

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Provincia Di Salerno

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SSA MICHELA ELIGIATO

PERIZIA DELL'ESPERTO

ex art. 568 c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare **93/2014** del R.G.E.I.

promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

e

[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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. VERIFICHE PRELIMINARI	3
3. DESCRIZIONE	3
4. OPERAZIONI PERITALI	6
5. LOTTO UNICO	6
5.1 Completezza documentazione ex art. 567	6
5.2 Titolarità	6
5.3 Confini	7
5.4 Consistenza	7
5.5 Normativa urbanistica	8
5.6 Regolarità edilizia	17
5.7 Cronistoria Dati Catastali	18
5.8 Dati Catastali	20
5.9 Precisazioni	21
5.10 Parti Comuni	21
5.11 Servitù, censo, livello, usi civici	22
5.12 Stato di occupazione	22
5.13 Provenienze Ventennali	22
5.14 Formalità pregiudizievoli	23
5.15 Vincoli od oneri condominiali	25
6. STIMA / FORMAZIONE LOTTI	25
7. RIEPILOGO BANDO D'ASTA	30
Lotto Unico	30
NORMATIVA URBANISTICA e REGOLARITA' EDILIZIA	32
8. SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2014 DEL R.G.E.	35
Lotto Unico	35

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. PREMESSA

All'udienza del 09/11/2017 la Dott.ssa Michela Eligiato del Tribunale di Vallo della Lucania – Sezione Esecuzioni Immobiliari, Giudice Delegato della Procedura Esecutiva 93/2014 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 – Terratetto unifamiliare ubicato a Vallo della Lucania (SA) – Loc. Spinacelli

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

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 la planimetria catastale e né le mappe censuarie, indispensabili per la corretta individuazione del bene. In data 27/11/2017, veniva richiesta, presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, e rilasciata la visura della planimetria catastale (Allegato n. 1), mentre nelle date del 21/11/2017, 08/02/2018, 20/03/2018 e 29/03/2018 venivano rispettivamente richieste e rilasciate le copie dell'estratto di mappa e delle visure catastali storiche dell'immobile (Allegato n. 2). Mancavano, inoltre, anche gli atti di provenienza degli immobili, reperiti, uno, presso lo studio del notaio stipulante Dott. Vincenzo De Luca (Allegato n. 3), atto ultraventennale, mentre l'atto di acquisto del Debitore Sig. Veneri Vincenzo veniva richiesto e rilasciato presso lo studio del notaio stipulante, Dott. Lucio Mazzarella (Allegato n. 4), infine, l'atto di cessione di diritti, anche questo rappresenta atto ultraventennale, è stato reperito presso l'Archivio notarile di Salerno (Allegato n. 5).

3. DESCRIZIONE

In data 30/01/2018, è stato effettuato, congiuntamente con il Custode nominato Dott.ssa Silvia Russo un primo sopralluogo, ma senza esito, in quanto era presente il solo legale di uno dei debitori. In tale occasione il legale era sprovvisto delle chiavi di accesso all'immobile e lo stesso dichiarava l'accesso entro il 14/02/2018. In data 12/02/2018 lo stesso legale comunicava al Custode nominato un accesso all'immobile per una data successiva al 30/06/2018, per impedimenti del suo assistito. In data 28/02/2018 la Dott.ssa Russo Silvia richiedeva al G.E. autorizzazione per accesso forzoso all'immobile e che tale autorizzazione veniva concessa in data 05/03/2018.

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'accesso coordinato con la Forza Pubblica, il fabbro, il Custode ed il sottoscritto veniva fissato per il 30/03/2018. In tale data il Debitore, assistito dal suo legale, Avv. Emilio Musto, ha deciso spontaneamente di far accedere il sottoscritto ed il Custode all'interno dell'immobile pignorato. Durante tale sopralluogo, sono stati eseguiti sia un rilievo fotografico (esterno ed interno al fabbricato) sia un rilievo metrico dello stato dei luoghi del fabbricato.

(Allegato n. 6 – Rilievo fotografico)

(Allegato n. 7 – Rilievo dello stato dei luoghi)

(Allegato n. 12 – Verbale di sopralluogo del 30/03/2018)

Si descrivono di seguito i beni pignorati:

- Bene – Terratetto unifamiliare ubicato a Vallo della Lucania (SA) – Loc. Spinacelli

Il fabbricato è ubicato in aperta campagna, alla Loc. Spinacelli del Comune di Vallo della Lucania, tra la Strada Statale 18 ed il fiume Spinacelli. Il fabbricato è isolato, è circondato da terreno per tre lati ed è confinante con una stradina privata carrabile in calcestruzzo, servita da illuminazione pubblica. Dista dal centro del comune di Vallo della Lucania circa 3 km. Il fabbricato, con struttura portante in muratura di pietra calcarea, è stato realizzato, presumibilmente, prima del 1967, stando alle dichiarazioni fatte negli atti di trasferimento e non trovando alcuna documentazione negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale. L'immobile è costituito da un piano terra e da un piano primo, entrambi destinati per intero ad abitazione. E' presente anche un sottotetto non abitabile, al quale è possibile arrivare da una scala interna in legno. Il fabbricato era costituito inizialmente, come si evince dalla planimetria presente nell'archivio catastale, da un piano terra composto da tre vani ed un secondo piano costituito da due vani. L'attuale stato dei luoghi presenta un ampliamento al primo piano, portando a tre, come per il piano terra, il numero dei vani del primo piano. La distribuzione funzionale vede al piano terra un soggiorno/pranzo, una cucina abitabile con un camino incassato nella muratura portante, un piccolo locale bagno/lavanderia senza areazione ed un ampio ingresso con scala a due rampe ortogonali (la prima rampa in basoli di pietra e la seconda rampa in legno massello) che accompagna al primo piano. Dalla scala si giunge in un ampio disimpegno aperto sulla scala nel quale si trovano: una stufa a pellet (per il riscaldamento del piano), una scala in legno (per raggiungere il sottotetto) e due ingressi opposti tra loro, uno che accompagna alla camera da letto matrimoniale ed un altro che porta al bagno ed alla camera da letto singolo. Anche nell'ampio disimpegno è collocato un letto singolo per una "terza" camera da letto. Il locale sottotetto non è risultato accessibile in quanto la porta di accesso

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



era stata sigillata per evitare dispersioni di calore nel periodo invernale, come specificato dal Debitore presente in sede di sopralluogo. Il fabbricato, allo stato attuale, risulta essere l'abitazione principale del Debitore, [REDACTED]. L'immobile è dotato di un buono stato di manutenzione, in quanto sembra essere stato recentemente ristrutturato. I solai sono in legno massello in vista sia al piano terra che al primo piano. I pavimenti del piano terra sono in piastrelle di gres porcellanato colore rosa antico, effetto cotto. I pavimenti del primo piano sono in parquet di legno scuro ad eccezione del pavimento del bagno che è in piastrelle di gres porcellanato di colore rosa. Sia i rivestimenti dei due bagni che della cucina sono in piastrelle di ceramica colorate. E' presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico, l'impianto di climatizzazione e l'impianto citofonico. L'acqua calda è assicurata da caldaia a gas gpl con bombolone interrato. Il Debitore presente in sede di sopralluogo, ha specificato che la fognatura è attualmente collegata, senza autorizzazioni, a quella della vicina abitazione di proprietà del fratello e che, vista la differenza di quota delle due abitazioni, è necessario un impianto di sollevamento per raggiungere il pozzetto a quota maggiore e successivamente essere riversata nella condotta a gravità, che si collega alla linea comunale. Internamente le pareti dei vani del primo piano risultano intonacate con intonaco civile e tinteggiate di bianco, mentre le pareti dei vani al piano terra in parte risultano completamente in pietra a "faccia vista" ed in parte intonacate. Gli infissi interni sono in legno marrone chiaro mentre gli infissi esterni sono in legno scuro. Questi ultimi sono costituiti da doppio vetro e protetti da persiane esterne ad ante apribili ed alette orientabili manualmente, sempre in legno. Esternamente risulta in pietra con un vecchio arriccio di intonaco in buone condizioni manutentive. La copertura è sfalsata ed a doppia falda, con manto di copertura in coppi e controcoppi. Non sono presenti canali di gronda e discese per l'allontanamento delle acque meteoriche. L'accesso al fabbricato, oggi avviene sia da un cancello pedonale che uno carrabile scorrevole, entrambi in ferro, realizzati su terreno di altra proprietà. Sull'ultimo atto notarile di trasferimento è precisata la presenza in mappa di un tracciato largo circa 1 metro sulle particelle (tutte in ditta aliena) 535, 537 (ora 1048) e 299 (ora 1067) foglio 7 per consentire l'accesso dalla strada, pur in assenza di atto costitutivo di servitù. Sulla mappa d'impianto catastale del 1907 era già presente detto tracciato, indicato con linea tratteggiata, che parte dalla strada comunale denominata "Spinacelli" (Allegato n. 13). Questo tracciato oggi è largo circa 3 metri, è servito dalla pubblica illuminazione ed è anche carrabile. Per raggiungere la corte della particella 1020, oggetto di pignoramento, dalla via Spinacelli bisogna immettersi nel tracciato suddetto e percorrerne circa 65 metri fino a raggiungere la particella 1067, che circonda il bene oggetto di esecuzione e che risulta di altra proprietà. Su questa particella sono ubicati i due cancelli sopra descritti, utilizzati dal debitore, [REDACTED], per accedere all'immobile. Alla luce di tutto quanto sopra descritto,

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.it



si conclude che il fabbricato presenta delle difformità catastali (diversa distribuzione interna, cambio di destinazione d'uso e presenza di un vano in più al piano primo). Non potendo parlare di eventuali abusi edilizi, in quanto non si è potuto risalire all'esatta realizzazione del fabbricato e delle eventuali modifiche ad esso apportate, si dovrà procedere alla presentazione di una pratica Docfa per la presentazione dell'esatta planimetria catastale e per la dichiarazione dell'attuale maggiore consistenza immobiliare. Si dovrà, poi, realizzare un tratto fognario con pompa di sollevamento per circa 70 metri fino a raggiungere la via Spinacelli ed allacciarsi alla pubblica fognatura. E' necessaria, infine, l'istituzione di servitù di passaggio, su terreni di terzi, sia per realizzare la fognatura che per raggiungere la corte del fabbricato stesso.

4. OPERAZIONI PERITALI

In data 21/11/2017 veniva formulata al Comune di Vallo della Lucania una formale richiesta di accesso agli atti. Negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale non risulta alcun tipo di documentazione o richiesta relativa all'immobile oggetto della presente perizia.

5. LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene – Terratetto unifamiliare ubicato a Vallo della Lucania (SA) – Loc. Spinacelli**

5.1 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

5.2 TITOLARITÀ

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

- **Bene – Terratetto unifamiliare ubicato a Vallo della Lucania (SA) – Loc. Spinacelli**

- 1- ~~VENERTI M. [REDACTED]~~
- 2- ~~[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

3- [REDACTED]

In seguito all'atto di compravendita del 14/10/2004 è stato specificato e successivamente trascritto, presumibilmente per errore, un diritto di usufrutto per la quota di [REDACTED] anziché alla [REDACTED] già proprietaria della quota di 1/9 derivante da atto di donazione del padre [REDACTED]. In catasto, pertanto, risultano i seguenti intestatari:

1- [REDACTED]

2- [REDACTED]

3- [REDACTED]

(Allegato n. 1)

5.3 CONFINI

Il fabbricato e la corte confinano in tutti i lati con la part. 1067 del foglio 7 del catasto terreni del comune di Vallo della Lucania.

5.4 CONSISTENZA

- Bene - Terratetto unifamiliare ubicato a Vallo della Lucania (SA) – Loc. Spinacelli

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	2,80 m	Terra
Corte	90,00 mq	90,00 mq	0,10	9,00 mq		Terra
Abitazione	61,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	2,80 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				185,00 mq	Hm=2,40 m (letto 1° e bagno)	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

5.5 NORMATIVA URBANISTICA

- **Bene** - Terratetto unifamiliare ubicato a Vallo della Lucania (SA) – Loc. Spinacelli

Il fabbricato ricade in zona E2n2 (oliveto con grado di naturalità media) – sistema ambientale: agricoltura e paesaggio del vigente PUC del Comune di Vallo della Lucania.

Nelle aree a prevalente uso agricolo gli interventi si attuano mediante intervento diretto. All'atto della richiesta di concessione il titolare, proprietario coltivatore diretto o conduttore in economia ovvero proprietario concedente o affittuario o mezzadri considerati imprenditori agricoli a titolo principale, devono presentare adeguata documentazione atta a certificare le caratteristiche colturali ed aziendali in atto al momento della richiesta, di cui alla LR n.14/1981. Gli indici da applicare sono desunti da certificazione, a cura di tecnico abilitato. Per gli edifici esistenti sono ammissibili le trasformazioni fisiche di:

- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione;
- ampliamento, degli edifici residenziali e per attività ricettive o pararicettive, nei casi in cui il fine sia quello del miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati legittimamente esistenti alla data di adozione del presente PUC, una tantum. Le trasformazioni fisiche di ampliamento sono ammissibili nel limite massimo del 10% della SUN esistente. Il limite massimo dell'ampliamento è aumentato al 20% nel caso in cui gli edifici garantiscano indipendenza energetica proveniente da fonti rinnovabili; per tale incremento gli oneri di urbanizzazione saranno nulli. L'ampliamento è ammesso, una tantum, anche per le pertinenze rurali (annessi agricoli). Il limite massimo fissato è del 20% della SUN. E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso in attività agricole o agrituristiche. Il restauro consente il rinnovo e l'integrazione degli edifici esistenti nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali, mantenendo la leggibilità dell'originario assetto. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso configurarsi come un accrescimento organico dell'edificio, con riferimento al suo impianto originario e alle sue essenziali caratteristiche strutturali e compositive. In ogni caso le necessità di ampliamento devono essere comprovate da un piano di sviluppo aziendale, conforme a quanto definito nel PTCP.

Piano di sviluppo aziendale

Il piano di sviluppo aziendale, asseverato da un agronomo abilitato, deve dare evidenza sia della congruità tecnico economica dell'intervento e sia delle esigenze di realizzazione degli interventi

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.IT



edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale.

Il piano deve contenere:

- a. una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- b. una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo aziendale;
- c. una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive; l'individuazione planimetrica dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
- d. la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso;
- e. copia conforme dei titoli di possesso dei terreni e dei fabbricati aziendali;
- f. planimetrie e certificati catastali dei terreni aziendali ed idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto del centro aziendale.

L'approvazione da parte dell'ente comunale del piano di sviluppo aziendale costituirà condizione preliminare per il rilascio del permesso a costruire.

La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da un'apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente (in ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza):

di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali e' richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali; di non modificare la destinazione d'uso agricolo delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma; di non modificare la destinazione d'uso agricolo delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione; di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse; di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del piano di sviluppo aziendale, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo piano di sviluppo aziendale; di realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così come individuate dalle convenzioni

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



o dagli atti d'obbligo; di assoggettarsi alle penali, previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso d'inadempimento.

Prescrizioni generali valide per tutte le zone E

L'edificabilità del territorio rurale e aperto sarà strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale. L'edificabilità rurale va pertanto determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto di precisi parametri rapportati alla qualità e all'estensione delle colture praticate come indicate catastalmente ed alla capacità produttiva prevista, come comprovate da piani di sviluppo aziendali redatti a cura di un agronomo abilitato.

La realizzazione di nuovi edifici residenziali rurali non potrà essere localizzata su superfici naturali e seminaturali ad elevato valore ecologico così come specificato nella sub-articolazione per singole schede, le quali concorrono però, con parametri specifici, alla determinazione della superficie produttiva aziendale alla quale l'edificabilità rurale è riferita.

Al fine di non incentivare il frazionamento dei fondi rustici che non abbia lo scopo di migliorare l'assetto fondiario ai fini produttivi, gli interventi edilizi, anche se di carattere conservativo, sono ammessi solo ove non comportino ulteriore suddivisione del fondo, salvo che allo scopo di accorpate la parte frazionata alla base produttiva di contigue aziende agricole operanti. Il frazionamento è sottoposto a provvedimento autorizzativo secondo quanto prescritto dalle norme vigenti ed è ammesso solo nel caso di rettifiche e/o spostamento dei confini.

Dovranno essere mantenute le sistemazioni tipiche delle colture (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemi delle acque) e gli elementi significativi di diversità biologica quali siepi, filari di alberi, alberi isolati monumentali. Per l'implementazione ed il ripristino di tali elementi andranno utilizzate specie autoctone.

Per la realizzazione di terrazzamenti, ovvero l'interruzione artificiale di pendii mediante banchine suborizzontali, è richiesta documentazione comprovante la necessità di detti interventi, la verifica tecnico geologica e della stabilità dei versanti nonché il parere positivo della Commissione Locale per il Paesaggio. In ogni caso occorre relazione geologica che verifichi l'opportunità della realizzazione in programma. I terrazzamenti devono essere realizzati con l'ausilio di muri a secco o gabbionate. È vietato l'uso di cemento armato.

Ai fini dell'edificabilità di nuove costruzioni agricole, ad uso dell'imprenditore agricolo professionale, è consentito, detratte le volumetrie esistenti, l'accorpamento di più aree non contigue, ovvero l'asservimento di superfici confinanti anche se di diverso proprietario purché conduttore del fondo, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune riportato su apposita mappa catastale

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



depositata presso il Settore competente. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Nel caso di conversione ad uso agriturismo sono ammessi gli ampliamenti di cui a LR 41/84, entro i limiti volumetrici consentiti per la specifica zona agricola. I suddetti ampliamenti possono essere eseguiti una sola volta per tutto il periodo di validità del PUC. Gli interventi di conservazione ad uso agriturismo, da eseguirsi nel rispetto delle indicazioni contenute nella L. R. 41/84 e della Legge 730/1985, sono autorizzabili solo a condizione che il titolare abbia i requisiti e sia iscritto nell'elenco di cui alla citata L. R. 41/84.

L'Unità Minima di intervento coincide con l'unità fondiaria agricola o unità agricola (UA), intesa come l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con regolare contratto di affitto almeno dodicennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà, la richiesta di provvedimento autorizzativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una UA ai fini del rilascio di una concessione, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra UA, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.

L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi i nuovi edifici di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri edifici o, in assenza di questi, nel corpo aziendale più vicino ad edifici esistenti.

La "superficie minima di intervento" va intesa come superficie al disotto della quale non è consentita la nuova edificazione; tale parametro è variabile.

La nuova edificazione deve essere strettamente funzionale all'azienda agricola (attività agro-silvo-pastorale), e può essere effettuata previa presentazione di idoneo Piano di sviluppo aziendale asseverato da un agronomo abilitato, nel rispetto dei parametri fondiari così come riportati nelle singole schede.

Negli interventi di conversione agrituristica è ammessa, l'utilizzazione, mediante modifica della destinazione d'uso, dei fabbricati di servizio (stalle, depositi, magazzini, ...).

È prescritta la conservazione di tutti gli elementi esistenti annessi all'attività agricola (pozzi, forni, fienili, ...) e delle alberature esistenti. Per tutta la restante edificazione sono ammessi gli interventi

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



di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sostituzione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione.

Il limite di ampliamento sarà anche pari al 10% della SUN, aumentato al 20% nel caso in cui gli edifici oggetto di cambio di destinazione garantiscano indipendenza energetica proveniente da fonti rinnovabili. Sarà necessario accompagnare la trasformazione con un Piano aziendale, così come sopra riportato. In caso di non ottemperanza del Piano, verrà considerata quale destinazione dell'immobile quella originaria.

Gli edifici interessati devono necessariamente essere legittimamente esistenti alla data di adozione del presente PUC.

In generale vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza massima m 7 alla gronda; possono eccedere tale altezza edifici o loro parti destinate ad accogliere impianti di altezza non riducibile (fienili, silos)
- distanza tra fabbricati all'interno dello stesso lotto non inferiore a m 10
- distanza dai confini non inferiore a m 10 da altri fondi
- distanza da strade m 20 per $L_s < 7,50$ m 30 per $L_s > 7,50$

Valgono le prescrizioni concernenti l'adeguamento antisismico delle strutture edilizie di cui al Regolamento Edilizio.

- le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni oggetto di perizia asseverata.
- negli interventi di conversione agrituristica è ammesso, il recupero delle superfici poste al di sotto delle strutture di copertura (sottotetti), per le quali è consentita l'apertura di finestre o abbaini al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aerilluminazione secondo le vigenti norme igienico-sanitarie. È possibile, modificare la quota d'imposta del solaio al fine di migliorare l'abitabilità dei suddetti locali. Non è consentito modificare l'inclinazione o la quota d'imposta del tetto. Qualora l'altezza interna non fosse sufficiente suddetti locali potranno essere destinati a funzioni accessorie.

Sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni sull'uso dei materiali di finitura:

- le recinzioni dei fondi agricoli sono da realizzarsi in elementi metallici mascherati da idonea vegetazione, in legno oppure con siepi e arbusti di essenze tipiche del luogo;
- i serramenti dovranno rispettare le tipologie, le geometrie ed i cromatismi della tradizione edilizia locale.

Modalità d'uso

La disciplina di uso fa riferimento alle attività esercitabili in tutte le zone E dove sono ammessi i seguenti usi, a meno di specifiche norme di sub area: abitazioni agricole riservate ai soggetti di cui

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



alla L.14/82, edifici colonici recuperati o recuperabili ad uso abitativo, fabbricati di servizio aziendale, serre, allevamenti zootecnici, impianti per la raccolta e produzione di prodotti agricoli e zootecnici ed annesse aziende per la lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli, impianti tecnici di servizio. È ammessa l'attività agrituristica, di cui alla LR 41/84, da parte dell'imprenditore agricolo nell'ambito della propria azienda, anche attraverso forme di associazionismo e cooperazione.

A tal fine i suddetti soggetti possono accedere a contributi regionali per:

- il recupero, riattamento, riqualificazione funzionale ed ampliamento, per un massimo di 12 posti letto, di edifici ed alloggi da destinare ad utilizzazione agrituristica e miglioramento delle opere igienico-sanitarie, termiche ed idriche e sistemazione ed arredamento degli alloggi e servizi;
- la sistemazione di locali, con relativa attrezzatura, da destinare alla vendita ed al consumo di prodotti propri dell'azienda, in collegamento funzionale con le strutture ricettive agrituristiche;
- l'allestimento di agricampeggi attraverso la delimitazione di aree per la sosta di tende e roulotte, per un massimo di tre tende e di tre roulotte.

Installazioni quali elettrodotti, metanodotti, gasdotti, oleodotti, elettrodotti e relative stazioni di trasformazione e pompaggio possono essere eseguite previa approvazione del Consiglio Comunale.

Per le aree riparie è prescritta la conservazione della vegetazione esistente. Le integrazioni sono da riferirsi a macchie delle stesse essenze e comunque in generale ad essenze autoctone. Eventuali sistemazioni delle sponde vanno eseguite con materiale permeabile, favorevole alla formazione del biotopo golenico (murature a secco, con ciottoli di pietra locale o elementi lignei tipo viminata).

Per la realizzazione di impianti serricoli per colture protette, si rimanda alla normativa nazionale e regionale esistente, fatti salvi i vincoli ambientali, paesaggistici ed idrogeologici presenti sul territorio comunale.

Sistema ambientale: agricoltura e paesaggio scheda E2

Oliveti

Gli uliveti sono spesso definiti da muri di pietra a secco che delimitano la proprietà. Qualora gli interventi volti al mantenimento e al miglioramento delle condizioni colturali comportino modifiche dello stato dei luoghi, essi dovranno essere accompagnati da una dettagliata relazione che ne dimostri la compatibilità con la salvaguardia dei quadri paesistici rappresentativi.

Le aree olivicole sono state suddivise in quattro sub aree in relazione al grado di naturalità, di pregio paesaggistico e di rapporto con le aree urbanizzate e precisamente: E2pu2, E2n1, E2n2, E2n3. [...]

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



Sub area E2n2 – vi ricadono le aree agricole di elevato valore naturalistico, in queste aree le attività devono essere improntate al mantenimento dell'elevato valore conservativo culturale ed estetico-percettivo. In tale tipologia i terreni a oliveto concorrono in ogni caso al raggiungimento della richiesta superficie fondiaria mantenuta in produzione, ma possono essere direttamente interessati dall'edificazione soltanto qualora costituiscano più del 50 per cento della superficie agricola totale (SAT) dell'azienda agricola. [...]

In particolare:

- come già indicato nelle prescrizioni generali, dovranno essere mantenute le sistemazioni tipiche della coltura (terrazzamenti; ciglionamenti; muri a secco; sistemi delle acque) e gli elementi significativi di diversità biologica;
- le aree prative dovranno essere mantenute almeno nella loro attuale estensione;
- sono autorizzate recinzioni su fronte strada in muratura realizzate con pietra locale con altezza massima di m 1,5, che possono essere sormontate da recinzioni che abbiano le caratteristiche di permeabilità della visuale fino al raggiungimento di un'altezza massima di 2,5 m nel rispetto del valore paesaggistico e ambientale dei luoghi.

Interventi di viabilità

Nuova viabilità: è ammessa unicamente la realizzazione di viabilità di servizio strettamente necessaria per le attività colturali quando dimostrate da piano di utilizzazione.

Viabilità esistente: sono ammessi interventi di manutenzione e adeguamento dei tracciati esistenti.

Non possono in alcun caso essere consentiti:

- l'eliminazione dei muri a secco esistenti anche se in pessimo stato di conservazione;
- la costruzione di nuove recinzioni in muratura per la delimitazione interna delle proprietà;

Ai fini di una gestione ecocompatibile si propone di:

- mantenere la vegetazione nelle cosiddette "tare aziendali", cioè nelle aree improduttive adiacenti alle colture come ad esempio i bordi delle strade, i canali e i fossi e condurre le operazioni di controllo della vegetazione spontanea nella tarda estate, in quanto i mesi primaverili-estivi corrispondono alle fasi di riproduzione di molte specie animali;
- evitare i trattamenti con presidi fitosanitari nei giorni sfavorevoli dal punto di vista meteorologico (pioggia in corso, caduta da poco o prevista, presenza di vento);
- evitare il trattamento con presidi fitosanitari delle zone marginali con vegetazione naturale, in particolare siepi, boschetti, scarpate, fossi, bordi di strade, basi di tralicci;
- praticare l'epicatura solo nei mesi di marzo e di agosto;

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



- evitare l'uso di presidi fitosanitari per almeno una striscia di 3-10 metri di larghezza contornante gli appezzamenti coltivati.

Si incoraggia l'adesione a forme di produzione integrata o di agricoltura biologica.

In particolare è necessario:

- adottare in modo prioritario mezzi agronomici di lotta indiretta e ricorrere a misure dirette solo nel caso in cui si presenti l'avversità, a seguito dell'identificazione del fitofago o del patogeno facendo riferimento alle norme specifiche di ciascuna coltura per la difesa integrata;
- riferirsi alle norme tecniche specifiche per ciascuna coltura.

Fertilizzazione

- definire le dosi massime di azoto, fosforo e potassio e più in generale delle quantità di fertilizzanti da somministrare alle singole colture sulla base di un bilancio annuale semplificato, tenendo conto delle asportazioni e della fertilità residua, stimata quest'ultima in base ad analisi del terreno, senza comunque superare i limiti massimi stabiliti per le singole colture;
- individuare i momenti più idonei per una razionale somministrazione e definizione delle modalità di distribuzione dei fertilizzanti, favorendo quando possibile un frazionamento degli apporti azotati ed una corretta utilizzazione dei reflui zootecnici.

Al fine di prevenire i danni dovuti all'erosione accelerata devono essere adottati i seguenti accorgimenti:

- evitare l'impianto dei filari a rittochino;
- preferire alle concimazioni inorganiche quelle organiche in quanto, migliorando la struttura del suolo, garantiscono una permeabilità maggiore e quindi una maggiore infiltrazione dell'acqua nel terreno;
- mantenere un'efficiente rete di drenaggio dell'acqua piovana per contrastare l'erosione diffusa;
- praticare l'inerbimento su tutta la superficie dell'oliveto relativa all'interfilare, pari al 70% della superficie complessiva con vegetazione spontaneo, qualora sia scarsa, con la semina di opportuni miscugli di specie prative;
- gestire l'interfila inerbito con periodici sfalci, evitando trattamenti con prodotti diserbanti e le lavorazioni dei terreni.

Per le aree certificate ad uso di oliveti è prescritto l'Indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq relativo all'uso abitativo. Per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta, ed ogni altra

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



costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda va rispettato l'indice territoriale di 0,10 mc/mq.

In dettaglio:

Tipologia manufatto	Superficie agricola minima di intervento(mq)	Uso del suolo	Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)
Fabbricato residenziale	8.000	Oliveti	0,03
Annessi agricoli	6.000	oliveti	0,10

In merito ai vincoli, il fabbricato oggetto di procedura rientra per intero in area ad "elevata naturalità" e rientra parzialmente nell'area di rispetto del torrente "Torna"- V4-Area di tutela fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D.L. 42/04).

Le norme del PUC per tali tipologie di vincoli prevedono:

V4- Aree soggette a vincoli conformativi e ricognitivi e aree di tutela fiumi, torrenti, corsi d'acqua

Si tratta di territori sottoposti a vincolo di tutela di cui all'art.1 L.431/85, al D.L. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), ed alla LR 14/82 nonché ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" Norme specifiche per la tutela di sistemi o singolarità geografiche, geomorfologiche e vegetazionali. Tutela dei corsi d'acqua delle sorgenti e dei bacini idrografici.

Il PUC negli elaborati grafici individua le fasce di rispetto a fiumi e corsi d'acqua.

Lungo i corsi d'acqua è vietata ogni nuova costruzione e relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità dal limite del demanio di:

- m. 25 per i fiumi al di sopra la quota di 500 metri s.l.m.
- m. 50 per i fiumi al di sotto la quota di 500 metri s.l.m.
- m. 10 per i torrenti a scarsa portata.

Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:

- è vietato qualsiasi tipo di edificazione; saranno consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature fisse;
- è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimentazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi pedonali, ciclabili e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;

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



- sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza del rischio idraulico.

In relazione alla esondabilità dei corsi d'acqua principali dovrà essere prevista la realizzazione, lungo il loro corso, di opportuni interventi funzionali alla riduzione della pericolosità e del rischio idrogeologico-idraulico in conseguenza dell'esito degli studi specifici eseguiti che evidenziano le aree soggette a esondazione per gli eventi critici di piena previsti.

Sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi quando non sia previsto uno specifico progetto di natura idraulica che garantisca comunque un corretto deflusso delle acque.

(Allegato n. 8)

5.6 REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, come dichiarato negli atti notarili di passaggio di proprietà, risulta essere realizzato antecedentemente all'anno 1967. Per l'immobile periziato non risultano presenti documenti nell'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale per poter confrontare lo stato attuale dei luoghi con un'autorizzazione rilasciata dal comune, e quindi, evidenziare la presenza di eventuali abusi o dichiararne la conformità urbanistica. E' possibile confrontarlo con la planimetria catastale, presente negli archivi catastali dal 28/09/2015, per la conformità catastale. Dal confronto con l'attualità si evince che il fabbricato riportato nella planimetria non è conforme catastalmente alla realtà attuale. Esso ha subito, infatti, una variazione di destinazione al piano terra, trasformando la legnaia in parte in cucina ed in parte in bagno. Nella cucina risulta un vano porta che funge da collegamento interno tra la cucina stessa ed il disimpegno dell'ingresso principale. La cantina è diventata un soggiorno-pranzo e presenta l'apertura di un balcone che si apre sul giardino esclusivo del fabbricato, che nella planimetria catastale non è riportata. Al primo piano, invece, risulta un aumento di volume, per sopraelevazione, in corrispondenza del soggiorno pranzo del piano terra. In questo nuovo ambiente sono presenti una camera da letto singola ed un bagno, dotati entrambi di apertura con finestra verso l'esterno. Nel disimpegno è presente una scala in legno che porta al piano sottotetto (non abitabile). Dal confronto, infine, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si rileva in questo piano una finestra nella camera da letto matrimoniale non riportata nella planimetria catastale. Tale confronto ci consente solo di affermare una non conformità catastale. La data di realizzazione sia del fabbricato originario che di eventuali opere postume non è possibile verificarla, visto che negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vallo

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



<p>Dal 25/02/1977 al 04/06/1993</p> <p>TIPO MAPPALE FRAZIONAMENTO 27/05/1994</p> <p>E DEL</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 7, Part. 299 CAST. FRUTTO Cl.2 Superficie ha 00 are 15 ca 05 Reddito dominicale L. 6.020 Reddito agrario L. 3.010</p>
<p>Dal 04/06/1993 al 25/11/1994</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 7, Part. 1020 ENTE URBANO Superficie ha 00 are 01 ca 78</p>
<p>Dal 25/11/1994 al 11/02/2004</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1020 ENTE URBANO Superficie ha 00 are 01 ca 78</p>
<p>Dal 11/02/2004 al 14/10/2004</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1020 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 177,14 Piano T-1</p>
<p>Dal 14/10/2004 al 21/11/2017</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1020 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 135 mq - Totale escluse aree scoperte: 126 mq Rendita € 177,14 Piano T-1</p>

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



I titolari catastali **NON** corrispondono ai titolari reali, in quanto in seguito all'atto di compravendita del 14/10/2004 è stato specificato e successivamente trascritto, presumibilmente per errore, un di [redacted] per la quota di 1/9 al [redacted] [redacted], già proprietaria della quota di 1/9 derivante da atto di donazione del padre ([redacted]) del 25/11/1994. I corretti intestatari catastali risulterebbero i seguenti:

1- [redacted]
Usufrutto per 8/9 in regime di separazione dei beni ;

2- [redacted]
Nuda Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni ;

3- [redacted]
Usufrutto per 1/9 in regime di comunione dei beni.

5.8 DATI CATASTALI

- Bene – Terratetto unifamiliare ubicato a Vallo della Lucania (SA) – Loc. Spinacelli

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	1020			A4	2	3,5 vani	Totale: 135 m ² Totale escluse aree scoperte: 126 m ²	177,14	T-1		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi: i locali a piano terra hanno una destinazione diversa da quella indicata; al posto di quella che in planimetria è indicata come legnaia allo stato attuale è una cucina abitabile con un locale bagno/lavanderia, questo vano oggi risulta collegato, attraverso una porta, con l'ampio disimpegno di ingresso mentre nella planimetria non risulta questa apertura di collegamento; il vano indicato in planimetria come cantina risulta oggi essere un soggiorno-pranzo con apertura di una porta-balcone verso il giardino che nella planimetria non è riportata. I vani al primo piano riportati in planimetria sono due anziché tre, manca, infatti, una camera da letto singola con un bagno, entrambe dotate di una finestra che si apre verso l'esterno. Nella camera da letto presente nella planimetria catastale è presente una sola

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

finestra, nella realtà ne è stata rilevata una seconda in sede di sopralluogo. E' presente, infine, una scala in legno che porta al sottotetto e che nella planimetria catastale non è riportata.

5.9 PRECISAZIONI

Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vallo della Lucania, i certificati di residenza degli Esecutati, dai quali risulta che:

- [REDACTED]

e gli Estratti di matrimonio dal quale risulta che:

- [REDACTED]

Al margine dell'estratto di matrimonio è presente la seguente annotazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(Allegato n. 11)

5.10 PARTI COMUNI

L'accesso al fabbricato, oggi avviene sia da un cancello pedonale che uno carrabile scorrevole, entrambi in ferro, realizzati su terreno di altra proprietà. Sull'ultimo atto notarile di trasferimento è precisata la presenza in mappa di un tracciato largo circa 1 metro sulle particelle (tutte in ditta aliena) 535, 537 (ora 1048) e 299 (ora 1067) foglio 7 per consentire l'accesso dalla strada, pur in assenza di atto costitutivo di servitù. Sulla mappa d'impianto catastale del 1907 era già presente detto tracciato, indicato con linea tratteggiata, che parte dalla strada comunale denominata "Spinacelli". Questo tracciato oggi è largo circa 3 metri, è servito dalla pubblica illuminazione e può essere anche carrabile. Per raggiungere la corte della particella 1020, oggetto di pignoramento, dalla via Spinacelli bisogna immettersi nel tracciato suddetto e percorrerne circa 65 metri fino a raggiungere la particella 1067 (non oggetto di esecuzione), che circonda il bene oggetto di esecuzione e che risulta di altra proprietà. Su questa particella sono ubicati i due cancelli sopra descritti, utilizzati dal debitore, sig. Veneri Vincenzo, per accedere all'immobile. E' necessaria, infine, l'istituzione di servitù di passaggio, su terreni di terzi, sia per realizzare la fognatura, sia per

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

[REDACTED] in comunione legale dei beni [REDACTED]
[REDACTED] è pervenuta la quota di 6/9 di piena proprietà del terreno distinto al foglio 7 part. 299 (dal quale è derivata, per frazionamento, la particella 1020) per **atto di cessione di diritti** [REDACTED] del Notaio Carlo Alberto Festa rogato il **25/02/1977**, [REDACTED] e trascritto a Salerno il [REDACTED].
(Atto anteriore al ventennio).

(Allegato n. 5)

Ai sigg.ri [REDACTED] Maria Rosa [REDACTED]
[REDACTED] è pervenuta la proprietà del terreno distinto al foglio 7 part. 299 (dal quale è derivata, per frazionamento, la particella 1020) per denuncia di **successione** del padre [REDACTED]. La denuncia di successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania [REDACTED].
(Atto anteriore al ventennio).

5.14 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Bene** – Terratetto unifamiliare ubicato a Vallo della Lucania (SA) – Loc. Spinacelli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di SALERNO aggiornate al 07/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO DI DONAZIONE**

Trascritto a SALERNO il 01/12/1994

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/9 PROPRIETÀ

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: VINCENZO DE LUCA

Data stipula: [REDACTED]

N. rep. [REDACTED] - N. racc. [REDACTED]

- **ATTO DI COMPRAVENDITA**

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 [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1 NUDA PROPRIETA'

Quota: 8/9 USUFRUTTO

[REDACTED]

Contro V. [REDACTED], [REDACTED]

Rogante: MAZZARELLA LUCIO

Data stipula: [REDACTED]

N. rep. [REDACTED] - N. racc. [REDACTED]

N.B. NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DI QUESTO ATTO, NELLA SEZIONE D, VIENE PRECISATO, PER ERRORE, IL DIRITTO DI USUFRUTTO SULLA QUOTA DI 1/9 A FAVORE DE [REDACTED] ([REDACTED]) ANZICHE' IN [REDACTED]

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

Trascritto a SALERNO il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 9/9 NUDA PROPRIETA'

Quota: 8/9 USUFRUTTO

A favore di [REDACTED]

Contro V. [REDACTED]

Quota: 1/9 USUFRUTTO

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: [REDACTED]

N. rep. [REDACTED]

Iscrizioni

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

Iscritto a Salerno il 06/08/2007

Reg. gen. 42439 - Reg. part. 11411

A favore di [REDACTED]

Contro V. [REDACTED]

Rogante: Raimondo Malinconico

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.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(Allegato n. 10)

5.15 VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per tutti i beni compresi nella presente procedura non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. STIMA / FORMAZIONE 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.

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 similari 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 secondo semestre del 2017, hanno evidenziato un valore di mercato compreso tra 850,00 e 1100,00 €/mq per le abitazioni di tipo economico e stato conservativo normale. Tra questi due valori è stato preso a giusto riferimento il valore medio pari a 975,00 €/mq. (Allegato 11)
- Sono state consultate le analisi di mercato presso alcuni specialisti di vendita del settore in zona Vallo della Lucania (M.G. Immobiliare, Plurima, etc.), dalle quali è emerso che i prezzi di vendita correnti per la tipologia di immobile, per la localizzazione e stato conservativo da normale si attestano intorno ai 900,00 €/mq, rapportati all'attuale andamento del mercato immobiliare.

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.it



Dalla media dei valori osservati il sottoscritto ritiene opportuno affermare che il prezzo arrotondato al mq, per gli immobili oggetto di perizia, è determinato in **950,00 €/mq.**

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

- Terratetto unifamiliare ubicato a Vallo della Lucania (SA) – Loc. Spinacelli

Il fabbricato è ubicato in aperta campagna, alla Loc. Spinacelli del Comune di Vallo della Lucania, tra la Strada Statale 18 ed il fiume Spinacelli. Il fabbricato è isolato, è circondato da terreno per tre lati ed è confinante con una stradina privata carrabile in calcestruzzo, servita da illuminazione pubblica. Dista dal centro del comune di Vallo della Lucania circa 3 km. Il fabbricato, con struttura portante in muratura di pietra calcarea, è stato realizzato, presumibilmente, prima del 1967, stando alle dichiarazioni fatte negli atti di trasferimento e non trovando alcuna documentazione negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale. L'immobile è costituito da un piano terra e da un piano primo, entrambi destinati per intero ad abitazione. E' presente anche un sottotetto non abitabile, al quale è possibile arrivare da una scala interna in legno. Il fabbricato era costituito inizialmente, come si evince dalla planimetria presente nell'archivio catastale, da un piano terra composto da tre vani ed un secondo piano costituito da due vani. L'attuale stato dei luoghi presenta un ampliamento al primo piano, portando a tre, come per il piano terra, il numero dei vani del primo piano. La distribuzione funzionale vede al piano terra un soggiorno/pranzo, una cucina abitabile con un camino incassato nella muratura portante, un piccolo locale bagno/lavanderia senza areazione ed un ampio ingresso con scala a due rampe ortogonali (la prima rampa in basoli di pietra e la seconda rampa in legno massello) che accompagna al primo piano. Dalla scala si giunge in un ampio disimpegno aperto sulla scala nel quale si trovano: una stufa a pellet (per il riscaldamento del piano), una scala in legno (per raggiungere il sottotetto) e due ingressi opposti tra loro, uno che accompagna alla camera da letto matrimoniale ed un altro che porta al bagno ed alla camera da letto singolo. Anche nell'ampio disimpegno è collocato un letto singolo per una "terza" camera da letto. Il locale sottotetto non è risultato accessibile in quanto la porta di accesso era stata sigillata per evitare dispersioni di calore nel periodo invernale, come specificato dal Debitore presente in sede di sopralluogo. Il fabbricato, allo stato attuale, risulta essere l'abitazione principale del Debitore, il [REDACTED]. L'immobile è dotato di un buono stato di manutenzione, in quanto sembra essere stato recentemente ristrutturato. I solai sono in legno massello in vista sia al piano terra che al primo piano. I pavimenti del piano terra sono in piastrelle di gres porcellanato colore rosa antico, effetto cotto. I pavimenti del primo piano sono in parquet di legno scuro ad eccezione del pavimento del bagno che è in piastrelle di gres porcellanato di colore rosa. Sia i rivestimenti dei due bagni che della cucina sono in piastrelle di ceramica colorate.

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' presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico, l'impianto di climatizzazione e l'impianto citofonico. L'acqua calda è assicurata da caldaia a gas gpl con bombolone interrato. Il Debitore presente in sede di sopralluogo, ha specificato che la fognatura è attualmente collegata, senza autorizzazioni, a quella della vicina abitazione di proprietà del fratello e che, vista la differenza di quota delle due abitazioni, è necessario un impianto di sollevamento per raggiungere il pozzetto a quota maggiore e successivamente essere riversata nella condotta a gravità, che si collega alla linea comunale. Internamente le pareti dei vani del primo piano risultano intonacate con intonaco civile e tinteggiate di bianco, mentre le pareti dei vani al piano terra in parte risultano completamente in pietra a "faccia vista" ed in parte intonacate. Gli infissi interni sono in legno marrone chiaro mentre gli infissi esterni sono in legno scuro. Questi ultimi sono costituiti da doppio vetro e protetti da persiane esterne ad ante apribili ed alette orientabili manualmente, sempre in legno. Esternamente risulta in pietra con un vecchio arriccio di intonaco in buone condizioni manutentive. La copertura è sfalsata ed a doppia falda, con manto di copertura in coppi e controcoppi. Non sono presenti canali di gronda e discese per l'allontanamento delle acque meteoriche. L'accesso al fabbricato, oggi avviene sia da un cancello pedonale che uno carrabile scorrevole, entrambi in ferro, realizzati su terreno di altra proprietà. Sull'ultimo atto notarile di trasferimento è precisata la presenza in mappa di un tracciato largo circa 1 metro sulle particelle (tutte in ditta aliena) 535, 537 (ora 1048) e 299 (ora 1067) foglio 7 per consentire l'accesso dalla strada, pur in assenza di atto costitutivo di servitù. Già sulla mappa d'impianto catastale del 1907 era già presente detto tracciato, indicato con linea tratteggiata, che parte dalla strada comunale denominata "Spinacelli". Questo tracciato oggi è largo circa 3 metri, è servito dalla pubblica illuminazione e può essere anche carrabile. Per raggiungere la corte della particella 1020, oggetto di pignoramento, dalla via Spinacelli bisogna immettersi nel tracciato suddetto e percorrerne circa 65 metri fino a raggiungere la particella 1067, che circonda il bene oggetto di esecuzione e che risulta di altra proprietà. Su questa particella sono ubicati i due cancelli sopra descritti, utilizzati dal debitore, s[REDACTED] per accedere all'immobile. Alla luce di tutto quanto sopra descritto, si conclude che il fabbricato presenta delle difformità catastali (diversa distribuzione interna, cambio di destinazione d'uso e presenza di un vano in più al piano primo). Non potendo parlare di eventuali abusi edilizi, in quanto non si è potuto risalire all'esatta realizzazione del fabbricato e delle eventuali modifiche ad esso apportate, si dovrà procedere alla presentazione di una pratica Docfa per la presentazione dell'esatta planimetria catastale e per la dichiarazione dell'attuale maggiore consistenza immobiliare. Si dovrà, poi, realizzare un tratto fognario con pompa di sollevamento per circa 70 metri fino a raggiungere la via Spinacelli ed allacciarsi alla pubblica

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



fognatura. E' necessaria, infine, l'istituzione di servitù di passaggio, su terreni di terzi, sia per realizzare la fognatura che per raggiungere la corte del fabbricato stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1020, Cat. A/4, consistenza 3,5 vani, Piano T-1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda Proprietà (9/9) [redacted] per il diritto di 8/9 di usufrutto [redacted]; per il diritto di 1/9 di usufrutto [redacted]. Sarà, dunque, posto in vendita per l'intero.

Valore di stima del bene: 185,00 mq x 950,00 €/mq = € 175.750,00

Considerando, però, l'età dell'edificio, lo stato manutentivo e di trasformabilità, l'esposizione e la luminosità e le finiture il prezzo al mq va corretto con una riduzione del 10%. Il nuovo prezzo al mq è pari a **865,00 €/mq**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terratetto unifamiliare ubicato in Vallo della Lucania (SA) - via Spinacdlì	185,00 mq	865,00 €/mq	€ 160.025,00	100,00	€ 160.025,00
Valore di stima arrotondato:					€ 160.000,00

A questo importo vanno decurtate le spese sopra menzionate la pratica catastale Docfa, stimate in circa 1.000,00 euro, per la realizzazione del collegamento fognario alla pubblica fognatura con impianto di sollevamento, stimate in circa 10.000,00 escluse di oneri di legge e cassa professionale. Va detratto, inoltre, un valore convenzionale del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Pertanto

il Valore di Mercato = Valore di stima - deprezzamento del 10% - Pratiche tecnico-urbanistiche-catastali

$Vm = 160.000,00 - 16.000,00 - 11.000,00 = 133.000,00 \text{ €}$

Il valore di mercato aggiornato ed arrotondato sarà, quindi, pari a **133.000,00 €**.

In data 17/05/2018 è stata inviata via pec, sia agli Avv.ti del Creditore Procedente ([redacted] Avv. [redacted], [redacted] Studio Legale [redacted]) che al Custode nominato Dott.ssa Silvia Russo, la bozza della presente perizia completa degli allegati. In data 18/05/2018 è stata inviata per posta ordinaria raccomandata, ai Debitori

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

... la stampa della bozza della presente perizia completa degli allegati. Il termine ultimo per le osservazioni era fissato per il 02/06/2018. Si ribadisce che per garantire sia l'accesso al fabbricato sia la realizzazione della fognatura è necessario costituire una servitù di passaggio sul terreno che circonda il fabbricato stesso, di proprietà aliena e non oggetto di pignoramento. Si sottolinea, inoltre, che i titolari catastali NON corrispondono ai titolari reali, in quanto in seguito all'atto di compravendita del 14/10/2004 è stato specificato e successivamente trascritto, presumibilmente per errore, un diritto di usufrutto per la quota di 1/9 al s. [redacted] anziché [redacted] [redacted], già proprietaria della quota di 1/9 derivante da atto di donazione del padre [redacted]. Lo scrivente, pertanto, deposita la presente perizia definitiva completa di allegati.

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 07/06/2018

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

Ing. Gorga Pasquale

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato N. 1 – Planimetria Catastale
- Allegato N. 2 – Estratto Di Mappa E Visure Catastali
- Allegato N. 3 – Atto Di Donazione [redacted]
- Allegato N. 4 – Atto Di Vendita Tra [redacted]
- Allegato N. 5 – Atto Di Cessione Di Diritti [redacted]
- Allegato N. 6 – Rilievo Fotografico
- Allegato N. 7 – Rilievo Dello Stato Dei Luoghi
- Allegato N. 8 – Stralcio Puc E Norme Di Attuazione
- Allegato N. 9 – Estratti Di Matrimonio E Certificati Di Residenza
- Allegato N. 10 – Ispezioni Ipotecarie
- Allegato N. 11 – Quotazioni Omi
- Allegato N. 12 – Verbali Di Sopralluogo Del 30/01/2018 (Negativo) E Del 30/03/2018
- Allegato N. 13 – Stralcio Mappa Catastale d'Impianto

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.it



7. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

– Terratetto unifamiliare ubicato a Vallo della Lucania (SA) – Loc. Spinacelli

Il fabbricato è ubicato in aperta campagna, alla Loc. Spinacelli del Comune di Vallo della Lucania, tra la Strada Statale 18 ed il fiume Spinacelli. Il fabbricato è isolato, è circondato da terreno per tre lati ed è confinante con una stradina privata carrabile in calcestruzzo, servita da illuminazione pubblica. Dista dal centro del comune di Vallo della Lucania circa 3 km. Il fabbricato, con struttura portante in muratura di pietra calcarea, è stato realizzato, presumibilmente, prima del 1967, stando alle dichiarazioni fatte negli atti

di trasferimento e non trovando alcuna documentazione negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale. L'immobile è costituito da un piano terra e da un piano primo, entrambi destinati per intero ad abitazione. E' presente anche un sottotetto non abitabile, al quale è possibile arrivare da una scala interna in legno. Il fabbricato era costituito inizialmente, come si evince dalla planimetria



presente nell'archivio catastale, da un piano terra composto da tre vani ed un secondo piano costituito da due vani. L'attuale stato dei luoghi presenta un ampliamento al primo piano, portando a tre, come per il piano terra, il numero dei vani del primo piano. La distribuzione funzionale vede al piano terra un soggiorno/pranzo, una cucina abitabile con un camino incassato nella muratura portante, un piccolo locale bagno/lavanderia senza areazione ed un ampio ingresso con scala a due rampe ortogonali (la prima rampa in basoli di pietra e la seconda rampa in legno massello) che accompagna al primo piano. Dalla scala si giunge in un ampio disimpegno aperto sulla scala nel quale si trovano: una stufa a pellet (per il riscaldamento del piano), una scala in legno (per raggiungere il sottotetto) e due ingressi opposti tra loro, uno che accompagna alla camera da letto matrimoniale ed un altro che porta al bagno ed alla camera da letto singolo. Anche nell'ampio disimpegno è collocato un letto singolo per una "terza" camera da letto. Il locale sottotetto non è risultato accessibile in quanto la porta di accesso era stata sigillata per evitare dispersioni di calore

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.it



nel periodo invernale, come specificato dal Debitore presente in sede di sopralluogo. Il fabbricato, allo stato attuale, risulta essere l'abitazione principale del Debitore, [REDACTED]. L'immobile è dotato di un buono stato di manutenzione, in quanto sembra essere stato recentemente ristrutturato. I solai sono in legno massello in vista sia al piano terra che al primo piano. I pavimenti del piano terra sono in piastrelle di gres porcellanato colore rosa antico, effetto cotto. I pavimenti del primo piano sono in parquet di legno scuro ad eccezione del pavimento del bagno che è in piastrelle di gres porcellanato di colore rosa. Sia i rivestimenti dei due bagni che della cucina sono in piastrelle di ceramica colorate. E' presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico, l'impianto di climatizzazione e l'impianto citofonico. L'acqua calda è assicurata da caldaia a gas gpl con bombolone interrato. Il Debitore presente in sede di sopralluogo, ha specificato che la fognatura è attualmente collegata, senza autorizzazioni, a quella della vicina abitazione di proprietà del fratello e che, vista la differenza di quota delle due abitazioni, è necessario un impianto di sollevamento per raggiungere il pozzetto a quota maggiore e successivamente essere riversata nella condotta a gravità, che si collega alla linea comunale. Internamente le pareti dei vani del primo piano risultano intonacate con intonaco civile e tinteggiate di bianco, mentre le pareti dei vani al piano terra in parte risultano completamente in pietra a "faccia vista" ed in parte intonacate. Gli infissi interni sono in legno marrone chiaro mentre gli infissi esterni sono in legno scuro. Questi ultimi sono costituiti da doppio vetro e protetti da persiane esterne ad ante apribili ed alette orientabili manualmente, sempre in legno. Esternamente risulta in pietra con un vecchio arriccio di intonaco in buone condizioni manutentive. La copertura è sfalsata ed a doppia falda, con manto di copertura in coppi e controcoppi. Non sono presenti canali di gronda e discese per l'allontanamento delle acque meteoriche. L'accesso al fabbricato, oggi avviene sia da un cancello pedonale che uno carrabile scorrevole, entrambi in ferro, realizzati su terreno di altra proprietà. Sull'ultimo atto notarile di trasferimento è precisata la presenza in mappa di un tracciato largo circa 1 metro sulle particelle (tutte in ditta aliena) 535, 537 (ora 1048) e 299 (ora 1067) foglio 7 per consentire l'accesso dalla strada, pur in assenza di atto costitutivo di servitù. Già sulla mappa d'impianto catastale del 1907 era già presente detto tracciato, indicato con linea tratteggiata, che parte dalla strada comunale denominata "Spinacelli". Questo tracciato oggi è largo circa 3 metri, è servito dalla pubblica illuminazione e può essere anche carrabile. Per raggiungere la corte della particella 1020, oggetto di pignoramento, dalla via Spinacelli bisogna immettersi nel tracciato suddetto e percorrerne circa 65 metri fino a raggiungere la particella 1067, che circonda il bene oggetto di esecuzione e che risulta di altra proprietà. Su questa particella sono ubicati i due cancelli sopra descritti, utilizzati dal debitore, [REDACTED], per accedere all'immobile. Alla luce di tutto quanto sopra descritto, si conclude che il fabbricato presenta delle difformità 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



(diversa distribuzione interna, cambio di destinazione d'uso e presenza di un vano in più al piano primo). Non potendo parlare di eventuali abusi edilizi, in quanto non si è potuto risalire all'esatta realizzazione del fabbricato e delle eventuali modifiche ad esso apportate, si dovrà procedere alla presentazione di una pratica Docfa per la presentazione dell'esatta planimetria catastale e per la dichiarazione dell'attuale maggiore consistenza immobiliare. Si dovrà, poi, realizzare un tratto fognario con pompa di sollevamento per circa 70 metri fino a raggiungere la via Spinacelli ed allacciarsi alla pubblica fognatura. E' necessaria, infine, l'istituzione di servitù di passaggio, su terreni di terzi, sia per realizzare la fognatura che per raggiungere la corte del fabbricato stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 7, Part. 1020, Cat. A/4, consistenza 3,5 vani, Piano T-1**

L'immobile risulta occupato da soltanto uno dei Debitori.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona E2n2 (oliveto con grado di naturalità media) – sistema ambientale: agricoltura e paesaggio del vigente PUC del Comune di Vallo della Lucania.

Per le aree certificate ad uso di oliveti è prescritto l'Indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq relativo all'uso abitativo. Per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta, ed ogni altra costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda va rispettato l'indice territoriale di 0,10 mc/mq.

In dettaglio:

Tipologia manufatto	Superficie agricola minima di intervento(mq)	Uso del suolo	Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)
Fabbricato residenziale	8.000	Oliveti	0,03
Annessi agricoli	6.000	oliveti	0,10

In merito ai vincoli, il fabbricato oggetto di procedura rientra per intero in area ad "elevata naturalità" e rientra parzialmente nell'area di rispetto del torrente "Torna"- V4-Area di tutela fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D.L. 42/04).

Le norme del PUC per tali tipologie di vincoli prevedono:

V4- Aree soggette a vincoli conformativi e ricognitivi e aree di tutela fiumi, torrenti, corsi d'acqua

Si tratta di territori sottoposti a vincolo di tutela di cui all'art.1 L.431/85, al D.L. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), ed alla LR 14/82 nonché ai sensi dell'articolo 10 della legge 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



luglio 2002, n. 137" Norme specifiche per la tutela di sistemi o singolarità geografiche, geomorfologiche e vegetazionali. Tutela dei corsi d'acqua delle sorgenti e dei bacini idrografici.

Il PUC negli elaborati grafici individua le fasce di rispetto a fiumi e corsi d'acqua.

Lungo i corsi d'acqua è vietata ogni nuova costruzione e relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità dal limite del demanio di:

- m. 25 per i fiumi al di sopra la quota di 500 metri s.l.m.
- m. 50 per i fiumi al di sotto la quota di 500 metri s.l.m.
- m. 10 per i torrenti a scarsa portata.

Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:

- è vietato qualsiasi tipo di edificazione; saranno consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature fisse;
- è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimentazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi perdonali, ciclabili e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza del rischio idraulico.

In relazione alla esondabilità dei corsi d'acqua principali dovrà essere prevista la realizzazione, lungo il loro corso, di opportuni interventi funzionali alla riduzione della pericolosità e del rischio idrogeologico-idraulico in conseguenza dell'esito degli studi specifici eseguiti che evidenziano le aree soggette a esondazione per gli eventi critici di piena previsti.

Sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi quando non sia previsto uno specifico progetto di natura idraulica che garantisca comunque un corretto deflusso delle acque.

Regolarità Edilizia: Il fabbricato, come dichiarato negli atti notarili di passaggio di proprietà, risulta essere realizzato antecedentemente all'anno 1967. Per l'immobile periziato non risultano presenti documenti nell'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale per poter confrontare lo stato attuale dei luoghi con un'autorizzazione rilasciata dal comune, e quindi, evidenziare la presenza di eventuali abusi o dichiararne la conformità urbanistica. E' possibile confrontarlo con la planimetria catastale, presente negli archivi catastali dal 28/09/2015, per la conformità catastale. Dal confronto con

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'attualità si evince che il fabbricato riportato nella planimetria non è conforme catastalmente alla realtà attuale. Esso ha subito, infatti, una variazione di destinazione al piano terra, trasformando la legnaia in parte in cucina ed in parte in bagno. Nella cucina risulta un vano porta che funge da collegamento interno tra la cucina stessa ed il disimpegno dell'ingresso principale. La cantina è diventata un soggiorno-pranzo e presenta l'apertura di un balcone che si apre sul giardino esclusivo del fabbricato, che nella planimetria catastale non è riportata. Al primo piano, invece, risulta un aumento di volume, per sopraelevazione, in corrispondenza del soggiorno pranzo del piano terra. In questo nuovo ambiente sono presenti una camera da letto singola ed un bagno, dotati entrambi di apertura con finestra verso l'esterno. Nel disimpegno è presente una scala in legno che porta al piano sottotetto (non abitabile). Dal confronto, infine, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si rileva in questo piano una finestra nella camera da letto matrimoniale non riportata nella planimetria catastale. Tale confronto ci consente solo di affermare una non conformità catastale. La data di realizzazione sia del fabbricato originario che di eventuali opere postume non è possibile verificarla, visto che negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vallo della Lucania non risultano pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto. Si considera, dunque, come data di realizzazione dell'immobile "antecedente al 1 settembre 1967", quella autodichiarata negli atti notarili di trasferimento, ai soli fini della commerciabilità del bene. Nell'atto di cessione di diritti (del 25/02/1977) si parla di ruderi di un fabbricato rurale di due vani con relative soffitte presenti su terreni venduti di consistenza maggiore, senza dettagliarne l'ubicazione precisa né l'epoca di realizzazione. Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha rilevato che una parte dell'edificio (quella che ospita la camera da letto singola ed il bagno al primo piano) sembrerebbe avere una modalità di esecuzione diversa dal resto del fabbricato (come si evince dalle allegate fotografie), seppur la tipologia strutturale ed i materiali utilizzati risultano essere gli stessi del resto dell'edificio. Anche in questo caso, ipotizzando la sopraelevazione un corpo aggiunto in epoca successiva al resto del fabbricato, non è possibile risalire alla sua data di realizzazione.

VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA

€ 133.000,00 (diconsi euro Centotrentatremila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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. SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2014 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Terratetto unifamiliare			
Ubicazione:	Vallo della Lucania (SA) – Via Spinacelli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto unifamiliare Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 7, Part. 1020, Categoria A/4		
Stato conservativo:	Normale ma con necessità di manutenzione ordinaria generale.		
Descrizione:	<p>Il fabbricato è ubicato in aperta campagna, alla Loc. Spinacelli del Comune di Vallo della Lucania, tra la Strada Statale 18 ed il fiume Spinacelli. Il fabbricato è isolato, è circondato da terreno per tre lati ed è confinante con una stradina privata carrabile in calcestruzzo, servita da illuminazione pubblica. Dista dal centro del comune di Vallo della Lucania circa 3 km. Il fabbricato, con struttura portante in muratura di pietra calcarea, è stato realizzato, presumibilmente, prima del 1967, stando alle dichiarazioni fatte negli atti di trasferimento e non trovando alcuna documentazione negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale. L'immobile è costituito da un piano terra e da un piano primo, entrambi destinati per intero ad abitazione. E' presente anche un sottotetto non abitabile, al quale è possibile arrivare da una scala interna in legno. Il fabbricato era costituito inizialmente, come si evince dalla planimetria presente nell'archivio catastale, da un piano terra composto da tre vani ed un secondo piano costituito da due vani. L'attuale stato dei luoghi presenta un ampliamento al primo piano, portando a tre, come per il piano terra, il numero dei vani del primo piano. La distribuzione funzionale vede al piano terra un soggiorno/pranzo, una cucina abitabile con un camino incassato nella muratura portante, un piccolo locale bagno/lavanderia senza areazione ed un ampio ingresso con scala a due rampe ortogonali (la prima rampa in basoli di pietra e la seconda rampa in legno massello) che accompagna al primo piano. Dalla scala si giunge in un ampio disimpegno aperto sulla scala nel quale si trovano: una stufa a pellet (per il riscaldamento del piano), una scala in legno (per raggiungere il sottotetto) e due ingressi opposti tra loro, uno che accompagna alla camera da letto matrimoniale ed un altro che porta al bagno ed alla camera da letto singolo. Anche nell'ampio disimpegno è collocato un letto singolo per una "terza" camera da letto. Il locale sottotetto non è risultato accessibile in quanto la porta di accesso era stata sigillata per evitare dispersioni di calore nel periodo invernale, come specificato dal Debitore presente in sede di sopralluogo. Il fabbricato, allo stato attuale, risulta essere l'abitazione principale del Debitore, [REDACTED].</p> <p>[REDACTED] L'immobile è dotato di un buono stato di manutenzione, in quanto sembra essere stato recentemente ristrutturato. I solai sono in legno massello in vista sia al piano terra che al primo piano. I pavimenti del piano terra sono in piastrelle di gres porcellanato colore rosa antico, effetto cotto. I pavimenti del primo piano sono in parquet di legno scuro ad eccezione del pavimento del bagno che è in piastrelle di gres porcellanato di colore rosa. Sia i rivestimenti dei due bagni che della cucina sono in piastrelle di ceramica colorate. E' presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico, l'impianto di climatizzazione e l'impianto citofonico. L'acqua calda è assicurata da caldaia a gas gpl con bombolone interrato. Il Debitore presente in sede di sopralluogo, ha specificato che la fognatura è attualmente collegata, senza autorizzazioni, a quella della vicina abitazione di proprietà del fratello e che, vista la differenza di quota delle due abitazioni, è necessario un impianto di sollevamento per raggiungere il pozzetto a quota maggiore e successivamente essere riversata nella condotta a gravità, che si collega</p>		

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.it



	<p>alla linea comunale. Internamente le pareti dei vani del primo piano risultano intonacate con intonaco civile e tinteggiate di bianco, mentre le pareti dei vani al piano terra in parte risultano completamente in pietra a "faccia vista" ed in parte intonacate. Gli infissi interni sono in legno marrone chiaro mentre gli infissi esterni sono in legno scuro. Questi ultimi sono costituiti da doppio vetro e protetti da persiane esterne ad ante apribili ed alette orientabili manualmente, sempre in legno. Esternamente risulta in pietra con un vecchio arriccio di intonaco in buone condizioni manutentive. La copertura è sfalsata ed a doppia falda, con manto di copertura in coppi e controcoppi. Non sono presenti canali di gronda e discese per l'allontanamento delle acque meteoriche. L'accesso al fabbricato, oggi avviene sia da un cancello pedonale che uno carrabile scorrevole, entrambi in ferro, realizzati su terreno di altra proprietà. Sull'ultimo atto notarile di trasferimento è precisata la presenza in mappa di un tracciato largo circa 1 metro sulle particelle (tutte in ditta aliena) 535, 537 (ora 1048) e 299 (ora 1067) foglio 7 per consentire l'accesso dalla strada, pur in assenza di atto costitutivo di servitù. Già sulla mappa d'impianto catastale del 1907 era già presente detto tracciato, indicato con linea tratteggiata, che parte dalla strada comunale denominata "Spinacelli". Questo tracciato oggi è largo circa 3 metri, è servito dalla pubblica illuminazione e può essere anche carrabile. Per raggiungere la corte della particella 1020, oggetto di pignoramento, dalla via Spinacelli bisogna immettersi nel tracciato suddetto e percorrerne circa 65 metri fino a raggiungere la particella 1067, che circonda il bene oggetto di esecuzione e che risulta di altra proprietà. Su questa particella sono ubicati i due cancelli sopra descritti, utilizzati dal debitore, sig. ██████████ per accedere all'immobile. Alla luce di tutto quanto sopra descritto, si conclude che il fabbricato presenta delle difformità catastali (diversa distribuzione interna, cambio di destinazione d'uso e presenza di un vano in più al piano primo). Non potendo parlare di eventuali abusi edilizi, in quanto non si è potuto risalire all'esatta realizzazione del fabbricato e delle eventuali modifiche ad esso apportate, si dovrà procedere alla presentazione di una pratica Docfa per la presentazione dell'esatta planimetria catastale e per la dichiarazione dell'attuale maggiore consistenza immobiliare. Si dovrà, poi, realizzare un tratto fognario con pompa di sollevamento per circa 70 metri fino a raggiungere la via Spinacelli ed allacciarsi alla pubblica fognatura. E' necessaria, infine, l'istituzione di servitù di passaggio, su terreni di terzi, sia per realizzare la fognatura che per raggiungere la corte del fabbricato stesso.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da uno dei Debitori

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

