

In particolare in data *25 settembre 2009* veniva rilasciato il *permesso di costruire in sanatoria N. 108/2008*, scheda N. 81/2008 per i lavori di: "Modesti Lavori eseguiti in difformità al Permesso di Costruire N. 101/2006 del 29 settembre 2006, per la realizzazione di un fabbricato rurale ed annessi agricoli con sala mungitura, paddock, vasca per la raccolta del letame, corsia di alimentazione e realizzazione di recinzioni" **(vedi allegato G1).**

Il responsabile del settore III: gestione del territorio – Sportello unico – del Comune di Capaccio, infatti: *"vista la richiesta di permesso di costruire prot. 18810 del 13/05/2008 presentata, dalla sig.ra* [REDACTED]

[REDACTED] con studio [REDACTED] per i lavori di: *"Accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 per lavori eseguiti in difformità al Permesso di costruire n. 101/2006/", in località Rettifilo, sull'area identificata al catasto Foglio 25 Particella 961 - 962 - 963; accertato che il richiedente ha titolo per richiedere il permesso di costruire come risulta dall'atto di compravendita del 24.07.2002 rep. n. 52304 racc. n. 19708 e dall'atto di compravendita del 30.06.2004 rep. n. 56124 racc. n. 21039; visto l'articolo 107, comma 3, lettera f, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267; visto il P.R.G. vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno pubblicato sul Bure n. 2 del 13 gennaio 1992; visto il Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 (d'ora in poi semplicemente T.U.Ed.) ed in particolare l'art. 20 recante, "Procedimento per il rilascio del permesso di costruire"; viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 6 agosto 1967 n. 765, 28 gennaio 1977 n. 10 e 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni; visto l'art. 82 del T.U.Ed. sull'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati, aperti al pubblico; vista la legge 5 marzo 1990 n° 46 e il relativo regolamento di attuazione, approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991 n. 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici; visto il Capo VI del T.U.Ed., recante norme per il contenimento del consumo di energia negli*

edifici; visto il D.P.C.M. 1 marzo 1991 e la legge quadro 26 ottobre 1995 n. 447 in materia di inquinamento acustico; visto il Nuovo Codice della Strada, approvato con D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, integrato e corretto con D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147 e con D.P.R. 16 dicembre 1996 n. 610; viste le restanti disposizioni di legge nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori vigenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistici, ambientali e monumentali; visto l'atto di compatibilità paesaggistica n. 23 del 04.09.2008 prot. 33757; vista la proposta di provvedimento del responsabile del procedimento, emessa in data 15.09.2008; visto il parere medico di prevenzione collettiva, favorevole espresso in data 18.07.2008 prot. n. 594/08/UQPC; visto il parere veterinario favorevole, espresso in data 29.07.2008 prot. n. 3185; vista la dichiarazione dell' [REDACTED] resa ai sensi dell'art. 77 del TUED, pervenuta in data 13.05.2006 prot. n. 18810; considerato che la destinazione d'uso per la progettata opera è compatibile, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, con la destinazione ammissibile nella pertinente zona omogenea territoriale che è individuata ed è la seguente: EI agricola di Pianura; dato atto che l'opera di cui al presente permesso di costruire non ricade nei casi di permesso di costruire gratuito ai sensi dell'articolo 17 comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; accertato che il richiedente ha provveduto al pagamento del contributo relativo a: 1) Contributo relativo agli oneri di costruzione di cui al citato D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, mediante il versamento della somma di € 2.487,95 con bolletta della Banca di Credito Cooperativo di Capaccio n. 1152 del 17.09.2008; 2) Diritti di segreteria mediante il versamento della somma di € 200,00 con versamento postale n. 0076 del 17.09.2008, sul c.c.p. n. 12286845 intestato alla tesoreria del Comune di Capaccio.

Sulla scorta dell'istruttoria del responsabile del procedimento, che firmava in calce sulla regolarità della procedura eseguita, veniva rilasciato il Permesso di Costruire alla signora [REDACTED] [REDACTED] ad eseguire i lavori di: "Accertamento di conformità urbanistica ai

sensi dell'art. 36 del D.P.R. N. 380 del 06.06.2001 per lavori eseguiti in difformità al Permesso di Costruire n. 101/2006" sull'area identificata al catasto Foglio 25 Particella 961 - 962 - 963, secondo quanto previsto nell'allegato progetto composto da n. 12 (dodici) tavole, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti di terzi **(vedi allegato G)**.

Infine, in data 10/09/2009 con protocollo N. 32693 veniva esibita dalla signora [REDACTED] la "Dichiarazione Inizio Attività – D.I.A." a firma del dott. arch. [REDACTED] con studio tecnico in via [REDACTED] avente ad oggetto: "Progetto per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di un'azienda zootecnica con ampliamento dei paddock e tettoia a sbalzo per la stabulazione e l'alimentazione dei capi bufalini, con trasformazione di un fienile in corsia di alimentazione e installazione di un impianto solare fotovoltaico sui tetti delle strutture esistenti dell'azienda zootecnica stessa" **(vedi allegato G)**.

Dallo studio delle pratiche edilizie risulta evidente come il fabbricato, allo stato, non risulta gravato da alcun abuso edilizio.

Come detto, con il rilascio della seconda autorizzazione in sanatoria, e nello specifico il permesso di costruire N. 108/2008 del 25 settembre 2009, sono state sanate tutte le difformità che fino a quel momento affliggevano il complesso immobiliare sito in via Rettifilo.

Ad ogni modo, sono state individuate delle modestissime difformità (ad esempio la finestra murata nella cucina del piano terra, il locale sottoscala, alcune piccole variazioni nelle misure interne) ma in considerazione dello stato dell'arte non appare verosimile considerare "abusi" edilizi le differenze minimali riscontrate.

Si vuole solo sottolineare che la vendita riguarda lo stabile con le destinazione

d'uso degli ambienti prima esplicitati, locali anche riattati alla civile abitazione non possono essere considerati "abitazione", ma vani rurali.

Dalle misure e dai rilievi effettuati le grandezze caratteristiche della casa a schiera sono risultate le seguenti **(vedi allegato A, B, C)**:

- Piano Seminterrato: Superficie Commerciale 91,56 mq, superficie calpestabile mq 72,50 con altezza media 2,50 m;

- Piano Terra (rialzato): Superficie Commerciale 91,56 mq; Superficie netta 69,42 mq con altezza netta m 2,70; portico 20,57 mq; ingresso secondario circolare + scala mq 18,75; Scala ingresso principale mq 5,25; rampa esterna + scaletta mq 46,50;

- Piano primo: Superficie Commerciale 78,37 mq; Superficie netta mq 57,21 con altezza netta 2,70 m; terrazza e balconi mq 30,40;

- Superficie Corte Esterna (in parte cementata o rifinita): 556,37 mq.

LOTTO N. 7

Il lotto in esame è composto un fabbricato a tre livelli a civile abitazione e accessori in via Rettifilo – via Sandro Pertini con annessi altri due fabbricati destinati



ad abitazione e servizi censiti al catasto di Capaccio al foglio di mappa N. 25, particella 520: Sub. 2, categoria A/2 "Abitazioni di tipo civile", classe 6, consistenza 5 vani e

rendita euro 206,58, piano T; Sub. 3, categoria A/2 "Abitazioni di tipo civile", classe 10, consistenza 10,5 vani e rendita euro 840,53, piano S1-T-1; Sub. 1 corte comune ai



Vista della corte compresa tra il fabbricato a tre piani f.t. e la Strada Statale N. 166 definita, in loco, via Rettifilo - via Sandro Pertini

sub 2 e 3 - bene comune non censibile (vedi allegato

D).

Il complesso immobiliare è sito a pochi passi dalla Strada Statale N. 166 che in loco assume il nome "storico" di via Rettifilo, oggi via Sandro

Pertini; la strada è una delle principali arterie della zona che ha diramazioni in tutte le direzioni e per tutte le località più importanti.

Il collegamento con le altre strade della pianura è molto agevole, infatti, si raggiunge facilmente la S.S. N. 18, verso Ovest, a meno di 1 Km di distanza - la stazione ferroviaria di capaccio Scalo a circa 1 Km.



Cancello d'ingresso, lato Est della proprietà, derivazione dalla stradella interna

I beni afferenti al lotto in esame si collocano in una zona periferica rispetto al centro cittadino quale è considerato Capaccio Scalo.

Il centro cittadino di Capaccio, il municipio,

le banche, le scuole e i collegamenti verso il mare e la litoranea per Salerno.

I manufatti, nello specifico, beneficiano di adeguati spazi di manovra e di sosta e sono collocati nelle vicinanze dei centri di lavoro come Capaccio Scalo, Agropoli,

Battipaglia ed Eboli.

Sono, inoltre, collocati a breve distanza dalla stazione ferroviaria di Capaccio,



Vista dalla S.S. N. 166 della proprietà pignorata; a sinistra la stradella interna, al centro il cancello veicolare

Paestum e Agropoli, nonché, dagli svincoli autostradali di Battipaglia e di Eboli e non lontanissimi dall'aeroporto di Pontecagnano.

La corte dei fabbricati, per la precisione, si estende fino al margine della suddetta arteria e permette l'accesso, mediante un cancello metallico veicolare alla proprietà.

L'ingresso principale al complesso immobiliare, comunque, avviene mediante una stradella perpendicolare a via Sandro Pertini, tracciata all'interno della proprietà pignorata e che



Prospetto Nord del fabbricato a tre piani f.t., con vista sul portico e parte della corte

delimita l'intero lato Est, che conduce dapprima al cancello veicolare metallico ubicato tra i due corpi di fabbrica, e poi continua fino a raggiungere altra proprietà della stessa ditta pignorata.

A tale proposito è il caso di ricordare che l'acquirente sub-asta dovrà

permettere ed agevolare il passaggio su tale strada anche alle ditte limitrofe, lato Sud in quanto uso oramai consolidato.

In questo caso, però, le interazioni tra le diverse ditte è assolutamente limitato, in quanto la proprietà pignorata è delimitata, su tutti i lati da muretti e recinzioni e la deviazione dalla stradella privata è regolato dal cancello.

Bisogna anche dire, però, che sia la proprietà



pignorata che le ditte limitrofe, poste a Sud e Ovest hanno costruito in aderenza ai confini una serie di accessori.

Tali manufatti, oramai devono essere sopportati dalle reciproche ditte, e di conseguenza dagli acquirenti sub-asta, perché frutto di accordi tra le parti.

Il fabbricato a tre livelli destinato a civile abitazione è, d'altra parte, posto a



grande distanza dalla strada statale N. 166 e lo spazio afferente alla corte esclusiva (sub-1) è ammantato di verde, composto da aiuole, piante sempreverdi, palme e fiori, mentre la restante area è solcata da un percorso

pavimentato in pietra a spacco.

I fabbricati in esame anche con riguardo all'esterno (inteso come corte

esclusiva), sono perfettamente rifiniti con un livello di finiture compatibili ed accettabili per la civile abitazione.

E' il caso fin da subito specificare che il complesso immobiliare che costituisce il



Fabbricato
secondario
(B) - Sub. 2

Lotto N. 7 è formato dall'edificio a maggiore consistenza adibito a civile abitazione censito al catasto urbano del Comune di Capaccio al foglio di mappa N. 25, particella N. 520, Sub. 3 "Abitazioni di tipo civile",

costituito da piano seminterrato, terra e primo, al quale è collegato un accessorio, che catastalmente è individuato come "tettoia con scala" che occupa l'estremo Sud-Ovest della proprietà, nonché di

un'altra costruzione indipendente che occupa il settore Sud-Est, riportata al catasto di Capaccio al foglio di mappa N. 25, particella N. 520, Sub. 2 "Abitazioni



Manufatto a corredo del fabbricato principale, catastalmente "tettoia con scala"

di tipo civile", catastalmente costituito da un piano, oltre terrazzo **(vedi allegato D).**

In realtà dai sopralluoghi effettuati e dai controlli svolti la situazione è risultata differente, soprattutto con riguardo ai due fabbricati indipendenti posti sul confine Sud della proprietà.

In particolare la "tettoia con scala" è stata ampliata e chiusa dando vita ad un

manufatto ad un piano fuori terra con due locali coperti con un tetto a due falde (vedi allegato B, C).

Anche il secondo edificio (Sub. 2) è variato sostanzialmente, in quanto il terrazzo è divenuto un altro livello coperto con un tetto ad una falda in calcestruzzo raggiungibile con la scala in muratura esterna (vedi allegato B, C).



Non solo, ma anche la casa di abitazione a tre piani fuori terra è viziato di abusi edilizi, infatti, al piano seminterrato, lato Est, lo spazio compreso tra l'edificio e la strada di accesso alla proprietà, un tempo utilizzata come arrivo della rampa carrabile esterna e spazio di manovra, è stato chiuso.

L'area è stata perimetrata con una copertura in legno (che si alza sul lato Ovest ben oltre la linea di livello del piano interrato) e con una



parete in muratura, in parte vetrata, con la messa in opera di infisso in alluminio, interrotta dall'inserimento di vetro mattone e creando un altro ambiente living da aggregare all'abitazione.

Non solo, ma la rampa, un tempo carrabile è stata trasformata in una gradinata rivestita in pietra, suddivisa in due strisce caratterizzate da differenti pedate.

Di conseguenza l'ambiente seminterrato ricavato a Nord, un tempo utilizzato come garage, è divenuto una cucina rustica, mentre la cantina continua ad essere utilizzata come tale.



ASTE GIUDIZIARIE.it

Bisogna dire che le altezze nette del piano non permettono una vivibilità adeguata e soprattutto a norma di legge; trattasi, in altre parole di garage-magazzini-cantina adattati ad abitazione rustica.

Tutti questi abusi non sono sanabili, per come si dirà in seguito, l'acquirente sub-asta sarà obbligato a ripristinare la situazione nello stato pari a quanto riportato in catasto.

Negli allegati grafici allegati alla presente si sono rappresentati gli abusi riscontrati sui luoghi (vedi allegato B, C).

Anche la destinazione d'uso e la qualità degli ambienti



deve essere considerata esclusivamente quella assentita dagli enti preposti; gli abusi edilizi hanno modificato la forma dei cespiti ma non la sostanza degli stessi.

I beni (terreni e fabbricati) situati in località Rettifilo (sopra riportati) formano insieme un piccolo comprensorio residenziale nei pressi della strada Provinciale di

località Rettifilo del Comune di Capaccio.

Il fabbricato principale è destinato a civile abitazione, e si compone di tre livelli: piano seminterrato, destinato a garage e cantina (ma come detto, in parte modificato a



cucina rustica) con il vano scala per il collegamento ai piani superiori e rampa di accesso; piano rialzato, con ingresso, portico - veranda, porticato, cucina, pranzo, soggiorno, studio, camera, disimpegno, bagno, vano scala per il

piano sottostante e scala interna per il collegamento al piano superiore; piano primo con N. 3 camere da letto, un bagno, una zona soggiorno, disimpegno, balconi e terrazzi e il vano scala.

Il fabbricato in esame è stato realizzato con struttura portante in cemento armato in opera, con travi di fondazione e di livello, pilastri e soletti.

Le chiusure verticali opache, sono state realizzate con muratura di mattoni forati in laterizio alleggerito da cm 30.

Gli infissi sono stati realizzati in legno con invetriata e persiane avvolgibili pvc, esistono inoltre i contro-infissi in alluminio con vetro.



Gli intonaci esterni sono del tipo tradizionale a tre strati a base di cemento portland, calce idraulica e calce idrata con buona permeabilità all'acqua e al vapore per



Piano Primo

copertura formato da tegole in cemento del tipo portoghesi

garantire la durata anche in condizioni di esposizione molto impegnativa.

La copertura è stata realizzata con struttura lignea a falde inclinate e manto di

Le rifiniture interne comprendono le pareti interne realizzate con mattoni forati da cm 8, mentre gli impianti tecnologici sono stati realizzati sotto traccia come quello elettrico ed idrico - sanitario nel rispetto della normativa vigente.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas con caldaia ed elementi irradianti in ghisa.

E' stato installato, inoltre, un termocamino che contribuisce al riscaldamento degli ambienti.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres ceramico.

Gli intonaci interni lisci, sono stati realizzati in modo tradizionale a base di grassello di calce.



Piano Primo:
Estremo Ovest

Le pareti sono state poi dipinte con idropitture di colore bianco o carta da parati; le porte interne sono in legno massello di abete di douglas con vetro con

tipologia "all'inglese".

Le rifiniture generali dell'edificio sono adatte alla specificità funzionale degli spazi, nel rispetto dell'igienicità e della sicurezza.

Lo smaltimento delle acque reflue provenienti dai servizi igienici e dalla cucina del fabbricato rurale destinato ad abitazione avviene con condotta che sfocia in una vasca a tenuta tipo imhoff, che viene svuotata, si ritiene periodicamente.

Il fabbricato individuato con il Sub. 2 (foglio 25, particella 520) è anch'esso destinato a civile abitazione.

Il fabbricato si compone del piano terra ed un sottotetto non abitabile, raggiungibile tramite una scala esterna in muratura.



La piccola abitazione al piano terra è costituita da un ingresso - soggiorno, N. 2 camere da letto, una cucina e un disimpegno.

Per accedere al sottotetto non abitabile è

necessario servirsi di una scala esterna.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato in opera, con travi di fondazione e di livello, pilastri e solai.

Le chiusure verticali opache, sono state realizzate con muratura di mattoni forati in laterizio alleggerito da cm 30.

Gli infissi sono stati realizzati in legno con invetriata.

Gli intonaci esterni sono del tipo tradizionale a tre strati a base di cemento Portland, calce idraulica e calce idrata con buona permeabilità all'acqua e al vapore per garantire la durata anche in condizioni di esposizione molto impegnativa.

Rampa di scale
esterne e prospetto
Nord del fabbricato
(Sub. 2)



La copertura è stata realizzata con struttura lignea a falde inclinate e manto di copertura formato da tegole in argilla del tipo portoghesi.

Le rifiniture interne comprendono le pareti interne realizzate con mattoni forati da cm 8, mentre gli impianti tecnologici sono stati realizzati sotto traccia come quello elettrico ed idrico - sanitario nel rispetto della normativa vigente.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas con caldaia ed elementi irradianti in alluminio; i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres ceramico.

Gli intonaci interni lisci, sono stati realizzati in modo tradizionale a base di grassello di calce.

Le pareti sono state poi dipinte con idropitture di colore bianco.

Le porte interne sono in legno tamburato con impellicciatura in noce nazionale.

Le rifiniture generali dell'edificio sono adatte alla specificità funzionale degli spazi, nel rispetto dell'igienicità e della sicurezza.

Lo smaltimento delle acque reflue provenienti dai servizi igienici e dalla cucina del fabbricato rurale destinato



"Tettoia con
Scala"
trasformato ed
adattato ad
abitazione in
modo abusivo ed
illegittimo

ad abitazione avviene con condotta che sfocia in una vasca a tenuta tipo imhoff, che

viene svuotata periodicamente da ditta autorizzata.

La "tettoia con scala" come detto è stata trasformata in edificio ad un piano fuori terra con copertura a due falde; l'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura di cm 30 di spessore e finito a civile sia all'interno che all'esterno.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in grès ceramico.

Gli intonaci interni lisci, sono stati realizzati in modo tradizionale a base di grassello di calce.

Le pareti sono state poi dipinte con idropitture di colore bianco.

Nei pressi degli edifici esistono quinte e spazi ombreggiati per mezzo di verde ornamentale (alberi, siepi, palme, aiuole e simili).

L'area di proprietà che contiene i fabbricati, per tutta la sua estensione è



Confine Sud della
proprietà

recintata con l'impiego, nei luoghi di ingresso, di cancelli automatizzati.

Il terreno sul quale insistono i due fabbricati, ha una superficie complessiva di mq. 2.000 ed è riportato nel P.R.G.

vigente del Comune di Capaccio (SA), come zona omogenea E1 agricola di pianura per una superficie di mq. 1.185, e come zona omogenea B1 a bassa densità (di completamento a prevalente destinazione residenziale) di mq 815.

In risposta a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto fin dal momento del giuramento ha intrapreso le consuete ricerche delle pratiche edilizie relative al compendio immobiliare indagato.

In data 09/05/2013, pertanto, si avanzava richiesta ai competenti uffici: tecnico e polizia locale per l'accesso ai fascicoli urbanistici dei beni **(vedi allegato G)**.

La ricerca, dimostratasi estremamente complessa, evidenziava, per il compendio immobiliare specifico, l'esistenza di alcune pratiche edilizie che nel tempo avevano consentito l'edificazione dei cespiti in via Rettifilo – via Sandro Pertini di Capaccio e successivamente la differenziazione in termini di attribuzioni di differenti destinazioni d'uso **(vedi allegato G)**.

Il fabbricato principale (foglio 25, particella 520, sub. 3) è stato realizzato in difformità della *Concessione Edilizia N. 07/1981 del 24/02/1981* rilasciata dal Sindaco del Comune di Capaccio alla signora [REDACTED] (madre di [REDACTED] [REDACTED] mentre il fabbricato secondario (sub. 3) è stato realizzato senza nessun titolo urbanistico.

Allo scopo di sanare la situazione urbanistica dei cespiti facenti parte del lotto pignorato il signor [REDACTED] [REDACTED] proprietario esclusivo dei beni, avanzava richiesta di sanatoria edilizia per gli abusi commessi.

In data *13 febbraio 2003* veniva rilasciata *Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1033/S*, pratica N. 2508/47 **(vedi allegato G)**.

Il responsabile del settore, infatti, premesso che: *“ai sensi della legge N. 47 del 28 febbraio 1985, in data 30/12/1986, prot. N. 22021, il sig. [REDACTED]*

[REDACTED] ha inoltrato richiesta intesa ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria per le seguenti opere abusive: “Opere realizzate in difformità alla concessione edilizia n. 81 del 24.02.1981 e costruzione di un piccolo fabbricato per civile abitazione”, opere realizzate entro l'anno 1983 in questo Comune alla località Rettifilo, su terreno riportato in Catasto al foglio di mappa 25 part. n. 520, denunciate all'Ufficio del Territorio di Salerno al foglio di mappa n. 25 particella n. 520 sub 2 e sub 3; Vista la documentazione presentata; Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10; Vista la legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni; Vista la legge 23 dicembre 1994, N. 724 e

successive modificazioni ed integrazioni; Vista la legge Regionale n. 38 del 06 maggio 1985; Visto la circolare del Ministero dei Lavori Pubblici, 17 giugno 1995 n. 2241/UL; Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale Integrata, espressasi favorevolmente nella seduta del 01.08.2002, verbale n. 14; Visto il decreto del Responsabile del Settore n. 1203 del 06.08.2002, affisso all'Albo del Comune in data 06.08.2002 emesso ai sensi dell'art. 151 del Decreto Legislativo n. 490 del 29.10.1999; Visto il nulla-osta della Soprintendenza Beni Ambientali di Salerno, espresso con nota n. 31417 del 17.09.2002; Accertato che il richiedente ha corrisposto a titolo di Oblazione la somma di £ 7.260,0 con versamento postale n. 0029 del 29.12.1986 + £ 1.535.750 con versamento postale n. 0055 del 23.12.1988 + € 3.342,56 con versamento postale n. 0061 del 05.02.2003, sul c.c.p. n. 255000, intestato all'Amministrazione P.T. Oblazioni Abusivismo Edilizio; Accertato che il richiedente ha corrisposto l'indennità risarcitoria ai sensi dell'art. 164 del D. Lgs. n. 490 del 29.10.199 ed ai sensi del D.M. 26.09.1997 come da D.G.C. n. 1963 del 25.11.1997 determinata per € 3.298,38 con versamento postale n. 0060 del 05.02.2003, sul c.c.p. n. 21120845, intestato alla Tesoreria del Comune di Capaccio; Accertato che la richiedente ha provveduto al pagamento dei diritti di segreteria di € 200,00 con versamento postale n. 0059 del 05.02.2003 sul c.c.p. postale n. 21120845 intestato alla Tesoreria del Comune di Capaccio; Visti i vigenti Regolamenti di edilizia, polizia locale e di circolazione stradale **(vedi allegato G1).**

Dato atto che la presente Concessione si intende, in ogni caso, rilasciata sotto riserva dei diritti e degli interessi dei terzi e in piena salvezza dei poteri attribuiti ad altri organi, con l'obbligo che le opere devono essere denunciate all'Ufficio del Genio Civile a norma dell'art. 4 del D.L. 12 gennaio 1988, n. 2 convertito nella Legge 13 marzo 1988, n. 68 rilasciava Concessione Edilizia in Sanatoria al: sig. ██████████

██████████ per le opere di cui in epigrafe, secondo quanto riportato negli allegati elaborati tecnici composti da n. 04 (quattro) tavole che allegate alla presente concessione ne formano parte integrante e sostanziale. La

concessione veniva rilasciata previo gli adempimenti previsti dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10, relativi agli oneri concessori, che sono stati corrisposti nel seguente modo: Versamento della somma di € 7.370,68 con versamento postale n. 0062 del 05.02.2003, sul c.c.p. n. 21120845, intestato alla Tesoreria del Comune di Capaccio. La presente è rilasciata sotto riserva dei diritti e degli interessi dei terzi in piena salvezza dei poter attribuiti ad altri organi **(vedi allegato 6)**.

Con la pratica edilizia sopra esplicitata si procedeva a sanare entrambi gli abusi, sia quello riguardante il fabbricato principale a tre piani fuori terra, che il fabbricato secondario

Allo scopo di procedere alla realizzazione della copertura della cosiddetta "casa di appoggio", ossia il fabbricato individuato con il Sub. 2 e realizzare una nuova tettoia da affiancare a quella esistente da allocarsi nel settore Ovest della proprietà, veniva esibita una nuova pratica edilizia avente ad oggetto: "Costruzione del tetto di copertura ad un fabbricato esistente" **(vedi allegato 6)**.

In data **13 novembre 2003**, infatti, il responsabile del settore del Comune di Capaccio, rilasciava il **Permesso di costruire N. 173**, scheda N. 116/2003 **(vedi allegato 6)**.

Il responsabile del settore, infatti: "Vista la richiesta di concessione edilizia prot. 12740 del 05/05/2003 presentata, dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] con allegato progetto, redatto dal tecnico geom.

[REDACTED] per i lavori di: "Costruzione del tetto di copertura ad un fabbricato esistente", in località Rettifilo, sull'area identificata al catasto Foglio 25 Particella 520 Sub 2; accertato che il richiedente ha titolo per richiedere il permesso di costruire come risulta dalla documentazione presentata; visto l'articolo 107, comma 3, lettera f, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267; visto il P.R.G. vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno pubblicato sul Bure n. 2 del 13 gennaio 1992; visto il Testo Unico dell' Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (d'ora in poi semplicemente T.U.Ed.) ed in particolare l'art. 20 recante, "Procedimento per il rilascio del permesso di

costruire"; viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 6 agosto 1967 n. 765, 28 gennaio 1977 n. 10 e 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni; visto l'art. 82 del T.U.Ed. sull'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico; vista la legge 5 marzo 1990 n. 46 e il relativo regolamento di attuazione, approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991 n. 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici; visto il Capo VI del T.U.Ed., recante norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici; visto il D.P.C.M. 1 marzo 1991 e la legge quadro 26 ottobre 1995 n. 447 in materia di inquinamento acustico; visto il Nuovo Codice della Strada, approvato con D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, integrato e corretto con D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147 e con D.P.R. 16 dicembre 1996 n. 610; viste le restanti disposizioni di legge nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori vigenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistici, ambientali e monumentali; visto il parere del Responsabile del Procedimento espressosi favorevolmente in data 14/05/2003; acquisito il parere della Commissione Edilizia Comunale espressasi favorevolmente in data 01/07/2003 parere n. 4; acquisito il parere della Commissione Edilizia Comunale Integrata espressasi favorevolmente in data 03/07/2003 parere n. 4; visto il decreto emesso ai sensi del D. Lgs.vo n. 490 del 29/10/99, con il n. 145 del 09/07/2003, affisso all'albo del Comune in data 17/07/2003; vista la comunicazione della Soprintendenza P.B.A.P.P.P.S.A.D.S.A., espressa con nota n. 27913 del 04/09/2003; visto l'accettazione del direttore dei lavori Geom. [REDACTED] pervenuta in data 07/10/2003, prot. n. 28317; considerato che la destinazione d'uso per la progettata opera è compatibile, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, con la destinazione ammissibile nella pertinente zona omogenea territoriale che è individuata ed è la seguente: EI Di pianura; dato atto che l'opera di cui al presente permesso di costruire non ricade nei casi di permesso di costruire gratuito ai sensi dell'articolo 17 comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; accertato che il richiedente ha provveduto al pagamento del contributo relativo a:

I) Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui al citato D.P.R. 6 giugno 2001, n.

380, mediante il versamento della somma di € 1050,19 con versamento postale n. 22 del 05/II/2003, sul c.c.p. n. 21120845 intestato alla tesoreria del Comune di Capaccio; 2) Diritti di segreteria mediante il versamento della somma di € 200,00 con versamento postale n. 232 del 06/IO/2003, sul c.c.p. n. 12286845 intestato alla tesoreria del Comune di Capaccio.

Sulla scorta dell'istruttoria del responsabile del procedimento che firmava in calce per la regolarità della procedura eseguita, veniva rilasciato il Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 13 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 al sig. [REDACTED] [REDACTED] come immanzi generalizzato ad eseguire i lavori di: "Costruzione del tetto di copertura ad un fabbricato esistente", sull'area identificata al catasto Foglio 25 Particella 520 Sub 2, secondo quanto previsto nell'allegato progetto composto da n. 04 tavole, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti di terzi **(vedi allegato G)**.

Dal controllo effettuato, rispetto al progetto approvato ed alle planimetrie di accatastamento, esistono delle difformità abbastanza evidenti per quanto riguarda la distribuzione interna del fabbricato principale; variazioni che, però, possono essere sanate **(vedi allegato B)**.

La difformità edilizia evidente che, invece, riguarda la proprietà è da ricercarsi nella trasformazione della cosiddetta "tettoia con scala" in un vero e proprio fabbricato adattato alla civile abitazione.

Non solo, ma anche l'altro edificio di minore consistenza è viziato da abuso, in quanto la scala esterna è stata variata e la copertura ad falde è stata realizzata in modo abusivo.

Infine, al fabbricato a tre piani (sub. 3), al livello seminterrato è stato affiancato un corpo di fabbrica con copertura in legno che è da ritenersi completamente e totalmente abusivo ed ancora, una ulteriore aggregazione riguarda, al piano terra, la

chiusura di uno spazio, originariamente aperto, posto all'estremo Sud dell'edificio **(vedi allegato B).**

Bisogna anche dire che è stata variata la destinazione d'uso del piano seminterrato, ma quest'ultimo fatto, a meno della modifica della rampa esterna, non costituisce un vero e proprio abuso edilizio, in quanto si procederà alla vendita secondo la destinazione licenziata ed approvata dall'ente preposto: ossia garage e cantina.

Il comma 6 dell'art. 40, legge N. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, reputano possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile (per come chiarito dalla sentenza del TAR Basilicata del 19.06.2001, N. 604) e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003).

L'articolo 40 della legge N. 47/1985, infatti, nella sezione dedicata alla "Mancata presentazione dell'istanza - Commi 5 - 6" riporta testualmente: *"Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa - Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".*

La legge N. 662 del 23/12/1996 all' art. 2. - comma 59 cita *"le disposizioni di cui ai commi quinto e sesto dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si applicano anche ai trasferimenti previsti dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560, nonché ai trasferimenti di immobili di proprietà di enti di assistenza e previdenza e delle amministrazioni comunali".*

Per concludere, la circolare del 07/12/2005, N. 2699 (circolare alla legge 326/03) punto 1, recita: *“Sono fatte salve anche le domande già presentate ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 relativo alla eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23/12/1996, N. 662”.*

Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, pertanto, devono essere lette alla luce della nuova normativa sul condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del D.L. N. 269/2003 (01/10/2003).

L'eccezione prevista da tale norma è giustificata dalla esigenza di consentire agli acquirenti sulla base di una procedura esecutiva di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento della insorgenza delle ragioni di credito, non era conosciuta la natura abusiva.

Nel caso in esame solo una delle condizioni sembrerebbe essere rispettata, ovvero, la realizzazione delle opere difformi è antecedente all'entrata in vigore dell'art. 32, comma 25 del D.L. 269/03 (basta fare riferimento alla planimetria catastale che è datata 31/01/1991), mentre le ragioni del credito sono sorte successivamente a tale termine, di conseguenza, non è possibile utilizzare il regime di “condono speciale” per le opere abusive di fabbricati ricadenti in procedure esecutive.

Nel caso specifico non è pensabile neppure pensabile far ricorso all'art. 36, del D.P.R. N. 380 del 6 giugno 2001 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - “Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)”, il quale stabilisce: *“1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono*

ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata".

La realizzazione, infatti, non rispetta i vincoli urbanistici ed anche le distanze legali sia con i fabbricati esistenti che con i confini di proprietà, ed inoltre, non esiste la "doppia conformità" urbanistica per le opere abusive.

Non rimane, quindi, che la demolizione e la messa in pristino dello stato dei luoghi.

Occorre allora procedere alla demolizione delle opere abusive, quali lo smantellamento del locale abusivo al piano seminterrato per il fabbricato a tre piani fuori terra, l'apertura dello spazio aggregato nella zona Sud del piano terra e l'apertura della "tettoia con scala" demolendo i muri perimetrali.

Per quanto attiene, invece, alla copertura ed alla scala esterna che affligge il secondo fabbricato bisogna fare riferimento all'art. 34, comma 2 del D.P.R. N. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

L'articolo di legge sopra citato -art. 34 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire - 1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del

comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. - 2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".

La domanda di pratica edilizia, ai fini di rispondere a quanto stabilito dall'art. 34 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, occorrerà correderla di una serie di documenti; di seguito si fornisce un elenco, non esaustivo e ad ogni modo, spetta all'ufficio tecnico di competenza stabilire la reale consistenza:

a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, n. 15 (ora artt. 47 del d.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;

c) Eventuale deposito al Genio Civile;

d) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;

e) Titolo di proprietà;

f) Acquisizione pareri e nulla osta per le zone vincolate (vedi risposta al quesito N. 9);

g) Marca da bollo da € 14,62, nonché versamento per quanto richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";

h) Denuncia ai fini I.M.U. e denuncia ai fini della tassa sullo smaltimento

dei rifiuti solidi urbani (T.R.S.U.);

i)ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici e spese varie, pari ad almeno euro 5.000,00.

L'opera di demolizione comprensiva delle spese tecniche, opere edili, trasporto a discarica dei materiali, oneri di discarica e vendita dei materiali di risulta prevede anch'essa una spesa non inferiore ad altri 5.000,00 euro.

Infine, per le difformità interne, bisogna fare ricorso a quanto stabilito dall'art. 37, del D.P.R. N. 380 del 6 giugno 2001 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985)", il quale stabilisce, per il caso in esame: "La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro".

Quindi, per le difformità riscontrate si verserà una sanzione pecuniaria pari ad almeno 516,00 (l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico), oltre diritti di segreteria.

Dalle misure e dai rilievi effettuati le grandezze caratteristiche della casa a schiera sono risultate le seguenti:

- Piano Seminterrato: Superficie Commerciale 123 mq, superficie utile mq 95 (dei quali 20 mq abusivi) e altezza media 2,10 m;

- Piano Terra: Superficie Commerciale: 130 mq con Superficie netta 105 (dei quali mq 10 abusivi), altezza utile m 2,90; Portico mq 45;

- Piano primo: Superficie Commerciale 100 mq; Superficie netta mq 76; altezza

netta 3,10 m; balcone: mq 29;

- Fabbricato "secondario" (foglio 25, particella 520, sub. 2): Superficie Commerciale 77 mq (dei quali 17 mq abusivi) + 10 mq di porticato;

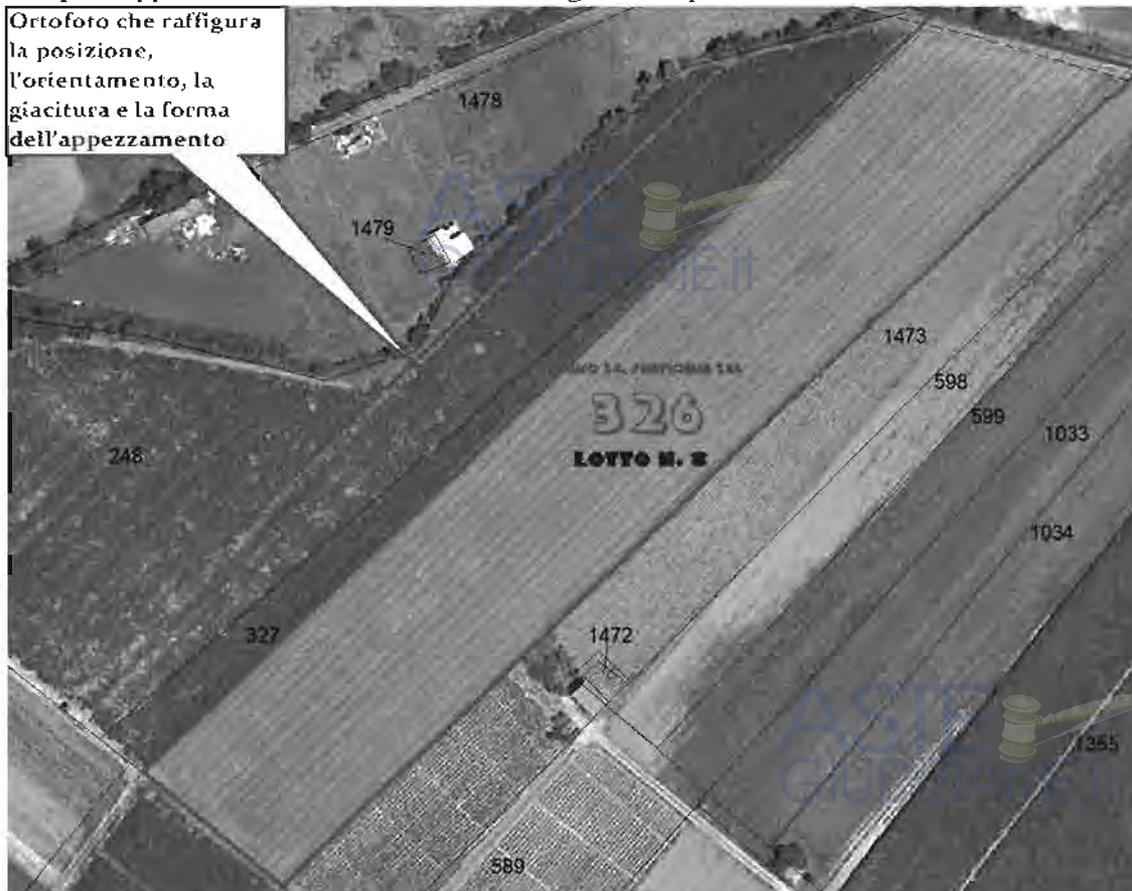
- "Tettoia con Scala": Superficie Commerciale totale mq 115; Tettoia aperta (assentita) mq 60, Tettoia Chiusa (assentita): mq 30; Ampliamento abusivo di almeno 25 mq rispetto agli elaborati grafici di progetto;

- Superficie Corte Esterna (Urbanizzata e a verde): mq (2.000 - 265) = mq 1735.

LOTTO N. 8

Il lotto in esame è formato dal terreno di rettangolare oblunga che rappresenta

il tipico appezzamento a "striscia" sito in agro di Capaccio in località loc. Cafasso.



Il suolo agricolo in esame, quindi, si colloca in una zona prettamente periferica anche se località Cafasso è ubicata a poche centinaia di metri dall'abitato di Capaccio Scalo.

Per raggiungere il podere, infatti, bisogna attraversare l'abitato di Capaccio Scalo e quando si giunge nel nucleo abitato denominato "Cafasso - Borgo Nuovo",

Tratto di strada che conduce al fondo in esame e che insiste nella zona Nord-Est dello stesso. A destra ed a sinistra sono visibili le opere idrauliche dell'Ente di Bonifica di Paestum sinistra Sele



sorto lungo la direttrice denominata via Magna Grecia che conduce al vicino Paestum, si svolta a sinistra, si attraversa con il sottopasso alla S.S. N. 18 e mediante la viabilità locale si giunge

sul posto.

E', altresì, possibile raggiungere l'appezzamento mediante la S.S.N. 18 con uscita "Cafasso" e poi la viabilità locale.

Occorre precisare che dopo aver deviato da via Romani, la strada, dopo pochi metri, diventa sterrata con un fondo molto accidentato difficilmente percorribile con un'automobile durante il periodo autunnale-invernale.

Non solo ma giunti a pochi metri dall'appezzamento in esame il collegamento diventa piuttosto confuso e poco leggibile.

Vista dalla stradella ubicata a Nord-Est del lotto in esame



Nella zona Nord - Est, il terreno pignorato è interessato da una servitù di passaggio che si dipana dalla stradella sterrata prima citata e raggiunge

il fondo in esame e gli altri limitrofi; tale percorso, d'altronde, è stato utilizzato dall'ente di Bonifica di Paestum sinistra Sele, per installare una condotta a pelo libero

ed una sotterranea con connettore di derivazione e che serve anche il fondo oggetto di stima.

I proprietari subito a ridosso della stradella, però, hanno eseguito tutta una serie di lavorazioni piuttosto invasive ed illegittime che di fatto impediscono il passaggio, almeno con i normali veicoli.

L'accesso, ad ogni modo non è impedito ai mezzi agricoli, tanto è vero che il suolo in esame in una delle visite effettuate era arato e coltivato a seminativo.

Come detto, l'edificio a tre piani fuori terra, denominato Lotto N. 3 è stato edificato in seguito al rilascio del Permesso di Costruire N. 113/2004 del 03/09/2004 - Scheda edilizia N. 276/2003 **(vedi allegato G).**

Il responsabile del settore III: gestione del territorio - Sportello unico - del Comune di Capaccio, infatti: *vista la richiesta di permesso di costruire prot. 29449 del 17/10/2003 presentata dalla sig* [REDACTED]

[REDACTED] e successive integrazioni del 03/03/2004 prot. N. 664I, per i lavori di: "Costruzione di un complesso edilizio da adibire ad attività di produzione e trasformazione di latte", in località Feudo, sull'area identificata al catasto foglio di mappa n. 20: particelle nn. 36 - 205; foglio di mappa n. 21: particelle nn. 277 - 279 foglio di mappa n. 34 partcella n. 326; accertato che la richiedente aveva titolo per richiedere il permesso di costruire come risultava dalla documentazione presentata; visto l'articolo 107, comma 3, lettera f, del D.Lgs 18 agosto 2000, N. 267; visto il P.R.G. vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno pubblicato sul BURC N. 2 del 13 gennaio 1992; visto il Testo Unico dell' Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 (d'ora in poi semplicemente T.U.Ed.) ed in particolare l'art. 20 recante, "Procedimento per il rilascio del permesso di costruire"; viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 6 agosto 1967 n. 765, 28 gennaio 1977 n. 10 e 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni; visto l'art. 82 del

T.U.Ed. sull' eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico; vista la legge 5 marzo 1990 n. 46 e il relativo regolamento di attuazione, approvato con



Confine Nord
dell'appezzamento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

D.P.R. 6 dicembre 1991 n. 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici; visto il Capo VI del T.U.Ed., recante norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici; visto il D.P.C.M. 1 marzo 1991 e la legge quadro 26 ottobre 1995 n. 447 in materia di inquinamento acustico; visto il Nuovo Codice della Strada, approvato con D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, integrato e corretto con D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147 e con D.P.R. 16 dicembre 1996 n. 610; viste le restanti disposizioni di legge nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori vigenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista da Nord, Est dell'appezzamento

nonché dei beni paesistici, ambientali e monumentali;

visto che la zona ricade fuori vincolo paesaggistico; visto il parere del Responsabile del

Procedimento espressosi favorevolmente; acquisito il parere della Commissione

Edilizia Comunale espressasi



favorevolmente nella seduta del 13/04/2004 parere N. 3; visto il parere medico di prevenzione collettiva, favorevole espresso in data 06/08/2004 prot. n. 1720; visto l'atto di cessione di

cubatura del terreno distinto in catasto al foglio di mappa n. 34 particella 326; visto l'atto di asservimento, stipulato in data 19/05/2004, dei terreni riportati in catasto al foglio di mappa n. 20 part. 36 - 205 e foglio di mappa n. 21 part. 277 - 279; visto l'accettazione del direttore dei lavori Ing. ██████████ pervenuta in data 31/08/2004, prot. n. 27955; visto il certificato di imprenditore agricolo a titolo principale considerato che la destinazione d'uso per la progettata opera era compatibile, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, con la destinazione ammissibile nella pertinente zona omogenea territoriale che è individuata ed è la seguente: EI Di pianura; dato atto che l'opera di cui al presente permesso di costruire ricade nei casi di permesso di costruire gratuito ai sensi dell'articolo 17 comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; accertato che il richiedente ha provveduto al pagamento del contributo relativo a: 1) Diritti di segreteria mediante il versamento della somma di € 200,00 con versamento postale n. 326 del 12/07/2004, sul c.c.p. n. 12286845 intestato alla tesoreria del Comune di Capaccio.

Sulla scorta dell'istruttoria, il responsabile del procedimento accertata la regolarità della procedura eseguita, rilasciava il: *Permesso di costruire* alla sig. ██████████

██████████ come innanzi generalizzata ad eseguire i lavori di: "Costruzione di un complesso edilizio da adibire ad attività di produzione e trasformazione di latte", sull'area identificata in catasto al foglio di mappa n. 20



particelle nn. 36 - 205; foglio di mappa n. 21 particelle nn. 277 - 279 foglio di mappa n. 34 particella n. 326, secondo quanto previsto nell'allegato progetto composto da n. 09 tavole, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, nonché alle

prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti di terzi (vedi allegato G).

Requisito fondamentale per l'ottenimento del permesso di costruire sopra indicato è stato quello che sul terreno in questione - Lotto 8 - venisse annotata all'agenzia del territorio, servizio di pubblicità immobiliare, "COSTITUZIONE DI VINCOLO - Scrittura privata con sottoscrizione autentica" il 03/04/2003 R.P. N. 9320, R.G. N. 12806 a rogito del notaio A. Agrisani del 24/03/2003 rep. N. 54240 e che aveva ad oggetto esclusivamente il terreno al catasto di Capaccio al foglio N. 34, particella 326 di ha 1 e 60 are, mentre nella "sezione D" veniva riportata la seguente scritta: "I coniugi ██████████ hanno asservito alla costruzione che quest'ultima intende realizzare sul terreno di sua proprietà in Capaccio alla località Feudo (confinante con strada comunale, proprietà ██████████ o loro aventi causa, proprietà ██████████ proprietà ██████████ e proprietà eredi ██████████ salvi altri e distinto nel catasto terreni al foglio 20, particella 36, are 32, ca. 15, seminativo irriguo di 2^, al foglio 20, particella 205, di ha. 2, are 34, ca. 42, seminativo irriguo di 2^, al foglio 21, particella 277, are 2, ca. 97, seminativo irriguo di 2^, e foglio 21, particella 279, di ha. 1, are 64, ca. 84, seminativo irriguo di 2^) il terreno di cui al quadro b) della presente nota. qualora, in futuro, nuove norme mutassero gli indici di fabbricabilità in senso meno restrittivo degli attuali, verranno a cessare gli obblighi assunti che fossero in contrasto con le nuove norme (vedi allegato E).

In considerazione della sopra citata trascrizione il terreno costituente il lotto N. 8 risulta, di fatto, inedificabile in quanto le pratiche edilizia finora licenziate dall'ente preposto hanno "consumato" la capacità edificatoria degli stessi.

Si è ritenuto, quindi, che la suddivisione dei terreni in differenti lotti non inficia e non modifica l'attitudine edificatoria e urbanistica dei suoli.

Come detto, allo stato il terreno ha un uso prettamente agricolo e precipuamente seminativo irriguo, grazie all'apporto dell'ente di Bonifica.

I confini fisici sul terreno sono rappresentati da paletti in calcestruzzo direttamente infissi nel terreno ed ove non facilmente leggibili, la forma regolare del lotto non genera alcuna incertezza quanto a dimensione, geometria ed estensione.

Così per come disposto dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto, allo scopo di



fornire informazioni quanto più utili e precise sul cespite, giorno 09/05/2013 avanzava richiesta al Comune di Capaccio, per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni pignorati **[vedi allegato I]**.

In data 04 settembre 2013 il Comune di Capaccio, rilasciava il certificato richiesto, dal quale si evince che: "l'area in cui ricade il terreno sito in agro di Capaccio distinta in catasto al foglio di mappa N. 20, particella 36 e particella 205 e foglio di mappa N. 21, particella 277 ha, in base al Piano Regolatore Generale (P.R.G. - ora P.U.C.) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Provinciale di Salerno pubblicato sul B.U.R.C. N. 2 del 13 gennaio 1992, destinazione urbanistica "Agricola di Pianura - Area E1".

Per tale area e nel caso specifico vigono le seguenti prescrizioni - Parametri di edificazione:

- Lotto interessato a richiesta di Concessione Edilizia, non inferiore a mq 10.000;
- Per abitazioni: (if) = 0,03 mc/mq (aree seminate e a frutteto);
- (if) = 0,05 mc/mq (area seminate irrigue con colture pregiate a ciclo intensivo);

- (H)= 7,50 m; (De)= 10,00 m;
- (Dc = Ds) = 5,00 m;
- Per attrezzature non abitative: (if) 0,1 mc/mq (H) = 7,50 m;
- (Dc = Ds) = 10,00 m;

Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche culturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e per la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

Per tali realizzazioni si stabilisce un indice di fabbricabilità territoriali (it) rispetto al fondo pari a mc 0,1/mq, utilizzabile nelle zone E1 ed E2.

Per le necessità abitative è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui.

In ogni caso, ciascuno immobile edificato mediante detta procedura deve corrispondere ad un lotto di pertinenza non inferiore a mq 5000.

Si precisa che nella zona agricola fuori del perimetro dei centri abitati, la distanza dalle strade è quella stabilita dal vigente codice della strada (D. Lvo 30.04.1992 N.285 e s.m.i.)

Su tali particelle insistono i seguenti vincoli:

A Zona classificata sismica S= 6 (D.M. 03.06.1981)

E Fasce di rispetto stradale (D. Lgs. 30/04/1992, N. 285 e s.m.i.)

Si attesta che per dette aree non è stata emessa ordinanza ai sensi dell'art. 18 settimo comma della Legge 28/02/1985, n. 47 **(vedi allegato I)**.

L'estensione complessiva del lotto, verificata e confrontata con i documenti agli atti, è pari a mq 16.000.



QUESITO N. 5

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

La proprietà dei beni, oggetto di perizia, risultano in testa dell'uno o dell'altro coniuge in modo esclusivo, ossia [REDACTED] o [REDACTED] ad eccezione del Lotto N. 8 che risulta in di proprietà comune e pro-indiviso tra di loro per acquisto effettuato in regime di comunione legale.

In particolare, la proprietà dei beni è così individuata:

LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3 E LOTTO 4

Il terreno agricolo rimanente ed il suolo base di sedime dei fabbricati (compresi gli stessi per accessione) sono di esclusiva proprietà della signora [REDACTED] per acquisto effettuato il 26/09/2000, atto a rogito del notaio L. Baldari, rep. N. 21.147 registrato a Sant'Angelo dei Lombardi il 16/10/2000 al N. 1148 e trascritto a Salerno il 26/10/2000 al N. 22197 R.P. e N. 28327 R.G., in regime di separazione legale dei beni **(vedi allegato F).**

Nello specifico, l'atto in questione, cita così: *Il ventisei settembre duemila, innanzi al notaio Leonardo Baldari, si costituivano: 1) [REDACTED]*

[REDACTED] i quali, d'accordo tra loro convenivano:
ARTICOLO 1 = CONSENSO ED IMMOBILE. [REDACTED] per i diritti di comproprietà pari a tre noni (3/9) dell'intero, i germani [REDACTED] in comune e quote uguali per i diritti di comproprietà pari a quattro noni (4/9) [REDACTED] per i restanti diritti di comproprietà pari a due noni (2/9) dell'intero, vendevano ad [REDACTED] che acquistava, la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile, sito in Capaccio, alla Località Feudo, e precisamente: - zona di terreno agricolo, estesa catastalmente ettari quattro, are trentaquattro e centiare trentotto (ha. 4,34,38), confinante con strada comunale, restante proprietà della parte alienante, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e proprietà ereditaria [REDACTED] salvo altri: al Catasto Terreni come segue: - foglio 20, particelle: 36 di are 32,15, seminativo

irriguo di 2[^]. RD 77.160 (Euro 39,85) e RA 33.757 (Euro 17,43); 205 di ha. 2.34.42, seminativo irriguo di 2[^], RD 562.608 (Euro 290,56) e RA 246.141 (Euro 127,12); - foglio 21, particelle: 277 di are 2,97, seminativo irriguo di 2[^], RD 7.128 (Euro 3,68) e RA 3.118 (Euro 1,61); 279 di ha. 1.64.84, seminativo irriguo di 2[^], RD 395.616 (Euro 204,32) e RA 173.082 (Euro 89,39).ARTICOLO 2 = PRECISAZIONI. Quanto compravenduto viene trasferito dalla parte alienante nello stato di fatto in cui si trovano, a corpo e non a misura. La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, pertinenza, diritto e servitù attiva o passiva inerente. ARTICOLO 3 = PROVENIENZA. La parte venditrice, in merito alla provenienza, dichiara che: - la particella 205 del foglio 20 e le particelle 277 e 279 del foglio 21, derivano rispettivamente dalle particelle 14 del foglio 20, 7 del foglio 21 e 34 del foglio 21: - che tali immobili, unitamente alla particella 36, erano di proprietà di ██████████ ad esso pervenuti in virtù di atto a rogito del notaio Zerca in data 24 luglio 1962, registrato a Salerno il 13 agosto 1962 al n. 600 ed ivi trascritto in data 24 detti al n. 18709/16494, contenente l'assegnazione di detti immobili in favore di esso ██████████ con patto di riservato dominio a favore della Sezione Speciale per la Riforma Fondiaria in Campania (oggi E.R.S.A.C.); - che in data ██████████ è deceduto il predetto ██████████ (denuncia n. 05, vol. 128, registrata ad Agropoli), lasciando a succedergli per legge il coniuge superstite ██████████ ed i figli ██████████ ed ██████████ tutti qui costituiti, nonché l'altro figlio ██████████ - che con scrittura privata autenticata nella firma del notaio ██████████ in data 8 febbraio 2000, registrata a Sala Consilina il 28 detti al n. 96, ancora in corso di annotamento, l'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo in Campania E.R.S.A.C. (già Sezione Speciale per la Riforma Fondiaria in Campania), ha acconsentito l'annotazione della cessazione del patto di riservato dominio di cui al citato atto a rogito del notaio Zerca in data 24 luglio 1962; - che in data ██████████ è deceduto anche ██████████ (denuncia n. 06, vol.128, e sostitutiva n. 49, vol. 129, entrambe registrate ad Agropoli), la cui successione è stata regolata da testamento olografo del 15 gennaio 2000, pubblicato con verbale a rogito del notaio Rosa Barra in data 4 luglio 2000, registrato in Agropoli il 6 detti al n.1074, col quale esso de cuius nominava erede universale il coniuge ██████████ assegnandole, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

ARTICOLO 4 = PREZZO. Il prezzo della presente vendita è convenuto in lire trecentoquattromilionesessantaseimila (lire 304.066.000), che la parte alienante dichiara di aver già prima d'ora riscosso dalla parte acquirente a cui rilascia quietanza liberatoria. ARTICOLO 5 = POSSESSO. Il possesso giuridico ed il materiale godimento passano da oggi alla parte acquirente con tutte le conseguenze utili ed onerose. ARTICOLO 6 = GARANZIE. La parte alienante presta tutte le garanzie

di legge e dichiara che sull'immobile alienato non gravano garanzie reali, pignoramenti, sequestri, privilegi anche fiscali, oneri reali, diritti che ne diminuiscano il libero godimento o la piena disponibilità e che non vi sono iscrizioni né trascrizioni pregiudizievoli. ARTICOLO 7 = IPOTECA LEGALE. La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale ad essa spettante ai sensi dell'art. 2817 c.c.. ARTICOLO 8 = DICHIARAZIONI DI PARENTELA. Le parti dichiarano che tra di loro non intercorre alcuno dei rapporti di cui all'art. 26 del D.P.R. n. 131/1986. ARTICOLO 9 = LEGGE 19 MAGGIO 1975 N. 151. [REDACTED] dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni [REDACTED] dichiarano di essere vedove. [REDACTED] dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni, garantendo la provenienza personale dell'immobile in oggetto. ARTICOLO 10 = LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47; LEGGE 26 GIUGNO 1990 N. 165. Ai sensi del 2° comma dell'art. 18 della legge 47/85, si allega al presente atto sotto la lettera "A" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Capaccio in data 11 maggio 2000 contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata ed in relazione alla stessa la parte alienante dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui al 3° comma di tale articolo, che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. ARTICOLO 11 = SPESE. Le spese del presente atto e sue conseguenziali sono a carico della parte acquirente. ARTICOLO 12 = AGEVOLAZIONI FISCALI. La parte acquirente chiede di poter beneficiare dell'agevolazioni di cui all'art. di legge 26 maggio 1965 n. 590 e legge 6 agosto 1954 n. 604, e successive modifiche, integrazioni e proroghe trattandosi di acquisto compiuto per la formazione della proprietà contadina **(vedi allegato F)**.

LOTTO 5 E LOTTO 6

I cespiti costituenti i lotti in esame (terreni agricoli, suoli urbanizzati e base di sedime dei manufatti) sono di esclusiva proprietà della signora [REDACTED] [REDACTED] per acquisto effettuato il: 24/07/2002, atto a rogito del notaio R. Malinconico, rep. N. 52.304 registrato a Salerno il 23/07/2002 al N. 4186, serie 1V e trascritto a Salerno il 29/07/2002 al N. 20948 R.P. e N. 28339 R.G., in regime di separazione legale dei beni e per acquisto del 30/06/2004, atto a rogito del notaio R. Malinconico, rep. N. 56.124 registrato a Salerno l'08/07/2004 al N. 3389, serie 1T e trascritto a Salerno il 12/07/2004 al N. 22119 R.P. e N. 29309 R.G., in regime di separazione legale dei beni **(vedi allegato F)**.

Nello specifico, gli atti in questione, citano testualmente

~~QUESTO ATTO D'ACQUISTO~~ "L'anno duemiladue, il giorno ventiquattro del mese di luglio, in Capaccio, alla via Magna Grecia n. 110, avanti al dr. Raimondo Malinconico, notaio in Salerno, erano presenti: da una parte: [REDACTED] in comunione legale dei beni; e dall'altra: [REDACTED] coltivatrice diretta, [REDACTED] [REDACTED] che dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni. I costituiti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi hanno richiesto della stipula di quest'atto con il quale convengono quanto segue: Art. 1°) – Il signor [REDACTED] vende con ogni garanzia di legge, liberamente e senza alcuna riserva, alla signora [REDACTED] che in buona fede accetta ed acquista, la piena proprietà del fondo rustico sito in Capaccio (SA) alla località Rettifilo, della complessiva superficie catastale di Ha 2.00.00, confinante con eredi [REDACTED] con strada interpodereale di uso pubblico, con restante proprietà del venditore, con Gorrasi Angelo eredi, salvo altri: riportato nel catasto terreni del Comune di Capaccio, in ditta non conforme, al foglio 25, particelle numero: 24 di are 31,34, pascolo di 3 classe, RD Euro 4,05 e RA Euro 5,67; 875 (ex 23/b) di ha 1.68,66, seminativo di 4 classe, RD Euro 60,97 e RA Euro 104,53, giusta tipo di frazionamento n. 3481 del 20.05.2002. Quanto ora alienato pervenne alla parte venditrice per successione legittima alla propria madre, [REDACTED] o [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] apertasi in data [REDACTED] la relativa denuncia di successione è stata registrata ad Agropoli il 5.4.1993 al n. 91 e classificata al n. 6 Vol. 101; alla dante causa era pervenuto con atto per Notar Domenico Zecca del 26/05/1959, rep. N. 49399, trascritto a Salerno il 06/06/1959 ai nn. 11047/9973; la decadenza del riservato dominio è stata annotata di cancellazione in data 9.11.1989 ai nn. 29957/2954 e volturata in data 13.11.1989 prot. n. 8976 del catasto terreni. La parte venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Capaccio in data 25/06/2002, che qui si allega sub "A", previa lettura datane a me notaio alle parti e dichiara che dalla data del rilascio fino ad oggi non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici ivi citati. Art. 2°) – Il prezzo della conclusa vendita è stato tra le parti concordato in Euro ventotremiladuecentonovantuno virgola trentotto (103.291,38) somma che la parte venditrice dichiara e riconosce di aver interamente incassato e prima della sottoscrizione di quest'atto

della parte acquirente, in favore della quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo, con espressa rinunzia all'ipoteca legale. Art. 3°) – Nel possesso giuridico e nella materiale detenzione di quanto acquistato la parte acquirente, viene da oggi immessa per tutte le conseguenze utili ed onerose. Art. 4°) – La parte venditrice garantisce la piena e giuridica disponibilità e proprietà di quanto alienato e la libertà da pesi, oneri, vincoli pregiudizievoli di ogni specie, anche di natura fiscale e tributaria; assicura pertanto la vendita per i casi di molestia ed evizione. Art. 5°) – La vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto oggi versa; con le pertinenze, dipendenze, accessioni e con gli accessori inerenti; con le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite; il tutto così come posseduto e pervenuto alla parte venditrice con i citati titoli di provenienza cui le parti fanno espresso riferimento. In particolare con la servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile da esercitare su una striscia di terreno larga metri tre che insiste sulla restante proprietà del venditore e precisamente lungo il confine nord della particella n. 874 per una lunghezza di circa metri lineari cento e comunque così come allo stato dei luoghi attualmente esistente. Art. 6°) – La parte acquirente richiede per quest'atto le agevolazioni fiscali di cui alla legge 6.8.1954 n. 604 e seguenti sulla piccola proprietà contadina e della legge 26.5.1965 n. 590; a tal uopo dichiara di essere coltivatrice diretta, di condurre direttamente i fondi posseduti, di aver effettuato l'acquisto a scopo di arrotondamento di fondi rustici, di non aver posto in essere alcuna vendita di terreni nel decennio precedente a quest'atto; per l'effetto viene consegnata a me Notaio l'attestazione provvisoria della Regione Campania – Settore Tecnico Amministrativo Provinciale Agricoltura e Ce.P.I.C.A. – di Salerno – rilasciata in data 24.07.2002, prot. n. 12577, perché provveda a trasmetterla, con la registrazione di quest'atto, all'Ufficio del Registro di Salerno. Le spese di quest'atto e sue conseguenti sono a carico della parte acquirente; fra le parti non c'è vincolo di parentela in linea retta **(vedi allegato F)**.

SECONDA COMPRAVENDITRICE "L'anno duemila quattro, il giorno trenta del mese di giugno, in Capaccio, alla via Magna Grecia n. 110, avanti al dr. Raimondo Malinconico, notaio in Salerno erano presenti:

da una parte: [REDACTED]

[REDACTED] che dichiarava di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni;

e dall'altra: [REDACTED]

[REDACTED] che dichiarava di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

I costituiti richiedevano la stipula dell'atto con il quale convenivano quanto segue: Art. 1°) – Il signor [REDACTED] vende con ogni garanzia di legge, liberamente e senza alcuna riserva, alla signora [REDACTED] che in buona fede accetta ed acquista, la piena proprietà del fondo rustico sito in Capaccio (SA) alla località Rettilo, confinante con altra proprietà dell'acquirente e di cui costituisce accorpamento, con beni eredi [REDACTED] con restante proprietà del venditore e con strada Comunale; riportato nel catasto terreni del Comune di Capaccio, in ditta conforme, al foglio 25, particella n. 918 (ex 874/g) di ha 1.00.00, seminativo di 4 classe, RB Euro 36.15 e RA Euro 61.97; giusta tipo di frazionamento n. 121346 del 14.04.2004. Quanto ora alienato pervenne alla parte venditrice per successione legittima alla propria madre, [REDACTED] o [REDACTED] nata a [REDACTED] apertasi in data [REDACTED] la relativa denuncia di successione è stata registrata ad Agropoli il 5.4.1993 al n. 91 e classificata al n. 6 Vol. 101; alla dante causa era pervenuto con atto per Notar Domenico Zecca del 26/05/1959, rep. N. 49399, trascritto a Salerno il 06/06/1959 ai nn. 11047/9973; la decadenza del riservato dominio è stata annotata di cancellazione in data 9.11.1989 ai nn. 29957/2954 e volturata in data 13.11.1989 prot. n. 8976 del catasto terreni. La parte venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Capaccio in data 3.6.2004, che qui si allega sub "A", previa lettura datane da me Notaio alle parti e dichiara che dalla data del rilascio fino ad oggi non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici ivi citati. Art. 2°) – Il prezzo della conclusa vendita è stato tra le parti concordato in Euro 5.000.00 (cinquemila virgola zero) somma che la parte venditrice dichiara e riconosce di aver interamente incassato e prima della sottoscrizione di quest'atto dalla parte acquirente, in favore della quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo, con espressa rinuncia all'ipoteca legale. Art. 3°) – Nel possesso giuridico e nella materiale detenzione di quanto acquistato la parte acquirente, viene da oggi immessa per tutte le conseguenze utili ed onerose. Art. 4°) – La parte venditrice garantisce la piena e giuridica disponibilità e proprietà di quanto alienato e la libertà da pesi, oneri, vincoli pregiudizievoli di ogni specie, anche di natura fiscale e tributaria; assicura pertanto la vendita per i casi di molestia ed evizione. Art. 5°) – La vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto oggi versa; con le pertinenze, dipendenze, accessioni e con gli accessori inerenti; con le servità attive e passive legalmente esistenti e costituite; il tutto così come possedute e pervenuto alla parte venditrice con i citati titoli di provenienza cui le parti fanno espresso riferimento. Art. 6°) – La parte acquirente richiede per quest'atto le agevolazioni fiscali per gli acquisti effettuati da

soggetto che intende acquisire la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, per cui si riserva di esibire all'Ufficio Agenzia dell'Entrate di Salerno la relativa certificazione entro tre anni della data del presente atto. Le spese di quest'atto e sue conseguenti sono a carico della parte acquirente **(vedi allegato F)**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 7

I cespiti costituenti il lotto sopra citato sono di esclusiva proprietà del signor [REDACTED] per donazione ricevuta il 05/09/1981, atto a rogito del notaio U. Giuliani, rep. N. 51471 registrato ad Agropoli il 17/09/1981 al N. 1072 e trascritto a Salerno il 19/09/1981 al N. 21386 R.P. e N. 18382 R.G., in regime di comunione legale dei beni – anche se indifferente **(vedi allegato F)**.

Nello specifico, l'atto in questione cita testualmente: "L'anno millenovecentottantuno ed oggi cinque settembre in Agropoli innanzi al dottor Umberto Giuliani fu Vittorio Mantio, Notaio residente ad Agropoli, erano presenti i signori:

[REDACTED]
[REDACTED]

La signora [REDACTED] dichiarava:

- che, con atto rogato dal Notaio Gaetano Amato il 16 ottobre 1953, registrato a Postiglione il 5 novembre successivo al numero 118, le fu assegnato dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] l'appezzamento di terreno alla contrada "parco Caserta" del Comune di Capaccio, confinante con strada provinciale per Capaccio, con quota assegnata [REDACTED] con opera Nazionale Combattenti e con quota assegnata a [REDACTED] riportato nel C.T. ora alla partita 3015 in testa alla dichiarante, foglio 25 numero 97 seminativo irriguo are 80.45 coi R.D.L. 201.13 e R.A.L. 96.54; - che, in virtù di concessione edilizia del 24 febbraio 1981 numero 7, ha costruito su circa ottanta metri quadrati un piccolo fabbricato rurale, composto da piano terra e primo piano, allo stato grezzo (cioè solo strutture portanti, lompagnature esterne e tramezzi interni). Ciò premesso le parti con questo atto dichiarano, convengono e stipulano quanto segue: Articolo 1° - La signora [REDACTED] spontaneamente e per solo spirito di liberalità, dona al

foglio signor [REDACTED] che accetta, il seguente immobile sito in agro del Comune di Capaccio: Parte dell'appezzamento di terreno alla contrada "Parco Caserta" con entro stante piccolo fabbricato rurale allo stato grezzo, descritto in premessa dell'estensione di are venti, confinante con Strada Statale, con proprietà di Gemma Ciuccio, con restante proprietà della donante e con proprietà di [REDACTED] da volturare, come da tipo di frazionamento redatto dall'ing. [REDACTED] approvato il 10 aprile 1981 numero 43, che si allega al presente atto con la lettera "A" foglio 25 numero 97 lettera b (definitivo 520) are 20,00. Articolo 2° - L'immobile viene donato ed accettato nello stato in cui attualmente si trova in uno a tutti i diritti, pertinenze, dipendenze ed accessioni, servitù attive e passive legalmente esistenti. La donante riserva per sé, suoi eredi ed aventi causa il diritto di passaggio perpetuo, sia pedonale che carrabile, su una striscia di terreno della larghezza di metri tre e centimetri cinquanta della parte donata lungo il confine est (cioè con la proprietà di [REDACTED] per l'accesso alla restante sua proprietà (foglio 25 numero 97/a). Articolo 3° - Per espressa volontà della donante la presente donazione è fatta a titolo di anticipata successione da imputarsi sulla quota legittima spettante al donatario e per l'eventuale supero sulla disponibile con esonero della collazione. Articolo 4° - Gli effetti attivi e passivi della presente donazione decorrono da oggi. Articolo 5° - Le parti rinunziano a qualsiasi ipoteca ed esonerano il signor Conservatore dei registri immobiliari da responsabilità. Articolo 6° - Ai fini fiscali le parti dichiarano che il valore dell'immobile donato è di lire dodici milioni. Articolo 7° - Le spese del presente atto e consequenziali inerenti sono a carico del donatario. Le parti dichiarava di essere parenti in linea retta. L.I.N.V.I.M. segue come per legge **(vedi allegato F).**

LOTTO N. 2

Il suolo agricolo che forma il lotto in esame è di proprietà dei coniugi: [REDACTED] in comunione legale dei beni con [REDACTED] per acquisto effettuato il 12/05/1999, atto a rogito del notaio R. Malinconico, rep. N. 46046 registrato a Salerno il 18/05/1999 al N. 4191 e trascritto a Salerno il 09/06/1999 al N. 13038 R.P. e N. 17159 R.G. **(vedi allegato F).**

Nello specifico l'atto di compravendita sopra indicato, riporta testualmente:

"L'anno milleenovecentonovantanove, il giorno dodici del mese di maggio, in Capaccio, alla Via Nazionale n. 110, avanti al dr. Raimondo Malinconico, Notaio in Salerno, iscritto nel Ruolo del Collegio notarile di Salerno e senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinunzia fattane dalle parti e col mio consenso, sono presenti:

da una parte:

[REDACTED]

[REDACTED] che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

e dall'altra:

[REDACTED]

domiciliata in Capaccio alla frazione [REDACTED] che dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni.

I costituiti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi hanno richiesto della stipula di quest'atto con il quale convengono quanto segue:

Articolo 1

Il signor [REDACTED] quale unico esclusivo e legittimo proprietario, in forza del titolo a precisarsi, vende con ogni garanzia di legge, liberamente e senza alcuna riserva, alla signora [REDACTED] che in buona fede accetta ed acquista, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Capaccio, alla località Cafasso, della catastale superficie di Ha 1.60.00, a destinazione agricola, confinante con beni di [REDACTED] con beni di [REDACTED] di [REDACTED] con proprietà eredità [REDACTED] salvo altri:

Riportato nel NCT di Capaccio, alla partita N. 87989, in ditta conforme, al foglio 34, particella n. 326 di Ha 1.60.00, seminativo irriguo di 1 classe, RD L. 536.000 (Euro 276.82) e RA L. 184.000 (Euro 95.03).

Quanto ora alienato pervenne alla parte venditrice, per donazione della madre [REDACTED], con atto per Notar Antonia Angrisani di Capaccio del 18.12.1991, rep. N. 21765, registrato ad Agropoli il 3.1.1992 al n. 28 e trascritto a Salerno l'8.1.1992 ai nn. 749/695.

La parte venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Capaccio in data 15/04/1999, che qui si allega sub "A", previa lettura datane da me notaio alle parti e dichiara che dalla data del

rilascio fino ad oggi non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici ivi citati.

Articolo II

Il prezzo della conclusa vendita è stato tra le parti concordato in Lire cinquantamilioniduecentocinquantamila (50.250.000), somma che la parte venditrice dichiara e riconosce di aver interamente incassato e prima della sottoscrizione di quest'atto della parte acquirente, in favore della quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo, con espressa rinuncia all'ipoteca legale.

Articolo III

Nel possesso giuridico e nella materiale detenzione di quanto acquistato la parte acquirente, viene da oggi immessa per tutte le conseguenze utili ed onerose.

Articolo IV

La parte venditrice garantisce la piena e giuridica disponibilità e proprietà di quanto alienato e la libertà da pesi, oneri, vincoli pregiudizievoli di ogni specie, anche di natura fiscale e tributaria; assicura pertanto la vendita per i casi di molestia ed evizione.

Articolo V

La vendita viene fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto oggi versa, con le pertinenze, dipendenze, accessioni e con gli accessori inerenti, con le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite.

Articolo VI

Le spese di quest'atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente, la quale richiede la tassazione con l'aliquota ridotta prevista per gli acquisti effettuati da soggetto che intende acquisire la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, per cui si riserva di esibire all'Ufficio del registro di Salerno la relativa certificazione entro tre anni dalla data del presente atto.

Fra le parti non c'è vincolo di parentela in linea retta; l'INVM segue come per legge **(vedi allegato F)**.



QUESITO N. 6

Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei

comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.

Come già trattato ai quesiti N. 4 e N. 5 della presente relazione, i cespiti appartengono esclusivamente all'uno o all'altro coniuge esecutato, ossia:

ad eccezione del Lotto N. 8 che risulta di proprietà in comune e pro-indiviso tra di loro per acquisto effettuato in regime di comunione legale.

La quota di proprietà pignorata con riferimento al pignoramento immobili del 03/08/2012, R.P. N. 25323, R.G. N. 30280, derivante dall'atto giudiziario del 14/06/2012 Rep. N. 1883/2012, emesso dal Tribunale di Salerno-Sezione distaccata di Eboli rispettano perfettamente le quote di proprietà della ditta pignorata, e soprattutto colpisce l'intero compendio immobiliare **(vedi allegato E)**.

Di conseguenza, l'ipotesi di divisione, nel caso in esame, risulta superflua, ma non solo, anche la natura e consistenza dei cespiti pignorati ne impedisce la divisione fisica.

Il **LOTTO N. 1**, infatti, è costituito dai tre terreni che costituiscono, a meno della fascia di esproprio a favore del consorzio di bonifica, un corpo unico di forma trapezoidale, addirittura è stato valutato a lungo se aggregare a tale suolo anche l'appezzamento che, invece, costituisce il Lotto N. 2.

Quest'ultimo terreno non è stato compreso nel lotto N. 1 in considerazione che "sullo stesso" insistono i due edifici che costituiscono i lotti N. 3 e N. 4 e, quindi, coesistono delle interazioni con gli stessi che è stato preferibile limitare al solo Lotto N. 2.

Il **LOTTO N. 2**, d'altra parte, è costituito esclusivamente dal terreno agricolo che circonda i fabbricati. L'ipotesi seguita, nell'istituzione di tale lotto, è stata quella che l'acquirente sub-asta di uno dei due fabbricati potrebbe acquistare contestualmente anche il terreno "a contorno", e quindi, limitare le interazioni tra differenti proprietà.

Il **LOTTO N. 3** si compone di un fabbricato a tre livelli e corte destinato a civile

abitazione e accessori rurali posto in loc. Feudo Tempa San Paolo di Capaccio (SA) e sebbene suddiviso in varia subalterni, essendo "unico" e indipendente, la divisione, in tal caso, risulterebbe improduttiva, né troverebbe giustificazione in termini economici e urbanistici.

Il **LOTTO N. 4** è formato da un fabbricato a tre livelli e corte destinato a stabilimento per la trasformazione di latte bufalino e agriturismo ubicato in loc. Feudo Tempa San Paolo di Capaccio.

In tal caso si sarebbe potuto ipotizzare una divisione in due sotto lotti, ma tale operazione è risultata sin da subito impraticabile.

Lo stabile, infatti, è nato grazie al rilascio di una serie di autorizzazioni urbanistiche rilasciate in testa alla signora [REDACTED] in qualità di imprenditore agricolo, tanto è vero che tutti i suoli agricoli dei coniugi sono stati vincolati all'inedificabilità per permettere tali costruzioni.

Il fabbricato, d'altronde, è accatastato con categoria D/10 "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (fabbricati rurali)" e come tale, per essere suddivisa in porzioni autonome, necessita di essere frazionata

Tale operazione, però, comporta l'ottenimento del permesso di costruire, operazione allo stato inammissibile, pertanto la divisione è impedita, né troverebbe giustificazione in termini economici e urbanistici.

Il **LOTTO N. 5** è costituito dal centro zootecnico, ovvero, da stalle, fienili, magazzini, box, paddock, recinti, sala mungitura, tettoie, sedimentatore e vasca raccolta liquami con corredo del terreno in cui insiste l'impianto siti in via Rettifilo - via Sandro Pertini censito al foglio di mappa N. 25, particella 963, categoria D/10 "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (fabbricati rurali)".

Per il lotto in esame la divisione non avrebbe alcun significato in quanto l'impianto è da considerarsi un organismo unico e funzionale (addirittura in fase di ampliamento) qualsiasi riduzione, taglio o frazionamento dello stesso comporterebbe la

riduzione drastica del valore venale se non addirittura l'azzeramento dello stesso.

Per il **LOTTO N. 6** valgono le stesse considerazioni espresse per il lotto 3 e 4, in quanto il cespite in vendita costituisce un edificio autonomo e funzionale per il quale la divisione comporterebbe, presumibilmente, la riduzione di valore venale e l'instaurarsi di possibili servitù a discapito delle porzioni derivate.

La divisione, è quindi impedita, ne troverebbe giustificazione in termini economici e urbanistici.

Il **LOTTO N. 7** è formato dal fabbricato a tre livelli a civile abitazione e accessori in via Rettifilo – via Sandro Pertini con annessi altri due fabbricati destinati ad abitazione e servizi.

In tal caso era pensabile effettuare una suddivisione del lotto in due elementi distinti, anche perché l'accatastamento aveva già previsto ed attuato tale suddivisione.

Bisogna, però, dire che la conformazione fisica del lotto è tale che un ulteriore frazionamento avrebbe generato delle servitù e delle ingerenze tra i diversi proprietari.

In considerazione di tale futura complicazione si è preferito dare vita ad un lotto singolo, non fosse altro perché, allo stato, il compendio immobiliare è a disposizione della sola famiglia formata dai coniugi [REDACTED]

Infine, per il **LOTTO N. 8** che si compone del terreno in loc. Cafasso di Capaccio, foglio di mappa N. 34, particella 326 di estensione mq 16.000 valgono le stesse considerazioni del lotto N. 2.

Trattandosi di una striscia di terreno con utilizzo e destinazione agricola (insiste anche su questo suolo il vincolo di inedificabilità), allo stato, salvo variazione dello strumento urbanistico non è possibile utilizzare l'appezzamento ad altri fini se non quelli prettamente colturali.

Non si è ritenuto conveniente sotto tutti i punti di vista, quindi, procedere a ulteriori frazionamenti o suddivisioni.



QUESITO N. 7

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento

In occasione dei sopralluoghi compiuti, il sottoscritto faceva luce in merito ai possibili diritti reali insistenti sulla proprietà ed anche mediante la raccolta d'informazioni direttamente dai soggetti interessati.

Durante gli svariati sopralluoghi compiuti il sottoscritto è stato sempre accompagnato dalla parte esecutata, in particolare modo dal signor [REDACTED] anche se ha avuto modo di incontrare e riscontrare sui luoghi di causa la presenza della signora [REDACTED] e dei diretti familiari, ovvero i figli maggiorenni e i rispettivi partner.

I cespiti, sono risultati liberi e senza alcun gravame o esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o di altri diritti reali.

In particolare i terreni agricoli, Lotti N.: 1-2-8 ed il terreno a corredo del centro zootecnico – lotto N. 5, sono destinati ad attività propriamente agricole con blande coltivazioni a seminativo o cerealicole in genere.

Tale condizione interessa anche il Lotto N. 2, ossia il terreno sito nel territorio di Capaccio, loc. Feudo Tempa San Paolo, foglio di mappa N. 21, particella 349, anche se, per come più volte ribadito, tale suolo in massima parte funge da corte ai fabbricati esistenti – lotti N.: 3 e 4 e risulta impiantato a verde o, comunque, adattato a svolgere compiti di supporto agli edifici.

Bisogna ribadire ancora una volta che tutti i terreni sottoposti ad espropriazione immobiliare sono stati asserviti ad uso edificatorio, pertanto hanno "esaurito" la capacità connessa all'edificazione tipica dei suoli agricoli.

La costituzione del vincolo di inedificabilità per tutti i suoli agricoli è stata regolarmente trascritta presso l'agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in due momenti differenti, ossia il 26/05/2004 R.P. N. 17535, R.G. N.

22814 ed il 03/04/2003 R.P. N. 9320, R.G. N. 12806, nello specifico, nella sezione D, era esplicitamente riportato quanto segue: "i coniugi [REDACTED] [REDACTED] hanno asservito alla costruzione che quest'ultima intende realizzare sul terreno di sua proprietà in capaccio alla località Feudo (confinante con strada comunale, proprietà [REDACTED] [REDACTED] o loro aventi causa, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e proprietà eredi [REDACTED] [REDACTED] salvi altri e distinto nel catasto terreni al foglio 20, particella 36, are 32, ca. 15, seminativo irriguo di 2^, al foglio 20, particella 205, di ha. 2, are 34, ca. 42, seminativo irriguo di 2^, al foglio 2I, particella 277, are 2, ca. 97, seminativo irriguo di 2^, e foglio 2I, particella 279, di ha. 1, are 64, ca. 84, seminativo irriguo di 2^ e foglio 34, particella 326, di ha. 1, are 60, seminativo irriguo di 1^). Qualora, in futuro, nuove norme mutassero gli indici di fabbricabilità in senso meno restrittivo degli attuali, verranno a cessare gli obblighi assunti che fossero in contrasto con le nuove norme" (vedi allegato E).

In considerazione delle sopra citate trascrizioni i terreni risultano inedificabili in quanto le pratiche edilizie finora licenziate dall'ente preposto hanno "consumato" la capacità edificatoria degli stessi.

I fabbricati ed il centro zootecnico, senza eccezione alcuna, sono posti al servizio dei coniugi [REDACTED] e dei diretti familiari.

In particolare l'edificio che costituisce il Lotto N. 3, in parte, ossia la porzione destinata ad abitazione, è occupata dal figlio maggiorenne della coppia, insieme alla moglie ed al figlio minore.

L'edificio di cui al Lotto N. 4, come detto, in parte è destinato alla trasformazione dei prodotti lattiero-caseari e punto vendita gestito direttamente dai familiari dei coniugi [REDACTED] ed in massima parte, ossia per la porzione destinata ad agriturismo, è inutilizzato, in quanto, allo stato, incompleto.

Il Lotto N. 5, ovvero, l'allevamento bufalino, all'attualità ospita 350 bufale da latte, e da quanto è stato possibile appurare è gestito direttamente dalla ditta esecutata

che si serve di personale esterno.

La casa, in parte colonica, che costituisce il Lotto n. 6 è occupata, senza titolo dalla figlia maggiorenne dei coniugi esecutati, che la occupa insieme al marito ed alla figlia minorenni.

Il lotto N. 7 costituisce la casa di abitazione principale dei signori: [REDACTED] [REDACTED] mentre gli altri manufatti costituiscono degli accessori alla residenza principale.

Trattandosi in ogni caso di stabili indipendenti non sussistono spese condominiale; la pulizia degli spazi esterni e l'illuminazione degli stessi è a cura degli occupanti dei diversi caseggiati.

Identico discorso per quanto attiene a possibili contese o gravami a carico degli occupanti, ovvero, sono da escludere trattandosi, di fatto, di complessi immobiliari indipendenti.

L'unica "linea" di conflitto con le proprietà limitrofe sono espresse dai confini dei terreni, ma da quanto accertato sui luoghi di causa, tutti i vertici sono individuati da picchetti solidali al terreno e nessuno di questi è stato mai contestato.

L'accertamento di possibili contratti pregressi o altri gravami cui cespiti pignorati veniva eseguito dal custode giudiziario, dott. avv. Oriana Travaglio, il quale comunicava alla scrivente l'inesistenza di atti in tal senso.

Il sottoscritto, si è pertanto interfacciato con il citato professionista per ricevere le informazioni necessarie.

In particolare il custode giudiziario, relativamente ai beni oggetto di stima riteneva necessario stipulare un contratto di locazione transitorio "Contratto di Locazione a Uso Abitativo di Natura Transitoria (ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, N. 431)" per l'utilizzo dell'intero complesso immobiliare pignorato da concedere ai soggetti esecutati **(vedi allegato H)**.

Dallo studio del documento citato si evince che (di seguito si riportano alcuni

stralci e sunti): "Il custode Giudiziario degli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. 371/2012 R.G.E. del Tribunale di Salerno, avv. Oriana Travaglio – locatore – concedeva in locazione, giusta autorizzazione del G.E. del 21-26/03/2013, ai coniugi ██████████ – conduttori – il complesso immobiliare esecutato (ad eccezione del terreno al catasto di Capaccio al foglio di mappa N. 34, particella 326 – semplice dimenticanza) con le seguenti prescrizioni e disposizioni: 1) Il contratto di locazione dei suddetti immobili è regolamentato dalle disposizioni dell'art. 1571 e ss. Del codice civile, con esclusione delle specifiche previsioni contenute nelle leggi 392/1978 e 431/1998; 2) In considerazione della particolare natura del contratto, si precisava che la locazione aveva inderogabilmente la durata di dodici mesi e precisamente dal 01/02/2013 al 31/01/2014, intendendosi disdetto per tale data, salve eventuali proroghe concesse dal Giudice dell'Esecuzione; 3) In ogni caso il contratto si risolverà ipso iure al momento del decreto di trasferimento degli immobili o, se anteriore, a quello di estensione del processo; ... 5) Il canone della locazione è convenuto in complessivi euro 2.000,00 da pagare in rate mensili anticipate, entro e non oltre il giorno 10 di ciascun mese; 8) Gli immobili devono continuare ad essere destinati ed utilizzati esclusivamente secondo l'uso cui sono adibiti; 9) Il conduttore si obbliga a non apportare modifiche di carattere permanente ed irreversibile agli immobili concessi in locazione, senza il preventivo consenso da parte del Giudice dell'Esecuzione, e comunque che potrebbero alterarne in peius il valore di merito; 10) Il conduttore si obbliga a rinunciare, come in effetti rinuncia, a qualsivoglia indennità per miglioramenti, addizioni e/o simili, nonché per riparazioni o lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione; 12) E' fatto divieto al conduttore di subaffittare o comodare, in tutto o in parte, gli immobili locati o parte di questi e/o cedere ad altri il contratto fatta eccezione per l'eventuale uso connesso esclusivamente ai figli dei debitori esecutati ed ai loro rispettivi e stretti nuclei familiari. La violazione di detti divieti comporterà automaticamente la risoluzione di diritto del presente contratto" (vedi allegato H).