

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Provincia Di Salerno

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA ROBERTA GIGLIO

PERIZIA DELL'ESPERTO (DIVISIONE IN LOTTI)

ex art. 568 c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare **8/2021** del R.G.E.I.

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (Cedente) con sede legale in Roma, Viale Altiero Spinelli n. 30 – **VELA MORTGAGES S.R.L. (Cessionaria)** con Sede in Conegliano Veneto (TV) alla via V. Alfieri 1, in persona del Legale Rappresentante dott. Luigi Abete

Contro

nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

residente in [REDACTED], via [REDACTED]

nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

residente in [REDACTED], via [REDACTED] n. [REDACTED] int. [REDACTED]

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)

E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	4
2. VERIFICHE PRELIMINARI.....	4
3. DESCRIZIONE	5
4. OPERAZIONI PERITALI.....	7
5. FORMAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	8
5.1 LOTTO 1	8
5.1.1 TITOLARITÀ	9
5.1.2 CONFINI.....	9
5.1.3 CONSISTENZA	10
5.1.4 DATI CATASTALI	10
5.2 LOTTO 2	11
5.2.1 TITOLARITÀ	11
5.2.2 CONFINI.....	12
5.2.3 CONSISTENZA	12
5.2.4 DATI CATASTALI	12
5.3 Normativa urbanistica.....	13
5.4 Regolarità edilizia	18
5.5 Cronistoria Dati Catastali	19
5.6 Precisazioni	22
5.7 Parti Comuni.....	23
5.8 Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
5.9 Stato di occupazione	24
5.10 Provenienze Ventennali.....	24
5.11 Formalità pregiudizievoli.....	27
5.12 Vincoli od oneri condominiali	32
6. STIMA DEI LOTTI	33
6.1 STIMA DEL LOTTO 1	35
6.2 STIMA DEL LOTTO 2	39
7. CALCOLO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE	40
8. RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	43
Lotto 1.....	43
NORMATIVA URBANISTICA e REGOLARITA' EDILIZIA	46
Lotto 2.....	48
NORMATIVA URBANISTICA e REGOLARITA' EDILIZIA	48

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

9. SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2021 DEL R.G.E.	52
9.1 LOTTO 1.....	52
9.2 LOTTO 2.....	54

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



1. PREMESSA

All'udienza del 28/04/2022 il Dott. Gaetano De Luca del Tribunale di Vallo della Lucania – Sezione Esecuzioni Immobiliari, Giudice Delegato della Procedura Esecutiva 8/2021 R.G.E.I., ha nominato il sottoscritto Ing. Gorga Pasquale, con studio in Via Gerardo Corrado 23 - Fraz. Massa - Vallo della Lucania (SA), quale Esperto ex art. 568 c.p.c. per lo svolgimento dei "Compiti dell'Esperto ex art. 569 c.p.c." allegati al Verbale di Giuramento relativa ai beni immobili oggetto del pignoramento e precisamente:

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 12 (ex part. 223 sub 6)

- **Bene n. 2** - Garage ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 4

- **Bene n. 3** - Terreno ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 101

Nella stessa data il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Nell'udienza del 25/01/2023 il G.E. mandava al sottoscritto per la quantificazione dei costi di demolizione e di ripristino rinviando l'udienza al 19/04/2023.

In data 24/03/2023 il sottoscritto depositava la quantificazione delle spese per la demolizione ed il ripristino delle opere abusive.

Nell'udienza del 19/04/2023 il G.E. incaricava il sottoscritto per la formazione di due lotti con indicazione del valore di mercato degli stessi, rinviando l'udienza al 12/07/2023.

Con la presente perizia il sottoscritto individua i due lotti ed aggiorna il valore di mercato aggiornando quest'ultimo alla quantificazione delle spese di demolizione e di ripristino depositate in data 24/03/2023.

2. VERIFICHE PRELIMINARI

Il fascicolo d'ufficio risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del codice di procedura civile. Non erano presenti né le planimetrie catastali e né le mappe censuarie, indispensabili per la corretta individuazione del bene. In data 20/05/2022, venivano richieste e rilasciate, presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, le visure delle planimetrie catastali (Allegato n. 1), le copie dell'estratto di mappa e delle visure catastali storiche degli immobili (Allegato n. 2). Mancava, inoltre, l'atto di provenienza degli immobili del 12/04/2005, reperito presso l'archivio

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

notarile di Salerno (Allegato n. 3); l'atto di provenienza ultraventennale è rappresentato dall'atto di compravendita del 14/11/2000 del notaio Pasquale Cammarano, reperito presso l'archivio notarile di Salerno (Allegato n. 4).

3. DESCRIZIONE

In data 04/07/2022, è stato effettuato, congiuntamente con il Custode nominato Dott. Francesco Manganiello il primo sopralluogo, ma non si aveva la presenza degli esecutati. Durante tale sopralluogo è stato solo possibile effettuare una ricognizione esterna dei beni pignorati e la loro ubicazione. Con nuova comunicazione del Custode ai Debitori veniva fissato il sopralluogo per il giorno 20/10/2022. In tale data il sottoscritto, congiuntamente al Custode Dott. Francesco Manganiello, ed in presenza del debitore, sig. [REDACTED] ed Occupante degli immobili pignorati, sig. [REDACTED] ha proceduto alle operazioni di rilievo sia metrico sia fotografico, interno ed esterno, prima al garage e poi all'appartamento. Infine è stato effettuato rilievo fotografico del vicino terreno pignorato.

(Allegato n. 5 – Rilievo fotografico)

(Allegato n. 6 - Rilievo dello stato dei luoghi)

(Allegato n. 17 – Verbale di sopralluogo del 20/10/2022)

Si descrive di seguito il bene pignorato:

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 12 (ex part. 223 sub 6) - Abusivo

Il fabbricato, in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata, è situato alla Loc. Chiagare (Vecchio Scalo di Ogliastro) del comune di Agropoli. A tale fabbricato si giunge da via Vincenzo Gregori (SR 267/a), e da questa, imboccando una stradina asfaltata, denominata via Volturmo. Da quest'ultima si arriva ad un cancello scorrevole che dà accesso ad una corte comune, sulla quale sono realizzati sia gli accessi alle singole proprietà esclusive dei vari condomini sia gli accessi per le parti comuni a tutti i condomini sia, infine, un blocco di garage (non riportati nella mappa catastale) di cui fa parte il garage di cui al bene successivo n. 2. Dalla corte comune si giunge ad una scala esterna condominiale a due rampe parallele. Dalla scala si giunge su un pianerottolo al secondo piano, dal quale si accede sia al balcone esclusivo dell'appartamento pignorato (attraverso cancelletto in ferro ad unica anta) sia all'appartamento adiacente, in proprietà di Terzi. Oggetto del pignoramento è anche l'intero sottotetto del fabbricato (sovrastante sia l'appartamento pignorato sia

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

l'appartamento limitrofo non pignorato, in proprietà di Terzi). L'abitazione ed il sottotetto non sono comunicanti, ed a quest'ultimo si accederebbe da una piccola finestra, attraverso una scala mobile a pioli, ma in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere a questo piano sia per assenza di una scala a pioli sia perché la finestra di accesso è ubicata nei pressi di una tettoia che ne rende l'accesso poco sicuro. L'unità pignorata si presenta in mediocre stato di conservazione all'interno e scadente stato di conservazione all'esterno. L'appartamento pignorato, con accesso dal balcone esclusivo sopra nominato, ospita un soggiorno pranzo collegato tramite porta scorrevole ad un angolo cottura e tramite un'altra porta scorrevole ad un disimpegno, da quest'ultimo si può accedere al bagno e a due camere da letto, una delle quali era chiusa con chiave in sede di sopralluogo e non è stato possibile accedervi, per effettuare le operazioni di rilievo. Due lati dell'appartamento sono dotati di ampio balcone e terrazzo, su quest'ultimo è stata realizzata una tettoia in legno e tegole. Su altro lato è presente un balcone con accesso esclusivo dalla camera da letto chiusa a chiave in sede di sopralluogo. Il portone di ingresso all'appartamento è in alluminio e vetro a due ante di colore bronzo, protetto da tapparella avvolgibile di colore rosso mattone. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bronzo a vetro singolo, protetti da tapparelle avvolgibili di colore rosso mattone, alloggiati in appositi cassonetti interi in legno. Gli infissi interni sono in legno, color ciliegio. I pavimenti nell'angolo cottura, nel soggiorno pranzo, nel disimpegno e nella camera da letto accessibile in sede di sopralluogo sono in piastrelle di gres porcellanato disegnate di colore sulle tonalità del marrone (risalenti presumibilmente dell'epoca di realizzazione), il pavimento ed il rivestimento del bagno sono in piastrelle di ceramica di colore grigio (pavimento) e bianco disegnato (rivestimento). E' presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico è collegato ad un pozzo condominiale artesiano con acqua non potabile, così come dichiarato dal debitore in sede di sopralluogo, l'acqua calda è assicurata da scaldabagno elettrico posizionato nel bagno, non sono presenti né impianto di riscaldamento né di condizionamento. E' presente un camino a legna, ubicato nel soggiorno pranzo. Il pavimento del balcone e della terrazza sono in pessimo stato manutentivo con piastrelle e marmi distaccati. Anche le strutture portanti visibili (solai, sbalzi, cornicioni), sia relative all'appartamento pignorato ma anche attinenti alle altre unità condominiali non pignorate, sono in pessimo stato manutentivo con ferri di armatura del calcestruzzo armato completamente visibili e pignatte dei solai sfondellate. La caduta di materiali dalla facciata ha portato, presumibilmente, i proprietari dello stabile ad inserire, in prossimità delle strutture fatiscenti, delle reti plastiche per raccogliere i detriti provenienti dallo sfaldamento delle opere strutturali menzionate.

Dal confronto dello stato attuale con il progetto presentato al comune si evince che l'appartamento pignorato non era previsto nel progetto e quindi completamente abusivo. E' stata effettuata anche

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

una ricerca presso l'ufficio condoni del comune di Agropoli al fine di cercare eventuali pratiche di condono ancora in essere, sia a nome dei debitori sia a nome degli intestatari presenti nelle visure storiche catastali, ma senza esito positivo.

- **Bene n. 2** - Garage ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 4 - Abusivo

Il garage, insieme ad altri adiacenti, è ubicato nella corte del bene n.1, al piano terra. Al locale si giunge come descritto per il bene n. 1. Il fabbricato in cui sono ubicati i garage è situato sul lato destro entrando nella corte di cui al bene n. 1. Il garage è dotato di apertura con serranda metallica avvolgibile a comando manuale. L'ambiente interno risulta adibito a deposito di oggetti vari. Risulta pavimentato in piastrelle quadrate di granigliato, le pareti risultano intonacate e e rifinite con il solo intonachino bianco, prive di tinteggiatura. In fondo al locale è presente una canaletta, presumibilmente per la raccolta di acque provenienti dal terrapieno alle spalle del garage. Non risultano presenti impianti. La copertura è inclinata, con solaio in laterocemento, al cui estradosso è presente il solo manto impermeabile costituito da guaina bituminosa, senza tegole ne opere di lattoneria per l'allontanamento delle acque meteoriche.

Il garage non risulta riportato nella mappa catastale ne risulta autorizzato dal Comune di Agropoli, quindi anche questo risulta completamente abusivo.

- **Bene n. 3** - Terreno ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 101

Il terreno presenta una forma pressoché rombica. E' ubicato sulla sinistra entrando nella corte di cui al bene n. 1. Al terreno si accede tramite cancello metallico a doppia anta. E' recintato completamente in parte da muretti alti in media 1 metro ed in parte da paletti in ferro e rete metallica. La particella risulta pressoché incolta con la presenza di qualche albero da frutto e ornamentale. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

4. OPERAZIONI PERITALI

In data 20/05/2022 veniva formulata al Comune di Agropoli una formale richiesta di accesso agli atti, in data del 08/09/2022 il Comune di Agropoli rilasciava:

- 1) copia della Concessione Edilizia n. 98 prot. 3030 del 20/12/1977 (relativo alla domanda per la costruzione di un fabbricato rurale da adibirsi ad uso agricolo e civile abitazione richiesto dai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]). (Allegato n. 7)

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

In data 17/10/2022 veniva richiesto al comune di Agropoli il certificato di destinazione urbanistica e nella data del 17/11/2022 l'Ufficio Tecnico del comune di Agropoli rilasciava al sottoscritto:

2) Certificato di destinazione urbanistica (Allegato n. 8)

Nella stessa data del 17/11/2022 il sottoscritto, unitamente al tecnico dell'ufficio condoni, effettuava una ricerca per nominativo di eventuali pratiche di condono ancora pendenti presso l'ufficio tecnico-sez. condoni del Comune di Agropoli, la ricerca non ha avuto esiti positivi. In data 24/11/2022 il Responsabile dell'area tecnica 6 del Comune di Agropoli comunicava al sottoscritto l'assenza di istanze di condono edilizio presenti nell'archivio comunale di Agropoli a nome dei debitori. (Allegato n. 9)

5. FORMAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto all'udienza del 19/04/2023 veniva incaricato dal G.E., su richiesta del Creditore Procedente, alla formazione di due lotti, così come di seguito indicato.

LOTTO 1 formato:

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 12 (ex part. 223 sub 6) - Abusivo
- **Bene n. 2** - Garage ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 4 - Abusivo

LOTTO 2 formato:

- **Bene n. 3** - Terreno ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 101

5.1 LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 12 (ex part. 223 sub 6) - Abusivo
- **Bene n. 2** - Garage ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 4 - Abusivo

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

5.1.1 TITOLARITÀ

Gli immobili del procedimento esecutivo in oggetto sono di proprietà dei seguenti esecutati:

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 12 (ex part. 223 sub 6) - Abusivo
- **Bene n. 2** - Garage ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 4 – Abusivo

- 1) [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
[redacted]
- 2) [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

(Allegato n. 2)

Si precisa che dall'estratto di matrimonio rilasciato dal comune di Agropoli in data [redacted] risulta che i coniugi [redacted] e [redacted] hanno contratto matrimonio il [redacted] ed al margine del certificato risulta la seguente annotazione:

"Con atto in data 03 GENNAIO 2008 a rogito del notaio CAMMARANO PASQUALE del distretto notarile di SALERNO gli [redacted] nato in [redacted] il [redacted] e [redacted] nata in [redacted] il [redacted] hanno scelto il regime della separazione dei beni".

(Allegato n. 10)

5.1.2 CONFINI

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 12 (ex part. 223 sub 6) – Abusivo

L'appartamento, ubicato al secondo piano confina con l'appartamento f. 2 part. 219 sub 11 (ex part. 223 sub 5. Dati ricavati dalle tabelle millesimali fornite dall'amministratore di condominio ed allegate alla perizia) mentre il sottotetto occupa l'intero ingombro degli appartamenti del secondo piano distinti al catasto con il sub 11 (non pignorato) ed il sub 12 (pignorato).

- **Bene n. 2** - Garage ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 4 – Abusivo

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

Il garage confina, per due lati opposti tra loro, con garage di proprietà [REDACTED] (foglio 2 part. 219 sub. 3) e con proprietà [REDACTED] foglio 2 part 219 sub. 5), con particella di terreno foglio 2 part. 92 (in proprietà di Terzi) e con corte comune del fabbricato di cui sono ubicati i beni n.1 e n. 2 della presente perizia.

5.1.3 CONSISTENZA

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 12 (ex part. 223 sub 6) – Abusivo

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,55 mq	1,00	63,55 mq	H=2,90 m	Secondo
Terrazza coperta con tettoia in legno	30,90 mq	0,35	10,82 mq		Secondo
Balconi	17,07 mq	0,25	4,27 mq		Secondo
Sottotetto	123,00	0,10	12,30	Hm=1,00 m (circa)	Terzo
Totale superficie convenzionale:			90,94 mq		

La superficie della camera da letto ed il sottotetto, non accessibili in sede di sopralluogo, sono state calcolate dalle planimetrie catastali.

- **Bene n. 2** - Garage ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 4 – Abusivo

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage-box auto	23,00 mq	1,00	23,00 mq	Hm=2,58 m	Terra
Totale superficie convenzionale:			23,00 mq		

5.1.4 DATI CATASTALI

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 12 (ex part. 223 sub 6) - Abusivo

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

2	219	12		A2	3	4,5 vani	Totale: 84 m ² Totale escluse aree scoperte: 64 m ²	185,92 €	2-3	
---	-----	----	--	----	---	----------	--	-------------	-----	--

Corrispondenza catastale

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con la planimetria presente negli atti del catasto si evince che l'appartamento al secondo piano risulta pressoché conforme allo stato attuale. Una difformità tra lo stato attuale è la planimetria catastale consiste nel sottotetto (terzo piano) che nella planimetria catastale viene indicato come terrazzo, ma anche nei vari atti notarili di trasferimento viene indicato come sottotetto.

- **Bene n. 2** - Garage ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 4 – Abusivo

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza [mq]	Superficie catastale [mq]	Rendita [€]	Piano	Graffato
	2	219	4		C/6	1	18 mq	Totale: 23 m ²	19,52	T	

Corrispondenza catastale

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con la planimetria presente negli atti del catasto si evince che il garage al piano terra risulta pressoché conforme allo stato attuale.

5.2 LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 3** - Terreno ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 101

5.2.1 TITOLARITÀ

Gli immobili del procedimento esecutivo in oggetto sono di proprietà dei seguenti esecutati:

- **Bene n. 3** - Terreno ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 101

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

1) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]

2) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

(Allegato n. 2)

Si precisa che dall'estratto di matrimonio rilasciato dal comune di [REDACTED] in data [REDACTED] risulta che i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio il [REDACTED] al margine del certificato risulta la seguente annotazione:

"Con atto in data [REDACTED] a rogito del notaio [REDACTED] del distretto notarile di [REDACTED] gli sposi [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni".

(Allegato n. 10)

5.2.2 CONFINI

- **Bene n. 3** - Terreno ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 101

Il terreno di cui al presente bene confina per un lato con la corte comune dei fabbricati in cui sono ubicati i beni n. 1 e n.2 della presente perizia di stima, per un secondo lato con la particella 220 del foglio 2, per un terzo lato con la particella 783, sempre del foglio 2 ed infine con il quarto lato con la particella 333 del foglio 2.

5.2.3 CONSISTENZA

- **Bene n. 3** - Terreno ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 101

Destinazione		Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno		600,00 mq	1,00	600,00 mq
Totale superficie convenzionale:				600,00 mq

5.2.4 DATI CATASTALI

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

- **Bene n. 3** - Terreno ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 101

Catasto terreni (CT)										
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	101				Pascolo Cesp	1	00 06 00	€ 0,77	€ 0,59	

Corrispondenza catastale

Il terreno presenta una forma pressoché rombica. E' ubicato sulla sinistra entrando nella corte di cui al bene n. 1. Al terreno si accede tramite cancello metallico a doppia anta. E' recintato completamente in parte da muretti alti in media 1 metro ed in parte da paletti in ferro e rete metallica. La particella risulta pressoché incolta con la presenza di qualche albero da frutto e ornamentale.

5.3 NORMATIVA URBANISTICA

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 12 (ex part. 223 sub 6) - Abusivo

- **Bene n. 2** - Garage ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 4 - Abusivo

- **Bene n. 3** - Terreno ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 101

I fabbricati in cui sono ubicate le unità immobiliari di cui al bene n. 1 e al bene n. 2 ed il terreno di cui al bene n. 3 ricadono in parte in zona B4 (Nuclei edificati in ambito rurale) ed in parte in zona E4 (Aree agricole ordinarie) del vigente PUC del Comune di Agropoli, così come attestato dal Responsabile dell'area 6 Governo e Territorio del Comune di Agropoli nel certificato di destinazione Urbanistica del 18/10/2022. (Allegato n. 8)

La zona B4 comprende ambiti edificati, che non sono né caratterizzabili come aree agricole propriamente definite, né sono strutturate secondo una caratterizzazione urbana. Gli edifici, essenzialmente, si sviluppano in forma lineare lungo la viabilità territoriale e locale, o si localizzano secondo piccole aggregazioni puntuali all'interno del territorio extra-urbano. Si configurano come insediamenti residenziali generalmente monofunzionali e si caratterizzano, in prevalenza, per l'assenza o la carente presenza di servizi.

Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue sono:

ee) innalzamento della qualità architettonica dell'edificato;

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

ff) salvaguardia degli spazi aperti esistenti;

gg) ricostruzione e qualificazione dei margini dell'ambito finalizzata al miglioramento delle condizioni paesaggistiche;

Nella zona B4 sono ammessi – nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente – i seguenti *interventi*:

a) **Manutenzione ordinaria (MO);**

b) **Manutenzione straordinaria (MS);**

c) **Ristrutturazione edilizia (RI)**

Nel caso in cui l'intervento riguardi un progetto complessivo ed unitario dell'edificio orientato alla qualificazione architettonica e all'introduzione di tecniche di bioedilizia finalizzate al risparmio energetico. L'intervento dovrà inoltre prevedere la sistemazione degli spazi aperti pertinenziali con la sostituzione delle pavimentazioni impermeabili eventualmente esistenti e/o comunque con il miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale delle aree.

d) **Miglioramento bioenergetico (MBE);**

e) **interventi di premialità volumetrica previsti dalla normativa nazionale e/o regionale ovvero da disposizioni locali (emendamento 12)**

Negli interventi di ampliamento ammessi nella zona si dovrà rispettare **l'altezza massima del fabbricato** che è fissata in **7,50 mt.** e la distanza minima tra pareti finestrate fronteggianti, che non può essere inferiore a 10 mt. Vanno rispettati inoltre i seguenti parametri:

hh) Dc: non inferiore a 5,00 m;

ii) Costruzione in aderenza: ammessa rispetto ad edifici preesistenti costruiti a confine; tra nuovi edifici su lotto confinanti;

jj) Ds: non inferiore a 5,00 m. È ammessa la realizzazione a distanze inferiori nei casi in cui il filo dei fabbricati adiacenti è a distanza inferiore;

Gli interventi sull'edificio e sugli spazi aperti devono avvenire nel rispetto dei caratteri e dei valori di interesse storico, artistico, archeologico, paesaggistico, ambientale, idrogeologico eventualmente presenti. Inoltre è fatto obbligo che tutti gli interventi siano finalizzati ad un miglior inserimento dell'edificio nel contesto, garantendo l'unitarietà dei disegni di facciata.

In particolare poiché sono aree che costituiscono il contesto rurale ideale in cui trova posto la cosiddetta rete ecologica minore costituita da siepi, canali, vegetazione ripariale, piccole aree boscate e terreni agricoli tutti gli interventi devono essere realizzati garantendo la conservazione, il ripristino e il potenziamento delle caratteristiche naturali degli elementi sopra elencati.

Le recinzioni dei lotti privati devono essere realizzate o trattate garantendo un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale. Per tale ragione vanno privilegiati sistemi di

recinzione basati sull'utilizzo di vegetazione arborea e/o arbustiva anche ad integrazione di recinzioni esistenti di scarsa qualità, allo scopo di mitigarne l'impatto sul paesaggio

Le superfici devono essere idoneamente e totalmente sistemate e attrezzate per il convogliamento delle acque piovane nella rete fognaria.

L'utilizzazione delle superfici di pertinenza di edifici esistenti o di nuovo impianto per la realizzazione di piscine destinate all'utilizzo privato è sempre ammessa.

Nella zona B4 sono consentite le *funzioni*:

- **DA/1, DA/2, DA/3;**
- **DC/1;**
- **DT/1; DT/2; DT/3; DT/4; DT/5; DT/6; DT/7;**
- **DP/1;**
- **URB/1; URB/2.**

- **DA/1 Residenza permanente:** sono compresi le abitazioni aventi caratteristiche tali da essere adibite ad uso permanente di famiglie, anche costituite da un solo individuo. Sono compresi tutti gli spazi configuranti superfici non residenziali. Sono compresi altresì gli spazi ad uso di attività producenti servizi integrati con la residenza, quali laboratori, spazi per il lavoro autonomo compatibile con l'attività abitativa, ecc. Sono inoltre inclusi gli spazi di servizio, privati e condominiali; gli spazi per il lavoro domestico; le attività comuni non moleste ai sensi della legislazione.

- **DA/2 Residenze collettive:** sono comprese nella classe le abitazioni collettive, quali ostelli per la gioventù, case religiose di ospitalità ed i relativi servizi.

- **DA/3 Residenza turistica:** sono compresi gli alloggi destinati ad uso stagionale, gli alloggi ad uso di "bed and breakfast", esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, case per ferie, country house ed i relativi spazi di intrattenimento e servizio.

- **DC/1:** Esercizi commerciali di vicinato, piccole strutture di vendita;

- **DT/1:** Attività sociali, culturali, religiose, ricreative e sportive, di spettacolo e per l'istruzione, pubbliche e private;

- **DT/2:** Uffici, studi professionali, attrezzature socio-sanitarie e assistenziali, ambulatori medici, pubblici e privati di piccola dimensione;

- **DT/3:** scuole ed attrezzature per l'istruzione privata;

- **DT/4:** Uffici di grandi dimensioni pubblici e privati, funzioni direzionali, amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative; istituti universitari e di ricerca, sedi d'informatica e telematica;

- **DT/5:** Pubblici esercizi (ristoranti, bar, pizzerie, sale ristoro, pub, locali notturni, ecc.);

- **DT/6:** Studi d'artista, mostre ed esposizioni;

- **DT/7:** centri benessere, spa;

- **DP/1:** Laboratori artigianali ed officine, artigianato produttivo;

- **URB/1:** urbanizzazioni primarie;

- **URB/2:** urbanizzazioni secondarie.

Le aree agricole ordinarie E4 sono le aree situate a ridosso del tessuto urbano più propriamente consolidato. Esse sono spesso caratterizzate da un edificato sparso, con una prevalenza di aree libere rispetto a quelle costruite. Esse rappresentano il contesto rurale in cui trova posto la cosiddetta rete ecologica minore costituita da siepi, scoli, vegetazione ripariale e piccole aree boscate, importanti per la diffusione dei benefici della rete comunale nel suo complesso. Tali aree possono svolgere un ruolo di cesura tra gli abitati consolidati ed il territorio extraurbano.

Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue sono:

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

- conservazione dell'organizzazione agricola del territorio e mantenimento degli elementi di connessione naturali, anche attraverso interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- la salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
- la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- la tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole.
- il miglioramento delle caratteristiche paesistico-ambientali dei luoghi con il rafforzamento del patrimonio di verde, costituito preferibilmente da essenze autoctone e della corrispondente fascia fitoclimatica.

Nella zona E4 sono ammessi – nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente – i seguenti *interventi*:

a) **Manutenzione ordinaria (MO);**

b) **Manutenzione straordinaria (MS);**

c) **Restauro e risanamento conservativo (RR);**

d) **Ristrutturazione edilizia (RI);**

e) **Nuova costruzione (NCS)** relativamente agli interventi di nuova edilizia rurale e all'adeguamento dell'esistente, rigorosamente connessa con la conduzione dei fondi nel rispetto dei seguenti parametri:

per le necessità abitative per la conduzione del fondo

- Iff residenziale: 0,03(mc/mq) per una volumetria massima pari a 500 mc;
- Hm: 7,5 m
- Rc: 0,05 della superficie fondiaria
- Dc: non inferiore a 10 m;
- De: non inferiore a 10 m;
- Ds: non inferiore a 20 m.;
- Np: 2 fuori terra;
- Lotto minimo: 5000 mq.

per le pertinenze

- Iff pertinenziale: 0,07 (mc/mq)
- Hm: 10 m.;
- Dc: 20m.;
- Dc per stalle/porcilaie/pollai/etc.: 40 m;
- De dai fabbricati residenziali: 10 m. per gli annessi agricoli e 20 m. per stalle,

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

- porcilaie, pollai e etc.
- Ds: non inferiore a 20 m.

in particolare per gli allevamenti zootecnici:

- Dc: non inferiore a 40 m.

Nella zona E4 sono consentite le *funzioni*:

- **DAG/1, DAG/2, DAG/3, DAG/5, DAG/6, DAG/8, DAG/11;**
- **URB/1.**

- **DAG/1:** abitazioni agricole (edifici il cui uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui L.R.C. 14/82), accessori e servizi (rimesse, cantine, piccoli depositi). Edifici colonici recuperati o recuperabili e abitazioni sparse destinate a uso civile antecedenti al 21.04.1983 e/o autorizzate ai sensi della Legge n. 47/85;
- **DAG/2:** fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali, pertinenze agricole (depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a 100 mq se per bovini o equini, 50 mq se per animali di bassa corte, 30 mq se per suini);
- **DAG/3:** allevamenti zootecnici (di dimensione superiore, compresi gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale fino a 200 mq);
- **DAG/5:** annessi ad aziende o consorzi che lavorano prodotti propri, centri aziendali di servizio per la trasformazione, lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli, strutture complementari comprese le abitazioni per il personale;
- **DAG/6:** turismo rurale, agri campeggi, pizzerie, trattorie aziendali o tipiche, circoli; immobili destinati all'agriturismo e con funzioni ricettive nel rispetto della normativa specifica, L.R. n. 41/84, L. n. 99/04, L.R. n. 17/2001 e L.R. n. 5/2001;
- **DAG/8:** serre;
- **DAG/11:** Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali, impianti ippici per sport equestri, maneggi, canili.
- **URB/1:** urbanizzazioni primarie;

Il PUC, in linea con le indicazioni della pianificazione provinciale vieta la rimozione o alterazione, laddove presenti: a) delle particolari e tipiche sistemazioni idraulico agrarie (affossamenti, lunetta menti, ciglionamenti, muretti a secco, ecc.); b) delle coltivazioni tipiche-tradizionali ad elevato valore paesaggistico ed ambientale; c) degli elementi di diversità biologica (siepi, filari arborei, alberi monumentali ecc.).

La rimozione degli elementi di cui al punto c, può essere consentita solo se l'intervento non può essere realizzato diversamente dal punto di vista localizzativo e tecnico. Tale circostanza va dimostrata e motivata attraverso adeguata documentazione tecnica. Inoltre va prevista, una idonea azione di compensazione ambientale e paesaggistica che preveda la realizzazione e il potenziamento degli elementi naturali rimossi, in aree limitrofe.

La localizzazione della nuova costruzione deve essere progettata mitigando il più possibile la frammentazione dell'area agricola, prevedendo eventualmente anche l'inserimento di fasce vegetate con funzione di filtro e tampone, tra la strada e gli edifici, in modo tale da mitigare l'effetto barriera e mantenere la continuità ecologica tra gli elementi della rete ecologica.

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

Per garantire l'elevata qualità dell'inserimento paesaggistico ed ambientale dell'intervento proposto:

~~le tipologie edilizie dovranno avere dimensioni plano volumetriche congrue al contesto in cui si inseriranno e alle funzioni cui sono destinate;~~ **(emendamento 15)**

- i manufatti dovranno avere le caratteristiche tipologiche tipiche delle costruzioni rurali, coerenti per le scelte dei materiali, dei colori e dei particolari costruttivi con l'uso a cui saranno adibiti e al contesto in cui si inseriranno;

L'intervento deve essere accompagnato da interventi compensativi che dovranno prevedere l'inserimento di siepi a formazione di una fascia tampone interclusa tra la strada e l'edificato e lungo l'orientamento del tessuto agricolo all'interno dell'area, utilizzando esclusivamente specie autoctone e/o sostituendo quelle alloctone in caso di formazioni preesistenti.

Sono da escludersi superfici asfaltate.

Le recinzioni debbono essere realizzate con materiali e forme che si integrano pienamente con il contesto, sono da escludersi muri in cemento armato preferendo la realizzazione di siepi vive, rete a maglia sciolta schermata da vegetazione, muri a secco; le recinzioni diverse preesistenti, nelle more della sostituzione integrale con tipologie consentite, debbono essere modificate.

La realizzazione di nuova viabilità è da evitarsi salvo casi motivati e comprovati da adeguata documentazione tecnica.

(Allegato n. 8)

5.4 REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento di cui al bene n. 1 è stato realizzato in modo completamente abusivo confrontato con il titolo edilizio (Concessione Edilizia n. 98 prot. 3030 del 20/12/1977) rilasciato dal Comune di Agropoli e riportato nei vari atti notarili di trasferimento. La concessione edilizia prevedeva la realizzazione di due piani (un piano terra ed un primo piano) più il sottotetto. Attualmente risultano realizzati tre piani (piano terra, primo piano, secondo piano) più il sottotetto, l'appartamento pignorato (bene n. 1) è stato realizzato al secondo piano, al posto del sottotetto corrispondenti agli appartamenti del primo piano regolarmente autorizzati.

Anche il garage al piano terra risulta completamente abusivo senza nessun titolo rilasciato.

Ad oggi sia l'appartamento (bene n. 1) che il garage (bene n. 2) non risultano sanati, stando alla documentazione rilasciata dal comune di Agropoli, e non risulterebbero sanabili né in base alla normativa urbanistica vigente e né in base al combinato disposto degli art. 46 c. 5 del DPR 380/01 e art. 40 c. 6 della L. 47/85, sia perché le ragioni del credito sono in data successiva alla Legge sul condono sia perché l'abuso non poteva essere sanato né con la normativa urbanistica precedente

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

né con la normativa urbanistica attuale. L'appartamento con relativo sottotetto ed il garage andrebbero demoliti ed al posto dell'appartamento al secondo piano andrebbe ricostruito il sottotetto, per ripristinare lo stato di progetto autorizzato con la citata concessione edilizia n. 98 del 20/12/1977. Tali interventi, oltre al costo di demolizione e ricostruzione, comporterebbero la perdita della proprietà trasferita ed il sottotetto che si andrebbe a ricostruire al posto dell'appartamento demolito risulterebbe un vuoto tecnico privo di autonomia funzionale. Un volume tecnico, infatti, per definizione è un'opera priva di qualsiasi autonomia funzionale perché destinato ad esigenze tecnico-funzionali a servizio di una costruzione principale.

5.5 CRONISTORIA DATI CATASTALI

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 12 (ex part. 223 sub 6) - Abusivo

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1981 al 27/07/1981	1- [REDACTED] nato a [REDACTED] (SA) il 11/10/1935 c.f. [REDACTED] Proprietà [REDACTED] 2- [REDACTED] nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà [REDACTED] 3- MEROLLA Adriana nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà [REDACTED] 4- [REDACTED] nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 223 sub 6 Categoria A2 Cl. 3, Cons. 4,5 vani Rendita L. 657 Piano 2-3
Costituzione del 10/06/1981		
Dal 27/07/1981 al 03/09/1986	- [REDACTED] nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 223 sub 6 Categoria A2 Cl. 3, Cons. 4,5 vani Rendita L. 657 Piano 2-3
Dal 03/09/1986 al 01/01/1992	- [REDACTED] nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 223 sub 6 Categoria A2 Cl. 3, Cons. 4,5 vani Rendita L. 657 Piano 2-3
VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992		
Dal 01/01/1992 al 14/11/2000	- [REDACTED] nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà [REDACTED] 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 223 sub 6 Categoria A2 Cl. 3, Cons. 4,5 vani Rendita L. 360.000 Piano 2-3
Dal 14/11/2000 al 12/04/2005	- [REDACTED] nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 223 sub 6 Categoria A2 Cl. 3, Cons. 4,5 vani Rendita € 185,92 Piano 2-3
Dal 12/04/2005 al 26/01/2006	1- [REDACTED] (SA) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 223 sub 6

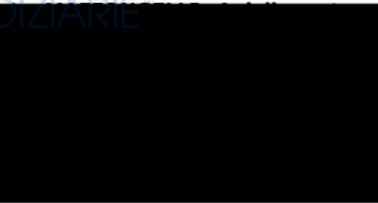
Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

VARIAZIONE PER ALLINEAMENTO MAPPE SI VARIA NEL N. 219 GIUSTO T.M. N. 523 DEL 05/06/1981	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni	Categoria A2 Cl. 3, Cons. 4,5 vani Rendita € 185,92 Piano 2-3
Dal 26/01/2006 al 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 219 sub 12 Categoria A2 Cl. 3, Cons. 4,5 vani Rendita € 185,92 Piano 2-3
Dal 09/11/2015 al 20/05/2022	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 219 sub 12 Categoria A2 Cl. 3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 84 mq - Totale escluse aree scoperte: 64 mq Rendita € 185,92 Piano 2-3

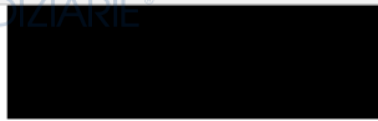
- **Bene n. 2** - Garage ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 4 - Abusivo

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1981 al 27/07/1981 Costituzione del 10/06/1981		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 219 sub 4 Categoria C6 Cl. 4, Cons. 18 mq Rendita L. 90 Piano T
Dal 27/07/1981 al 03/09/1986	1000/1000 in regime di comunione legale dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 219 sub 4 Categoria C6 Cl. 4, Cons. 18 mq Rendita L. 90 Piano T
Dal 03/09/1986 al 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 219 sub 4 Categoria C6 Cl. 4, Cons. 18 mq Rendita L. 90 Piano T
Dal 01/01/1992 al 14/11/2000		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 219 sub 4 Categoria C6 Cl. 4, Cons. 18 mq Rendita L. 37.800 Piano T
Dal 14/11/2000 al 12/04/2005		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 219 sub 4 Categoria C6

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

	regime di separazione dei beni	Cl. 4, Cons. 18 mq Rendita € 19,52 Piano T
Dal 12/04/2005 al 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 219 sub 4 Categoria C6 Cl. 4, Cons. 18 mq Rendita € 19,52 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/05/2022		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 219 sub 4 Categoria C6 Cl. 4, Cons. 18 mq Superficie catastale Totale: 23 mq - Totale escluse aree scoperte: 23 mq Rendita € 19,52 Piano T

- **Bene n. 3** - Terreno ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 101

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 05/09/1974		Catasto Terreni Fg. 2, Part. 101 Qualità PASCOLO CESP Cl. 1 Superficie (ha are ca) 00 20 00 Reddito agrario L. 3.800 Reddito dominicale L. 5.000
Dal 05/09/1974 al 12/04/1978		Catasto Terreni Fg. 2, Part. 101 Qualità PASCOLO CESP Cl. 1 Superficie (ha are ca) 00 20 00 Reddito agrario L. 3.800 Reddito dominicale L. 5.000
Dal 12/04/1978 al 1979 FRAZIONAMENTO N. 3.1/1979 (FRAZIONAMENTO IN ATTI DAL 28/01/1993)		Catasto Terreni Fg. 2, Part. 101 Qualità PASCOLO CESP Cl. 1 Superficie (ha are ca) 00 20 00 Reddito agrario L. 3.800 Reddito dominicale L. 5.000
Dal 1979 al 27/07/1981		Catasto Terreni Fg. 2, Part. 101 Qualità PASCOLO CESP Cl. 1 Superficie (ha are ca) 00 06 00 Reddito agrario L. 1.140

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

		Reddito dominicale L. 1.500
Dal 27/07/1981 al 03/09/1986		Catasto Terreni Fg. 2, Part. 101 Qualità PASCOLO CESP Cl. 1 Superficie (ha are ca) 00 06 00 Reddito agrario L. 1.140 Reddito dominicale L. 1.500
Dal 03/09/1986 al 14/11/2000		Catasto Terreni Fg. 2, Part. 101 Qualità PASCOLO CESP Cl. 1 Superficie (ha are ca) 00 06 00 Reddito agrario L. 1.140 Reddito dominicale L. 1.500
Dal 14/11/2000 al 12/04/2005		Catasto Terreni Fg. 2, Part. 101 Qualità PASCOLO CESP Cl. 1 Superficie (ha are ca) 00 06 00 Reddito agrario € 0,59 Reddito dominicale € 0,77
Dal 12/04/2005 al 20/05/2022		Catasto Terreni Fg. 2, Part. 101 Qualità PASCOLO CESP Cl. 1 Superficie (ha are ca) 00 06 00 Reddito agrario € 0,59 Reddito dominicale € 0,77

5.6 PRECISAZIONI

E' stato richiesto, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Perdifumo, il certificato di residenza dell'Esecutato, dal quale risulta che:

- il sig. [REDACTED] risiede nel Comune di [REDACTED] in via [REDACTED]
C.to n. 42 p. 2;
(Allegato n. 11)

E' stato richiesto, presso l'Ufficio Anagrafe del [REDACTED], il certificato di residenza dell'Esecutata, dal quale risulta che:

la sig.ra [REDACTED]

(Allegato n. 11)

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)

E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

E' stato richiesto, presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Agropoli, l'Estratto di matrimonio degli Esecutati, dal quale risulta che:

- il sig. [REDACTED] risulta coniugato con la sig.ra [REDACTED]

Con la seguente annotazione al margine:

Con atto in data [REDACTED] rogito del notaio [REDACTED] del distretto notarile di [REDACTED] gli sposi [REDACTED] nato [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

(Allegato n. 10)

5.7 PARTI COMUNI

Tutti i beni pignorati appartengono al condominio denominato [REDACTED] il cui amministratore è il dott. [REDACTED]

L'amministratore, [REDACTED] ha fatto pervenire, al sottoscritto, la documentazione delle rate insolte relative alle rate di condominio insolte dal 2020 al 2022, il regolamento di condominio e le tabelle millesimali. Dal prospetto vengono considerate le spese successive alla nota di trascrizione del pignoramento (05/03/2021) e, pertanto, si evincerebbe che le spese ordinarie condominiali insolte, al 30/06/2022, ammonterebbero ad € 420,25 (relativa agli anni 2021 e 2022).

Dal regolamento di condominio si evince che sono di proprietà ed uso comune ed indivisibile a tutti i condomini:

- Parti comuni non suscettibili d'uso separato: il suolo, il sottosuolo, le fondamenta, i muri perimetrali, i pilastri, le travi, le fognature, i tetti e relative pertinenze (grondaie, pluviali, ecc.) giardini e cortili, impianti antincendio e parafulmini, portineria e alloggio del portiere e, in genere, le altre cose costitutive dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune;
- Parti comuni suscettibili d'uso separato: le colonne verticali di scarico, il portone d'ingresso, le pareti del vano scala e del vano ascensore, i vestiboli, gli anditi, i locali adibiti a lavanderia, autoclave centrale termica, stenditoi, sala giochi e altri locali destinati a servizi e beni comuni; le corsie e i corridoi di cantina le rampe per l'autorimessa, gli impianti di depurazione, addolcimento e trattamento acqua; i lucernari e le finestre destinati

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

all'illuminazione del vano scala; gli impianti idrici, elettrici, del gas e del riscaldamento, fino ai punti di diramazione dagli stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini; nonché le scale, l'impianto dell'ascensore del citofono, dell'apri portone e dell'antenna televisiva centralizzata, nonché i lastrici solari e il tetto di uso non comune a tutti i condomini.

Tutto il regolamento condominiale con le relative tabelle millesimali sono allegati alla presente perizia, ai quali si rimanda per approfondimento e dettagli. (Allegato n. 12)

5.8 SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per accedere ai beni pignorati è necessario utilizzare la corte comune e la scala esterna di collegamento ai piani e pianerottoli ai vari piani.

In data 24/05/2022 il sottoscritto faceva richiesta alla Regione Campania (Direzione Generale per le Politiche Agricole Alimentari e Forestali U.O.D. – Ufficio Centrale Foresta e Caccia) in merito alla eventuale presenza di usi civici sui terreni sui quali è stata successivamente realizzata l'unità immobiliare di cui è parte la quota oggetto della presente Procedura Esecutiva. In data 30/05/2022 la Regione Campania comunicava al sottoscritto che i terreni richiesti non risultano gravati da usi civici. (Allegato n. 13)

5.9 STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato in comodato gratuito verbale e senza contratto di locazione opponibile alla procedura, dal sig. [REDACTED] unitamente a suo figlio e suo nipote, ed utilizzato come abitazione principale, stando a quanto dichiarato dallo stesso sig. [REDACTED] e dal debitore, sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 27/05/2022 non risultano, sia a nome dei Debitori sia per gli immobili pignorati, contratti di locazione in essere. (Allegato n. 14)

5.10 PROVENIENZE VENTENNALI

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 12 (ex part. 223 sub 6) - Abusivo

- L'unità immobiliare distinta oggi al catasto fabbricati del Comune di Agropoli **al foglio 2 part. 219 sub 12 (ex part. 223 sub. 6)**, Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro, via

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

Volturno n. 101, Piano secondo e terzo (sottotetto), Categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, abitazione di tipo civile, del Comune di Agropoli è pervenuto agli Esecutati sigg.ri [REDACTED], per **atto di compravendita** da parte della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] in regime di separazione dei beni. L'atto è stato stipulato dal Notaio [REDACTED] il **12/04/2005**, trascritto a Salerno il 18/04/2005 ai nn. 19130/13721. (Allegato n. 3)

- Alla sig.ra [REDACTED] è pervenuta la piena proprietà della quota di 1/1 dell'immobile **foglio 2 part. 223 sub. 6**, Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro, via Volturno n. 101, Piano secondo e terzo (sottotetto), Categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, abitazione di tipo civile, del Comune di Agropoli, per **atto di compravendita** da parte dei sigg.ri

[REDACTED] e [REDACTED]. L'atto è stato stipulato dal Notaio [REDACTED] il **14/11/2000**, trascritto a Salerno il 01/12/2000 ai nn. 32663/25500. (Allegato n. 4) (Atto anteriore al ventennio)

- Al sig. [REDACTED], **in regime di comunione legale dei beni con la moglie** [REDACTED] la piena proprietà della quota di 1/1 dell'immobile **foglio 2 part. 223 sub. 6**, Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro, via Volturno n. 101, Piano secondo e terzo (sottotetto), Categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, abitazione di tipo civile, del Comune di Agropoli, per **atto di compravendita** da parte del sig. [REDACTED] nato a Salerno il 11/10/1935. L'atto è stato stipulato dal Notaio [REDACTED] il **03/09/1986**, trascritto a Salerno il 05/09/1986 ai nn. 20510/16919. (Atto anteriore al ventennio)

- **Bene n. 2** - Garage ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 4 - Abusivo

- L'unità immobiliare distinta oggi al catasto fabbricati del Comune di Agropoli **al foglio 2 part. 219 sub 4**, Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro, via Volturno n. 101, Piano terra, Categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, garage/autorimessa, del Comune di Agropoli è pervenuto agli Esecutati sigg.ri [REDACTED] per **atto di compravendita** da parte della sig.ra [REDACTED] nata a Salerno il [REDACTED] in regime di separazione dei beni. L'atto è stato stipulato dal Notaio [REDACTED] il **12/04/2005**, trascritto a Salerno il 18/04/2005 ai nn. 19130/13721. (Allegato n. 3)

- Alla sig.ra [REDACTED] è pervenuta la piena proprietà della quota di 1/1 dell'immobile **al foglio 2 part. 219 sub 4**, Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro, via Volturno n. 101, Piano terra, Categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, garage/autorimessa, del

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

Comune di Agropoli, per **atto di compravendita** da parte dei sigg.ri [REDACTED] nato a Salerno il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

L'atto è stato stipulato dal Notaio [REDACTED] il [REDACTED], trascritto a Salerno il [REDACTED] ai nn. 32663/25500. (Allegato n. 4) (Atto anteriore al ventennio)

- Al sig. [REDACTED] **in regime di comunione legale dei beni con la moglie** [REDACTED], la piena proprietà della quota di 1/1 dell'immobile **al foglio 2 part. 219 sub 4**, Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro, via Volturmo n. 101, Piano terra, Categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, garage/autorimessa, del Comune di Agropoli, per **atto di compravendita** da parte del sig. [REDACTED] nato a Salerno il 11/10/1935. L'atto è stato stipulato dal Notaio [REDACTED] il **03/09/1986**, trascritto a Salerno il 05/09/1986 ai nn. 20510/16919. (Atto anteriore al ventennio)

- **Bene n. 3** - Terreno ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 101

- L'unità immobiliare distinta oggi al catasto terreni del Comune di Agropoli **al foglio 2 part. 101**, Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro, via Volturmo n. 101, Qualità Pascolo Cespugliato, classe 1, consistenza 600 mq, del Comune di Agropoli è pervenuto agli Esecutati sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], per **atto di compravendita** da parte della sig.ra [REDACTED] nata a Salerno il 05/02/1973 in regime di separazione dei beni. L'atto è stato stipulato dal Notaio [REDACTED] il **12/04/2005**, trascritto a Salerno il 18/04/2005 ai nn. 19130/13721. (Allegato n. 3)

- Alla sig.ra [REDACTED] è pervenuta la piena proprietà della quota di 1/1 del terreno **al foglio 2 part. 101**, Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro, via Volturmo n. 101, Qualità Pascolo Cespugliato, classe 1, consistenza 600 mq, del Comune di Agropoli, per **atto di compravendita** da parte dei sigg.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] L'atto è stato stipulato dal Notaio [REDACTED] trascritto a Salerno il 01/12/2000 ai nn. 32663/25500. (Allegato n. 4) (Atto anteriore al ventennio)

- Al sig. [REDACTED] **in regime di comunione legale dei beni con la moglie** [REDACTED], la piena proprietà della quota di 1/1 dell'immobile **al foglio 2 part. 101**, Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro, via Volturmo n. 101, Qualità Pascolo Cespugliato, classe 1, consistenza 600 mq, del Comune di Agropoli, per **atto di compravendita** da parte del sig. [REDACTED] nato a Salerno il 11/10/1935. L'atto è

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

stato stipulato dal Notaio [REDACTED] il [REDACTED], trascritto a Salerno il 05/09/1986 ai nn. 20510/16919. (Atto anteriore al ventennio)

5.11 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 12 (ex part. 223 sub 6) - Abusivo

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di SALERNO aggiornate al 16/11/2022, per il bene n. 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO DI COMPRAVENDITA (foglio 2 part. 223 sub 6)**

Trascritto a SALERNO il 01/12/2000

Reg. gen. 32663 - Reg. part. 25500

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: [REDACTED]

Data stipula: 14/11/2000

N. rep. 64261 – N. racc. 25909

- **ATTO DI COMPRAVENDITA (foglio 2 part. 219 sub 12, ex part. 223 sub 6)**

Trascritto a SALERNO il 18/04/2005

Reg. gen. 19130 - Reg. part. 13721

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2

A favore di [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2

Contro [REDACTED]

Rogante: [REDACTED]

Data stipula: 12/04/2005

N. rep. 74874 – N. racc. 30801

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 14/09/2011

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)

E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

ASTE
GIUDIZIARIE®

Reg. gen. 35001 - Reg. part. 26768

Quota: 1/1

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2

Contro [REDACTED] QUOTA DI 1/2

Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 21/06/2011

N. rep. 822

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trascritto a SALERNO il 05/03/2021

Reg. gen. 8422 - Reg. part. 6674

Quota: 1/1

A favore di VELA MORTGAGES SRL

Contro [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2

Contro [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2

Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 11/02/2021

N. rep. 85

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 18/04/2005

Reg. gen. 19139 - Reg. part. 13721

Quota: 1/1

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO - S.P.A.

Contro [REDACTED] DI 1/2

Contro [REDACTED] 1/2

Capitale: € 100.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 14/04/2005

N° repertorio: 74888

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)

E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- **Bene n. 2** - Garage ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 4 - Abusivo

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di SALERNO aggiornate al 16/11/2022, per il bene n. 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO DI COMPRAVENDITA**

Trascritto a SALERNO il 01/12/2000

Reg. gen. 32663 - Reg. part. 25500

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: [REDACTED]

Data stipula: 14/11/2000

N. rep. 64261 – N. racc. 25909

- **ATTO DI COMPRAVENDITA**

Trascritto a SALERNO il 18/04/2005

Reg. gen. 19130 - Reg. part. 13721

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: [REDACTED]

Data stipula: 12/04/2005

N. rep. 74874 – N. racc. 30801

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 14/09/2011

Reg. gen. 35001 - Reg. part. 26768

Quota: 1/1

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro [REDACTED]

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)

E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

Contro [REDACTED] I 1/2

Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 21/06/2011

N. rep. 822

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 05/03/2021

Reg. gen. 8422 - Reg. part. 6674

Quota: 1/1

A favore di VELA MORTGAGES SRL

Contro [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: [REDACTED]

Data stipula: 11/02/2021

N. rep. 85

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 18/04/2005

Reg. gen. 19139 - Reg. part. 13721

Quota: 1/1

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO - S.P.A.

Contro [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2

Contro [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2

Capitale: € 100.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 14/04/2005

N° repertorio: 74888

- **Bene n. 3** - Terreno ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 101

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di SALERNO aggiornate al 16/11/2022, per il bene n. 3, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)

E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

• **ATTO DI COMPRAVENDITA**

Trascritto a SALERNO il 01/12/2000

Reg. gen. 32663 - Reg. part. 25500

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: [REDACTED]

Data stipula: 14/11/2000

N. rep. 64261 – N. racc. 25909

• **ATTO DI COMPRAVENDITA**

Trascritto a SALERNO il 18/04/2005

Reg. gen. 19130 - Reg. part. 13721

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2

A favore di [REDACTED] QUOTA DI 1/2

Contro [REDACTED]

Rogante: [REDACTED]

Data stipula: 12/04/2005

N. rep. 74874 – N. racc. 30801

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 14/09/2011

Reg. gen. 35001 - Reg. part. 26768

Quota: 1/1

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro [REDACTED] QUOTA DI 1/2

Contro [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2

Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 21/06/2011

N. rep. 822

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)

E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

Trascritto a SALERNO il 05/03/2021

Reg. gen. 8422 - Reg. part. 6674

Quota: 1/1

A favore di VELA MORTGAGES SRL

Contro [REDACTED] LA QUOTA DI 1/2

Contro [REDACTED] LA QUOTA DI 1/2

Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 11/02/2021

N. rep. 85

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 18/04/2005

Reg. gen. 19139 - Reg. part. 13721

Quota: 1/1

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO - S.P.A.

Contro [REDACTED] LA QUOTA DI 1/2

Contro [REDACTED] QUOTA DI 1/2

Capitale: € 100.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 14/04/2005

N° repertorio: 74888

(Allegato n. 15)

5.12 VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sia i fabbricati, di cui sono parte l'appartamento di cui al **bene n. 1** ed il garage di cui al **bene n. 2**, sia il terreno, di cui al **bene n. 3**, fanno parte al condominio denominato "[REDACTED]" il cui amministratore è il dott. [REDACTED]

L'amministratore, [REDACTED], ha fatto pervenire, al sottoscritto, la documentazione delle rate insolte relative alle rate di condominio insolte dal 2020 al 2022, il regolamento di condominio e le tabelle millesimali. Dal prospetto vengono considerate le spese successive alla nota di trascrizione del pignoramento (05/03/2021) e, pertanto, si evincerebbe che le spese ordinarie

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)

E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

condominiali insolute, al 30/06/2022, ammonterebbero ad € 420,25 (relativa agli anni 2021 e 2022).

Dal regolamento di condominio si evince che sono di proprietà ed uso comune ed indivisibile a tutti i condomini:

- Parti comuni non suscettibili d'uso separato: il suolo, il sottosuolo, le fondamenta, i muri perimetrali, i pilastri, le travi, le fognature, i tetti e relative pertinenze (grondaie, pluviali, ecc.) giardini e cortili, impianti antincendio e parafulmini, portineria e alloggio del portiere e, in genere, le altre cose costitutive dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune;
- Parti comuni suscettibili d'uso separato: le colonne verticali di scarico, il portone d'ingresso, le pareti del vano scala e del vano ascensore, i vestiboli, gli anditi, i locali adibiti a lavanderia, autoclave centrale termica, stenditoi, sala giochi e altri locali destinati a servizi e beni comuni; le corsie e i corridoi di cantina le rampe per l'autorimessa, gli impianti di depurazione, addolcimento e trattamento acqua; i lucernari e le finestre destinati all'illuminazione del vano scala; gli impianti idrici, elettrici, del gas e del riscaldamento, fino ai punti di diramazione dagli stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini; nonché le scale, l'impianto dell'ascensore del citofono, dell'apri portone e dell'antenna televisiva centralizzata, nonché i lastrici solari e il tetto di uso non comune a tutti i condomini.

Tutto il regolamento condominiale con le relative tabelle millesimali sono allegati alla presente perizia, ai quali si rimanda per approfondimento e dettagli. (Allegato n. 12)

6. STIMA DEI LOTTI

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima è il valore di mercato dei beni pignorati, lo scrivente, atteso tutto quanto segue, richiamando quanto le dottrine estimative insegnano intorno ai vari procedimenti da adottare, procede ad esprimersi in ordine al valore richiesto.

Considerato che il bene n.1 ed il bene n. 2, dalla documentazione fornita dal Comune di Agropoli e dal rilievo dello stato dei luoghi effettuato dal sottoscritto, risulterebbero completamente privi di titolo abilitativo, quindi abusivi. Ad oggi sia l'appartamento (bene n. 1) che il garage (bene n. 2) non risultano sanati, stando alla documentazione rilasciata dal comune di Agropoli, e non risulterebbero sanabili né in base alla normativa urbanistica vigente e né in base al combinato

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

disposto degli art. 46 c. 5 del DPR 380/01 e art. 40 c. 6 della L. 47/85, sia perché le ragioni del credito sono in data successiva alla Legge sul condono sia perché l'abuso non poteva essere sanato né con la normativa urbanistica precedente né con la normativa urbanistica attuale. L'appartamento con relativo sottotetto ed il garage andrebbero demoliti ed al posto dell'appartamento al secondo piano andrebbe ricostruito il sottotetto, per ripristinare lo stato di progetto autorizzato con la citata concessione edilizia n. 98 del 20/12/1977. Tali interventi, oltre al costo di demolizione e ricostruzione, comporterebbero la perdita della proprietà trasferita ed il sottotetto che si andrebbe a ricostruire al posto dell'appartamento demolito risulterebbe un vuoto tecnico privo di autonomia funzionale. Il sottoscritto ritiene di effettuare una stima come se il fabbricato fosse legittimo da un punto di vista urbanistico e lasciare al G.E. ogni decisione in merito ad eventuali trasferimenti di immobili abusivi, ad oggi, non sanabili né condonabili. Dal valore di mercato ottenuto si ricaverà un importo, a titolo di beneficio, che l'acquirente ricaverebbe dall'uso del fabbricato per il tempo che precederà la demolizione. A tal riguardo si fa osservare che il metodo preso in esame nella presente stima per determinare agevolmente il giusto valore di un bene immobile è stato quello della comparazione con altri più o meno simili.

Pertanto:

- E' stato individuato sul mercato interessato il presumibile valore del bene attraverso una comparazione con altri beni aventi caratteristiche simili sia per epoca di costruzione che per la collocazione ambientale a quello oggetto di stima. Le statistiche delle vendite, consultate presso OMI (Osservatore mercato Immobiliare redatto semestralmente dall'Agenzia delle Entrate per provincia, comune, zona comunale di riferimento nonché per tipologia di immobile e stato conservativo), del primo semestre del 2022, hanno evidenziato un valore di mercato compreso tra 870,00 e 1200,00 €/mq per le abitazioni di tipo economico e stato conservativo normale, mentre per i box il valore di mercato è compreso tra 415,00 e 530,00 €/mq. Tra questi due valori è stato preso a giusto riferimento il valore medio pari a 1035,00 €/mq per le abitazioni civili di tipo economico e 473,00 €/mq per i box. (Allegato n. 16)
- Sono state consultate le analisi di mercato presso alcuni specialisti di vendita del settore in zona Agropoli (Tecnocasa, Mediacasa, etc.), dalle quali è emerso che i prezzi di vendita correnti per la tipologia di immobile, per la localizzazione e stato conservativo buono si attestano intorno agli 1200,00 €/mq (per le abitazioni civili) ed ai 550,00 (per i depositi/box) rapportati all'attuale andamento del mercato immobiliare.
- Da indagini effettuate presso le Agenzie Immobiliari locali, i prezzi correnti di mercato per terreni agricoli con superfici simili a quello da valutare oscillano tra i 4,00 €/mq ed i 10,00

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

€/mq. Tra questi due valori è stato preso a giusto riferimento il valore medio pari a 7,00 €/mq.

Dalla media dei valori osservati il sottoscritto ritiene opportuno affermare che il prezzo arrotondato al mq, per l'appartamento di cui al bene n. 1 (considerato come se fosse legittimo urbanisticamente), sia determinato in **1.120,00 €/mq** mentre, per il garage di cui al bene n. 2 (considerato come se fosse legittimo urbanisticamente), sia determinato in **500,00 €/mq**.

Per il terreno di cui al bene n. 3 alla luce dei dati raccolti, considerando che, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, il terreno ricade in zona agricola, il sottoscritto ritiene che il prezzo opportuno al mq sia determinato in **7,00 €/mq**.

Lo scrivente, su incarico del G.E., ha proceduto alla formazione di due lotti.

6.1 STIMA DEL LOTTO 1

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 12 (ex part. 223 sub 6) - Abusivo

Il fabbricato, in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata, è situato alla Loc. Chiagare (Vecchio Scalo di Ogliastro) del comune di Agropoli. A tale fabbricato si giunge da via Vincenzo Gregori (SR 267/a), e da questa, imboccando una stradina asfaltata, denominata via Volturmo. Da quest'ultima si arriva ad un cancello scorrevole che dà accesso ad una corte comune, sulla quale sono realizzati sia gli accessi alle singole proprietà esclusive dei vari condomini sia gli accessi per le parti comuni a tutti i condomini sia, infine, un blocco di garage (non riportati nella mappa catastale) di cui fa parte il garage di cui al bene successivo n. 2. Dalla corte comune si giunge ad una scala esterna condominiale a due rampe parallele. Dalla scala si giunge su un pianerottolo al secondo piano, dal quale si accede sia al balcone esclusivo dell'appartamento pignorato (attraverso cancelletto in ferro ad unica anta) sia all'appartamento adiacente, in proprietà di Terzi. Oggetto del pignoramento è anche l'intero sottotetto del fabbricato (sovrastante sia l'appartamento pignorato sia l'appartamento limitrofo non pignorato, in proprietà di Terzi). L'abitazione ed il sottotetto non sono comunicanti, ed a quest'ultimo si accederebbe da una piccola finestra, attraverso una scala mobile a pioli, ma in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere a questo piano sia per assenza di una scala a pioli sia perché la finestra di accesso è ubicata nei pressi di una tettoia che ne rende l'accesso poco sicuro. L'unità pignorata si presenta in mediocre stato di conservazione all'interno e scadente stato di conservazione all'esterno. L'appartamento pignorato, con accesso dal balcone esclusivo sopra nominato, ospita un soggiorno pranzo collegato tramite porta scorrevole ad un angolo cottura e tramite un'altra porta scorrevole ad un disimpegno, da quest'ultimo si può

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

accedere al bagno e a due camere da letto, una delle quali era chiusa con chiave in sede di sopralluogo e non è stato possibile accedervi, per effettuare le operazioni di rilievo. Due lati dell'appartamento sono dotati di ampio balcone e terrazzo, su quest'ultimo è stata realizzata una tettoia in legno e tegole. Su altro lato è presente un balcone con accesso esclusivo dalla camera da letto chiusa a chiave in sede di sopralluogo. Il portone di ingresso all'appartamento è in alluminio e vetro a due ante di colore bronzo, protetto da tapparella avvolgibile di colore rosso mattone. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bronzo a vetro singolo, protetti da tapparelle avvolgibili di colore rosso mattone, alloggiati in appositi cassonetti interi in legno. Gli infissi interni sono in legno, color ciliegio. I pavimenti nell'angolo cottura, nel soggiorno pranzo, nel disimpegno e nella camera da letto accessibile in sede di sopralluogo sono in piastrelle di gres porcellanato disegnate di colore sulle tonalità del marrone (risalenti presumibilmente dell'epoca di realizzazione), il pavimento ed il rivestimento del bagno sono in piastrelle di ceramica di colore grigio (pavimento) e bianco disegnato (rivestimento). E' presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico è collegato ad un pozzo condominiale artesiano con acqua non potabile, così come dichiarato dal debitore in sede di sopralluogo, l'acqua calda è assicurata da scaldabagno elettrico posizionato nel bagno, non sono presenti né impianto di riscaldamento né di condizionamento. E' presente un camino a legna, ubicato nel soggiorno pranzo. Il pavimento del balcone e della terrazza sono in pessimo stato manutentivo con piastrelle e marmi distaccati. Anche le strutture portanti visibili (solai, sbalzi, cornicioni), sia relative all'appartamento pignorato ma anche attinenti alle altre unità condominiali non pignorate, sono in pessimo stato manutentivo con ferri di armatura del calcestruzzo armato completamente visibili e pignatte dei solai sfondellate. La caduta di materiali dalla facciata ha portato, presumibilmente, i proprietari dello stabile ad inserire, in prossimità delle strutture fatiscenti, delle reti plastiche per raccogliere i detriti provenienti dallo sfaldamento delle opere strutturali menzionate.

Dal confronto dello stato attuale con il progetto presentato al comune si evince che l'appartamento pignorato non era previsto nel progetto e quindi completamente abusivo. E' stata effettuata anche una ricerca presso l'ufficio condoni del comune di Agropoli al fine di cercare eventuali pratiche di condono ancora in essere, sia a nome dei debitori sia a nome degli intestatari presenti nelle visure storiche catastali, ma senza esito positivo.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Foglio 2 part. 219 sub. 12 (ex part. 223 sub 6), Cat. A/2, consistenza 4,5 vani, Piano: 2-3;

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

Considerando, però, lo stato manutentivo in cui versa l'immobile e di trasformabilità, le finiture, (caratteristiche negative), l'esposizione e la luminosità, l'ubicazione rispetto al centro cittadino (caratteristiche positive), il prezzo al mq va corretto con una riduzione del 20%, passando da 1120,00 €/mq a 900,00 €/mq.

L'immobile viene stimato per intero e dal valore ottenuto viene ricavato un importo, a titolo di beneficio, che l'acquirente ricaverebbe dall'uso dell'appartamento abusivo per il tempo che precederà la demolizione. Tale importo è stato ricavato con un abbattimento del prezzo iniziale al mq del 75%. Le spese di demolizione e del ripristino saranno a carico dell'acquirente e l'importo dipenderà sia dal periodo in cui verranno eseguite sia dai materiali utilizzati per la ricostruzione vano tecnico-sottotetto e comunque dopo averne concordato la progettazione sia con il comune che con il Condominio.

Valore di stima dell'appartamento (considerato come se fosse regolare urbanisticamente):
91,00 mq x 900,00 €/mq = € 81.900,00

Valore d'uso dell'appartamento abusivo: 91,00 mq x 225,00 €/mq = € 20.475,00

- **Bene n. 2** - Garage ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 4 - Abusivo

Il garage, insieme ad altri adiacenti, è ubicato nella corte del bene n.1, al piano terra. Al locale si giunge come descritto per il bene n. 1. Il fabbricato in cui sono ubicati i garage è situato sul lato destro entrando nella corte di cui al bene n. 1. Il garage è dotato di apertura con serranda metallica avvolgibile a comando manuale. L'ambiente interno risulta adibito a deposito di oggetti vari. Risulta pavimentato in piastrelle quadrate di granigliato, le pareti risultano intonacate e e rifinite con il solo intonachino bianco, prive di tinteggiatura. In fondo al locale è presente una canaletta, presumibilmente per la raccolta di acque provenienti dal terrapieno alle spalle del garage. Non risultano presenti impianti. La copertura è inclinata, con solaio in laterocemento, al cui estradosso è presente il solo manto impermeabile costituito da guaina bituminosa, senza tegole ne opere di lattoneria per l'allontanamento delle acque meteoriche.

Il garage, seppur accatastato, non risulta riportato nella mappa catastale ne risulta autorizzato dal Comune di Agropoli, quindi anche questo risulta completamente abusivo.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Foglio 2 part. 219 sub. 4, Cat. C/6, consistenza 23 mq, Piano: T;

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

Considerando, però, lo stato manutentivo in cui versa l'immobile e di trasformabilità, le finiture, l'assenza di impianti (caratteristiche negative), l'ubicazione rispetto al centro cittadino e la distanza rispetto all'appartamento di cui al bene n. 1 (caratteristiche positive), il prezzo al mq va corretto con una riduzione del 20%, passando da 500,00 €/mq a 400,00 €/mq.

L'immobile viene stimato per intero e dal valore ottenuto viene ricavato un importo, a titolo di beneficio, che l'acquirente ricaverebbe dall'uso del garage abusivo per il tempo che precederà la demolizione. Tale importo è stato ricavato con un abbattimento del prezzo iniziale al mq del 75%. Le spese di demolizione saranno a carico dell'acquirente e l'importo dipenderà dal periodo in cui verranno eseguite dopo averne concordato la progettazione sia con il comune che con il Condominio.

Valore di stima del garage (considerato come se fosse regolare urbanisticamente): 23,00 mq x 400,00 €/mq= € 9.200,00

Valore d'uso del garage abusivo: 23,00 mq x 100,00 €/mq= € 2.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n. 1- Appartamento ubicato ad Agropoli (SA) - Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro - foglio 2 part. 219 sub. 12 (ex part. 223 sub. 6) - Abusivo	91 mq	225,00 €/mq	€ 20.475,00	100,00	€ 20.475,00
Bene n. 2: Garage ubicato ad Agropoli (SA) - Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro - foglio 2 part. 219 sub. 4 - Abusivo	23 mq	100,00 €/mq	€ 2.300,00	100,00	€ 2.300,00
Valore d'uso: che si arrotonda					€ 22.775,00 € 23.000,00

A questo importo vanno, inoltre, detratte le spese condominiali insolute (per gli anni 2021 e 2022) pari a 420,25 € ed un valore convenzionale del 10% per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti.

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

All'udienza del 25/01/2023 il G.E. mandava al sottoscritto la determinazione delle spese di demolizione e ripristino delle opere abusive, che il sottoscritto in data 19/04/2023 quantificava in almeno 62.000,00 € comprensive di spese tecniche ed escluse di IVA ed oneri di Legge.

Pertanto

il Valore di Mercato = Valore d'uso (opere completamente abusive) – spese di demolizione e ripristino - spese condominiali insolute - deprezzamento del 10%

$$Vm=23.000,00 - 62.000,00 - 420,25 - 2.700,00= \mathbf{-42.120,25 \text{ €}}$$

Il valore di mercato aggiornato avrà un valore negativo, pertanto, non vendibile.

Qualora il G.E. disponrebbe la vendita dei due beni completamente abusivi in base al valore d'uso degli stessi, per il periodo che precederà la demolizione ed il ripristino, il valore d'uso è pari a
il Valore d'uso = Valore d'uso (opere completamente abusive) - spese condominiali insolute - deprezzamento del 10%

$$Vu=23.000,00 - 420,25 - 2.300,00= 20.279,75 \text{ €}$$

Il valore d'uso aggiornato ed arrotondato sarà, quindi, pari a **20.300,00 euro.**

Si ricorda che la demolizione ed il ripristino allo stato progettuale, comporta la completa perdita della proprietà dei due beni che compongono il presente lotto 1.

6.2 STIMA DEL LOTTO 2

- **Bene n. 3** - Terreno ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 101

Il terreno presenta una forma pressoché rombica. E' ubicato sulla sinistra entrando nella corte di cui al bene n. 1. Al terreno si accede tramite cancello metallico a doppia anta. E' recintato completamente in parte da muretti alti in media 1 metro ed in parte da paletti in ferro e rete metallica. La particella risulta pressoché incolta con la presenza di qualche albero da frutto e ornamentale. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Identificato al catasto Terreni:

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

– Fg. 2, Part. 101, Pascolo Cespugliato, 600 mq;

I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima dei Terreni: 600 mq x 7,00 €/mq= € 4.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n. 3: Terreno ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 101	600 mq	7,00 €/mq	€ 4.200,00	100,00	€ 4.200,00
Valore di stima:					€ 4.200,00

A questo importo vanno, inoltre, detratte le spese condominiali insolute (per gli anni 2021 e 2022) pari a 420,25 € ed un valore convenzionale del 10% per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti.

Pertanto

il Valore di Mercato = Valore di stima - spese condominiale insolute - deprezzamento del 10%

$V_m = 4.200,00 - 420,25 - 420,00 = 3.359,75 \text{ €}$

Il valore di mercato aggiornato ed arrotondato sarà, quindi, pari a **3.400,00 euro.**

7. CALCOLO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

In data 14/11/2022 la Dott.ssa Roberta Giglio del Tribunale di Vallo della Lucania – Sezione Esecuzioni Immobiliari, Giudice Delegato della Procedura Esecutiva 8/2021 R.G.E.I., notificava al sottoscritto il provvedimento per la quantificazione dell'indennità di occupazione dell'immobile pignorato (appartamento e garage).

In sede di sopralluogo il sig. [REDACTED] nella sua qualità di occupante l'immobile a titolo gratuito, dichiarava interesse a continuare ad occupare l'appartamento ed il garage, unitamente al figlio ed al nipote, come abitazione principale, formulando in quella sede, al Custode Giudiziario una proposta di indennità di occupazione pari ad euro 120,00 mensili complessivi (totale annuale € 1.440,00 annuali).

Per la determinazione dell'indennità di occupazione, consideriamo il valore locativo di mercato. È stato individuato sul mercato interessato il presumibile valore del bene attraverso una comparazione con altri beni aventi caratteristiche simili sia per epoca di costruzione che per la collocazione ambientale a quello oggetto di stima. Le statistiche delle vendite, consultate presso

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)

E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

OMI (Osservatore mercato Immobiliare redatto semestralmente dall'Agenzia delle Entrate per provincia, comune, zona comunale di riferimento nonché per tipologia di immobile e stato conservativo), del primo semestre del 2022, hanno evidenziato un valore di locazione compreso tra 2,70 e 3,90 €/mq per le abitazioni di tipo economico e stato conservativo normale, mentre per i box il valore di locazione è compreso tra 1,60 e 2,20 €/mq. Tra questi due valori è stato preso a giusto riferimento il valore medio pari a 3,30 €/mq per le abitazioni civili di tipo economico e 1,90 €/mq per i box. (Allegato n. 16)

I valori cercati, considerando lo stato manutentivo degli immobili, vanno corretti con una riduzione del 20%, e pertanto il prezzo al mq per la locazione dell'appartamento di cui al bene n. 1 si considera pari a 2,75 €/mq mentre il prezzo al mq del garage diventa 1,58 €/mq.

L'indennità di occupazione mensile, se gli immobili non fossero abusivi, ammonterebbe a:

- Bene n. 1 (Appartamento): $91,00 \text{ mq} \times 2,75 \text{ €/mq} = \text{€ } 250,25$
- Bene n. 2 (Garage): $23,00 \text{ mq} \times 1,58 \text{ €/mq} = \text{€ } 36,34$

Per un totale di **286,59 € al mese.**

Il sottoscritto ritiene che, essendo gli immobili completamente abusivi, il valore locativo di mercato debba essere ridotto di una aliquota che si stima pari al 50%. Pertanto avremo:

Indennità di occupazione = $286,59 \text{ €} \times 0,50 = 143,29 \text{ €}$ che si arrotonda al 150,00 €.

In conclusione si stima la più probabile indennità di occupazione mensile degli immobili di cui al bene n. 1 (appartamento) e al bene n. 2 (garage), in **€ 150,00** (Centocinquanta euro/00), lasciando al G.E. ogni decisione in merito all'occupazione di immobili abusivi, ad oggi, non sanabili né condonabili.

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 14/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Gorga Pasquale

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

ELENCO ALLEGATI:

Allegato N. 1 – Planimetrie catastali

Allegato N. 2 – Estratto di mappa e visure catastali

Allegato N. 3 – Atto di Compravendita tra i sigg.ri Ferro Filomena ed i sigg.ri Maffongelli Aniello e Vizia Angela

Allegato N. 4 – Atto di Compravendita tra i sigg.ri Durante Luigi e Aufiero Giovanna e la sig.ra Ferro Filomena

Allegato N. 5 – Rilievo fotografico

Allegato N. 6 – Rilievo dello stato dei luoghi

Allegato N. 7 – Concessione Edilizia N. 98 Prot. 3030 del 20/12/1977

Allegato N. 8 – Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato N. 9 – Comunicazione del Tecnico Comunale di Agropoli

Allegato N. 10 – Estratto di matrimonio

Allegato N. 11 – Certificati di residenza

Allegato N. 12 – Regolamento di Condominio, tabelle millesimali e quote insolute

Allegato N. 13 – Attestazione Usi Civici Regione Campania

Allegato N. 14 – Verifica contratti di locazione in essere presso l'Agenzia Delle Entrate

Allegato N. 15 – Ispezioni Ipotecarie

Allegato N. 16 – Quotazioni Omi

Allegato N. 17 – Verbale di sopralluogo del 20/10/2022

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)

E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

8. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 12 (ex part. 223 sub 6) - Abusivo

Il fabbricato, in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata, è situato alla Loc. Chiagare (Vecchio Scalo di Ogliastro) del comune di Agropoli. A tale fabbricato si giunge da via Vincenzo Gregori (SR 267/a), e da questa, imboccando una stradina asfaltata, denominata via Volturmo. Da quest'ultima si arriva ad un cancello scorrevole che dà accesso ad una corte comune, sulla quale sono realizzati sia gli accessi alle singole proprietà esclusive dei vari condomini sia gli accessi per le parti comuni a tutti i condomini sia, infine, un blocco di garage (non riportati nella mappa catastale) di cui fa parte il garage di cui al bene successivo n. 2. Dalla corte comune si giunge ad una scala esterna condominiale a due rampe parallele. Dalla scala si giunge su un pianerottolo al secondo piano, dal quale si accede sia al balcone esclusivo dell'appartamento pignorato (attraverso cancelletto in ferro ad unica anta) sia all'appartamento adiacente, in proprietà di Terzi. Oggetto del pignoramento è anche l'intero sottotetto del fabbricato (sovrastante sia l'appartamento pignorato sia l'appartamento limitrofo non pignorato, in proprietà di Terzi). L'abitazione ed il sottotetto non sono comunicanti, ed a quest'ultimo si accedrebbe da una piccola finestra, attraverso una scala mobile a pioli, ma in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere a questo piano sia per assenza di una scala a pioli sia perché la finestra di accesso è ubicata nei pressi di una tettoia che ne rende l'accesso poco sicuro. L'unità pignorata si presenta in mediocre stato di conservazione all'interno e scadente stato di conservazione all'esterno. L'appartamento pignorato, con accesso dal balcone esclusivo sopra nominato, ospita un soggiorno pranzo collegato tramite porta scorrevole ad un angolo cottura e tramite un'altra porta scorrevole ad un disimpegno, da quest'ultimo si può accedere al bagno e a due camere da letto, una delle quali era chiusa con chiave in sede di sopralluogo e non è stato possibile accedervi, per effettuare le operazioni di rilievo. Due lati dell'appartamento sono dotati di ampio balcone e terrazzo, su quest'ultimo è stata realizzata una tettoia in legno e tegole. Su altro lato è presente un balcone con accesso esclusivo dalla camera da letto chiusa a chiave in sede di sopralluogo. Il portone di ingresso all'appartamento è in alluminio e vetro a due ante di colore bronzo, protetto da tapparella avvolgibile di colore rosso mattone. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bronzo a vetro singolo, protetti da tapparelle avvolgibili di colore rosso mattone, alloggiati in appositi cassonetti interi in legno. Gli infissi interni sono in legno, color ciliegio. I pavimenti nell'angolo cottura, nel soggiorno pranzo, nel disimpegno e nella

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

camera da letto accessibile in sede di sopralluogo sono in piastrelle di gres porcellanato disegnate di colore sulle tonalità del marrone (risalenti presumibilmente dell'epoca di realizzazione), il pavimento ed il rivestimento del bagno sono in piastrelle di ceramica di colore grigio (pavimento) e bianco disegnato (rivestimento). E' presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico è collegato ad un pozzo condominiale artesiano con acqua non potabile, così come dichiarato dal debitore in sede di sopralluogo, l'acqua calda è assicurata da scaldabagno elettrico posizionato nel bagno, non sono presenti né impianto di riscaldamento né di condizionamento. E' presente un camino a legna, ubicato nel soggiorno pranzo. Il pavimento del balcone e della terrazza sono in pessimo stato manutentivo con piastrelle e marmi distaccati. Anche le strutture portanti visibili (solai, sbalzi, cornicioni), sia relative all'appartamento pignorato ma anche attinenti alle altre unità condominiali non pignorate, sono in pessimo stato manutentivo con ferri di armatura del calcestruzzo armato completamente visibili e pignatte dei solai sfondellate. La caduta di materiali dalla facciata ha portato, presumibilmente, i proprietari dello stabile ad inserire, in prossimità delle strutture fatiscenti, delle reti plastiche per raccogliere i detriti provenienti dallo sfaldamento delle opere strutturali menzionate.

Dal confronto dello stato attuale con il progetto presentato al comune si evince che l'appartamento pignorato non era previsto nel progetto e quindi completamente abusivo. E' stata effettuata anche una ricerca presso l'ufficio condoni del comune di Agropoli al fine di cercare eventuali pratiche di condono ancora in essere, sia a nome dei debitori sia a nome degli intestatari presenti nelle visure storiche catastali, ma senza esito positivo.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Foglio 2 part. 219 sub. 12 (ex part. 223 sub. 6), Cat. A/2, consistenza 4,5 vani, Piano: 2-3;

Quota pignorata: 1/1.

L'immobile risulta occupato da Terzi in comodato gratuito verbale.

- Bene n. 2 - Garage ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 4 - Abusivo

Il garage, insieme ad altri adiacenti, è ubicato nella corte del bene n.1, al piano terra. Al locale si giunge come descritto per il bene n. 1. Il fabbricato in cui sono ubicati i garage è situato sul lato destro entrando nella corte di cui al bene n. 1. Il garage è dotato di apertura con serranda metallica avvolgibile a comando manuale. L'ambiente interno risulta adibito a deposito di oggetti

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

vari. Risulta pavimentato in piastrelle quadrate di granigliato, le pareti risultano intonacate e e rifinite con il solo intonachino bianco, prive di tinteggiatura. In fondo al locale è presente una canaletta, presumibilmente per la raccolta di acque provenienti dal terrapieno alle spalle del garage. Non risultano presenti impianti. La copertura è inclinata, con solaio in laterocemento, al cui estradosso è presente il solo manto impermeabile costituito da guaina bituminosa, senza tegole ne opere di lattoneria per l'allontanamento delle acque meteoriche.

Il garage, seppur accatastato, non risulta riportato nella mappa catastale ne risulta autorizzato dal Comune di Agropoli, quindi anche questo risulta completamente abusivo.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Foglio 2 part. 219 sub. 4, Cat. C/6, consistenza 23 mq, Piano: T;

Quota pignorata: 1/1.

L'immobile risulta occupato da Terzi in comodato gratuito verbale.

Regolarità Edilizia: L'appartamento di cui al bene n. 1 è stato realizzato in modo completamente abusivo confrontato con il titolo edilizio (Concessione Edilizia n. 98 prot. 3030 del 20/12/1977) rilasciato dal Comune di Agropoli e riportato nei vari atti notarili di trasferimento. La concessione edilizia prevedeva la realizzazione di due piani (un piano terra ed un primo piano) più il sottotetto. Attualmente risultano realizzati tre piani (piano terra, primo piano, secondo piano) più il sottotetto, l'appartamento pignorato (bene n. 1) è stato realizzato al secondo piano, al posto del sottotetto corrispondenti agli appartamenti del primo piano regolarmente autorizzati.

Anche il garage al piano terra risulta completamente abusivo senza nessun titolo rilasciato.

Ad oggi sia l'appartamento (bene n. 1) che il garage (bene n. 2) non risultano sanati, stando alla documentazione rilasciata dal comune di Agropoli, e non risulterebbero sanabili né in base alla normativa urbanistica vigente e né in base al combinato disposto degli art. 46 c. 5 del DPR 380/01 e art. 40 c. 6 della L. 47/85, sia perché le ragioni del credito sono in data successiva alla Legge sul condono sia perché l'abuso non poteva essere sanato né con la normativa urbanistica precedente né con la normativa urbanistica attuale. L'appartamento con relativo sottotetto ed il garage andrebbero demoliti ed al posto dell'appartamento al secondo piano andrebbe ricostruito il sottotetto, per ripristinare lo stato di progetto autorizzato con la citata concessione edilizia n. 98 del 20/12/1977. Tali interventi, oltre al costo di demolizione e ricostruzione, comporterebbero la perdita della proprietà trasferita ed il sottotetto che si andrebbe a ricostruire al posto dell'appartamento demolito risulterebbe un vuoto tecnico privo di autonomia funzionale. Un

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

volume tecnico, infatti, per definizione è un'opera priva di qualsiasi autonomia funzionale perché destinato ad esigenze tecnico-funzionali a servizio di una costruzione principale.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Destinazione urbanistica: I fabbricati in cui sono ubicate le unità immobiliari di cui al bene n. 1 e al bene n. 2 ricadono in zona B4 (Nuclei edificati in ambito rurale) del vigente PUC del Comune di Agropoli, così come attestato dal Responsabile dell'area 6 Governo e Territorio del Comune di Agropoli nel certificato di destinazione Urbanistica del 18/10/2022.

La zona B4 comprende ambiti edificati, che non sono né caratterizzabili come aree agricole propriamente definite, né sono strutturate secondo una caratterizzazione urbana. Gli edifici, essenzialmente, si sviluppano in forma lineare lungo la viabilità territoriale e locale, o si localizzano secondo piccole aggregazioni puntuali all'interno del territorio extra-urbano. Si configurano come insediamenti residenziali generalmente monofunzionali e si caratterizzano, in prevalenza, per l'assenza o la carente presenza di servizi.

Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue sono:

ee) innalzamento della qualità architettonica dell'edificato;

ff) salvaguardia degli spazi aperti esistenti;

gg) ricostruzione e qualificazione dei margini dell'ambito finalizzata al miglioramento delle condizioni paesaggistiche;

Nella zona B4 sono ammessi – nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente – i seguenti *interventi*:

a) Manutenzione ordinaria (MO);

b) Manutenzione straordinaria (MS);

c) Ristrutturazione edilizia (RI)

Nel caso in cui l'intervento riguardi un progetto complessivo ed unitario dell'edificio orientato alla qualificazione architettonica e all'introduzione di tecniche di bioedilizia finalizzate al risparmio energetico. L'intervento dovrà inoltre prevedere la sistemazione degli spazi aperti pertinenziali con la sostituzione delle pavimentazioni impermeabili eventualmente esistenti e/o comunque con il miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale delle aree.

d) Miglioramento bioenergetico (MBE);

e) interventi di premialità volumetrica previsti dalla normativa nazionale e/o regionale ovvero da disposizioni locali (emendamento 12)

Negli interventi di ampliamento ammessi nella zona si dovrà rispettare l'**altezza massima del fabbricato** che è fissata in **7,50 mt.** e la distanza minima tra pareti finestrate fronteggianti, che non può essere inferiore a 10 mt. Vanno rispettati inoltre i seguenti parametri:

hh) Dc: non inferiore a 5,00 m;

ii) Costruzione in aderenza: ammessa rispetto ad edifici preesistenti costruiti a confine; tra nuovi edifici su lotto confinanti;

jj) Ds: non inferiore a 5,00 m. È ammessa la realizzazione a distanze inferiori nei casi in cui il filo dei fabbricati adiacenti è a distanza inferiore;

Gli interventi sull'edificio e sugli spazi aperti devono avvenire nel rispetto dei caratteri e dei valori di interesse storico, artistico, archeologico, paesaggistico, ambientale, idrogeologico eventualmente presenti. Inoltre è fatto obbligo che tutti gli interventi siano finalizzati ad un miglior inserimento dell'edificio nel contesto, garantendo l'unitarietà dei disegni di facciata.

In particolare poiché sono aree che costituiscono il contesto rurale ideale in cui trova posto la cosiddetta rete ecologica minore costituita da siepi, canali, vegetazione ripariale, piccole aree boscate e terreni agricoli tutti gli interventi devono essere realizzati garantendo la conservazione, il ripristino e il potenziamento delle caratteristiche naturali degli elementi sopra elencati.

Le recinzioni dei lotti privati devono essere realizzate o trattate garantendo un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale. Per tale ragione vanno privilegiati sistemi di recinzione basati sull'utilizzo di vegetazione arborea e/o arbustiva anche ad integrazione di recinzioni esistenti di scarsa qualità, allo scopo di mitigarne l'impatto sul paesaggio

Le superfici devono essere idoneamente e totalmente sistemate e attrezzate per il convogliamento delle acque piovane nella rete fognaria.

L'utilizzazione delle superfici di pertinenza di edifici esistenti o di nuovo impianto per la realizzazione di piscine destinate all'utilizzo privato è sempre ammessa.

Nella zona B4 sono consentite le *funzioni*:

- **DA/1, DA/2, DA/3;**
- **DC/1;**
- **DT/1; DT/2; DT/3; DT/4; DT/5; DT/6; DT/7;**
- **DP/1;**
- **URB/1; URB/2.**

- **DA/1 Residenza permanente:** sono compresi le abitazioni aventi caratteristiche tali da essere adibite ad uso permanente di famiglie, anche costituite da un solo individuo. Sono compresi tutti gli spazi configuranti superfici non residenziali. Sono compresi altresì gli spazi ad uso di attività producenti servizi integrati con la residenza, quali laboratori, spazi per il lavoro autonomo compatibile con l'attività abitativa, ecc. Sono inoltre inclusi gli spazi di servizio, privati e condominiali; gli spazi per il lavoro domestico; le attività comuni non moleste ai sensi della legislazione.

- **DA/2 Residenze collettive:** sono comprese nella classe le abitazioni collettive, quali ostelli per la gioventù, case religiose di ospitalità ed i relativi servizi.
- **DA/3 Residenza turistica:** sono compresi gli alloggi destinati ad uso stagionale, gli alloggi ad uso di "bed and breakfast", esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, case per ferie, country house ed i relativi spazi di intrattenimento e servizio.
- **DC/1:** Esercizi commerciali di vicinato, piccole strutture di vendita;
- **DT/1:** Attività sociali, culturali, religiose, ricreative e sportive, di spettacolo e per l'istruzione, pubbliche e private;
- **DT/2:** Uffici, studi professionali, attrezzature socio-sanitarie e assistenziali, ambulatori medici, pubblici e privati di piccola dimensione;
- **DT/3:** scuole ed attrezzature per l'istruzione privata;
- **DT/4:** Uffici di grandi dimensioni pubblici e privati, funzioni direzionali, amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative; istituti universitari e di ricerca, sedi d'informatica e telematica;
- **DT/5:** Pubblici esercizi (ristoranti, bar, pizzerie, sale ristoro, pub, locali notturni, ecc.);
- **DT/6:** Studi d'artista, mostre ed esposizioni;
- **DT/7:** centri benessere, spa;
- **DP/1:** Laboratori artigianali ed officine, artigianato produttivo;
- **URB/1:** urbanizzazioni primarie;
- **URB/2:** urbanizzazioni secondarie.

VALORE D'USO DEL LOTTO 1 A BASE D'ASTA (beni abusivamente realizzati)

€ 20.300,00 (diconsi euro Ventimilatrecento/00)

LOTTO 2

- **Bene n. 3** - Terreno ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 101

Il terreno presenta una forma pressoché rombica. E' ubicato sulla sinistra entrando nella corte di cui al bene n. 1. Al terreno si accede tramite cancello metallico a doppia anta. E' recintato completamente in parte da muretti alti in media 1 metro ed in parte da paletti in ferro e rete metallica. La particella risulta pressoché incolta con la presenza di qualche albero da frutto e ornamentale. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Identificato al catasto Terreni:

- **Fg. 2, Part. 101, Pascolo Cespugliato, 600 mq;**

Quota pignorata: 1/1.

Il terreno risulta occupato da Terzi in comodato gratuito verbale.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

Destinazione urbanistica: Il terreno di cui al bene n. 3 ricade in zona E4 (Aree agricole ordinarie) del vigente PUC del Comune di Agropoli, così come attestato dal Responsabile dell'area 6 Governo e Territorio del Comune di Agropoli nel certificato di destinazione Urbanistica del 18/10/2022.

Le aree agricole ordinarie E4 sono le aree situate a ridosso del tessuto urbano più propriamente consolidato. Esse sono spesso caratterizzate da un edificato sparso, con una prevalenza di aree libere rispetto a quelle costruite. Esse rappresentano il contesto rurale in cui trova posto la cosiddetta rete ecologica minore costituita da siepi, scoli, vegetazione ripariale e piccole aree boscate, importanti per la diffusione dei benefici della rete comunale nel suo complesso. Tali aree possono svolgere un ruolo di cesura tra gli abitati consolidati ed il territorio extraurbano.

Gli *obiettivi* progettuali che il PUC persegue sono:

- conservazione dell'organizzazione agricola del territorio e mantenimento degli elementi di connessione naturali, anche attraverso interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- la salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
- la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- la tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole.
- il miglioramento delle caratteristiche paesistico-ambientali dei luoghi con il rafforzamento del patrimonio di verde, costituito preferibilmente da essenze autoctone e della corrispondente fascia fitoclimatica.

Nella zona E4 sono ammessi – nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente – i seguenti *interventi*:

a) **Manutenzione ordinaria (MO);**

b) **Manutenzione straordinaria (MS);**

c) **Restauro e risanamento conservativo (RR);**

d) **Ristrutturazione edilizia (RI);**

e) **Nuova costruzione (NCS)** relativamente agli interventi di nuova edilizia rurale e all'adeguamento dell'esistente, rigorosamente connessa con la conduzione dei fondi nel rispetto dei seguenti parametri:

per le necessità abitative per la conduzione del fondo

- Iff residenziale: 0,03(mc/mq) per una volumetria massima pari a 500 mc;
- Hm: 7,5 m
- Rc: 0,05 della superficie fondiaria

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

- Dc: non inferiore a 10 m;
- De: non inferiore a 10 m;
- Ds: non inferiore a 20 m.;
- Np: 2 fuori terra;
- Lotto minimo: 5000 mq.

per le pertinenze

- Iff pertinenziale: 0,07 (mc/mq)
- Hm: 10 m.;
- Dc: 20m;
- Dc per stalle/porcilaie/pollai/etc.: 40 m;
- De dai fabbricati residenziali: 10 m. per gli annessi agricoli e 20 m. per stalle, porcilaie, pollai e etc.
- Ds: non inferiore a 20 m.

in particolare per gli allevamenti zootecnici:

- Dc: non inferiore a 40 m.

Nella zona E4 sono consentite le *funzioni*:

- **DAG/1, DAG/2, DAG/3, DAG/5, DAG/6, DAG/8, DAG/11;**
- **URB/1.**

- **DAG/1:** abitazioni agricole (edifici il cui uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui L.R.C. 14/82), accessori e servizi (rimesse, cantine, piccoli depositi). Edifici colonici recuperati o recuperabili e abitazioni sparse destinate a uso civile antecedenti al 21.04.1983 e/o autorizzate ai sensi della Legge n. 47/85;
- **DAG/2:** fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali, pertinenze agricole (depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a 100 mq se per bovini o equini, 50 mq se per animali di bassa corte, 30 mq se per suini);
- **DAG/3:** allevamenti zootecnici (di dimensione superiore, compresi gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale fino a 200 mq);
- **DAG/5:** annessi ad aziende o consorzi che lavorano prodotti propri, centri aziendali di servizio per la trasformazione, lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli, strutture complementari comprese le abitazioni per il personale;
- **DAG/6:** turismo rurale, agri campeggi, pizzerie, trattorie aziendali o tipiche, circoli; immobili destinati all'agriturismo e con funzioni ricettive nel rispetto della normativa specifica, L.R. n. 41/84, L. n. 99/04, L.R. n. 17/2001 e L.R. n. 5/2001;
- **DAG/8:** serre;
- **DAG/11:** Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali, impianti ippici per sport equestri, maneggi, canili.
- **URB/1:** urbanizzazioni primarie;

Il PUC, in linea con le indicazioni della pianificazione provinciale vieta la rimozione o alterazione, laddove presenti: a) delle particolari e tipiche sistemazioni idraulico agrarie (affossamenti, lunette, ciglionamenti, muretti a secco, ecc.); b) delle coltivazioni tipiche-tradizionali ad elevato

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

valore paesaggistico ed ambientale; c) degli elementi di diversità biologica (siepi, filari arborei, alberi monumentali ecc.).

La rimozione degli elementi di cui al punto c, può essere consentita solo se l'intervento non può essere realizzato diversamente dal punto di vista localizzativo e tecnico. Tale circostanza va dimostrata e motivata attraverso adeguata documentazione tecnica. Inoltre va prevista, una idonea azione di compensazione ambientale e paesaggistica che preveda la realizzazione e il potenziamento degli elementi naturali rimossi, in aree limitrofe.

La localizzazione della nuova costruzione deve essere progettata mitigando il più possibile la frammentazione dell'area agricola, prevedendo eventualmente anche l'inserimento di fasce vegetate con funzione di filtro e tampone, tra la strada e gli edifici, in modo tale da mitigare l'effetto barriera e mantenere la continuità ecologica tra gli elementi della rete ecologica.

Per garantire l'elevata qualità dell'inserimento paesaggistico ed ambientale dell'intervento proposto:

~~le tipologie edilizie dovranno avere dimensioni plano-volumetriche congrue al contesto in cui si inseriranno e alle funzioni cui sono destinate;~~ **(emendamento 15)**

- i manufatti dovranno avere le caratteristiche tipologiche tipiche delle costruzioni rurali, coerenti per le scelte dei materiali, dei colori e dei particolari costruttivi con l'uso a cui saranno adibiti e al contesto in cui si inseriranno;

L'intervento deve essere accompagnato da interventi compensativi che dovranno prevedere l'inserimento di siepi a formazione di una fascia tampone interclusa tra la strada e l'edificio e lungo l'orientamento del tessuto agricolo all'interno dell'area, utilizzando esclusivamente specie autoctone e/o sostituendo quelle alloctone in caso di formazioni preesistenti.

Sono da escludersi superfici asfaltate.

Le recinzioni debbono essere realizzate con materiali e forme che si integrano pienamente con il contesto, sono da escludersi muri in cemento armato preferendo la realizzazione di siepi vive, rete a maglia sciolta schermata da vegetazione, muri a secco; le recinzioni diverse preesistenti, nelle more della sostituzione integrale con tipologie consentite, debbono essere modificate.

La realizzazione di nuova viabilità è da evitarsi salvo casi motivati e comprovati da adeguata documentazione tecnica.

VALORE DEL LOTTO 2 A BASE D'ASTA (TERRENO)

€ 3.400,00 (diconsi euro Tremilaquattrocento/00)

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

9. SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2021 DEL R.G.E.

9.1 LOTTO 1

- Bene n. 1 - Appartamento ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 12 (ex part. 223 sub 6) - <u>Abusivo</u>			
- Bene n. 2 - Garage ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 4 - <u>Abusivo</u>			
Ubicazione:	Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro		
Diritto reale:	Proprietà – Valore d'uso	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento (Abusivo), Garage (Abusivo)		
Stato conservativo:	Pessimo		
Descrizione:	- Bene n. 1 - Appartamento ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 12 (ex part. 223 sub 6) - Abusivo Il fabbricato, in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata, è situato alla Loc. Chiagare (Vecchio Scalo di Ogliastro) del comune di Agropoli. A tale fabbricato si giunge da via Vincenzo Gregori (SR 267/a), e da questa, imboccando una stradina asfaltata, denominata via Volturmo. Da quest'ultima si arriva ad un cancello scorrevole che dà accesso ad una corte comune, sulla quale sono realizzati sia gli accessi alle singole proprietà dei vari condomini sia gli accessi per le parti comuni a tutti i condomini sia, infine, un blocco di garage (non riportati nella mappa catastale) di cui fa parte il garage di cui al bene successivo n. 2. Dalla corte comune si giunge ad una scala esterna condominiale a due rampe parallele. Dalla scala si giunge su un pianerottolo al secondo piano, dal quale si accede sia al balcone esclusivo dell'appartamento pignorato (attraverso cancelletto in ferro ad unica anta) sia all'appartamento adiacente, in proprietà di Terzi. Oggetto del pignoramento è anche l'intero sottotetto del fabbricato (sovrastante sia l'appartamento pignorato sia l'appartamento limitrofo non pignorato, in proprietà di Terzi). L'abitazione ed il sottotetto non sono comunicanti, ed a quest'ultimo si accedrebbe da una piccola finestra, attraverso una scala mobile a pioli, ma in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere a questo piano sia per assenza di una scala a pioli sia perché la finestra di accesso è ubicata nei pressi di una tettoia che ne rende l'accesso poco sicuro. L'unità pignorata si presenta in mediocre stato di conservazione all'interno e scadente stato di conservazione all'esterno. L'appartamento pignorato, con accesso dal balcone esclusivo sopra nominato, ospita un soggiorno pranzo collegato tramite porta scorrevole ad un angolo cottura e tramite un'altra porta scorrevole ad un disimpegno, da quest'ultimo si può accedere al bagno e a due camere da letto, una delle quali era chiusa con chiave in sede di sopralluogo e non è stato possibile accedervi, per effettuare le operazioni di rilievo. Due lati dell'appartamento sono dotati di ampio balcone e terrazzo, su quest'ultimo è stata realizzata una tettoia in legno e tegole. Su altro lato è presente un balcone con accesso esclusivo dalla camera da letto chiusa a chiave in sede di sopralluogo. Il portone di ingresso all'appartamento è in alluminio e vetro a due ante di colore bronzo, protetto da tapparella avvolgibile di colore rosso mattone. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bronzo a vetro singolo, protetti da tapparelle avvolgibili di colore rosso mattone, alloggiati in appositi cassonetti interi in legno. Gli infissi interni sono in legno, color ciliegio. I pavimenti nell'angolo cottura, nel soggiorno pranzo, nel disimpegno e nella camera da letto accessibile in sede di sopralluogo sono in piastrelle di gres porcellanato disegnate di colore sulle tonalità del marrone (risalenti presumibilmente dell'epoca di realizzazione), il pavimento		

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

ed il rivestimento del bagno sono in piastrelle di ceramica di colore grigio (pavimento) e bianco disegnato (rivestimento). E' presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico è collegato ad un pozzo condominiale artesiano con acqua non potabile, così come dichiarato dal debitore in sede di sopralluogo, l'acqua calda è assicurata da scaldabagno elettrico posizionato nel bagno, non sono presenti né impianto di riscaldamento né di condizionamento. E' presente un camino a legna, ubicato nel soggiorno pranzo. Il pavimento del balcone e della terrazza sono in pessimo stato manutentivo con piastrelle e marmi distaccati. Anche le strutture portanti visibili (solai, sbalzi, cornicioni), sia relative all'appartamento pignorato ma anche attinenti alle altre unità condominiali non pignorate, sono in pessimo stato manutentivo con ferri di armatura del calcestruzzo armato completamente visibili e pignatte dei solai sfondellate. La caduta di materiali dalla facciata ha portato, presumibilmente, i proprietari dello stabile ad inserire, in prossimità delle strutture fatiscenti, delle reti plastiche per raccogliere i detriti provenienti dallo sfaldamento delle opere strutturali menzionate.

Dal confronto dello stato attuale con il progetto presentato al comune si evince che l'appartamento pignorato non era previsto nel progetto e quindi completamente abusivo. E' stata effettuata anche una ricerca presso l'ufficio condoni del comune di Agropoli al fine di cercare eventuali pratiche di condono ancora in essere, sia a nome dei debitori sia a nome degli intestatari presenti nelle visure storiche catastali, ma senza esito positivo.

- Bene n. 2 - Garage ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 219 sub. 4 - Abusivo

Il garage, insieme ad altri adiacenti, è ubicato nella corte del bene n.1, al piano terra. Al locale si giunge come descritto per il bene n. 1. Il fabbricato in cui sono ubicati i garage è situato sul lato destro entrando nella corte di cui al bene n. 1. Il garage è dotato di apertura con serranda metallica avvolgibile a comando manuale. L'ambiente interno risulta adibito a deposito di oggetti vari. Risulta pavimentato in piastrelle quadrate di granigliato, le pareti risultano intonacate e rifinite con il solo intonachino bianco, prive di tinteggiatura. In fondo al locale è presente una canaletta, presumibilmente per la raccolta di acque provenienti dal terrapieno alle spalle del garage. Non risultano presenti impianti. La copertura è inclinata, con solaio in laterocemento, al cui estradosso è presente il solo manto impermeabile costituito da guaina bituminosa, senza tegole né opere di lattoneria per l'allontanamento delle acque meteoriche.

Il garage, seppur accatastato, non risulta riportato nella mappa catastale né risulta autorizzato dal Comune di Agropoli, quindi anche questo risulta completamente abusivo.

Regolarità Edilizia: L'appartamento di cui al bene n. 1 è stato realizzato in modo completamente abusivo confrontato con il titolo edilizio (Concessione Edilizia n. 98 prot. 3030 del 20/12/1977) rilasciato dal Comune di Agropoli e riportato nei vari atti notarili di trasferimento. La concessione edilizia prevedeva la realizzazione di due piani (un piano terra ed un primo piano) più il sottotetto. Attualmente risultano realizzati tre piani (piano terra, primo piano, secondo piano) più il sottotetto, l'appartamento pignorato (bene n. 1) è stato realizzato al secondo piano, al posto del sottotetto corrispondenti agli appartamenti del primo piano regolarmente autorizzati.

Anche il garage al piano terra risulta completamente abusivo senza nessun titolo rilasciato.

Ad oggi sia l'appartamento (bene n. 1) che il garage (bene n. 2) non risultano sanati, stando alla documentazione rilasciata dal comune di Agropoli, e non risulterebbero sanabili né in base alla normativa urbanistica vigente e né in base al combinato disposto degli art. 46 c. 5 del DPR 380/01 e art. 40 c. 6 della L. 47/85, sia perché le ragioni del credito sono in data successiva alla Legge sul condono sia perché l'abuso non poteva essere sanato né con la normativa urbanistica precedente né con la normativa urbanistica attuale. L'appartamento con relativo sottotetto ed il garage andrebbero demoliti ed al posto dell'appartamento al secondo piano andrebbe ricostruito il sottotetto, per ripristinare lo stato di progetto autorizzato con la citata concessione edilizia n. 98 del 20/12/1977. Tali

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

	interventi, oltre al costo di demolizione e ricostruzione, comporterebbero la perdita della proprietà trasferita ed il sottotetto che si andrebbe a ricostruire al posto dell'appartamento demolito risulterebbe un vuoto tecnico privo di autonomia funzionale. Un volume tecnico, infatti, per definizione è un'opera priva di qualsiasi autonomia funzionale perché destinato ad esigenze tecnico-funzionali a servizio di una costruzione principale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da Terzi in comodato gratuito verbale

9.2 LOTTO 2

- Bene n. 3 - Terreno ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 101			
Ubicazione:	Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno agricolo		
Stato conservativo:	Incolto		
Descrizione:	- Bene n. 3 - Terreno ubicato ad Agropoli (SA) – Loc. Chiagare, Vecchio Scalo di Ogliastro – foglio 2 part. 101 Il terreno presenta una forma pressoché rombica. E' ubicato sulla sinistra entrando nella corte di cui al bene n. 1. Al terreno si accede tramite cancello metallico a doppia anta. E' recintato completamente in parte da muretti alti in media 1 metro ed in parte da paletti in ferro e rete metallica. La particella risulta pressoché incolta con la presenza di qualche albero da frutto e ornamentale. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da Terzi in comodato gratuito verbale		

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664