavorazione dei prodotti agricoli (stalle, caseifici, cantine, ect.);
- Cave;
- Attrezzature commerciali sparse (bar ristoranti rivendite di prodotti locali, esposizioni per la vendita di prodotti artigianali e/o di interesse turistico).

Prescrizioni particolari

Ogni insediamento dovrà essere dotato di spazi di sosta (parcheggio) e di manovra ai sensi dell'art.41 sexties della legge n. 765, 06/08/1987. interni al lotto di proprietà, non inferiori a mq 10 ogni 100 mc.



Art. 25 - Zona D1 artigianali - industriali

All'interno di tali zone va fatta distinzione tra le seguenti categorie:



ASTE
GIUDIZIARIE®

D 1.1 - zone industriali - artigianali;

D 1.2 - zone esclusivamente artigianali.

Le zone esclusivamente artigianali sono contraddistinte dalla sigla D 1.2.

Le zone di cui al titolo individuate dalla delimitazione di comparto sono soggette obbligatoriamente a piano urbanistico preventivo.

Le zone industriali escluse dalla delimitazione di comparto sono riservate al consolidamento, alla ristrutturazione ed al completamento degli insediamenti industriali - artigianali con caratteristiche di servizio e di produzione.

D.1.1 - Zone industriali - artigianali escluse dal piano urbanistico preventivo, ovvero di completamento

Destinazioni ammesse

In tali zone sono ammesse attività industriali vere e proprie e attività industriali di tipo artigianale.

In tali zone sono anche ammessi: mensa e servizi sociali aziendali, magazzini in funzione dell'attività produttiva, attrezzature tecnologiche, spazi ad uso ricreativo e sociale per gli addetti all'industria, uffici connessi con le attività produttive, ambienti di esposizione. Non sono ammesse abitazioni neppure per il personale di sorveglianza o per i titolari dell'azienda, se non quelle già esistenti. Non sono ammesse in tali zone le attività classificate insalubri di prima classe dalle vigenti disposizioni di legge. Nelle zone D1.1 di

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

servizio all'auto è ammessa la vendita di prodotti accessori nonché la presenza di ambienti di ristoro. Le attività classificate come insalubri di seconda classe e in generale tutte quelle che arrechino danni e molestie sotto forma di scarichi, emissioni liquide o gassose o rumori o che risultino comunque incompatibili con l'ambiente circostante, qualora esistenti, possono essere oggetto di ordinanza di trasferimento da parte del Sindaco, sentito il Consiglio Comunale, nella zona D1.1 industriale-artigianale soggetta a piano preventivo, da eseguirsi entro un congruo periodo di tempo stabilito dall'ordinanza stessa; non può essere autorizzato nelle zone di completamento l'insediamento ex-novo di attività aventi tali caratteristiche.

Prescrizioni particolari

Le concessioni attinenti a nuove edificazioni in lotti di completamento o ad ampliamenti o ricostruzioni parziali o totali dovranno contemplare la cessione da parte del concessionario del 10% dell'area del "lotto di competenza dell'intervento di ampliamento della quale almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio e il resto a verde alberato; tale area potrà essere reperita anche all'esterno del lotto. Le attrezzature relative alle attività sociali ammesse nella zona non possono essere ottenute mediante sopralzo di attrezzature industriali, ma dovranno essere ottenute al piano terra.

Parametri di edificazione

- Rapporto di copertura da calcolarsi al lordo delle aree da cedere per urbanizzazioni:

$$(Sc/Sf) = 1,5 \text{ massimo};$$

- Per costruzioni esistenti, anche se difformi dalle presenti

N.A. e salva diversa determinazione del Sindaco, può essere ammessa una tantum una quota di ampliamento tale che non venga superato il rapporto di copertura pari al 60% della superficie al lordo delle aree da cedere; altezza massima:

$$(H) = m.7,00 \text{ salvo volumi tecnici e speciali emergenti};$$

- distanze dai confini:

$$(Dc) = m.5,00;$$

distanza da edifici:

$$(De) = m.10,00;$$

distanze da strade pubbliche:

(Ds) = m 5,00 dal ciglio, salvi diversi limiti di edificazione indicati nella cartografia o al paragrafo B3 dell'art.3 delle presenti N.A. di P.R.G. e salve minori o maggiori distanze che il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, ritenesse di prescrivere nel rispetto di allineamenti precostituiti.

D.1. - Zone industriali - artigianali soggette a piano urbanistico preventivo, ovvero di espansione.

La zona di espansione, ovvero definita dalla delimitazione di comparto, dovrà essere assoggettata obbligatoriamente ad uno o più piani urbanistici preventivi e, in particolare, a piani delle zone da

destinare agli insediamenti produttivi da formarsi ai sensi dell'art.22 della legge N. 865, 22/10/1971, ovvero, nel caso di mancata autorizzazione regionale a formare detti piani o di diversa decisione motivata dall' A.C., a piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PP). Il piano urbanistico preventivo dovrà assicurare la piena rispondenza agli indirizzi programmatici di cui alla L.R. N.14 del 20/03/1982.

Destinazioni Ammesse

Detta zona è destinata al trasferimento di attività industriali, artigianali e di servizio nonché a depositi prevalentemente all'aperto, già esistenti in altre aree urbane e necessitanti di adeguata ricollocazione, oltre che a nuovi insediamenti produttivi o di depositi prevalentemente all'aperto. Con la denominazione di "depositi prevalentemente all'aperto" s'intendono in particolare i depositi di materiale edilizio e di veicoli in disuso ("cimiteri delle macchine"). All'interno di detta zona valgono, in materia di destinazioni ammesse, le prescrizioni dettate per le zone di completamento, salvo, per quanto riguarda le attrezzature sociali, specifiche indicazioni del piano urbanistico preventivo. Sono ammesse anche attività di esposizione e di vendita di prodotti industriali e depositi di prodotti di consumo alimentare. Per quanto riguarda i depositi prevalentemente all'aperto, in sede di piano urbanistico preventivo, dovrà essere destinato ad essi un distinto sub-comparto e, ove il piano stesso fosse formato ai sensi dell'art.27 della legge n.865, detto sub-comparto dovrà essere

assegnato di preferenza in diritto di superficie. Per quanto non previsto, si fa riferimento alle norme del P.I.P.

Prescrizioni Particolari

Gli spazi pubblici non dovranno risultare inferiori al 20% dell'intera area soggetta a piano esecutivo, escluse le strade, da destinare almeno per la metà a parcheggio, oltre gli spazi di sosta e di manovra richiesti dalla legge n.765, 8.8L1987, nella misura di mq 5/mc 100, e per il resto a verde e attrezzature di interesse comune.

Parametri di edificazione

H altezza massima

(H) = m 7,00, salvo volumi tecnici o speciali emergenti;

- distanze da confini, edifici e strade (Dc), (De). (Ds) da stabilirsi in sede di piano esecutivo a norma di legge;

- in sede di piano urbanistico preventivo dovranno inoltre definirsi il rapporto tra superficie coperta e lotto di competenza, le modalità di edificazione nel caso di schiere o di edifici isolati, le quote da destinarsi a giardino e parcheggio all'interno dei singoli lotti. Nella stessa sede dovranno trovare luogo i riferimenti normativi necessari a definire di massima i caratteri tipologici e i requisiti tecnologici e igienico-sanitari relativi agli insediamenti previsti.

D.1.2 – Zone esclusivamente artigianali

Le zone artigianali localizzate a Capaccio capoluogo e a Capaccio Scalo sono pure soggette a piano o piani delle zone da destinarsi agli insediamenti produttivi da formarsi ai sensi dell'art.27

della legge N. 865, 22/10/1971, ovvero, nel caso di mancata autorizzazione regionale a formare detti piani o di diversa decisione motivata assunta dall'A.C., a piano o piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PP) o privata (PL). Il piano urbanistico preventivo dovrà assicurare la piena rispondenza agli indirizzi programmatici di cui alla L.R. n.14 del 20/03/1982.

Destinazioni Ammesse

Dette zone sono riservate al trasferimento di attività produttive artigianali che si svolgono negli abitati in condizioni incompatibili con gli abitati stessi con particolare riferimento.

Elenco dei vincoli insistenti sui suoli pignorati:

A – Zona classificata sismica S=6 (D.M. 3.6.1981 e Del. Di G.R. 7.11.2002 N. 5447);

B – Zona di Rispetto dell'antica città di Paestum (Legge 5.3.1957, N. 220);

E – Fasce di rispetto stradale (D.Lgs. 30.4.1992, N. 285 e s.m.i.);

I – Vincoli di protezione dei beni paesaggistici – Aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, N. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio");

L – Vincolo di protezione delle bellezze naturali – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 22.1.2004, N. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio");

ASTE
GIUDIZIARIE®

Z – Centri abitati (art. 4 D.Lgs. 30.04.1992, N. 285 e s.m.i.)

(vedi allegato D).

Dalle misure e dai rilievi effettuati il cespite risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche:

- Superficie commerciale del lotto → mq 25.000,00.

**QUESITO N. 5**

Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 → La proprietà degli immobili esecutati spetta, esclusivamente, alla società `

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 persona dell'amministratore unico, sig.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

, **società esecutata**, per averla acquistata con atto di COMPAVENDITA a rogito del notaio Cammarano Pasquale, del 15 Novembre 2005, Rep. N. 76327, Raccolta N. 31606, Registrato a Salerno il 17/11/2005 al N. 6047 e trascritto a Salerno il 18/11/2005 ai NN. 55761 R.G. e N. 36571 R.P. (vedi allegato D).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel particolare, l'atto menzionato, recitava quanto di seguito

esposto: "L'anno duemilacinque, il giorno 15, del mese di novembre, in Agropoli (SA) nei locali della Banca Monte dei Paschi di Siena, alla Piazza Giovanni XXIII, ove richiesto. Innanzi a me Dr. _____ notaio in Salerno, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Salerno e senza assistenza di testimoni per espressa e concorde rinuncia fattane dai comparenti, aventi i requisiti di legge e col mio consenso, cono presenti: Da una parte: -

ASTE
GIUDIZIARIE®

5, domiciliato per la

ASTE
GIUDIZIARIE®

carica presso la sede sociale, nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della "SOCIETÀ DI

pitale sociale Euro 10.500,00, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di

Salerno e codice Fiscal

questo atto autorizzato in virtù dei

poteri derivantigli dallo statuto sociale. E dall'altra

domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di

Amministratore unico e legale rappresentante delle società

, con sede in

capitale sociale Euro 10.000,00, numero di iscrizione nel

Registro delle Imprese di Salerno e codice Fiscale

1 a questo atto

autorizzato in virtù dei poteri derivantigli dallo statuto sociale. I costituiti, della cui identità

personale io Notaio sono certo, mi hanno richiesto della stipula di quest'atto in virtù del quale

si conviene quanto segue. Articolo 1) La "SOCIETÀ DI CC

L",

con sede in C

, come rappresentata, vende e trasferisce, con

ogni garanzia di legge, liberamente e senza riserva alcuna, alla società '

.", con

sede i

he, come rappresentata, in buona fede accetta ed

acquista, la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in Comune di Capaccio alla

località Cerro, via Sabatella e precisamente: - *fabbricato, composto da un piano terra adibito*

ad ufficio, da due appartamenti in primo piano e due locali al piano sottotetto, con annessa

corte pertinenziale esclusiva, confinante beni della società Gestioni Immobiliari srl, con sede in

Capaccio, per due lati, sul retro con residua proprietà della "Società di

lateralmente con strada privata di cui appresso.

L'accesso pedonale e carrabile all'immobile trasferito, resta assicurato a mezzo della strada

privata, già esistente in loco, che si diparte dalla S.S.18, costeggia l'immobile sopra descritto sul

lato sud, per poi proseguire verso est e con precisazione che detto diritto di passaggio a

carattere reale, andrà esercitato sino all'estremo lembo est del complesso sopra descritto. Il

tutto riportato nel Catasto Fabbricati di Capaccio, al foglio 13, - part.123, sub. 23 (deriva dalle

partt. 87/18, 88/18, 122/18, 123/18, 124/18, 125/18, 126/18, 127/18, 128/18, 129/18, 130/18,

131/18 e 132/18), Via Sabatella ss.18, P.T, Cat. A/10, cl. 1°, vani 10, RC. Euro 2-417,02; - part. 123, sub. 2, Via Sabatella ss.18, P.1, Cat. A/2, cl. 5°, vani 5, RC. Euro 109,49; - part. 123, sub. 3, Via Sabatella ss.18, P.1. Cat. A/2, cl. 5°, vani 5, RC. Euro 120,44; - part. 123, sub. 24, via Sabatella, P.2, Cat. C/2, cl. 1°, mq. 113, RC. Euro 43,77; - part.123, sub. 25, via Sabatella, P.2, Cat. C/2, cl. 1°, mq. 113, RC. Euro 43,77. Le corti pertinenti esclusive sono riportate nell'elaborato planimetrico allegato a Denuncia di variazione presentata all'UTE di Salerno il 6.10.2005 con prot.n.SA 0284955 al foglio 13, part.87 subb. 27, 28, 29, 30, 31 e 32. Pervenuto alla "Società di .. in virtù di atto di compravendita per Notar Fasano da Salerno del 29.12-2004, reg.to a Salerno il 14-1-2005 al n.274 e trascritto ivi il 17.1.2005 ai nn. 2796/2231, dalla società A., con sede in , alla quale pervenne in virtù di atto per Notar Fasano dell'8.11.2004, trascritto a Salerno il 22 detti ai nn. 54966/41393, dalla società ; a quest'ultima a sua volta pervenne in virtù di atto di compravendita per Notar Raimondo Malinconico da Salerno del 7.6.2002, rep. n. 52041, reg.to a Salerno il 18 detti al n. 3246 e trascritto a Salerno il 19.6.2002 ai nn. 22772/16937 dalla società a alla quale pervenne giusta conferimento di ramo d'azienda a rogito del Notaio Angelo Susani da Parma del 16. 11.2000, rep.64990, ivi reg.to il 16. 12.2000 al n.6913 e trascritto a Salerno il 15.12.2000 ai nn,34398/26958, dalla società (PR), alla quale era pervenuto in virtù di atto di fusione di società per incorporazione per Notar Armando Trasatti del 29,5,1997, rep.n.276868, trascritto a Salerno il 14.7.1997 ai nn. 19468/15672, dalla società Articolo 2) Il prezzo della conclusa vendita è stato fra le parti concordato in Euro 776.000,00 (settecentosettantaseimila virgola zero zero) più l'IVA di Euro 112.800.00 e così per complessivi Euro 888.800,00, somma che la Società alienante, come sopra rappresentata, dichiara di aver ricevuto prima della sottoscrizione del presente atto, dalla Società acquirente in favore della quale rilascia ampia e finale quietanza liberatoria di saldo con espressa rinuncia ad ogni iscrizione ipotecaria. Articolo 3) Nel possesso giuridico e nella materiale detenzione di quanto acquistato la parte acquirente