

**TRIBUNALE DI SALERNO****Oggetto: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 371/2012 R.G.E.****VERTENTE TRA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO  
DI SERINO (AV) CONTRO [REDACTED]****GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Alessandro Brancaccio****CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ing. OTTAVIANO FERRIERI, nato a  
Lamezia Terme il 06/01/1970, con studio tecnico in Via Abritti, 175 -  
88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ), C.F. FRRTVN70A06M208T.**

Giorno 09/04/2013, il signor Giudice dell'Esecuzione, dott. Alessandro Brancaccio, disponeva la nomina del sottoscritto, Ottaviano ing. Ferrieri, quale consulente tecnico d'ufficio della causa N. 371/2012 R.G.E. vertente tra Banca di Credito Cooperativo di Serino (AV) contro \*

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

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

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

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

- 4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;*
- 5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 6) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
- 7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*
- 8) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 9) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni*

matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

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

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

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

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

14) Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe

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

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

PREMESSA

➤ Agenzia del Territorio di Salerno, ufficio del catasto, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati;

➤ Agenzie del territorio diverse allo scopo di effettuare delle semplici visure;

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

➤ Ufficio tecnico del Comune di Capaccio (SA) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della

Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili;

➤ Uffici del Comando di Polizia Municipale di Capaccio (SA) per accertare la presenza di eventuali verbali di violazione alla Legge N. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni e, al P. R. G. vigente nel territorio citato;

➤ Ufficio Cartografia del Comune di Capaccio allo scopo di ottenere il certificato di destinazione urbanistica dei suoli pignorati;

➤ Archivio Notarile di Capaccio al fine di reperire alcuni titoli di proprietà per i beni in esame;

➤ Studio Notarile del dott. Raimondo Malinconico, notaio in Salerno e Leonardo Baldari, notaio in Nusco per ottenere alcuni titoli di proprietà dei beni pignorati;

➤ Ufficio anagrafe del Comune di Capaccio (SA) e di Boscotrecase (NA) per il recupero dell'estratto dell'atto di matrimonio dei coniugi pignorati;

➤ Ufficio agenzia delle entrate di Salerno allo scopo di ottenere le informazioni relative alle registrazioni (indagine effettuata dal custode nominato).

Il sottoscritto, subito dopo il giuramento, procedeva ad inviare raccomandata A.R. alle parti e fissava il primo sopralluogo; la missiva veniva inviata il 19/04/2013 e la visita fissata per il 30 aprile 2013.

L'incontro veniva stabilito in via Sandro Pertini per poi procedere verso le località di Rettifilo, Feudo e Cafasso in agro del territorio di Capaccio (SA) e

procedere , quindi, alla visione del monte immobiliare pignorato.

Il giorno 30 aprile 2013, alle ore 15:30 in Capaccio alla via Sandro Pertini erano presenti i signori [REDACTED] parte in causa, l'architetto Carla Isabella, il geometra Giovanni Marco Gualtieri ed il geometra Antonio Gallo, personali collaboratori dello scrivente **(vedi allegato I).**

Dopo aver viscerato le problematiche connesse alle procedura esecutiva si visionavano, supportati e agevolati dal signor \*\*\*\*\* , gli altri beni pignorati, in particolare gli immobili di località Feudo-Rettifilo, Cafasso e via Sandro Pertini **(vedi allegato I).**

Veniva eseguita, quindi, una visione generale di tutti i beni pignorati, anche se, al termine della visita, risultava evidente che necessitavano altre visite per il rilievo completo di tutto il complesso immobiliare esecutato.

Si stabiliva che i futuri incontri venissero fisati per le vie brevi senza ulteriori convocazioni formali.

Alle ore 19:30 si riteneva di poter concludere il sopralluogo.

Sono state necessarie più visite allo scopo di rilevare ed accertare la consistenza immobiliare dell'intero compendio; in alcuni casi, soprattutto quando si è trattato di controllare alcuni particolari, non è stato redatto il relativo verbale di sopralluogo.

In particolare, però, dopo aver preso contatti con il signor [REDACTED] [REDACTED] giorno 06/08/2013 alle ore 10:30, il sottoscritto accompagnato dai personali collaboratori: \*\*\*\*\* si recavano in località Feudo di Capaccio per procedere ad un controllo finale del compendio immobiliare **(vedi allegato I).**

Sul posto era presente il signor \*\*\*\*\* , parte in causa, che agevolava e facilitava le operazioni di sopralluogo.

Nell'ordine si visionavano i beni in località Feudo, via Rettifilo, via Rettifilo (centro zootecnico).

Presso il centro zootecnico si accertava, altresì, che vi è in corso un ampliamento regolarmente autorizzato che prevede la locazione di ulteriori 350 capi bufalini.

Inoltre, veniva accertato che nello stesso centro zootecnico è in realizzazione un "centro benessere" per gli animali così come previsto dalle norme comunitarie, ovvero, sala parto – sala medica.

Il sottoscritto, anche in relazione allo stato dell'arte, si preservava ulteriori visite, eventuale previo contatto telefonico; in ogni caso, per accertare la consistenza del nuovo edificato del centro zootecnico si procederà ad un rilievo geo-topografico.

Alle ore 20:20 si riteneva di poter terminare il sopralluogo **(vedi allegato I).**

In seguito i collaboratori del sottoscritto si recavano sui luoghi di causa con l'adeguata strumentazione geo-topografica e procedevano al rilievo dell'intero centro zootecnico **(vedi allegato B).**

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



### **RISPOSTE AI QUESITI**

QUESITO N. 1-2-3

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

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di

procedura civile, in data 15/04/2013, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Salerno, allo scopo di eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti.

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

Nello specifico la procedura esecutiva individuata con il N. 371/2012 R.G.E. era corredata dalla seguente certificazione ipotecaria e catastale:

⇒ Certificato Notarile a firma dell'avvocato Luigi D'Aquino, notaio in Scafati, a copertura del ventennio.

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

←→

#### **QUESITO N. 4**

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

I beni interessati dalla *procedura esecutiva N. 371/2012 R.G.E.*, incardinato dal pignoramento immobili del 03/08/2012, R.P. N. 25323, R.G. N. 30280, derivante da atto giudiziario del 14/06/2012 Rep. 1883/2012, emesso dal Tribunale di Salerno-Sezione distaccata di Eboli, interessa le seguenti unità negoziali:

*Unità negoziale n. 1*

- ✓ 1) – Comune B644 – Capaccio(SA), Catasto T., Foglio 20, Particella 36, Natura T -  
Terreno, Consistenza 32 are 15 centiare, Località Feudo e Rettifilo;
- ✓ 2) – Comune B644 – Capaccio(SA), Catasto T., Foglio 20, Particella 205, Natura T  
- Terreno, Consistenza 2 ettari 34 are 42 centiare, Località Feudo e Rettifilo;

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

*Comune B644 – Capaccio(SA), Catasto T., Foglio 20, Particella 14;*

- ✓ 3) – Comune B644 – Capaccio(SA), Catasto T., Foglio 21, Particella 277, Natura T  
- Terreno, Consistenza 2 are 97 centiare, Località Feudo e Rettifilo;

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

*Comune B644 – Capaccio(SA), Catasto T., Foglio 21, Particella 7;*

- ✓ 4) – Comune B644 – Capaccio(SA), Catasto T., Foglio 21, Particella 279, Natura T  
– Terreno, Consistenza 1 ettaro 64 are 84 centiare, Località Feudo e Rettifilo;

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

*Comune B644 – Capaccio(SA), Catasto T., Foglio 21, Particella 34;*

- ✓ 5) – Comune B644 – Capaccio(SA), Catasto T., Foglio 20, Particella 36, Natura C  
– Fabbricato in corso di costruzione;
- ✓ 6) – Comune B644 – Capaccio(SA), Catasto T., Foglio 20, Particella 205, Natura C  
– Fabbricato in corso di costruzione;
- ✓ 7) – Comune B644 – Capaccio(SA), Catasto T., Foglio 21, Particella 277, Natura C  
– Fabbricato in corso di costruzione;
- ✓ 8) – Comune B644 – Capaccio(SA), Catasto T., Foglio 21, Particella 279, Natura C  
– Fabbricato in corso di costruzione;
- ✓ 9) – Comune B644 – Capaccio(SA), Catasto T., Foglio 25, Particella 875, Natura T  
– Terreno, Consistenza 1 ettaro 68 are 66 centiare, Località Rettifilo;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune B644 – Capaccio(SA), Catasto T., Foglio 25, Particella 23/B;

- ✓ 10) – Comune B644 – Capaccio(SA), Catasto T., Foglio 25, Particella 24, Natura T  
– Terreno, Consistenza 31 are 34 centiare, Località Rettifilo;
- ✓ 11) – Comune B644 – Capaccio(SA), Catasto T., Foglio 25, Particella 918, Natura  
T – Terreno, Consistenza 1 ettaro, Località Rettifilo;

Unità negoziale n. 2  
ASTE GIUDIZIARIE.it

- ✓ 1) – Comune B644 – Capaccio(SA), Catasto F., Foglio 25, Particella 520 sub. 3,  
Natura A/2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 10,5 vani, Via Pertini, Piano  
S1T1;
- ✓ 2) – Comune B644 – Capaccio(SA), Catasto F., Foglio 25, Particella 520 sub. 2,  
Natura A/2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 5 vani, Via Pertini, Piano T;

Unità negoziale n. 3

- ✓ 1) – Comune B644 – Capaccio(SA), Catasto T., Foglio 34, Particella 326, Natura T  
– Terreno, Consistenza 1 ettari 60 are, Contrada Cafasso;

**A FAVORE di:**

1) – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SERINO – SOCIETA' COOPERATIVA, con  
sede a SERINO (AV), C.F. 00591180641;

*Relat. a tutte le unità negoziale, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1*

**E CONTRO:**

1) – \*\*\*\*\*

;

*Relat. all'unità negoziale N. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1*

*Relat. all'unità negoziale N. 3, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2*

2) - /\*\*\*\*\*

;

Relat. all'unità negoziale N. 2, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

Relat. all'unità negoziale N. 3, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2 **lvedi**

**allegato E).**

E' il caso, fin da subito, effettuare alcune precisazioni che si rendono necessarie al fine di caratterizzare correttamente alcuni cespiti pignorati dalla trattazione della presente perizia.

Nello specifico, il cespite al Comune di Capaccio al foglio di mappa 21, particella 279 (immobile N. 8 - unità immobiliare N. 1) è stato soppresso per l'esibizione del tipo mappale del 21/06/2007, N. 369647.1/2007 in atti dal 21/06/2007 (protocollo N. SA0369647); la cancellazione ha originato gli immobili al foglio di mappa N. 21, particella 349, particella 350 e particella 351 **lvedi allegato D).**

Nello stesso verbale di pignoramento viene, altresì, indicato il bene censito al catasto di Capaccio al foglio di mappa N. 21, particella 279 "fabbricato in corso di costruzione" (immobile N. 8 - Unità immobiliare N. 1).

In realtà sul terreno libero, allo stato censito al Comune di Capaccio, foglio di mappa N. 21, particella 349 è sgombra da qualsiasi edificazione.

Identica considerazione per l'immobile al foglio di mappa N. 20, particella 36 che nel verbale di pignoramento del 03/08/2012, R.P. N. 25323, R.G. N. 30280, viene riportato per ben due volte, la prima (immobile 1 - Unità Immobiliare N. 1) è indicato come terreno con consistenza di 32 are e 15 centiare, e la seconda (immobile 5 - Unità immobiliare N. 1) come "Natura C - Fabbricato in corso di costruzione" **lvedi alleg. E).**

Analogo discorso per il cespite al foglio di mappa N. 20, particella 205 (immobile 2 - Unità immobiliare N. 2), dapprima terreno, e successivamente (immobile 6 - Unità immobiliare N. 1), come "fabbricato in corso di costruzione".

Infine, analogo discorso per il bene al foglio di mappa N. 21, particella 277 – dapprima terreno (immobile 3 – Unità immobiliare N. 1) e poi “fabbricato in corso di costruzione” (immobile 7 – Unità immobiliare N. 1) **(vedi allegato E)**.

Trattasi, in tutti i quattro casi di un “eccesso interpretativo”, in quanto i cespiti in questione sono, allo stato, dei terreni liberi, sugli stessi suoli, però, la ditta pignorata ha ottenuto, dal Comune di Capaccio il permesso di costruire N. 24 del 07/04/2011 per la: “Realizzazione di impianto zootecnico” **(vedi allegato G)**.

L'edificazione di tale attività produttiva, ad oggi, non è ancora iniziata, sebbene sia stata effettuata la comunicazione di “inizio lavori” da parte della ditta pignorata al Comune di Capaccio entro il 07/04/2012 **(vedi allegato G)**.

Il termine di ultimazione dei lavori (art. 15 del D.P.R. 308/2001), entro il quale l'opera deve essere completata, non può essere superiore a tre anni dalla data della comunicazione dell'inizio dei lavori; qualora i lavori non fossero stati ultimati nel termine sopra indicato dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire, oppure dovrà essere richiesta una denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del T.U. Ed. per la parte non ultimata.

I terreni individuati al foglio di mappa N. 25, particella 24, 875 e 918 (sono stati soppressi e uniti in seguito all'esibizione del tipo mappale del 29/08/2007 N. 428906.1/2007 in atti dal 29/08/2007 (protocollo N. SA0428906).

La soppressione ha generato la particella definitiva 918 seminativo irriguo di classe 3<sup>a</sup> con superficie mq 30.000<sup>(\*)</sup> R.D. € 178,18 e R.A. € 131,70 – <sup>(\*)</sup> la superficie è l'indicazione catastale indicata è stata oggetto di successive correzioni e ad ogni modo comprende l'unione di tre particelle **(vedi allegato D)**.

La soppressione delle particelle 24 – 875 - 918 per l'esibizione del tipo mappale del 29/08/2007, N. 428906.1/2007 in atti dal 29/08/2007 (protocollo N. SA0428906) generava, altresì, le particelle definitive 961 – 962 – 963 **(vedi allegato D)**.

In definitiva, quindi, il compendio immobiliare pignorato sito esclusivamente nel territorio di Capaccio è così, realmente, composto:

- 1) Terreno in loc. Feudo Tempa San Paolo, foglio di mappa N. 20, particella 36, seminativo irriguo di classe 2<sup>a</sup>, superficie mq 3.215 R.D. € 39,85 e R.A. 17,43;
- 2) Terreno in loc. Feudo Tempa San Paolo, foglio di mappa N. 20, particella 205, seminativo irriguo di classe 2<sup>a</sup>, superficie mq 23.442, R.D. € 290,56 e R.A. 127,12;
- 3) Terreno in loc. Feudo Tempa San Paolo, foglio di mappa N. 21, particella 277, seminativo irriguo di classe 2<sup>a</sup>, superficie mq 297 R.D. € 3,68 e R.A. 1,61;
- 4) Terreno in loc. Feudo Tempa San Paolo, foglio di mappa N. 21, particella 349, seminativo irriguo di classe 2<sup>a</sup>, superficie mq 10.853 R.D. € 134,52 e R.A. 58,85;

i cespiti sopra indicati sono di esclusiva proprietà della signora [REDACTED]

[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 D, F, J).**

In particolare, come detto, il terreno al foglio 21, particella 349 deriva dal frazionamento dell'originaria particella 279 **(vedi allegato D, F, J).**

- 5) Fabbricato a tre livelli e corte destinato a civile abitazione e accessori in loc. Feudo Tempa San Paolo, foglio di mappa N. 21, particella 350: Sub. 1 - corte comune non censibile, piano terra; Sub. 2, categoria C/2 "Magazzini e Locali di Deposito", classe 4, consistenza 183 mq e rendita € 122,86, piano S1; Sub. 3, categoria C/2 "Magazzini e Locali di Deposito",

classe 6, consistenza 145 mq e rendita € 145,00, piano T; Sub. 4, categoria A/7 "Abitazioni in villini", classe1, consistenza 8,5 vani e rendita euro 877,98, piano T-1 **(vedi allegato D)**.

- 6) Fabbricato a tre livelli e corte destinato a stabilimento per la trasformazione di latte bufalino e agriturismo in loc. Feudo Tempa San Paolo, foglio di mappa N. 21, particella 351, categoria D/10 "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (fabbricati rurali)" e rendita € 12.338,00, piano S1-T-1 **(vedi allegato D)**.

i cespiti sopra indicati 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 D, F, J)**.

In particolare, come detto, i cespiti al foglio 21, particella 350 e 351 derivano dal frazionamento e accatastamento dell'originaria particella 279 **(vedi allegato D, F, J)**.

- 7) Terreno in via Rettifilo, foglio di mappa N. 25, particella 961, seminativo irriguo di classe 3<sup>a</sup> con superficie di mq 21.496, R.D. € 127,67 e R.A. € 94,36 **(vedi allegato D)**.
- 8) Fabbricato a tre livelli a civile abitazione e accessori in via Rettifilo – via Sandro Pertini, foglio di mappa N. 25, particella 962, categoria A/7 "Abitazioni in villini", classe1, consistenza 8 vani e rendita euro 826,33, piano S1-T-1 **(vedi allegato D)**.

- 9) Centro Zootecnico formato da stalle, box, paddock, recinti, sala mungitura, tettoie, sedimentatore e vasca raccolta liquami 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)" e rendita € 7.990,00, piano T **(vedi allegato D).**

i cespiti sopra indicati 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 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 **(vedi allegato F).**

In particolare, come detto, i cespiti al foglio 25, particelle definitive 961 - 962 - 963 derivano dal frazionamento, accatastamento e fusione delle originarie particelle 24 e 875 e 918 **(vedi allegato D, F, J).**

10) Fabbricato a tre livelli a civile abitazione e accessori in via Rettifilo - via Sandro Pertini con annessi altri due fabbricati destinati a servizi, 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 sub 2 e 3 - bene comune non censibile **(vedi allegato D).**

i cespiti sopra indicati 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 D, F, J).**

In particolare i cespiti al foglio 25, particella 520 derivano dall'acatastamento sull'originaria particella 97, frazionata il 10/04/1981 in 97/a e 97/b; in particolare i fabbricati sorgono sulla particella frazionata 97/b di 2000 mq **(vedi allegato D, F, J).**

- 11) Terreno in loc. Cafasso, foglio di mappa N. 34, particella 326, seminativo irriguo di classe 1<sup>a</sup> con superficie di mq 16.000, R.D. € 276,82 e R.A. € 95,03 **(vedi allegato D).**

Il suolo sopra riportato 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 alleg. D, F, J).**

Quindi, in sostanza, per la variazione del regime legale tra i coniugi: [REDACTED] e [REDACTED] intervenuto il 26/09/2000 con atto del notaio Leonardo Baldari del distretto di Avellino, con il quale gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, i cespiti immobiliari acquistati successivamente a tale data risultano di proprietà esclusiva dei rispettivi soggetti, se non diversamente specificato **(vedi alleg. D, F, J).**

Allo stato i coniugi sono coniugati in regime di separazione legale dei beni **(vedi allegato J).**

Le quote di pignoramento indicate nel verbale di 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, anche in relazione al regime patrimoniale dei pignorati **(vedi allegato E).**

### **GENERALITA' LOTTI**

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

Nel caso in esame, oltre alle caratteristiche prima citate bisogna distinguere tra i beni di esclusiva proprietà della signora [REDACTED] da quelli appartenenti esclusivamente al signor [REDACTED] da quelli, infine, che appartengono ai coniugi in parti uguali e pro-indiviso.

Un'altra considerazione che si ritiene necessaria da applicarsi nella creazione dei lotti riguarda le autorizzazioni urbanistiche, allo scopo di scongiurare l'innestarsi di possibili "abusi postumi" dovuti alla diversa trattazione di cespiti che non potevano essere commercializzati singolarmente.

In conclusione, *i lotti pignorati per l'intero*, saranno i seguenti:

\_\_\_\_\_ : Terreni agricoli costituenti, nel complesso, un unico corpo siti nel territorio di Capaccio, loc. Feudo Tempa San Paolo, foglio di mappa N. 20: particella 36, seminativo irriguo di classe 2<sup>a</sup>, superficie mq 3.215 R.D. € 39,85 e R.A. 17,43; particella 205, seminativo irriguo di classe 2<sup>a</sup>, superficie mq 23.442 R.D. € 290,56 e R.A. 127,12; foglio di mappa N. 21, particella 277, seminativo irriguo di classe 2<sup>a</sup>, superficie mq 297 R.D. € 3,68 e R.A. 1,61 **(vedi allegato A, B, C, D).**

\_\_\_\_\_ : Terreno agricolo sito nel territorio di Capaccio, loc. Feudo Tempa San Paolo, foglio di mappa N. 21, particella 349, seminativo irriguo di classe 2<sup>a</sup>, superficie mq 10.853 R.D. € 134,52 e R.A. 58,85 **(vedi allegato A, B, C, D).**

\_\_\_\_\_ : Fabbricato a tre livelli e corte destinato a civile abitazione e

accessori rurali posto in loc. Feudo Tempa San Paolo, foglio di mappa N. 21, particella 350: Sub. 1 - corte comune non censibile, piano terra; Sub. 2, categoria C/2 "Magazzini e Locali di Deposito", classe 4, consistenza 183 mq e rendita € 122,86, piano S1; Sub. 3, categoria C/2 "Magazzini e Locali di Deposito", classe 6, consistenza 145 mq e rendita € 145,00, piano T; Sub. 4, categoria A/7 "Abitazioni in villini", classe 1, consistenza 8,5 vani e rendita euro 877,98, piano T-1 **(vedi allegato D)**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

\_\_\_\_\_ : Fabbricato a tre livelli e corte destinato a stabilimento per la trasformazione di latte bufalino e agriturismo in loc. Feudo Tempa San Paolo, foglio di mappa N. 21, particella 351, categoria D/10 "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (fabbricati rurali)" e rendita € 12.338,00, piano S1-T-1 **(vedi allegato D)**.

\_\_\_\_\_ : Centro Zootecnico formato 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)" e rendita € 7.990,00, piano T e terreno al foglio di mappa N. 25, particella 961, seminativo irriguo di classe 3<sup>a</sup> con superficie di mq 21.496, R.D. € 127,67 e R.A. € 94,36 **(vedi allegato D)**.

\_\_\_\_\_ : Fabbricato a tre livelli a civile abitazione e accessori in via Rettifilo – via Sandro Pertini, foglio di mappa N. 25, particella 962, categoria A/7 "Abitazioni in villini", classe 1, consistenza 8

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

vani e rendita euro 226,53, piano S1-T-1 **(vedi allegato D)**.

\_\_\_\_\_ : 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, 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 sub 2 e 3 – bene comune non censibile **(vedi allegato D)**.

\_\_\_\_\_ : Terreno in loc. Cafasso, foglio di mappa N. 34, particella 326, seminativo irriguo di classe 1ª con superficie di mq 16.000, R.D. € 276,82 e R.A. € 95,03 **(vedi allegato D)**.

### **LOTTO N. 1**

Il lotto in esame è formato da tre terreni agricoli, limitrofi, suddivisi in due porzioni, la prima di forma rettangolare e la seconda trapezoidale, suddivisi dalla condotta forzata sotterranea appartenente all'ente di Bonifica di Paestum sinistra Sele

Ortofoto che identifica la posizione del suolo - LOTTO 1 - anche rispetto agli altri lotti limitrofi 2-3-4, gli accessi agli stessi, la planimetria e la forma



che ha proceduto al frazionamento ed all'esproprio della porzione di suolo occupata

dalla tubazione interrata posti in località Feudo Tempa San Paolo di Capaccio.

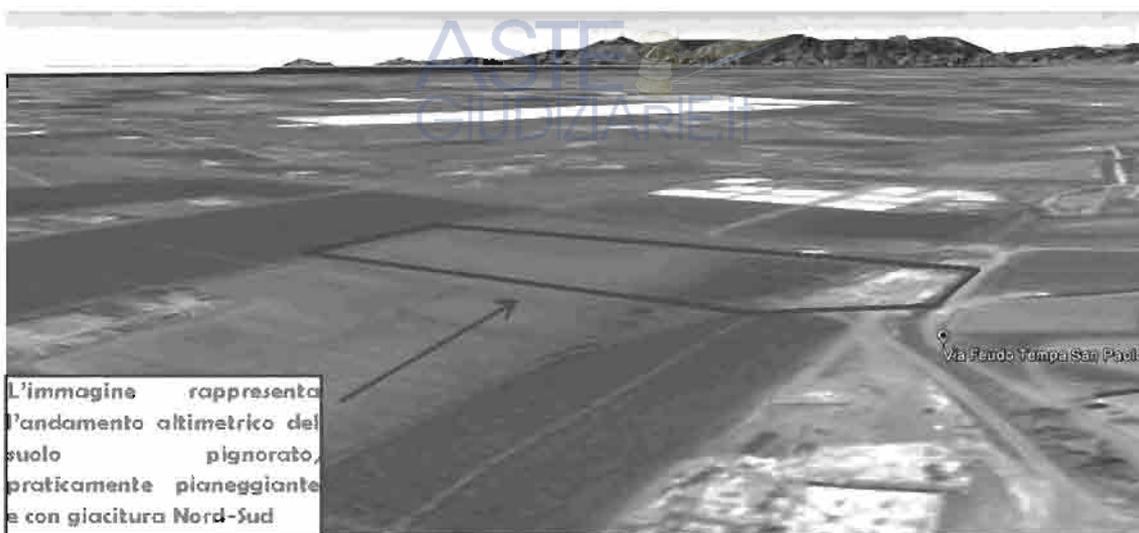
Il suolo, di fatto, si colloca nella zona Nord-Ovest dei fabbricati e terreno costituenti i lotti N. 2, 3 e 4, collegati allo stesso senza soluzione di continuità.

La scelta di suddividere i suoli originariamente appartenuti ad un'unica proprietà è stata dettata dalla conformazione fisica dei terreni medesimi.

Il lotto in esame, infatti, è formato dalle particelle 36 – 205 del foglio 20 e dalla minuscola particella 277 appartenente al foglio 277 e si estendono dalla via Feudo Tempa San Paolo fino alla pista sterrata che costeggia il lotto nella zona Ovest che si dipana a partire da via Del Feudo.

In altre parole il lotto in esame è accessibile anche da Ovest mediante tale stradella, ma da lungo tempo tale accesso è inutilizzato, si sarebbe, quindi, potuto creare un problema di non facile soluzione nel caso in cui l'acquirente sub-asta non avesse potuto utilizzare tale unico ingresso alla proprietà.

In tal modo la problematica è scongiurata, in quanto, l'accesso al suolo può



avvenire direttamente da via Feudo Tempa San Paolo.

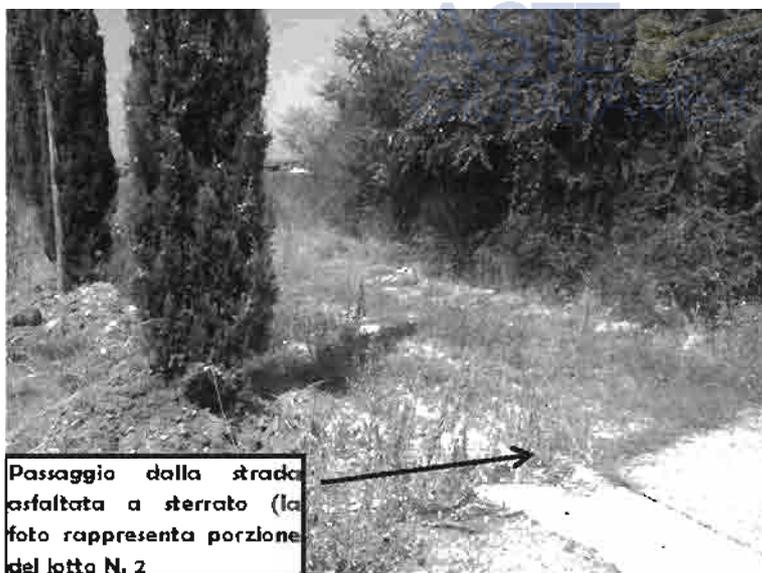
Allo stato, il terreno è direttamente collegato alla restante proprietà della ditta pignorata; su via Feudo Fossa San Paolo si aprono due vasti cancelli veicolari, dal secondo posto a Nord-Ovest, mediante la stradina interna asfaltata si giunge quasi all'interno del terreno in esame (gli ultimi 30-40 metri sono sterrati).

Il sottoscritto non ha ritenuto di includere nel lotto anche il terreno riportato al catasto di Capaccio, foglio di mappa N. 21, particella 349 che, invece, da vita al Lotto N. 2, in quanto lo stesso "circonda" interamente i fabbricati che formano i lotti N. 3 e 4.



Non solo, ma parte delle corte degli stessi ricade nel suddetto terreno così come anche alcuni tratti di strada che immettono agli stessi fabbricati.

Appare logico, quindi, che la vendita del suolo deve essere trattata in modo autonomo, in quanto l'acquirente sub-asta del fabbricato o dell'agriturismo potrebbe avvertire la necessità concreta di possedere anche il suolo limitrofo.



La problematica coinvolge decisamente il fabbricato multipiano e meno il complesso agrituristico-trasformazione del latte, in quanto quest'ultimo affaccia direttamente su via Feudo Fossa San Paolo e

risulta meno "coinvolto" dal resto del terreno libero.

Per quest'ultimo complesso immobiliare, però, potrebbero sorgere problemi relativi agli eventuali parcheggi che dovrebbero trovare posto proprio su tale terreno (lotto N. 2).

L'aggregazione (o la suddivisione) del terreno che costituisce il Lotto N. 2, però, ha un'altra valenza che si ritiene di spiegare minuziosamente.

*Sul terreno costituente il lotto N. 1 è stato rilasciato dal Comune di Capaccio il permesso di costruire N. 24 del 07 aprile 2011 per i lavori di "Realizzazione di un impianto zootecnico" in località Feudo, sull'area identificata in catasto al foglio di mappa N. 21, p.lle 277, 349, 350 e 351 al foglio 20 p.lle 36 e 205*

**(vedi allegato D).**

Il responsabile del servizio edilizia privata: *"Vista la richiesta di permesso di costruire prot. 38734 del 13.09.2010 presentata dalla sig.ra*

*con allegato progetto, redatto dal tecnico*

*per i lavori di "Realizzazione di impianto zootecnico", in località Feudo, sull'area identificata al catasto al foglio 21 p.lle 277, 349, 350 e 351 al foglio 20 p.lle 36 e 205; accertato che la richiedente aveva 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 Burc n. 2 del 13 gennaio 1992; visto il Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 (d'ora in poi semplicemente T.U.Ed.) ed in particolare l'art. 20 recante, "Procedimento per il rilascio del permesso di costruire"; viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 6 agosto 1967 n. 765, 28 gennaio 1977 n. 10 e 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni; visto l'art. 82 del T.U.Ed. sull'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico; vista la legge 5 marzo 1990 n. 46 e il relativo regolamento di attuazione, approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991 n. 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici; visto il Capo VI del T.U.Ed., recante norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici; visto il D.P.C.M. 1 marzo 1991 e la legge quadro 26 ottobre 1995 n. 447 in materia di inquinamento acustico; visto il Nuovo Codice della Strada, approvato con D. Lgs. 30 aprile 1992*

n. 285, integrato e corretto con D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147 e con D.P.R. 16 dicembre 1996 n. 610; viste le restanti disposizioni di legge nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori vigenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistici, ambientali e monumentali; visto che la zona ricade fuori vincolo paesaggistico; visto il Permesso di Costruire n. 15 del 02.03.2006; visto la Relazione Agronomica a firma del Dott. Agr. Luciano Morinelli, pervenuta in data 13.09.2010 prot. n. 38734; vista la proposta di provvedimento del responsabile del procedimento emessa in data 22.12.2010; visto il parere medico di prevenzione collettiva, favorevole espresso in data 14.02.2011 prot. n. 98/del 31/01/2011/UOPC; visto il parere veterinario-preventivo rilasciato dalla ASL Salerno - Dipartimento di prevenzione U.O.C. di Igiene degli Allevamenti e delle Produzioni Zootecniche, favorevole espresso in data 08.10.2010 prot. n. 451 del 08/10/2010 Albanella; vista la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/00, a firma del tecnico progettista geom. ██████████ in merito all'ottemperanza alle prescrizioni di cui al vigente R.A.C., pervenuta in data 13.09.2010 prot. n. 38734; visto il certificato di imprenditore agricolo a titolo professionale, rilasciato in data 14.07.2010 prot. n. 2010.0602981 dalla Giunta Regionale S.T.A.P.A. (Ce.P.I.C.A.); 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 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. 0231 del 25.01.2011, sul c.c.p. n. 12286845 intestato alla tesoreria del Comune di Capaccio" **(vedi allegato 6)**.

Sulla scorta dell'istruttoria, il responsabile del procedimento, rilasciava il permesso di costruire alla sig.ra ██████████ il

██████████ residente in ██████████ ad eseguire i lavori di: "Realizzazione di impianto zootecnico", sull'area identificata al catasto foglio 21 p.lle 277, 349, 350 e 351 al foglio 20 p.lle 36 e 205, secondo quanto previsto nell'allegato progetto composto da n. 05 (cinque) 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)**.

Sui terreni censiti al Comune di Capaccio al foglio di mappa N. 20, particelle: 36 e 205 e foglio di mappa N. 21, particelle: 277 e 279 veniva annotata all'agenzia del territorio, servizio di pubblicità immobiliare, "COSTITUZIONE DI VINCOLO - Scrittura privata con sottoscrizione autentica" il 26/05/2004 R.P. N. 17535, R.G. N. 22814 a rogito del notaio R. Malinconico del 19/05/2004 rep. N. 55911 con la quale

██████████ *asserve al complesso produttivo che intende realizzare in capaccio (SA) alla località Feudo, la superficie di terreno di sua proprietà per complessivi ha 4.34.38 siro nello stesso Comune e Località, riportato nel C.T., al foglio 20, particelle n.36 di are 32.15 e n.205 di ha 2.34.42, ed al foglio 21, particelle n. 277 di are 2.97 e n.279 di ha 1.64.84" (vedi allegato E).*

Analogo discorso era stato già attuato per il terreno in agro di Capaccio, al foglio di mappa N. 34, particella 326 (Lotto N. 8) **(vedi allegato E)**.

Il 03/04/2003 R.P. N. 9320, R.G. N. 12806 presso l'agenzia del territorio – servizio di pubblicità immobiliare veniva annotato la "COSTITUZIONE DI VINCOLO – Scrittura privata con sottoscrizione autentica" a rogito del notaio A. Agrisani del 24/03/2003 rep. N. 54240 con la quale "i coniugi ██████████ ed ██████████ hanno asservito alla costruzione che quest'ultima intende realizzare sul terreno di sua proprietà' in capaccio alla località Feudo (confinante con strada comunale, proprietà ██████████ 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<sup>a</sup>, al foglio 20, particella 205, di ha. 2, are 34, ca. 42, seminativo irriguo di 2<sup>a</sup>, al foglio 21, particella 277, are 2, ca. 97, seminativo irriguo di 2<sup>a</sup>, e foglio 21, particella 279, di ha. 1, are 64, ca. 84, seminativo irriguo di 2<sup>a</sup>) 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 delle citate trascrizioni, tutti i terreni ricadenti nel lotto N. 1 – lotto N. 2 – lotto N. 8, risultano, di fatto, inedificabili in quanto le pratiche edilizie 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.

Il terreno in questione è caratterizzato da una lievissima acclività verso Ovest, anche se, vista la moderata pendenza è da considerarsi pianeggiante, ad eccezione della modestissima estensione subito a valle di via Feudo Fossa San Paolo, che rappresenta una scarpata della stessa, mentre l'esposizione è ottima.

Il terreno in questione è utilizzato per la coltivazione di seminativi e foraggi ed è periodicamente oggetto di lavorazione con mezzi meccanici.

Nella zona Sud –Est, dove il confine di proprietà è “confuso” con il Lotto N. 2 sono presenti alcune alberi di cipresso ed altre piante ornamentali che costituiscono la “zona verde” del complesso immobiliare formato dai lotti N. 3 e 4.

Un brevissimo tratto del lato Nord, a partire dalla sede stradale è caratterizzato dalla presenza di un muro di confine in calcestruzzo di altezza non superiore a 2,00 metri che segue perfettamente l’andamento del confine di proprietà con ditta aliena.



Il sottoscritto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione, 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 colturali 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, ciascun 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

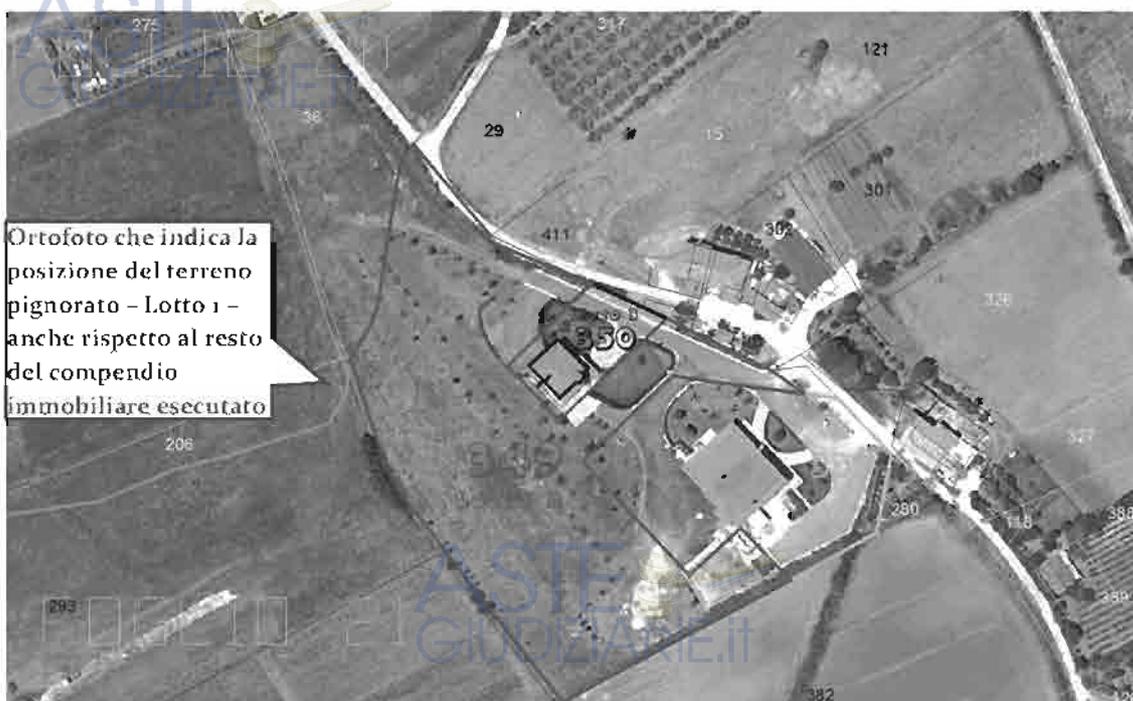
settimo comma della Legge 28/02/1985, n. 47 (vedi allegato I).

L'estensione complessiva del lotto, verificata e confrontata con i documenti agli atti, è pari a mq 26.954.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **LOTTO N. 2**

Il lotto in esame è formato dal terreno di forma frastagliata che circonda i due fabbricati individuati come lotti N. 3 e 4 siti in agro di Capaccio in località Feudo Tempa San Paolo.



Il suolo agricolo è unito senza soluzione di continuità, nella zona Nord-Ovest, con il Lotto N. 1.

Tale confine, allo stato, è inesistente ed incerto e l'acquirente sub-asta deve fare riferimento alle planimetrie catastali allegata e agli elaborati planimetrici per fissare i termini solidali.

A Sud e Sud-Ovest, invece, il confine è delimitato dall'esproprio effettuato dall'ente Bonifica di Paestum sinistra Sele che ha espropriato la fascia occupata dalla condotta sotterranea.

A Nord Nord-Est il confine è individuato perfettamente dalla strada comunale via Feudo Tempa San Paolo, mentre i confini tra il suolo pignorato e le corti esclusive

dei lotti N. 3 e 4 sono di difficile individuazione.



Allo stato, infatti, la proprietà ha effettuato una serie organica di interventi sui suoli che non rispettano in alcun modo i limiti catastali.

L'acquirente sub-asta dovrà

obbligatoriamente agire in tal senso: le aree asfaltate rimangono a disposizione dei proprietari del lotto N. 1 (con diritto di transito), del Lotto N. 3 e lotto N. 4 e, naturalmente, del Lotto N. 2 con diritto di transito e parcheggio.

La gestione di tali aree è comune e non possono essere posti vincoli o limiti di utilizzo o accesso.

Eventuali accessori, anche amovibili, che insistono sul suolo ma ad esclusivo uso dei lotti N. 3 e N. 4 (purché direttamente collegati agli stessi) devono essere sopportati e rispettati dall'acquirente sub-asta del lotto N. 2.



Il lotto in esame è accessibile direttamente dalla strada comunale via Fendo Fossa San Paolo mediante un cancello veicolare dal quale si dipana la strada interna asfaltata in ottimo stato di manutenzione generale

che conduce al complesso aziendale di trasformazione del latte e degustazione prodotti,

al fabbricato a tre piani fuori terra e al terreno in esame.

Come detto, *sul terreno costituente anche il lotto N. 2 è stato rilasciato dal Comune di Capaccio il permesso di costruire N. 24 del 07 aprile 2011* per i lavori di: "Realizzazione di un impianto zootecnico" in località Feudo, sull'area identificata in catasto al foglio di mappa N. 21, p.lle 277, 349, 350 e 351 al foglio 20 p.lle 36 e 205 **(vedi allegato D).**

Il responsabile del servizio edilizia privata: "Vista la richiesta di permesso di costruire prot. 38734 del 13.09.2010 presentata dalla

sig.ra [REDACTED] il

[REDACTED] residente in Via

[REDACTED] allegato progetto, redatto dal

tecnico Geom. [REDACTED]



[REDACTED] per i lavori di: "Realizzazione di impianto zootecnico", in località Feudo, sull'area identificata al catasto al foglio 21 p.lle 277, 349, 350 e 351 al foglio 20 p.lle 36 e 205; accertato che la richiedente aveva 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 Burc n. 2 del 13 gennaio 1992; visto il Testo Unico dell' Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 (d'ora in poi semplicemente T.U.Ed.) ed in particolare l'art. 20 recante, "Procedimento per il rilascio del permesso di costruire"; viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 6 agosto 1967 n. 765, 28 gennaio 1977 n. 10 e 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni; visto l'art. 82 del T.U.Ed. sull'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al

pubblico; vista la legge 5 marzo 1990 n. 46 e il relativo regolamento di attuazione, approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991 n. 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici; visto il Capo VI del T.U.Ed., recante norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici; visto il D.P.C.M. 1 marzo 1991 e la legge quadro 26 ottobre 1995 n. 447 in materia di inquinamento acustico; visto il Nuovo Codice della Strada, approvato con D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, integrato e corretto con D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147 e con D.P.R. 16 dicembre 1996 n. 610; viste le restanti disposizioni di legge nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori vigenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistici, ambientali e monumentali; visto che la zona ricade fuori vincolo paesaggistico; visto il Permesso di Costruire n. 15 del 02.03.2006; visto la Relazione Agronomica a firma del Dott. Agr. Luciano Morinelli, pervenuta in data 13.09.2010 prot. n. 38734; vista la proposta di provvedimento del responsabile del procedimento emessa in data 22.12.2010; visto il parere medico di prevenzione collettiva, favorevole espresso in data 14.02.2011 prot. n. 98/del 31/01/2011/UOPC; visto il parere veterinario-preventivo rilasciato dalla ASL Salerno - Dipartimento di prevenzione U.O.C. di Igiene degli Allevamenti e delle Produzioni Zootecniche, favorevole espresso in data 08.10.2010 prot. n. 451 del 08/10/2010 Albanella; vista la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/00, a firma del tecnico progettista [REDACTED] in merito all'ottemperanza alle prescrizioni di cui al vigente R.A.C., pervenuta in data 13.09.2010 prot. n. 38734; visto il certificato di imprenditore agricolo a titolo professionale, rilasciato in data 14.07.2010 prot. n. 2010.0602981 dalla Giunta Regionale S.T.A.P.A. (Ce.P.I.C.A.); 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 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. 0231 del 25.01.2011, sul c.c.p. n. I2286845 intestato alla tesoreria del Comune di Capaccio" (vedi allegato G).

Sulla scorta dell'istruttoria, il responsabile del procedimento, rilasciava il permesso di costruire alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] ad eseguire i lavori di: "Realizzazione di impianto zootecnico", sull'area identificata al catasto foglio 21 p.lle 277, 349, 350 e 351 al foglio 20 p.lle 36 e 205, secondo quanto previsto nell'allegato progetto composto da n. 05 (cinque) tavole, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di



Confine Sud-Ovest della proprietà delimitato dalla fascia di esproprio.

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).

Sul terreno in questione veniva annotata all'agenzia del territorio, servizio di pubblicità immobiliare, "COSTITUZIONE DI VINCOLO - Scrittura privata con sottoscrizione autentica" il 26/05/2004 R.P. N. 17535, R.G. N. 22814 a rogito del notaio R. Malinconico del 19/05/2004 rep. N. 55911 con la quale [REDACTED] asserve al complesso produttivo che intende realizzare in capaccio (SA) alla località Feudo, la superficie di terreno di sua proprietà per complessivi ha 4.34.38 sito nello stesso Comune e Località, riportato nel C.T., al foglio 20, particelle n. 36 di are 32.15 e n. 205 di ha 2.34.42, ed al foglio 21, particelle n. 277 di are 2.97 e n. 279 di ha 1.64.84" (vedi allegato E).



In considerazione della sopra citata trascrizione, il terreno costituente il lotto N. 2 risulta, di fatto, inedificabile in quanto le pratiche edilizia finora licenziate dall'ente preposto hanno

“consumato” la capacità edificatoria dello stesso.

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

Il terreno in questione è stato oggetto di una serie di “rimaneggiamenti” resisi necessari per la realizzazione dei due edifici che formano i Lotti N. 3 e 4, ma in generale, tranne, per l'appunto in prossimità dei fabbricati, dove il suolo è caratterizzato da cambi repentini di pendenza o di terrazzamenti, l'andamento planimetrico è pressoché pianeggiante.

Tutto il settore centrale del terreno è caratterizzato dalla presenza di alberi d'alto fusto quali cipressi, allori, palme, cycas e piante ornamentali disposti in modo appropriato allo scopo di creare una barriera verde a “protezione” e schermo dei fabbricati.



All'interno nel suolo, nella zona Nord è ubicata la “presa” dell'acqua

d'irrigazione gestita dall'ente di bonifica; la proprietà ha poi creato una serie di diramazioni atte ad irrigare le varie zone del terreno in esame.

Così per come con il lotto N. 1, il sottoscritto, in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione, 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 10.853.

### **LOTTO N. 3**

Il lotto in esame è composto da un fabbricato a tre livelli e corte destinato a



civile abitazione ed accessori agricoli sito in via Feudo Fossa San Paolo, territorio di

Capaccio (SA).

L'immobile in questione è circondato sui lati Nord, Ovest e Sud dal terreno che costituisce il Lotto N. 2, in precedenza trattato.

Il fabbricato si colloca in una zona periferica rispetto al nucleo abitato prossimo, ossia, Capaccio Scalo, confinante con la strada provinciale Rettifilo che è una delle



principali arterie della zona ed ha diramazioni in tutte le direzioni e per tutte le località più importanti.

Il collegamento con le strade più importanti della zona è molto agevole, infatti



si raggiunge facilmente la S.S. 18 verso Ovest a meno di 1 Km di distanza, la stazione di Capaccio Scalo che dista circa 3 Km, mentre il centro storico è a circa 6 km.

I servizi essenziali sono posti anch'essi a breve distanza: le scuole, le banche, i collegamenti veloci, la litoranea, Paestum, così come i centri di lavoro: Capaccio Scalo, Agropoli, Battipaglia

ed Eboli e quindi, lo svincolo autostradale A3 SA-RC.

Il fabbricato, soprattutto con riguardo all'esterno (anche inteso come corte esclusiva), è perfettamente rifinito, non solo ma la qualità delle finiture è, a volte, sontuosa con conservazione ottima.



Cancelli che immettono alla corte del fabbricato, con particolare della pavimentazione, della siepe, dei muretti e della zona a verde

A Nord, sulla strada privata interna si affacciano due cancelli metallici in ferro battuto; sia il pedonale che il veicolare si aprono su un'area esterna pavimentata con betonelle di cemento delimitata, sui bordi, da un bassissimo muretto al quale sono affiancate delle aiuole.

La restante porzione della corte esterna, nella zona Nord-Est, è completamente destinata a verde, ammantata da un bellissimo prato all'inglese, perfettamente mantenuto.



Ingresso, lato Est, all'edificio - Lotto N. 3

Tra il prato e la strada è stato messo a dimora un filtro sempreverde costituito da piante di bosso delimitate sul bordo strada da un muro in pietra perfettamente assemblato.

A tale proposito occorre dire che l'intera proprietà è caratterizzato da muri che delimitano il terreno e permettono il passaggio delle strada interna; tutti i muri sono in

pietra di ottima fattura.

Da quanto è stato possibile appurare si tratta di una pietra locale di colore chiaro, che bene si integra con l'ambiente circostante.

I muri sono tutti recentissimi, allo stato, esistono una serie di predisposizioni di cavi elettrici e idraulici ma tali opere complementari mancano totalmente.

Il fabbricato è, altresì, accessibile dai lati Est ed Ovest.

In particolare, dalla zona Est, l'edificio è accessibile mediante un ingresso esclusivamente pedonale; la strada



asfaltata giunge a breve distanza dall'edificio, mentre in prossimità dello stesso l'area risulta pavimentata con mattonelle in cotto, le stesse utilizzate anche per la realizzazione del marciapiede nella zona Nord e Sud ed i riquadri delle finestre.



La porta di ingresso è sopraelevata rispetto al piano di campagna (anche perché rimane scoperta la trave di collegamento d'interpiano del livello seminterrato); il piano terra è raggiungibile

mediante alcuni gradini anch'essi rivestiti in cotto.

Sul lato Ovest, invece, la strada interna compie un ampio arco delimitato, sul lato Nord-Est, dal "solito" muro in pietra, e conduce alla serranda d'ingresso del piano

seminterrato.

La parete Ovest, che fuoriesce dal piano campagna, è totalmente rivestita in pietra della stessa natura e consistenza di quelle utilizzate per il muro di recinzione.

Infine, la zona Sud-Ovest dell'edificio è caratterizzata dalla presenza di un marciapiede che ha uno sviluppo pari alla lunghezza della parete, rifinito con la stessa pavimentazione in mattonelle in cotto.



Il fabbricato si compone di tre livelli: piano seminterrato (interrato), piano terra



e piano primo.

L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato gettato in opera; le fondazioni consistono in un graticcio di trave rovesce, mentre gli

orizzontamenti in elevazione consistono in solai di tipo misto in latero-cemento.

I collegamenti verticali consistono esclusivamente in scale in calcestruzzo armato rifinite con pedate in marmo, battiscopa anch'essi in marmo e ringhiera in ferro battuto; la struttura di sostegno del manto di copertura è stata realizzata con struttura

linea principale e secondaria e con manto di tegole in laterizi del tipo portoghesi.

Il piano seminterrato dell'edificio è stato impermeabilizzato tramite l'applicazione di una guaina bituminosa posata a caldo, la successiva posa in opera di una guaina paramassi in PVC ed un riempimento



dello scavo con pietrisco di cava di granulometria adeguata.

Le tamponature esterne dell'edificio sono state realizzate con l'impiego di blocchi in laterizio alveolare dello spessore medio (finito) di 30 cm

Le divisioni interne sono realizzate in laterizi forati di spessore differente a



seconda degli ambienti confinati; le divisioni sono praticamente finite e gli ambienti completati.

Gli intonaci interni ed esterni, sono stati realizzati con materiali tradizionali a base di grassello di calce a tre

strati, con finitura finale color ocra, modanature realizzate con mattoncini di argilla faccia vista, marcapiani in cemento faccia vista e pitture protettive.

I pavimenti dell'intero edificio in gres porcellanato o monocottura, mentre i rivestimenti dei locali di servizio e la zona cucina sono stati realizzati con piastrelle di ceramica.

Tra il piano seminterrato ed il piano rialzato e tra quest'ultimo ed il piano primo è stata messa in opera una scala con struttura portante in calcestruzzo armato con ringhiera in acciaio, di notevole pregio architettonico.

Gli infissi esterni consistono in finestre e porte-finestre in legno dotate di vetro camera, con persiane anch'esse in legno.



Gli infissi esterni sono in legno lamellare di

castagno con invetriate e dove occorre persiane alla romana con aperture canoniche, mentre il portone esterno blindato è bugnato in legno; le soglie, i davanzali e i gocciolatoi in marmo.

Le rifiniture interne sono molto curate; infatti, sono stati utilizzati pavimenti e rivestimenti in gres ceramico di buona qualità, le porte interne sono in legno tipo noce.

Le pitture sono state realizzate con l'impiego di idropitture dai toni caldi e tradizionali.



Gli impianti tecnologici sono stati realizzati nel rispetto di tutte le normative vigenti,

con l'avvenuta certificazione da parte degli installatori della conformità alla legge 46/1990.

L'impianto di riscaldamento è a gas con caldaia autonoma ed elementi irradianti



in alluminio di colore bianco.

Inoltre, l'impianto di riscaldamento

comprende anche un termo-camino per riscaldare gli ambienti.

L'impianto idrico e

stato realizzato sottotraccia, ben dimensionato, utilizzando l'approvvigionamento idrico fornito dal Consorzio di Bonifica di Paestum sinistra Sele.

L'impianto di scarico delle acque reflue è stato realizzato con materiali di buona qualità e ben dimensionati nel rispetto delle normative vigenti.

Le acque nere sono convogliate in una vasca a tenuta, ubicata a ridosso della rampa esterna e, si presuppone, svuotata periodicamente da ditta autorizzata.

La villetta, infine, è dotata di un portico fronte ingresso sul quale è realizzato il balcone al



piano primo ed un grande balcone realizzato sul lato Sud del piano primo.

Il livello seminterrato è caratterizzato da un grado di finiture "differenti", in quanto il pavimento risulta rifinito e terminato con la messa in opera di mattonelle in gres; sul lato Nord-Est è stata realizzata una parete completamente gettata in opera e lasciata allo stato grezzo, così come i pilastri ed il soffitto.

Sul lato Nord sono state realizzate delle "bocche di lupo" che hanno permesso la

creazione dei punti luce al servizio del livello.



rurale al piano primo.

Il piano seminterrato ha una superficie di circa mq 200 destinato a deposito; il livello interrato comprende il grande vano scala che si collega con l'androne del piano terra dell'abitazione

Il locale deposito del piano interrato è funzionale all'economia lavorativa dell'azienda di località Feudo, per il deposito dei mezzi aziendali, dei macchinari delle scorte di legna, di materiale vario.

Il piano terra, ha una superficie di mq 200 circa, ed è formato da un grande deposito funzionale all'azienda agricola con ingresso esclusivo a Sud e da una piccola zona con l'ingresso e il vano scala che serve il piano primo destinato ad abitazione ed il piano interrato destinato a deposito.

Il cosiddetto deposito allo stato è grezzo ed incompleto, anche se le predisposizioni generali degli impianti lasciano intuire che la destinazione finale sarà quella della civile abitazione.

L'acquirente sub-asta acquisterà, tale porzione di edificio con destinazione prettamente a "magazzino-deposito" così per come licenziato dall'ente.

A tale proposito, si ribadisce che i livelli hanno le seguenti destinazioni: piano seminterrato → deposito magazzino; piano terra → deposito-magazzino (a grezzo) con androne d'ingresso al servizio dell'abitazione e deposito; piano primo → abitazione corredata da balcone e terrazzo.

Il locale destinato a deposito del piano terra è funzionale all'economia

lavorativa dell'azienda di località Feudo, per lo stivaggio di materiale vario; questa zona ha una superficie di circa mq. 162, mentre una piccola zona di circa mq.38, accoglie l'ingresso ed il vano scala che porta al piano primo destinato ad abitazione.

Inoltre l'ingresso è segnato da un elegante porticato di mq. 10 circa, che oltre alla funzione protettiva decora e ospita un ampio terrazzo dell'abitazione al piano primo.

Il piano primo ha una superficie di mq 160 circa con un ampi terrazzi che hanno una superficie complessiva di mq. 55 circa, ed è destinato ad abitazione rurale della proprietaria dei fondi.

L'abitazione si compone di un ingresso con disimpegno, una cucina - soggiorno - pranzo, uno studio, n. 2 bagni, una lavanderia wc di servizio, n 2 camere da letto di cui una con cabina armadio n. 2 ampi terrazzi.

Il fabbricato è sormontato da una copertura a falde inclinate a padiglione per la zona geometricamente lineare con struttura in legno e manto di tegole in argilla tipo portoghesi; la parte del vano scala che è a pianta semicircolare al piano terra, quando fuoriesce dal volume dell'edificio, oltre al piano primo, diventa a pianta circolare e forma un cilindro ed è sormontato da una copertura inclinata in legno con manto di tegole in argilla del tipo portoghesi.



Particolare della copertura zona circolare dell'edificio

In ossequio 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.