

STUDIO TECNICO

Manlio Lenza
Ingegnere
via Cetrangolo,3
84078-Vallo della Lucania-(Sa)

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

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lenza Manlio, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2019 del R.G.E.

promossa da

Monte dei Paschi di Siena S.p.a

Codice fiscale: 00884060526

Partita IVA: 01483500524

via Salimbeni n.3

53100 - Siena (SI)

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex. art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima/Formazione lotto.....	15

INCARICO

In data 09/07/2020, il sottoscritto Ing. Lenza Manlio, con studio in lanzalone n.2 - 84078 - Vallo della Lucania (Salerno), email manliolenza@libero.it, PEC manlio.lenza@ordingsa.it, Tel. 0974375522, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Fabbricato rurale ubicato in Laureana Cilento (SA) - Frazione Matonti - località Vetrali, identificato in catasto al Foglio 14 particella n.724;
- Appezamento terreno ubicato in Laureana Cilento (SA) - Frazione Matonti - località Vetrali, identificato in catasto al Foglio 14 particelle nn.704-707-723. (v. allegati nn. 1-2)

DESCRIZIONE

Fabbricato rurale

Il fabbricato rurale è stato realizzato in forza del permesso di costruire n. 1625 del 17.07.2007 (v. allegato n.3), previa acquisizione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Laureana Cilento del nulla osta prot. 8741 del 12.07.2007 dell'Ente Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano ai sensi del D.P.R. del 05.06.1995, e, del nulla osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Salerno e Avellino ai sensi dell'art. 159 del D.L gs 42/04, contenuto nella nota prot. 17346 del 13.06.2007, con le seguenti prescrizioni:

- copertura in coppi e controcoppi;
- infissi in legno con scuri retrostanti;
- il portico dovrà essere allineato alla muratura, il balcone sul prospetto sud dovrà essere sostituito da due balconi di ridotte dimensioni, l'aggetto sul portico non dovrà essere realizzato.

Prima del rilascio del Permesso a Costruire n.1625/2017 la Comunità Montana Alento-Montestella, con nota prot. 2825 del 29.06.2007, ha rilasciato l'autorizzazione allo svincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 11/96.

Il progetto assentito prevede la realizzazione di un fabbricato costituito da due livelli, un piano terra, avente un lato seminterrato (lato nord), composto da deposito prodotti e attrezzi agricoli con accesso dal portico, bagno, cantina ed una scala interna che conduce al piano superiore, composto da ingresso, soggiorno, cucina, terrazza, bagno con ripostiglio, disimpegno zona notte, n.2 camere da letto con balconi, bagno e deposito. Dall'ingresso, tramite una porta si accede alla scala interna che conduce al piano terra.

Il piano primo è accessibile anche da una scala esterna e da una strada sterrata che conduce al portone di ingresso, in corrispondenza del lato interrato del piano terra.

Allo stato, il fabbricato non è stato ultimato; presenta un ingombro planimetrico così come previsto negli elaborati grafici allegati al PdC n. 1625/2007, a meno di alcune difformità rispetto al titolo autorizzativo descritte dettagliatamente nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia; all'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che il fabbricato a piano terra è composto da cucina-soggiorno con antistante il portico, bagno, camera da letto, un vano grezzo, ed un corridoio che collega la cucina-soggiorno con un altro vano allo stato grezzo, accessibile anche dall'esterno e dotato di scala interna che collega detto piano al piano superiore. (v. allegato n.4)

Il piano primo è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno con ripostiglio, terrazza, disimpegno zona notte, n.2 camere da letto con balcone, bagno e un'altra camera da letto.

Appezamento di terreno

Il fondo di terreno circostante il fabbricato rurale sopradescritto, è adibito in parte ad uliveto (part. 723) ed in parte è occupato da macchia mediterranea (part. 704).

La porzione di fondo occupata da macchia mediterranea, posta in declivio, è ubicata lungo la via che dalla località Vetrari porta alla strada vicinale che conduce al fabbricato in esame (v. foto nn. 48-49); la stradina di accesso al fabbricato oggetto di pignoramento è situata sulle particelle nn.707-723 (v. foto nn. 6- 44-45-46-47 - allegato n.1)

Si procede alla formazione di un unico lotto costituito dal fabbricato rurale con antistante appezzamento di terreno, su cui insiste la strada di accesso al suddetto immobile (part. nn. 707-723).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Fabbricato rurale ubicato in Laureana Cilento (SA) - Frazione Matonti - località Vetrari, identificato in catasto al Foglio 14 particella n.724, e terreno ubicato a Laureana Cilento (SA) - Frazione Matonti - località Vetrari, identificato in catasto al Foglio 14 particelle nn.704-707-723.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Gli immobili oggetto di pignoramento R.G.E. N.26/2019 confinano con strada provinciale - frazione Matonti, località Vetrari, con proprietà [REDACTED] e con residua proprietà dei germani [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	2,70 m	Piano Primo
Terrazza	24,50 mq	24,50 mq	0,25	6,13 mq	0,00 m	Piano Primo
Balcone scoperto	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	Piano Primo
Balcone scoperto	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	Piano Primo
Locale deposito	12,60 mq	19,00 mq	0,50	9,50 mq	2,70 m	Piano Primo
Locale deposito attrezzi agricoli	82,00 mq	91,00 mq	0,50	45,50 mq	3,30 m	Piano Terra
Locale deposito/cantina	37,00 mq	42,00 mq	0,50	21,00 mq	3,30 m	Piano Terra
Portico	19,00 mq	19,00 mq	0,30	5,70 mq	3,30 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				203,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				203,59 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2012 al 05/11/2020	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per [REDACTED] [REDACTED] con Monza Petricio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 704 Qualità PASCOLO/ARB - SEMIN/ARB Cl.2-5 Superficie (ha are ca) 2353 Reddito dominicale € 1,67 Reddito agrario € 2,36
Dal 07/12/2012 al 05/11/2020	[REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] per [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 723 Qualità SEMIN/ARB ULIVETO PASCOLO/ARB Cl.2 -3 Superficie (ha are ca) 7226 Reddito dominicale € 10,08 Reddito agrario € 13,44

Dal 07/12/2012 al 05/11/2020	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 707 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0015 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,03
Dal 09/11/2015 al 05/11/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 724 Categoria A2, Cons. 9 vani Superficie catastale „ mq Rendita € 464,81 Piano T-I

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	724			A2	5	9	198 mq	464,81 €	T-1		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	704			*	Pascolo/Arb - Semin/Arb	2	2353 mq	1,67 €	2,36 €		
14	707				Oliveto	3	0015 mq	0,02 €	0,03 €		
14	723				Semin/Arb - Uliveto - Pascolo/Arb.	3	7226 mq	10,08 €	13,44 €		

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto ha acquisito documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Catasto (all. nn. 5-6-7), ed ha eseguito un rilievo planimetrico dell'immobile oggetto di pignoramento (all. n.4). Da uno studio delle visure e della planimetria catastale e dai sopralluoghi eseguiti in data 23/09/2020 ed in data 17/10/2020 (all. n.8), si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 1625/2017, mentre il fabbricato realizzato dai

sig.ri [REDACTED] presenta delle difformità rispetto al suddetto titolo autorizzativo, dettagliatamente descritte nel paragrafo "regolarità edilizia".

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Allo stato l'immobile pignorato è occupato dal sig. [REDACTED], esecutato, come documentato nella relazione redatta dal Custode Giudiziario, dott. Giovanni Guzzo, depositata in atti.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'immobile pignorato, con rifeimento alla parte ultimata, è in buone condizioni.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato, ubicato alla frazione Matonti, località Vetrari del Comune di Laureana Cilento, è stato realizzato con struttura a telaio in cemento armato, con solai in latero-cemento e con copertura a falde inclinate.

Il fabbricato non è stato ancora ultimato; le pareti esterne sono intonacate, ma prive di tinteggiatura, ad eccezione di parte del piano terra che si trova allo stato grezzo; internamente è intonacato con intonaco di colori del tipo tradizionale.

Le rifiniture sono di tipo medio; è presente un impianto di condizionamento e l'impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati da termo-camino; la cucina è alimentata con bombola a gas; gli impianti elettrico e termico sono dotati di certificato di conformità ai sensi della normativa vigente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato l'immobile pignorato è occupato dal sig. [REDACTED] esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il fondo di terreno su cui è stato successivamente realizzato il fabbricato rurale, oggetto di pignoramento, è pervenuto ai sig.ri [REDACTED] a nelle modalità di seguito descritte:

- con atto di cessione del 01/03/2007 dell'anno 2007 Repertorio n. 79509 Raccolta n. 33603 (v. allegato n.9), la sig.ra [REDACTED] (madre dell'esecutata), per i propri diritti in ragione di 16/24 ed i di lei figli [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per i loro diritti in ragione di 2/24 pro capite, con vincolo solidale tra loro, hanno venduto ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] i complessivi diritti in ragione di 22/24 (essendo dei restanti 2/24 già proprietaria la sola signora [REDACTED] in forza della successione del de cuius, [REDACTED], - Den. n.98, Vol. 147, reg.ta ad Agropoli il 26/04/2005 e trascritta a Salerno il 21/11/2005) su un appezzamento di terreno di natura agricola sito in agro di Laureana Cilento confinante con strada provinciale, con proprietà [REDACTED] e con residua proprietà dei cedenti, riportato in Catasto Terreni del Comune di Laureana Cilento al Foglio 14:
 1. particella n.702 di are 78.25, sem. arb. di 3a, rd. Euro 16,17, ra. Euro 20,21;
 2. particella n.704 di are 23.53, sem. arb. di 5a, rd. Euro 1,82, ra. Euro 3,65;
 3. particella n.707 di are .15, pasc. cesp. di 2a, rd. Euro 0,01, ra. Euro 0,01;
- dall'atto di cessione si evince che le originarie particelle n. 190, n. 215 e n. 526 del Foglio 14, sono pervenute, unitamente a maggiore consistenza, ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita a rogito per notar Pasquale Cammarano del 28/09/1990, reg.to ad Agropoli il 16/10/1990 al n. 714 e trascritto a Salerno il 16 detti ai nn.26683/20970, dalle signore [REDACTED] nata a Perdifumo il 14/11/1899 e [REDACTED] nata a Castellabate il 25/08/1929. (v. certificato notarile in atti)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame del certificato notarile presente in atti e da una ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto risulta che nel ventennio in esame (v. certificato notarile in atti -all. n.10) gli immobili di cui alla presente procedura, al 03/11/2020, hanno formato i seguenti gravami:

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/12/2007 - Registro Particolare n. 14649 - Registro Generale 61907 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 13/12/2007 ai rogiti del Notaio Loffredo Paola da Agropoli, rep. n°14615/2694, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena- codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3 e contro i signori [REDACTED] sopra generalizzati, per

un montante ipotecario di € 320.000,00 ed un capitale di € 160.000. Durata 30 anni avente per oggetto Beni di [redacted] di piena proprietà:

- Terreno in Laureana Cilento foglio 14 particella n. 702;
- Terreno in Laureana Cilento foglio 14 particella n. 704;
- Terreno in Laureana Cilento foglio 14 particella n. 707;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2019 - Registro Particolare n. 12381 - Registro Generale 16020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da verbale di pignoramento immobili del 18/04/2019; Uff. giudiziario Tribunale di Vallo della Lucania rep. n°234, a favore di SIENA MORTAGAGES 09-06 SRL con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale 03250660960 e contro i signori [redacted] avente per oggetto Beni di [redacted] di piena proprietà:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Laureana Cilento Foglio 14 particella n. 724;
- Terreno in Laureana Cilento foglio 14 particella n. 704;
- Terreno in Laureana Cilento foglio 14 particella n. 707;
- Terreno in Laureana Cilento foglio 14 particella n. 723;
- Terreno in Laureana Cilento foglio 14 particella n. 724;

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere, a carico della procedura, di cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti sui beni oggetto di pignoramento è pari a:

- cancellazione iscrizione ipoteca
 1. € 59,00 imposta di bollo;
 2. € 40,00 tassa ipotecaria;
 3. € 1.600,00 derivante dall'applicazione del coefficiente 0,50 % dell'ipoteca con valori > € 40.000,00;Totale = € 1.699,00
- cancellazione trascrizione pignoramento
 1. € 59,00 imposta di bollo;
 2. € 40,00 tassa ipotecaria;
 4. € 200,00 imposta ipotecaria con valori > € 40.000,00;Totale = € 299,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato rurale, identificato in Catasto al Foglio 14 particella n. 724, ed il terreno antistante, identificato in Catasto al Foglio 14 particelle nn. 704-707-723, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Laureana Cilento (v. all. n. 11), ricadono:

1. in zona agricola E2 del vigente P.R.G.;
2. in zona C2 del vigente Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni;
3. in zona soggetta alle disposizioni di cui all'art. 142 co 1 lettera f) del D.Lgs 42/2004;
4. in parte in zona a rischio Frane "R2" media dell'Autorità di Bacino Appennino Meridionale ex Sx Sele;
5. in zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 11/96.

1. Norme di Attuazione del P.R.G. con riferimento alla zona agricola E2:

Ai sensi dell'art. 20 Capo IV delle norme di attuazione del vigente Piano Regolatore del Comune di Laureana Cilento, la zona agricola, caratterizzata da una sensibile frammentazione fondiaria, è destinata esclusivamente ad attività connesse con l'agricoltura.

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

-Aree boschive, pascolive e incolte : Zona E1

-Aree seminativo o a frutteto : Zona E2

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

Zona E1 0,003

Zona E2 0,03

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

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

-Rapporto di copertura mq/mq 0,05

-Rapporto dai confini mq/mq 20,00

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

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

Inoltre si specifica che l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune. Tutte le aree, la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori, restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle zone agricole la Concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere e considerarsi imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 153/75.

Nelle zone agricole il P.R.G. si applica per intervento diretto applicando i seguenti indici :

-Superficie del lotto minimomq 4.000

-Indice di fabbricabilità fondiaria "E1"

-Per residenze mc/mq 0,003

-Per i servizi mc/mq

-Indice di fabbricabilità fondiaria "E2"

-Per residenze mc/mq 0,03

-Per i servizi mc/mq

-Altezza massima ml 7,50

-Numero massimo di piani.....n.2

-Distacco minimo dai confini :

in assoluto.....ml 4,50

-Distanza dai fabbricati :

in assoluto ml 15,00

2.Disposizioni del vigente Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni relative agli interventi ricadenti in zona C2

Le zone C, di protezione, si riferiscono ad ambiti caratterizzati dalla presenza di valori naturalistici ed ambientali inscindibilmente connessi con particolari forme colturali, produzioni agricole e modelli insediativi. Gli usi e le attività sono finalizzate alla manutenzione, il ripristino e la riqualificazione delle

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

Gli interventi ammessi nelle zone C2 sono soggetti alle seguenti limitazioni:

a, è esclusa l'apertura di nuove strade, fatte salve quelle espressamente previste dal Piano o necessarie alla difesa del suolo e alla protezione civile; l'ampliamento di quelle esistenti ad esclusivo uso agricolo o forestale, la cui necessità dovrà essere documentata da piani aziendali o da piani di assestamento forestale approvati dall'Ente Parco; da realizzarsi con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 3 e con andamento longitudinale tale da limitare al massimo sbancamenti e riporti, escludendo ogni pavimentazione impermeabilizzante;

b, i tagli di alberature, siepi e filari, anche parziali, sono ammessi solo in quanto necessari al reimpianto;

c, gli interventi che modificano il regime delle acque sono ammessi solo se previsti in progetti approvati dall'Ente Parco finalizzati alla razionalizzazione dei prelievi e degli smaltimenti, o alla messa in sicurezza delle situazioni di criticità idrogeologica, o alla prevenzione degli incendi;

d, le recinzioni sono ammesse solo se realizzate in siepi vive, formazioni arbustive spinose o pietra naturale locale a secco, o in legno locale secondo le tipologie tradizionali, coerentemente inserite nella trama parcellare, tali da non modificare o essere di ostacolo allo scorrimento delle acque, o al movimento della fauna;

e, il mutamento della destinazione d'uso degli immobili non più utilizzati per le attività agroforestali, ai fini di riutilizzi agrituristici, abitativi, artigianali per le produzioni locali tipiche, ricettivi o di servizio alle attività del Parco, potrà essere consentito soltanto se orientato al massimo rispetto delle tipologie edilizie caratteristiche delle località interessate e qualora non richieda modificazioni significative al sistema degli accessi e alle reti infrastrutturali, eccedenti quanto previsto al successivo punto;

f, sono ammessi modesti interventi infrastrutturali, quali: piccole canalizzazioni per smaltimento reflui, allacciamenti ad acquedotti pubblici, linee telefoniche ed elettriche fuori terra a servizio delle attività ammesse dalle presenti norme, adeguamenti tecnologici di impianti ed infrastrutture esistenti, purché compatibili con la conservazione delle risorse;

g, nelle aree incendiate sono vietate le modificazioni d'uso del suolo, così come gli interventi di riforestazione, fatti salvi i progetti specificatamente previsti dall'Ente Parco;

f, nelle aree collinari dovranno esser privilegiate le sistemazioni tradizionali su ciglioni o su terrazzi o lunette con muretti a secco e con il ricorso a pali in legno, sono ammessi interventi di parziali modificazioni o ricostruzioni senza la sostanziale modificazione delle altezze e del passo dei terrazzamenti esistenti;

i, è esclusa l'installazione di serre sia fisse che mobili.

Nelle zone C1 e C2 la costruzione di nuovi edifici ed ogni intervento edilizio eccedente quanto previsto alle lettere a, b, c, dell'art.31 L.457/1978, fatti salvi gli interventi di ricostruzione di immobili danneggiati dai sismi di cui alla L.219/1981, sono ammessi solo in funzione degli usi agricoli, agrituristici e della residenza dell'imprenditore agricolo, nei limiti delle esigenze adeguatamente dimostrate e di quanto stabilito dalla LR 14/1982. Per le zone C2 valgono inoltre le seguenti condizioni:

a, ciascun edificio deve avere accesso diretto da strade esistenti, con esclusione di apertura di nuove strade;

b, deve essere dimostrata l'impossibilità tecnica di soddisfare le esigenze documentate mediante il

recupero delle preesistenze, oppure la maggiore razionalità della soluzione proposta, dal punto di vista delle finalità del Parco;

c, gli ampliamenti devono essere realizzati in adiacenza al centro aziendale esistente o agli insediamenti rurali preesistenti;

d, gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-funzionale ed abitativo degli edifici rurali (fermi restando i vincoli di cui alle presenti norme, in particolare all'art. 16) non possono superare il 10% del volume esistente e possono essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa;

e, la necessità di nuove costruzioni o di ampliamenti eccedenti i limiti di cui al punto d, deve essere documentata da un apposito "piano di sviluppo aziendale" che riguardi l'insieme dei fondi e delle attività dell'azienda interessata.

3.Vincolo paesaggistico

In area sottoposta a vincolo paesaggistico gli interventi di natura edilizia sono eseguibili previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/04;

4.Disposizioni del testo unico coordinato delle norme di attuazione dei Piani stralci PSAI relativi ai bacini idrografici regionali in destra e in sinistra Sele ed Interregionale del fiume Sele con riferimento alle zone soggetto a rischio Frane "R2" media

Ai sensi dell'art. 18 del T.U. è stabilito quanto segue :

1. Nelle aree a rischio reale medio da frana R2 per i Bacini idrografici in Destra e in Sinistra Sele e nelle aree a rischio reale medio Rf2, e nelle aree a rischio da frana reale medio per aree soggette a deformazioni lente e diffuse Rf2a per il Bacino idrografico Interregionale Sele, oltre agli interventi e le attività consentite nelle aree a rischio reale di cui agli artt. 15, 16 e 17, in relazione al patrimonio edilizio esistente, è consentito qualunque intervento previsto dallo strumento urbanistico comunale o da altra pianificazione sovraordinata.
2. I progetti di cui al comma 1, devono essere corredati dallo studio di compatibilità geologica da redigersi con i contenuti di cui all'articolo 51, ed in conformità degli indirizzi e le indicazioni di cui all'allegato H rispetto ai bacini idrografici di riferimento, debitamente asseverato da tecnico abilitato, ad esclusione di quelli già esclusi negli artt. 15, 16 e 17.
3. Nelle aree a rischio moderato R1 per i bacini idrografici in Destra e in sinistra Sele e nelle aree a rischio moderato Rf1 per il Bacino idrografico Interregionale Sele, è consentito qualunque intervento previsto dallo strumento urbanistico comunale o da altra pianificazione sovraordinata. I relativi progetti, ad esclusione di quelli già esclusi negli artt. 15, 16 e 17, devono essere corredati dallo studio di compatibilità geologica da redigersi con i contenuti di cui all'articolo 51, ed in conformità degli indirizzi e le indicazioni di cui all'allegato H rispetto ai bacini idrografici di riferimento, debitamente asseverato da tecnico abilitato.

5.Vincolo idrogeologico

Gli interventi ricadenti in area sottoposta a detto vincolo sono soggetti alle disposizioni di cui al R.D. 3267/1923, alla L. R. 11/1996 e al Regolamento n.3/2017.

In particolare, il proprietario che intende realizzare un intervento di natura edilizia deve presentare alla Comunità Montana, competente per territorio (in questo caso Alento Monte Stella) la seguente documentazione :

- Relata di pubblicazione all'Albo pretorio del Comune in cui ricade l'intervento, contenente specificazioni circa le opposizioni eventualmente pervenute e le eventuali osservazioni del Comune stesso;
- dichiarazione del tecnico rilevatore che i terreni oggetto dei lavori sono / non sono classificati come bosco in base all'art. 14 della L.R. n. 11/1996;
- Stralcio della perimetrazione vigente delle aree soggette a vincolo idrogeologico con indicata l'area di intervento;
- Relazione geologica e geotecnica redatta in conformità e con le modalità d'indagine previste dall'art.

149 del Regolamento, comunque che attesti la compatibilità idrogeologica dell'intervento, valutando il rischio idrogeologico prima e dopo l'intervento, che contenga i risultati delle indagini e le verifiche di cui al D.M. 11 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, con contestuale giudizio di fattibilità e che contenga lo stralcio della perimetrazione vigente delle aree soggette a Vincolo Idrogeologico e quello relativo alla normativa vigente in materia di "Rischio idraulico e idrogeologico", nei confronti della quale ne attesti la compatibilità e dimostri che gli interventi stessi non concorrono ad incrementare il livello di rischio2;

-Relazione tecnica descrittiva delle opere o dei lavori redatta secondo le indicazioni di cui all'art. 143 (comma 3 lettera "a") del Regolamento;

-Corografia, con ubicazione dell'area d'intervento, redatta su carta topografica in scala 1:25.000;

-Ubicazione degli interventi su carta plano-altimetrica, in scala non inferiore a 1:10.000;

-Planimetria catastale, in scala non inferiore a 1:2.000, con indicazione puntuale dell'area o delle aree interessate dalle opere;

-Elaborati progettuali con piante e sezioni tipo dell'intervento (in scala adeguata) che rappresentino anche il profilo del terreno, ante e post operam, per un intorno significativo relativamente allo stato attuale, di progetto e sovrapposto, con individuazione e quantificazione degli scavi e riporti di terreno ove previsti, dello schema di deflusso delle acque meteoriche ed indicazione del recapito finale (fogna, canale, fosso e/o altro punto saldo), dei profili longitudinali e sezioni trasversali, piani quotati, particolari costruttivi ecc.;

-Documentazione fotografica referenziata dello stato di fatto, con dettagli e panoramiche dei terreni oggetto dei lavori, debitamente datate, timbrate e firmate, rappresentative dello stato dei luoghi al momento della presentazione dell'istanza o, comunque, non anteriore a tre mesi da tale data e planimetria con individuati i con ottici di ripresa delle foto;

REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato rurale

Il fabbricato rurale, oggetto di pignoramento, è stato realizzato in forza del permesso di costruire n. 1625 del 17.07.2007. (v. allegato n.3)

Il progetto assentito prevede la realizzazione di un fabbricato costituito da due livelli, un piano terra, avente un lato seminterrato (lato nord), composto da deposito prodotti e attrezzi agricoli con accesso dal portico, bagno, cantina ed una scala che conduce al piano superiore, composto da ingresso, soggiorno, cucina, terrazza, bagno con ripostiglio, disimpegno zona notte, n.2 camere da letto con balconi, bagno e deposito. Dall'ingresso, tramite una porta si accede alla scala interna che conduce al piano terra.

Il piano primo è accessibile da una scala esterna e da una strada sterrata che conduce a detto piano, in corrispondenza del lato interrato del piano terra.

Allo stato, il fabbricato non è stato ultimato; all'atto dei sopralluoghi eseguiti, è stato accertato che l'immobile a piano terra è composto da cucina-soggiorno con accesso dal portico, bagno, camera da letto, un vano grezzo, ed un corridoio che collega la cucina-soggiorno con un altro vano allo stato grezzo, accessibile anche dall'esterno e dotato di scala interna che collega detto piano al piano superiore.

Il piano primo è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno con ripostiglio, terrazza, disimpegno zona notte, n.2 camere da letto con balcone, bagno ed una terza camera da letto.

Il manufatto realizzato presenta un ingombro planimetrico così come previsto negli elaborati grafici allegati al PdC n. 1625/2007, a meno di alcune difformità di seguito specificate :

difformità rispetto al PdC n.1625/07

Piano Terra

- cucina, camera da letto, vano allo stato grezzo in luogo di locale deposito prodotti e attrezzi agricoli;
- non è stata realizzata la scala esterna;
- vano finestra (in corrispondenza dell'attuale camera da letto-lato sud) in luogo di vano porta di accesso al deposito;
- sulla parete lato est è stato realizzato un vano finestra di dimensioni maggiori.

Piano Primo

- in corrispondenza del portone di ingresso :
 - a) la parete è stata traslata verso l'esterno ed allineata con la parete dell'attuale camera da letto (deposito in progetto) determinando un aumento di superficie utile;
 - b) le pareti esterne sono dritte e non curve come da progetto approvato;
- è stata realizzata una pensilina con copertura in coppi e controcoppi sorretta da due capriate in legno in luogo del portico;
- il bagno di servizio presenta una finestra in luogo di una finestra/balcone, mentre l'annesso ripostiglio è stato realizzato con una superficie maggiore rispetto a quella di progetto;
- sul lato sud, è stato realizzato un aggetto sul portico in contrasto con le prescrizioni della Soprintendenza;
- sono stati posti in opera infissi in alluminio e non in legno con scuri retrostanti come prescritto dalla Soprintendenza. (v. allegato n.4)

Ai fini della stima, si valuta il valore di mercato dell'immobile a nuovo, decurtato dei costi relativi alla definizione della pratica di sanatoria delle difformità accertate in sede di sopralluogo, dei costi relativi alla pratica edilizia (rinnovo del PdC n.1625/07) necessaria per eseguire il completamento del fabbricato, dell'importo dei lavori che occorre effettuare per ultimare l'immobile così come approvato dal Comune di Laureana Cilento, e delle sanzioni amministrative.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, un eventuale acquirente del fabbricato de quo dovrà presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Laureana Cilento istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01, e, di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004 per le opere sopradescritte.

Pratica di sanatoria

Al fine di una positiva definizione della pratica di sanatoria, si dovrà eseguire, in corrispondenza del portone di ingresso a piano terra, un arretramento della parete esterna così come indicato nel progetto approvato, atteso che il conseguente aumento di superficie utile eccede il 2% e quindi non rientra nel caso di esclusione dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica previsto al punto A.31 dell'allegato A del D.P.R. 31/2017 "opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime."

Inoltre, con riferimento all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01, non è possibile sanare l'aumento di superficie così come realizzato dal debitore perché l'indice di fabbricabilità fondiaria "E2" per le residenze è stato quasi interamente utilizzato per la realizzazione della superficie adibita ad abitazione.

In conclusione le somme necessarie per la definizione della sanatoria delle difformità sopra descritte consistono :

- spese tecniche € 3.000,00 (redazione relazione di conformità urbanistica e accertamento di compatibilità paesaggistica, elaborati grafici);
- sanzione amministrativa prevista dall'art. 37 del D.P.R. 380/01 pari ad € 516,00;
- sanzione ambientale minima pari ad € 516,00 in conformità a quanto previsto all'art. 4 del Decreto 26/09/1997, poiché il maggior profitto è dato anche dal risparmio dei tempi burocratici.

Pratica edilizia - rinnovo del Permesso di Costruire e/o S.C.I.A. alternativa al PdC

Successivamente alla definizione della pratica di sanatoria, occorre presentare al Comune di Laureana Cilento istanza di autorizzazione per il completamento del fabbricato al cui esito positivo occorre comunicare l'inizio lavori ed eseguire tutte le lavorazioni necessarie per ultimare il fabbricato in esame, quantificate dal sottoscritto nel computo metrico estimativo di cui all'allegato n.12.

In conclusione le somme necessarie per la definizione della sanatoria delle difformità sopra descritte consistono :

- spese tecniche (presentazione pratica edilizia, direzione lavori, coordinatore della sicurezza) sono pari ad € 6.000,00 omnia comprensiva;
- importo dei lavori a farsi € 47.559,22 oltre I.V.A. al 10% per una somma complessiva pari ad € 52.315,14

In totale si considera una decurtazione pari a € 62.347,14.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Fabbricato rurale ubicato a Laureana Cilento (SA) - Frazione Matonti - località Vetrali, identificato in catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 724, Categoria A2
- Appezamento terreno ubicato a Laureana Cilento (SA) - Frazione Matonti - località Vetrali, identificato in catasto al Foglio 14 Part. 704, Qualità Pascolo/Arb - Semin/Arb - Fg. 14, Part. 707, Qualità Uliveto - Fg. 14, Part. 723, Qualità Semin/Arb - Uliveto - Pascolo/Arb.

Stima del fabbricato rurale

Il fabbricato viene posto in vendita per la piena proprietà (1/1), atteso che [REDACTED] possiede la quota di 11/24 e [REDACTED] la quota di 13/24.

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

Inoltre, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio è stata dedotta una quotazione, relativa al 1° semestre 2020 (l'ultimo disponibile v. all. n.11) di 475 - 540 €/mq per abitazioni civili con stato di conservazione normale, ricadenti in zona Extrurbana/Restante parte del territorio comunale.

Da indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali si è appurato che il valore unitario di immobili di caratteristiche simili al bene oggetto di stima è indicativamente compreso tra 500 €/m² e 1.100 €/m² di superficie convenzionale lorda ubicato in zona extraurbana.

Pertanto, considerate le caratteristiche dell'immobile, ultimato secondo le prescrizioni indicate nel Permesso di Costruire n. 1625/2017, l'ubicazione, l'età, lo stato di manutenzione dell'immobile e la categoria catastale dell'immobile può fissarsi un valore unitario in € 700/mq, riferito alla superficie convenzionale lorda.

Pertanto il valore complessivo dell'immobile pignorato è $700,00 \text{ €/mq} \times 203,59 \text{ mq} = 142.513,00$ (euro centoquarantaduemilacinquecentotredici/00).

A questo importo vanno detratte le somme quantificate nel paragrafo regolarità edilizia relative alla pratica di sanatoria, alla successiva pratica di rinnovo del titolo autorizzativo, all'importo dei lavori da eseguire per il completamento del fabbricato, alle spese tecniche, e che sono complessivamente pari a € 62.347,14.

In conclusione il valore dell'immobile è pari ad euro 80.165,00 in cifra tonda (euro ottantamilacentosessantacinque/00).

Valore di stima del fabbricato a nuovo : € 142.513,00

Valore finale di stima del fabbricato : € 80.165,00

Stima delle particelle di terreno

L'appezzamento terreno, ubicato a Laureana Cilento (SA) - Frazione Matonti - località Vetrali, è identificato in catasto al Foglio 14 Part. 704, Qualità Pascolo/Arb - Semin/Arb - Fg. 14, Part. 707, Qualità Uliveto - Fg. 14, Part. 723, Qualità Semin/Arb - Uliveto - Pascolo/Arb.

Viene posto in vendita per la piena proprietà (1/1), atteso che [REDACTED] possiede la quota di 11/24 e [REDACTED] la quota di 13/24.

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

Dette particelle hanno destinazione agricola nel vigente P.R.G. e sono privi di suscettività edificatoria, essendo l'indice di fabbricabilità fondiaria assorbito per la costruzione del fabbricato rurale, come attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Laureana Cilento.

Per la stima si prenderanno come riferimento i valori agricoli medi ad ha (ettaro) per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Salerno, facendo riferimento alla classe indicata nei certificati catastali.

La Regione Agraria del Comune di Laureana Cilento è la n. 8. (v. allegato n. 14)

Particella n.704 Fg 14

Per la particella n. 704, classificata come pascolo arborato per una superficie di mq 1.557 e come seminativo arborato per una superficie di mq 796, si ha un valore di :

$€ 0,2186 \times 1.557 \text{ mq} = € 340,36$

$€ 1,120 \times 796 \text{ mq} = € 981,50$

In totale si un valore complessivo di € **1.232,00** in cifra tonda (euro milleduecentotrantadue/00)

Particella n.707 Fg 14

Per la particella n. 707, classificata come uliveto per una superficie di mq 15, si ha un valore di : $€ 2,252 \times 15 \text{ mq} = € 34,00$ in cifra tonda (euro trentaquattro/00)

Particella n.723 Fg 14

Per la particella n. 723, classificata come seminativo arborato per una superficie di mq 2.671, come uliveto per una superficie di mq 2.416 e come pascolo arborato per una superficie di mq 2.139, si ha :

$€ 2,252 \times 2.671 \text{ mq} = € 6.015,09$

$€ 2,252 \times 2.416 \text{ mq} = € 5.440,83$

$€ 0,2186 \times 2.139 \text{ mq} = € 467,59$

In totale si un valore di € 12.000,00 in cifra tonda (euro dodicimila/00)

In definitiva il fondo di terreno, oggetto di pignoramento, ha un valore di € 13.266,00 (euro tredicimiladuecentosessantasei/00)

Il valore complessivo del Lotto è pari ad € 80.165,00 + € 13.266,00 = € 93.431,00 in cifra tonda € 93.400,00 (euro novantatremilaquattrocento/00)

Valore finale di stima del lotto : € 93.400,00

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

Vallo della Lucania, li 20/12/2020

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - sovrapposizione catastale
- ✓ N° 2 Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Permesso di costruire n.1625.2017
- ✓ N° 4 Rilievo planimetrico
- ✓ N° 5 Visure catastali
- ✓ N° 6 Scheda catastale
- ✓ N° 7 Estratto di mappa
- ✓ N° 8 Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 9 Atto cessione diritti [REDACTED]
- ✓ N° 10 Visure ipotecarie
- ✓ N° 11 Attestato U.T.C. - Nta PRG
- ✓ N° 12 Computo metrico-estimativo
- ✓ N° 13 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni imm.
- ✓ N° 14 Valori agricoli medi