

latte per la cagliatura; di fornire acqua calda per il modellamento delle forme.

In questo periodo, si trovano notizie sui registri di macellazione di animali bufalini e del loro prezzo, confermando l'uso



Fienile

che si faceva in quel periodo della carne di bufala, in genere non molto apprezzata, perché gli animali venivano macellati in età avanzata.

La pelle del bufalo si vendeva bene a Costantinopoli e sulle coste del Nord dell'Africa, dove erano sorte importanti industrie conciarie.

Agli inizi del XIX° secolo l'allevamento bufalino era legato ancora a sistemi d'allevamento primitivi.

Le diverse produzioni di latte, pelle e carne erano utilizzate diversamente nella penisola dove si praticava l'allevamento: nel Sud nelle zone del casertano e del



Particolare della stabulazione, delle barriere e della tettoia

salernitano, i bufali erano allevati esclusivamente per la produzione del latte, trasformato poi successivamente in formaggi; nelle zone della Toscana, le produzioni più richieste erano la carne e la pelle.

Nel XX° secolo, con l'avanzare dell'opera di bonifica, l'allevamento bufalino vide restringere il suo territorio.

Le innovazioni si ebbero con: l'operatività della legge sulla bonifica integrale; le norme della Riforma agraria e delle terre incolte, le quali restrinsero l'area d'allevamento delle bufale a limitate zone della Campania, del Lazio e della Puglia.

L'allevamento bufalino ebbe così una svolta decisiva di rinnovamento passando dalla tradizionale forma semi-selvatica ed itinerante, ad una compatibile con il nuovo assetto territoriale.

L'allevamento moderno della bufala, grazie a tecniche e macchinari sempre più moderni, rappresenta attualmente un settore all'avanguardia.

Le stalle italiane si sono progressivamente evolute in questi ultimi 50 anni, sulla scia dello sviluppo e dell'innovazione che hanno caratterizzato l'edilizia zootecnica europea e nordamericana.

Fra le tappe più rilevanti di questo progresso si deve senz'altro ricordare il passaggio dalla stabulazione fissa (legata) alla stabulazione libera, con l'introduzione della mungitura in una sala apposita, anziché, in stalla e la suddivisione delle zone di stabulazione in differenti aree funzionali (riposo, alimentazione, esercizio) nelle quali i bovini sono liberi di muoversi.

Inoltre, le stalle devono essere adeguatamente ventilate per permettere il ricambio d'aria, buone condizioni di igiene e pulizia degli animali, cioè devono essere



conformi alla normativa vigente (D.P.R. 54/97).

Con il termine "stabulazione" si indica un qualunque confinamento di animali in spazi controllati costruiti o ricavati artificialmente, nei quali sono garantite e

monitorate le funzioni vitali.

Come già detto nella tipologia a stabulazione libera gli animali non sono legati e possono muoversi tra diverse zone dove mangiano, riposano, passeggiano.

I vantaggi sono un migliore stato di salute generale del bestiame e il risparmio di manodopera, soprattutto per la mungitura; al contrario si ha un minore controllo della produttività e dello stato di salute di ogni capo.

Questa forma di allevamento è pressoché obbligata con un numero di capi superiore alle 70-80 unità.

Di questa tipologia esistono numerose varianti nelle quali si hanno disposte le seguenti aree: zona di riposo, zona di alimentazione, zona di esercizio (paddock), zona di mungitura.

Nel caso in esame i capi sono allevati con una stabulazione semi – libera in quanto gli animali sono tenuti per lo più in stalla non legati ed in box con dei recinti



detti paddock, dove possono muoversi liberamente e proteggersi dagli agenti atmosferici grazie all'ausilio di tettoie metalliche con copertura in lamiera.

Fondamentalmente l'allevamento consta nelle strutture principali per il ricovero, l'alimentazione, la stabulazione e la sala mungitura del bestiame.

Questi manufatti sono caratterizzati dalla presenza di più attività, relazionate tra loro per il giusto funzionamento dell'azienda zootecnica.

Le particolarità che contraddistinguono la razza bufalina, richiede la predisposizione di attrezzature specifiche.

L'apparente tranquillità degli animali non deve far dimenticare l'abitudine di "strofinarsi", con notevole forza, contro le barriere che sono state realizzate in ferro e particolarmente robuste.

Esiste una corsia di alimentazione coperta con struttura in ferro a sbalzo con copertura con pannelli coibentati di colore simile all'argilla.

Inoltre, esistono due paddok con relative zone di riposo a lettiera per il ricovero dei capi bufalini.

E' stato realizzato tutto il sistema di vasche a tenuta e di platea di stoccaggio per contenere i liquami che vengono utilizzati periodicamente per la fertirrigazione.

Rampa Est



Sul lato Est e sul lato Ovest vi sono due rampe per la circolazione dei veicoli che portano il foraggio al bestiame.

Quasi al centro della struttura zootecnica, è collocata la sala

mungitura con annessa la sala latte.

Inoltre, esistono i paddok di stabulazione prima della mungitura, come vi sono anche i paddok per le visite veterinarie, per il parto, per le medicazioni etc.

I manufatti che compongono la struttura principale con la corsia di alimentazione, i paddok di stabulazione, la zona di riposo a lettiera ed il fienile, sono state realizzate con materiali robusti, ferro zincato, calcestruzzo e coperture con pannelli coibentati di colore simile all'argilla.

Queste attrezzature che sono apparentemente semplici, condizionano però pesantemente la razionalità dell'azienda zootecnica e, di conseguenza, la gestione.

L'apparente tranquillità degli animali non deve far dimenticare l'abitudine di

"strofinarsi", con notevole forza, contro le barriere che sono particolarmente robuste.

I liquami prodotti dai capi bufalini, sono convogliati in vasche a tenuta di idonee dimensioni, che periodicamente, e previa comunicazione agli enti competenti, devono essere svuotate.

L'edificio destinato a sala mungitura è caratterizzato dal fatto che in esso si svolge un'attività importante, delicata e preponderante per l'andamento di tutto il ciclo dell'azienda zootecnica.

Il fabbricato di forma rettangolare è posizionato in un luogo specifico dell'azienda, è formato dalla buca dell'operatore, il percorso e le poste per le bufale da mungere.

Inoltre vi è la sala di monitoraggio e la sala di conservazione del latte attrezzata con particolari contenitori.

Anche questo manufatto è stato realizzato con materiali specifici e particolari in funzione delle caratteristiche delle bufale, e per il ruolo che esso svolge nel segno del rispetto di specifiche norme di igienicità e salubrità degli ambienti.

La struttura portante della sala mungitura, è stata realizzata in calcestruzzo armato in opera, con travi di fondazione e di livello, pilastri travi e solai.



Rampa lato Ovest

Le murature esterne sono state realizzate con pareti in calcestruzzo alleggerito da cm 30.

Gli infissi sono stati realizzati in ferro zincato con vetrata isolante.

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

La pavimentazione degli spazi esterni è stata realizzata con materiali di grande curabilità e di facile manutenzione.



Paddock con, in evidenza, il raschiatore, la cunetta di raccolta ed il grigliato per la stabulazione dei bufali

Le rifiniture interne sono state realizzate con mattoni forati da cm 25, con impianto elettrico ed idraulico del tipo sottotraccia nel rispetto delle normative vigenti.

Gli intonaci interni lisci sono del tipo tradizionale a base di grassello di calce.

Le pareti interne sono trattate con idropittura di colore bianco dove è consentito, altrimenti gli interni sono rivestiti con piastrelle in grès ceramico adatte allo scopo.

Le porte interne sono in ferro, mentre le pavimentazioni degli spazi interni sono state realizzate con materiali di grande durabilità e di facile manutenzione.



Le rifiniture generali sono adatte alla specificità funzionale di tale spazio, nel rispetto dell'igienicità e sicurezza.

Lo smaltimento delle acque di lavaggio della sala mungitura, avviene con una condotta che sfocia in una vasca a tenuta tipo Imhoff, che viene svuotata periodicamente da ditta autorizzata.

Le norme per il dimensionamento delle vasche e delle platee per lo stoccaggio sono contenuti nel D.M. 7 aprile 2006 che disciplina i criteri per l'utilizzazione agronomica di tali effluenti, in applicazione della Direttiva Nitrati.

Precisamente, in tabella 2 tale decreto riporta i parametri per il calcolo dei volumi di effluenti prodotte a seconda della categoria di animale allevato e a seconda della tipologia di stabulazione.

In generale viene stabilito che per gli effluenti palabili (es. letame con lettiera) i tempi di stoccaggio siano di 90 giorni e per gli effluenti non palabili (liquame,



colaticcio) siano previsti almeno 120 giorni, elevabili a 150 per distribuzioni su superfici agricole diverse da seminativi, prati e pascoli.

Per le platee di stoccaggio del letame, bisognerebbe dividere il volume degli effluenti ottenuto per il numero di volte in cui si procede allo spandimento durante l'anno – al massimo 4, essendo il periodo minimo di stoccaggio di almeno 90 giorni – e per l'altezza del cumulo (al massimo 60 cm).

Sulla base delle indicazioni fornite dalla Regione Veneto tale calcolo viene semplificato il volume di effluente ottenibile per 2 (nel caso dei bovini); tale volume minimo così ottenuto occorrerebbe, comunque, aumentarlo almeno del 10%.

I dati relativi alla quantità di paglia impiegata per la produzione di letame sono basati sui quantitativi da utilizzare per la buona pratica gestionale dell'allevamento.

Nel caso che le quantità di paglia o di prodotto utilizzato per la lettiera siano diverse da quelle indicate, varierà di conseguenza anche la quantità di letame prodotto (e le sue caratteristiche qualitative).

Nel caso specifico, l'azienda ha predisposto una platea di stoccaggio del letame a valle della vasca di raccolta liquami.

Per il dimensionamento del volume delle vasche di liquame, invece occorre



Quadro di controllo macchine ed attrezzature di

dividere il volume dell'effluente per il n° degli spandimenti in un anno (massimo 3, considerato che il periodo minimo di stoccaggio, nei casi più favorevoli, deve essere almeno di 120 giorni).

Oltre ai tempi di stoccaggio, per calcolare le dimensioni delle vasche occorrerà considerare anche le acque reflue di cui all'art. 28, comma 7 del decreto legislativo n. 152/99 (ad esempio acque della sala di mungitura, acque di lavaggio, ecc.) e le acque meteoriche raccolte e convogliate nelle vasche di stoccaggio.

Terreno, zona Nord-Ovest

Tali acque aggiuntive devono essere calcolate sulla base della specifica situazione aziendale e devono essere sommate ai volumi di effluenti per ottenere le quantità complessive prodotte.



In particolare, i volumi di acque meteoriche devono essere calcolati tenendo conto delle superfici di raccolta (tetti, paddock, vasche scoperte, ecc.) e della piovosità media della zona.

Nel caso specifico, la vasca in dotazione all'azienda appare adeguata quanto a capacità.

Il restante terreno a corredo dell'allevamento è, in parte, utilizzato per le vie di accesso al complesso agricolo e alla casa – Lotto 6 -.

In particolare, il complesso edilizio che ospita l'allevamento bufalino è accessibile da Nord; dopo aver abbandonato la strada comunale si accede alla proprietà pignorata mediante un cancello veicolare che conduce alla casa padronale inserita in un contesto completamente recintato con muro e soprastante ringhiera metallica.

La stessa strada lambisce il giardino dell'abitazione, lato Nord e Ovest solca il terreno riportato al foglio N. 25, particella 961 e conduce all'accesso dell'azienda bufalina nel lato Nord-Est dello stesso.

L'allevamento, d'altra parte è delimitato a Nord da alcuni pilastrini in calcestruzzo armato e alcuni tratti di muro; il lato Sud, invece, è segnalato da una recinzione metallica e gli altri confini sono comunque, evidenti da termini fisici in calcestruzzo o ferro infissi nel terreno.

L'area occupata dall'allevamento è, altresì, raggiungibile da Sud mediante una stradella sterrata, ma percorribile dai mezzi meccanici, che ha uno sviluppo parallelo a via Rettifilo (in loco via Sandro Pertini).



La proprietà, anche su quest'altro varco ha messo in opera dei pilastrini in muratura atti ad ospitare, in futuro, un cancello veicolare scorrevole.

Il suolo agricolo a corredo dell'allevamento bufalino è, in genere, coltivato a

seminativo, alcune degli accessori dell'allevamento bufalino sono state collocate direttamente su questo terreno, e quindi, al di fuori del perimetro destinato all'impianto zootecnico vero e proprio.

A tale proposito, il sottoscritto, in occasione dell'ultima visita sui luoghi di causa constatava che la ditta pignorata stava provvedendo a realizzare ulteriori tettoie, sale e accessori a corredo dell'allevamento bufalino.

Il signor ██████████ presente al sopralluogo, sosteneva che l'ampliamento in questione finalizzato alla locazione di ulteriori 350 capi bufalini era regolarmente autorizzato dall'ente comunale e che tali interventi avevano, altresì, lo scopo di realizzare un "centro benessere" per animali così per come previsto dalle norme comunitarie, ovvero, sala parto – sala medica **(vedi allegato I)**.

Il sottoscritto, accertato che parte dell'ampliamento citato, ancora allo stato larvale (ovvero erano state predisposte alcune piattaforme di cemento sulle quali avrebbero trovato alloggio dei pilastri in acciaio, alcuni presenti) in parte si estendeva sul terreno a corredo dell'allevamento censito al foglio 25, particella 961.

Riteneva, quindi, di inviare sui luoghi di causa i collaboratori dotati di opportuna strumentazione per accertare la consistenza immobiliare e gli eventuali "sconfinamenti" dell'azienda.

I topografi si recavano sui luoghi di causa e con la strumentazione GPS rilevavano l'intero compendio immobiliare ubicato in via Rettifilo.

Dall'elaborato grafico – restituzione grafica – è emerso che l'allevamento si è, in seguito all'edificazione recente ancora incompleta, esteso oltre i limiti catastali della particelle 963 del foglio di mappa 25.

In particolare, l'edificazione della piattabanda in calcestruzzo atta ad ospitare la nuova tettoia di alimentazione dei bufali, lato Nord-Ovest insiste completamente sul terreno aggregato al lotto ed individuato con il mappale N. 961, così come il pozzo di raccolta, lato Est ed i silos.

A proposito del pozzo di raccolta, occorre precisare che trattasi del convogliamento e raccolta delle acque piovane che vengono indirizzate in questo manufatto di cemento e grazie alla natura calcarea delle rocce in cui insiste, naturalmente, si ha il filtraggio e assorbimento dell'acqua.



Sia i silos che il pozzo sono presenti nella pratica di Costruire in Sanatoria N. 108/2008 del 25/09/2008, e pertanto, sono da considerarsi assentiti dagli enti preposti.

Occorre, inoltre, precisare che le acque nere del wc al servizio della sala mungitura, nonché le acque di lavaggio della stessa sono convogliate in una vasca a tenuta.

Sul lato Ovest della proprietà, infine, sono presenti alcuni manufatti, quali un container, una baracca ed un ricovero bestiame che per il loro evidente stato di precarietà non possono essere considerati veri e propri abus.

Nel caso in cui, però, l'acquirente sub-asta riscontrerà sul suolo tali

installazione dovrà procedere con lo sgombero dei manufatti ed il trasporto in discarica dei materiali di risulta.

Si ipotizza che il costo dei materiali di recupero possa equiparare il costo dello sgombero dei materiali di risulta.

A proposito dei suddetti manufatti, occorre aggiungere che già in fase di richiesta del permesso di costruire N. 108/2008 erano citati e fotografati, e lo stato degli stessi è pressoché immutato.

Nella pratica edilizia si diceva che tali manufatti erano "residui" dell'edificazione del complesso industriale, in quanto utilizzati come baracche di cantiere e che sarebbero state eliminate e portate in discarica prima dell'ottenimento del permesso edilizio; cosa che, specificatamente, non è avvenuta.

Infine, il rilievo geo-topografico ha confermato in modo incontrovertibile che anche la corte esclusiva al servizio del fabbricato formante il Lotto N. 6 ha

Corte del fabbricato che "eccede" le misure catastali e occupa parte del suolo afferente al lotto N. 5. La condizione deve essere rispettata dall'acquirente sub-asta



un'estensione maggiore rispetto a quanto stabilito e predisposto in catasto **(vedi allegato B, C).**

L'acquirente sub-asta del lotto in esame dovrà preservare lo stato di fatto senza nulla

pretendere dalla proprietà dell'abitazione, in quanto trattasi di una mera rappresentazione grafica catastale errata e non veritiera della realtà dei luoghi.

La corte collegata all'edificio, infatti, è perfettamente individuata da muro in calcestruzzo e soprastante ringhiera in ferro tranne compresi i due cancelli veicolari.

La predisposizione della recinzione esterna presumibilmente è stata effettuata contemporaneamente alla pratica catastale, pertanto, si è assistito a questo

“scollamento” tra la realtà e lo stato dei luoghi.

In questa fase il sottoscritto non ha ritenuto di effettuare il nuovo accatastamento, anche perché l'acquirente di entrambi i lotti potrebbe essere lo stesso, e pertanto, non avrebbe avuto senso “staccare” del suolo per aggiungerlo alla corte.

In futuro, però, dopo l'aggiudicazione del bene all'asta ove il magistrato lo ritenesse necessario, il sottoscritto, se autorizzato, procederà al frazionamento della corte del fabbricato secondo le attuali dimensioni e conformazioni.

Fin dal momento del giuramento il sottoscritto si è prodigato per individuare le pratiche edilizie attinenti al compendio immobiliare ed al lotto in esame.

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.

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 bene specifico l'esistenza di una moltitudine di pratiche edilizie che nel tempo avevano consentito l'edificazione del compendio immobiliare in via Rettifilo di Capaccio e successivamente la differenziazione in termini di attribuzioni di differenti destinazioni d'uso **(vedi allegato G)**.

Il complesso edilizio in esame, nasce con l'ottenimento del Permesso di Costruire N. 56/2004 del 29/04/2004 - Scheda edilizia N. 7/2003 **(vedi allegato G)**.

Tale permesso, di fatto, non prevedeva la realizzazione di alcuna stalla, ma soltanto della casa colonica e, pertanto, non se ne terrà conto.

Successivamente, la signora [REDACTED] richiedeva la sanatoria delle opere abusive edificate in seguito all'ottenimento del permesso di costruire prima citato.

In particolare in data **29 settembre 2006** veniva rilasciato il **permesso di**

costruire in sanatoria N. 101/2006, scheda N. 97/2006 per i lavori di: "Variante del permesso di costruire N. 56 del 29/04/2004, riguardante la costruzione di un fabbricato rurale ed annessi agricoli, e consistente nel cambio di ubicazione del fabbricato rurale, costruzione di una sala mungitura, ampliamento del paddock e ampliamento della vasca letame" (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 del 18/02/2005 prot. N. 5835 presentata, dalla sig. [REDACTED]*

[REDACTED] per i lavori di: "Variante al permesso di costruire n. 56 del 29.04.2004, riguardante la costruzione di un fabbricato rurale ed annessi agricoli, e consistente nel cambio di ubicazione del fabbricato rurale, costruzione di una sala mungitura, ampliamento del paddok e ampliamento della vasca letame", in località Rettifilo, sull'area identificata al catasto Foglio 25 Particella 24, Foglio 25 Particella 875, Foglio 25 Particella 918; accertato che la richiedente a titolo richiedente ha titolo per richiedere il permesso di costruire come risulta dall'atto di compravendita del 24.07.2002 rep. n. 52304 racc. n. 19078 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

nonne 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; acquisito il parere della Commissione Edilizia Comunale Integrata espressasi favorevolmente nella del 05.05.2005 parere n. 7; visto il decreto emesso ai sensi del D. Lgs.vo n. 42 del 22.01.2004, con il n. 57 del 10.05.2005, affisso all'albo del Comune in data 12.05.2005; vista la comunicazione della Soprintendenza P.B.A.P.P.P.S.A.D.S.A., espressa con nota n. 21079 del 28.06.2005; visto il parere medico di prevenzione collettiva, favorevole espresso in data 14.II.2005 prot. n. 909/05/UO PC; vista la richiesta di permesso di costruire del 03.06.2005 prot. n. 21049 presentata, dalla [REDACTED] [REDACTED] con allegato progetto, redatto dal tecnico Geom. [REDACTED] [REDACTED] per i lavori di: "Variante al progetto presentato in data 18.02.2005 prot. n. 5835 e approvato dalla C.E.C.I. in data 05.05.2005 parere n. 7", in località Rettifilo, sull'area identificata al catasto Foglio 25 Particella 24, Foglio 25 Particella 875, Foglio 25 Particella 918; acquisito il parere della Commissione Edilizia Comunale Integrata espressasi favorevolmente nella del 06.10.2005 parere n. 4; visto il decreto emesso ai sensi del D. Lgs.vo n. 42 del 22.01.2004, con il n. 226 del 13.10.2005, affisso all'albo del Comune in data 20.10.2005; vista la comunicazione della Soprintendenza P.B.A.P.P.P.S.A.D.S.A., espressa con nota n. 5982 del 20.02.2006; visto il parere medico di prevenzione collettiva, favorevole espresso in data 14.II.2005 prot. n. 378/05/UOPC; visto il parere dell'unità Operativa veterinaria, favorevole espresso in data 16.03.2006 prot. n. 1745; vista la richiesta di permesso di costruire del 05.04.2006 prot. n. 13256 presentata, dalla [REDACTED]

_____ con allegato progetto, redatto dal tecnico Ing. _____ con studio in _____ per i lavori di: "Ripristino costruzione tettoia, vasca liquami paddock, fabbricato rurale", in località Rettifilo, sull'area identificata al catasto Foglio 25 Particella 24, Foglio 25 Particella 875, Foglio 25 Particella 918; vista l'integrazione documentale trasmessa in data 11.05.2006 prot. n. 17989; vista l'integrazione documentale trasmessa in data 23.05.2006 prot. n. 19633; vista l'integrazione documentale trasmessa in data 08.06.2006 prot. n. 22048; vista l'integrazione documentale trasmessa in data 10.07.2006 prot. n. 27384; vista l'integrazione documentale trasmessa in data 18.07.2006 prot. n. 28525; vista l'integrazione documentale trasmessa in data 22.08.2006 prot. n. 31751; vista la proposta di provvedimento del responsabile del procedimento, emessa in data 23.08.2006; considerato che i lavori già realizzati (variante ubicazione fabbricato rurale, realizzazione parte del paddock, ecc.) erano oggetto dei pareri acquisiti preventivamente alla richiesta di permesso di costruire del 03.06.2005 prot. n. 21049 ovvero, C.E.C.I. del 06.10.2005 parere n. 4, Soprintendenza P.B.A.P.P.P.S.A.D.S.A., espressa con nota n. 5982 del 20.02.2006, parere dell'unità Operativa veterinaria, espresso in data 16.03.2006 prot. n. 1745; ritenuto di poter considerare acquisiti i pareri in merito alla richiesta presentata in data 05.04.2006 prot. n. 13256, e successive integrazioni, dalla sig. _____

_____ con allegato progetto, redatto dal tecnico Ing. _____ in quanto gli stessi già realizzati non risultano essere difformi ai succitati pareri (C.E.C.I. del 06.10.2005 parere n. 4, Soprintendenza P.B.A.P.P.P.S.A.D.S.A., espressa con nota n. 5982 del 20.02.2006, parere dell'unità Operativa veterinaria, espresso in data 16.03.2006 prot. n. 1745); visto il parere medico di prevenzione collettiva, favorevole espresso in data 26.07.2006 prot. n. 581/06/UOPC; visto il certificato di imprenditore agricolo a titolo professionale del 16.02.2006 prot. n. 146808; visto l'accettazione del direttore dei lavori Ing. _____ datata 07/II/2005; vista la dichiarazione del Ing. _____ resa ai sensi dell'art. 77 del T.U.E.D., datata 07.II.2005; considerato che la

afferenti, tra le altre, anche all'allevamento bufalino.

In risposta all'istanza depositata, in data *04 settembre 2009* dal responsabile del settore tecnico del Comune di Capaccio veniva rilasciata la *compatibilità ambientale N. 23*, prot. N. 33757, rif. N. 106/2007 **(vedi allegato G)**.

Il responsabile del settore III: gestione del territorio – Sportello unico – del Comune di Capaccio, infatti: *“Vista la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica, presentata ai sensi dell’art. 181 del D.Lgs.vo n. 42 del 22.01.2004, in data 13.05.2008 prot. n. 18808, dalla sig. [REDACTED]*

[REDACTED] con allegato progetto redatto dai tecnici Arch. [REDACTED] e Ing. [REDACTED] per opere realizzate in difformità al Permesso di Costruire n. 101 del 29.09.2006, in loc. Rettifilo su terreno riportato in catasto al foglio di mappa n. 25 part. 961 - 962 - 963; accertato che la richiedente ha titolo per richiedere la compatibilità paesaggistica 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 D. Lgs.vo n. 42 del 22/01/2004 “ Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della legge 06 luglio 2002 n. 137” e ss.mm.ii; vista la legge n. 308 del 15/12/2004; “Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l’integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione”; 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; vista la dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà resa, ai sensi del D.P.R. n. 445/00, dai tecnici progettisti Arch. [REDACTED] con la quale dichiarano che le opere oggetto di compatibilità paesaggistica non hanno comportato aumento di superficie, aumento di volume e cambio di destinazione d’uso; vista la comunicazione della Soprintendenza P.B.A.P.P.P.S.A.D.S.A, espressa con nota prot. n. 22334 del 11.08.2008; vista

la perizia di stima giurata, a firma dell'Arch [REDACTED] pervenuta in data 21.08.2008 prot. n. 32197, resa ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs.vo n. 42 del 22.01.2004; vista la determinazione delle sanzioni pecuniarie, n. 129 del 22.08.2008 reg. gen. 1549 del 25.08.2008, di cui all'art. 167 D. Lgs.vo n. 42 del 22/01/2004; accertato che il richiedente ha provveduto al pagamento del contributo relativo a: 1) Indennità pecuniaria di cui all'art. 167 del D.Lgs.vo n. 42 del 22/01/2004, mediante il versamento della somma di € 3.566,44, con bolletta della Banca di Credito Cooperativo di Capaccio n. 1066 del 28.08.2008; 2) Diritti di segreteria, mediante il versamento della somma di € 200,00, con versamento postale n. 0179 del 28.08.2008, sul c.c.p. n. 12286845, intestato alla tesoreria del Comune di Capaccio.

Sulla scorta dell'istruttoria del responsabile del procedimento che accertava la regolarità della procedura eseguita, rilasciava la Compatibilità Paesaggistica alla signora [REDACTED] per: "opere realizzate in difformità al Permesso di Costruire n. 101 del 29.09.2006, in loc. Rettifilo su terreno riportato in catasto al foglio di mappa n. 25 part. 961 - 962 - 963, secondo quanto previsto nell'allegato progetto composto da n. 12 (dodici) tavole, fatti salvi i diritti di terzi".

Al permesso rilasciato erano incluse le seguenti prescrizioni particolari: "1) Il Presente atto di Compatibilità Paesaggistica veniva rilasciato ai soli fini paesaggistici e pertanto per la compatibilità urbanistica dei lavori abusivamente realizzati dovrà essere presentata una domanda di accertamento urbanistico ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001; 2) Il rilascio del presente atto di Compatibilità Paesaggistica, non comporta limitazione ai diritti dei terzi e viene rilasciata in piena salvezza dei poteri attribuiti" (vedi allegato G).

Acquisita la compatibilità paesaggistica, la signora [REDACTED] avanzava ulteriore richiesta al Comune di Capaccio (SA) per la sanatoria 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 G).

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 G).

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], 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'Arch. [REDACTED] resa ai sensi dell'art. 77 del T.U.E.D., 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] C.F.

██████████ 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. IOI/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 ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

██████████ la "Dichiarazione Inizio Attività - D.I.A." a firma del dott. arch. ██████████ con studio tecnico in via Magna Greacia, Capaccio Scalo, 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)**.

Dall'analisi dell'elaborato N. 3, allegato alla D.I.A. nomato: "Stato di Fatto & Stato di Progetto" si evince che sono previste "in progetto" i due manufatti oggi in esecuzione e per i quali era in corso l'ampliamento del centro zootecnico, per come accertato nell'ultimo sopralluogo effettuato dallo scrivente.

In particolare, la D.I.A. prevede l'adeguamento dell'attuale fienile ubicato a Nord in corsia di alimentazione, la realizzazione di una nuova corsia di alimentazione (allo stato è presente la sola gettata di cemento) la realizzazione di due paddock all'aperto per il pascolo delle bufale da ubicarsi nelle zone Nord e Ovest del terreno libero e la realizzazione di una nuova pensilina da ubicarsi a Sud della sala mungitura da utilizzarsi per la zona parto e per la zona infermeria (anche per quest'ultima

installazione è presente la sola gettata di cemento e qualche ritto in acciaio infisso)

(vedi allegato B, C, G).

Dallo studio della pratica edilizia di Denuncia di Inizio attività, inoltre, risulta evidente come il complesso immobiliare destinato ad allevamento zootecnico, allo stato, non risulta gravato da alcun abuso edilizio.

Come detto, l'ampliamento previsto dalla D.I.A. del 10/09/2009 con protocollo N. 32693 a firma del dott. [REDACTED] avente ad oggetto: "*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*" è tutt'ora in corso, anche se, come noto l'articolo 23, comma 2 del D.P.R. N. 380/2001 stabilisce: "*la denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori*".

Quindi, l'efficacia della D.I.A. citata è terminata, ma il rinnovo per la realizzazione delle opere non ultimate sembrerebbe automatico, fermo restando la presentazione di nuova pratica edilizia.

Ad ogni modo, anche in considerazione dello stato dell'arte del fabbricato non appare verosimile considerare "abusi" edilizi le differenze minimali riscontrate, anche perché, come detto, il complesso edilizio per essere completato necessita della presentazione di una pratica edilizia e con la stessa si possono "sanare" le difformità riscontrate.

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

- Superficie Complessiva Tettoie Ricovero Bestiame: mq 1910;
- Superficie Complessiva Paddock: mq 1515;
- Superficie Sala Mungitura: mq 114;
- Separatore e Vasche Liquami: mq 670;
- Superficie strutture in corso di realizzazione: mq 190;
- Superficie Aree Cementate e rampe: mq 4500 circa
- Terreno rimanente: mq $(29.261 - 8899) =$ mq 20.362.

LOTTO N. 6

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



civile abitazione ed accessori sito in via Rettifilo, territorio di Capaccio (SA).

Come ampiamente trattato, l'immobile in questione è circondato dal terreno censito al catasto di Capaccio al foglio di mappa 25, particella 961 che compone parte del lotto N. 5, prima trattato.

L'accesso alla corte esclusiva dell'edificio e da questa alla casa, però, si sviluppa direttamente dalla strada comunale mediante un cancello veicolare posizionato

all'estremo Nord-Ovest della proprietà.



L'interazione tra lotto N. 5 e lotto N. 6, di conseguenza non esiste, anche perché come detto e trattato nell'illustrazione del lotto N. 5, la corte del fabbricato è delimitata su tutti i lati da muro in calcestruzzo e soprastante

ringhiera in ferro, ad eccezione dei due cancelli metallici, che constano in una doppia fila di pilastri in muratura rivestiti in pietra dentro i quali scorrono i cancelli prima citati.

Come detto, allo scopo di accertare la consistenza immobiliare dell'impianto zootecnico, anche in relazione all'ampliamento presente, si riteneva di inviare sui luoghi di causa i collaboratori dotati di opportuna strumentazione per accertare la consistenza immobiliare e gli eventuali "sconfinamenti" dell'azienda.



I topografi si recavano sul posto dotati di opportuna strumentazione GPS rilevavano l'intero compendio immobiliare ubicato in via Rettifilo.

Dall'elaborato grafico – restituzione grafica – è emerso che l'allevamento si è, in seguito all'edificazione recente ancora incompleta, esteso oltre i limiti catastali della

particelle 963 del foglio di mappa 25.

Infine, il rilievo geo-topografico confermava, inoltre, che anche la corte esclusiva al servizio del fabbricato formante il Lotto N. 6 ha un'estensione maggiore rispetto a quanto stabilito e predisposto in catasto **(vedi allegato B, C)**.

L'acquirente sub-asta del lotto 5 dovrà preservare lo stato di fatto senza nulla pretendere dalla proprietà dell'abitazione, in quanto trattasi di una mera rappresentazione grafica catastale errata e non veritiera della realtà dei luoghi.

La corte collegata all'edificio, infatti, è perfettamente individuata da muro in calcestruzzo e soprastante ringhiera in ferro.

La predisposizione della recinzione esterna presumibilmente è stata effettuata contemporaneamente alla pratica catastale, pertanto, si è assistito a questo "scollamento" tra la realtà e lo stato dei luoghi.

In questa fase il sottoscritto non ha ritenuto di effettuare il nuovo accatastamento,



Vista del cancello, lato Ovest alla corte, di parte della recinzione e del prospetto Ovest del fabbricato

anche perché l'acquirente di entrambi i lotti potrebbe essere lo stesso, e pertanto, non avrebbe avuto senso "staccare" del suolo per aggiungerlo alla corte.

In futuro, però, dopo l'aggiudicazione del bene all'asta ove il magistrato lo ritenesse necessario, il sottoscritto se autorizzato procederà al frazionamento della corte del fabbricato secondo le attuali dimensioni e conformazioni.

Il fabbricato comprensivo di corte si colloca in una zona periferica rispetto al nucleo abitato prossimo, ossia, Capaccio Scalo, distante pochi metri dalla 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.

I servizi essenziali sono posti anch'essi a breve distanza: le scuole, le banche, i collegamenti veloci, la litoranea, Paestum, così come i

Particolare delle finiture esterne delle corti e del fabbricato



centri di lavoro: Capaccio Scalo, Agropoli, Battipaglia ed Eboli e quindi, lo svincolo autostradale A3 SA-RC.

Particolari delle finiture



Il fabbricato in esame è perfettamente rifinito, non solo ma la qualità delle finiture è sontuosa con conservazione ottima.

In particolare,

relativamente alla corte, in fase di sopralluogo, è apparso evidente come la stessa fosse stata fatta oggetto di una serie di interventi mirati al ripristino e alla consolidazione del verde.



Lato Nord dell'edificio e corte

Lo spazio esterno a corredo del fabbricato totalmente perimetrato è stato già pavimentato con mattonelle di cemento secondo degli schemi geometrici molto elaborati che donano all'ambiente un aspetto ricercato.



Piano terra, zona Sud-Ovest, soggiorno/ingresso

ASTE GIUDIZIARIE.it

La gran parte della restante superficie esterna però, è stata destinata a verde ma lo stesso fino al momento dell'ultimo sopralluogo non era stato ancora impiantato.

Le aiuole erano state tutte predisposte con l'immissione di terreno e lo spianamento dello stesso.

Una volta completata la semina o l'impianto del verde, l'insieme sarà molto ricercato ed elegante in quanto la predisposizione è apparsa perfettamente studiata fin dai minimi particolari.

Una costante prestigiosa dell'esterno dell'edificio e della corte è costituita dalla presenza delle pietre locali di colore chiaro "da spacco" utilizzate per il rivestimento della zoccolatura della

casa, del muro di contenimento della rampa che conduce al piano seminterrato e dei pilastri di sostegno dei cancelli esterni.



Piano primo

Non solo ma anche le altre finiture esterne risultano di pregio, ad esempio le riquadrature di infissi, portico e logge sono fatte con

mattoni, mentre il rivestimento della scala esterna è realizzato in travertino.

Il fabbricato è accessibile da Nord e da Sud.

In particolare, nella zona Sud è posto l'ingresso principale all'abitazione propriamente detta, al piano terra.

L'edificio è accessibile mediante un ingresso esclusivamente pedonale, dalla corte esclusiva pavimentata con mattonelle di cotto, le stesse utilizzate anche per la realizzazione del marciapiede, si dipana la scala che conduce, per l'appunto, al piano terra rialzato (anche perché rimane scoperta la trave di collegamento d'interpiano del livello seminterrato).

Il portone in legno così come tutti gli altri infissi dell'abitazione è

protetto da un portico, delimitato a Sud e Ovest da un muretto in calcestruzzo intonacato e provvisto di gocciolatoio in cotto.

Sul lato Nord, invece, la strada interna compie un ampio arco delimitato, sul lato Est, da un solido muro in calcestruzzo armato lasciato a vista ma provvisto di gocciolatoio e che costituisce,

contestualmente, il terrazzo del piano terra e che conduce alla serranda d'ingresso al piano seminterrato.



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



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 lignea 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 a faccia vista, marcapiani in cemento a 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 rivestiti 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 legno e rivestimento in marmo, 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 interni sono in legno tamburato di castagno con invetriate e dove occorre persiane alla romana con aperture canoniche, mentre il portone esterno 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 grès ceramico di buona qualità, le porte interne sono in legno tipo noce.

Le pitture sono state molto curate con



Zona Est del piano seminterrato perfettamente rifinita

l'uso 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.



Servizio igienico, piano seminterrato

L'impianto idrico è 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, una terrazza sul retro di forma semicircolare accessibile dall'esterno mediante una rampa di scale; al piano primo sono presenti due balconi sui lati Nord (che interessa anche una piccola porzione del lato Est) ed un altro balcone realizzato sul lato Ovest.

Il livello seminterrato, a differenza di quanto lascerebbe supporre la destinazione d'uso, ossia "deposito attrezzi agricoli e derrate" è completamente rifinito a civile con la messa in opera di mattonelle in gres, rivestimento del servizio igienico, messa in opera di porte interne e infissi esterni e della serranda veicolare sul lato Nord dell'edificio.

Sul tutti i lati, tranne quello Sud controterra sono presenti delle finestre a nastro che rendono il piano seminterrato luminoso e fruibile in ogni ambiente.

Nel sottoscala è stato realizzato un piccolo vano utilizzato come magazzino-deposito.

Il livello seminterrato, come detto, è collegato, mediante una rampa di scale



Botola che permette l'accesso al piano sottotetto

perfettamente rifinita al piano terra; l'arrivo è schermato da una porta interna, che delimita il corpo scale, affiancato alla scala che, invece, conduce al piano primo.

Il locale deposito

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

Il piano terra ha, invece, destinazione e finiture a civile abitazione, così come il

piano primo.

A tale proposito, si ribadisce che i livelli hanno le seguenti destinazioni: piano seminterrato → deposito magazzino; piano terra → abitazione corredata da portico e terrazza; piano primo → abitazione corredata da balcone e terrazzo.

Il fabbricato è sormontato da una copertura a falde inclinate a padiglione con struttura in legno e manto di tegole in argilla tipo portoghesi; l'accesso al sottotetto si attua mediante una botola ricavata al di sopra della rampa di scala che conduce al piano primo.

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.

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 bene specifico l'esistenza di una moltitudine di pratiche edilizie che nel tempo avevano consentito l'edificazione del compendio immobiliare in località Feudo di capaccio e successivamente la differenziazione in termini di attribuzioni di differenti destinazioni d'uso **(vedi allegato G)**.

Il complesso edilizio in esame, nasce con l'ottenimento del Permesso di Costruire N. 56/2004 del 29/04/2004 - Scheda edilizia N. 7/2003 **(vedi allegato G)**.

Tale permesso, di fatto, non prevedeva la realizzazione di alcuna stalla, ma soltanto della casa colonica e, pertanto, non se ne terrà conto.

Successivamente, la signora ██████████ mma, richiedeva la sanatoria delle opere abusive edificate in seguito all'ottenimento del permesso di costruire prima citato.

In particolare in data *29 settembre 2006* veniva rilasciato il *permesso di costruire in sanatoria N. 101/2006*, scheda N. 97/2006 per i lavori di: "Variante del

permesso di costruire N. 56 del 29/04/2004, riguardante la costruzione di un fabbricato rurale ed annessi agricoli, e consistente nel cambio di ubicazione del fabbricato rurale, costruzione di una sala mungitura, ampliamento del paddock e ampliamento della vasca letame” (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 del 18/02/2005 prot. N. 5835 presentata, dalla sig. [REDACTED] con studio in [REDACTED] per i lavori di: “Variante al permesso di costruire n. 56 del 29.04.2004, riguardante la costruzione di un fabbricato rurale ed annessi agricoli, e consistente nel cambio di ubicazione del fabbricato rurale, costruzione di una sala mungitura, ampliamento del paddok e ampliamento della vasca letame”, in località Rettifilo, sull’area identificata al catasto Foglio 25 Particella 24, Foglio 25 Particella 875, Foglio 25 Particella 918; accertato che la richiedente a titolo richiedente ha titolo per richiedere il permesso di costruire come risulta dall’atto di compravendita del 24.07.2002 rep. n. 52304 racc. n. 19078 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; acquisito il parere della Commissione Edilizia Comunale Integrata espressasi favorevolmente nella del 05.05.2005 parere n. 7; visto il decreto emesso ai sensi del D. Lgs.vo n. 42 del 22.01.2004, con il n. 57 del 10.05.2005, affisso all'albo del Comune in data 12.05.2005; vista la comunicazione della Soprintendenza P.B.A.P.P.P.S.A.D.S.A., espressa con nota n. 21079 del 28.06.2005; visto il parere medico di prevenzione collettiva, favorevole espresso in data 14.II.2005 prot. n. 909/05/UO PC; vista la richiesta di permesso di costruire del 03.06.2005 prot. n. 21049 presentata, dalla sig. ██████████ ██████████ con allegato progetto, redatto dal tecnico ██████████ ██████████ per i lavori di: "Variante al progetto presentato in data 18.02.2005 prot. n. 5835 e approvato dalla C.E.C.I. in data 05.05.2005 parere n. 7", in località Rettifilo, sull'area identificata al catasto Foglio 25 Particella 24, Foglio 25 Particella 875, Foglio 25 Particella 918; acquisito il parere della Commissione Edilizia Comunale Integrata espressasi favorevolmente nella del 06.10.2005 parere n. 4; visto il decreto emesso ai sensi del D. Lgs.vo n. 42 del 22.01.2004, con il n. 226 del 13.10.2005, affisso all'albo del Comune in data 20.10.2005; vista la comunicazione della Soprintendenza P.B.A.P.P.P.S.A.D.S.A., espressa con nota n. 5982 del 20.02.2006; visto il parere medico di prevenzione collettiva, favorevole espresso in data 14.II.2005 prot. n. 378/05/UOPC; visto il parere dell'unità Operativa veterinaria, favorevole espresso in data 16.03.2006 prot. n. 1745; vista la richiesta di permesso di costruire del 05.04.2006 prot. n. 13256 presentata, dalla sig. ██████████ ██████████ con allegato progetto, redatto dal tecnico Ing. ██████████

██████████ con studio in via ██████████ per i lavori di: "Ripristino costruzione tettoia, vasca liquami paddock, fabbricato rurale", in località Rettifilo, sull'area identificata al catasto Foglio 25 Particella 24, Foglio 25 Particella 875, Foglio 25 Particella 918; vista l'integrazione documentale trasmessa in data 11.05.2006 prot. n. 17989; vista l'integrazione documentale trasmessa in data 23.05.2006 prot. n. 19633; vista l'integrazione documentale trasmessa in data 08.06.2006 prot. n. 22048; vista l'integrazione documentale trasmessa in data 10.07.2006 prot. n. 27384; vista l'integrazione documentale trasmessa in data 18.07.2006 prot. n. 28525; vista l'integrazione documentale trasmessa in data 22.08.2006 prot. n. 31751; vista la proposta di provvedimento del responsabile del procedimento, emessa in data 23.08.2006; considerato che i lavori già realizzati (variante ubicazione fabbricato rurale, realizzazione parte del paddock, ecc.) erano oggetto dei pareri acquisiti preventivamente alla richiesta di permesso di costruire del 03.06.2005 prot. n. 21049 ovvero, C.E.C.I. del 06.10.2005 parere n. 4, Soprintendenza P.B.A.P.P.P.S.A.D.S.A., espressa con nota n. 5982 del 20.02.2006, parere dell'unità Operativa veterinaria, espresso in data 16.03.2006 prot. n. 1745; ritenuto di poter considerare acquisiti i pareri in merito alla richiesta presentata in data 05.04.2006 prot. n. 13256, e successive integrazioni, dalla sig ██████████

██████████ con allegato progetto, redatto dal tecnico Ing. ██████████ in quanto gli stessi già realizzati non risultano essere difformi ai succitati pareri (C.E.C.I. del 06.10.2005 parere n. 4, Soprintendenza P.B.A.P.P.P.S.A.D.S.A., espressa con nota n. 5982 del 20.02.2006, parere dell'unità Operativa veterinaria, espresso in data 16.03.2006 prot. n. 1745); visto il parere medico di prevenzione collettiva, - favorevole espresso in data 26.07.2006 prot. n. 581/06/UOPC; visto il certificato di imprenditore agricolo a titolo professionale del 16.02.2006 prot. n. 146808; visto l'accettazione del direttore dei lavori Ing. ██████████ datata 07/11/2005; vista la dichiarazione del Ing.

██████████ resa ai sensi dell'art. 77 del T.U.E.D., datata 07.11.2005; 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: E 1 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) Oblazione del contributo di costruzione di cui al citato D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e sanzione ambientale di cui al D.Lgs.vo n. 42 del 22.01.2004 mediante il versamento della somma di € 6.129,60 con versamento postale n. 0063 del 25/09/2006, sul c.c.p. n. 21120845 intestato alla tesoreria del Comune di Capaccio; 2) Diritti di segreteria mediante il versamento della somma di € 100,00. con versamento postale n. 0087 del 08/11/2005, 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, rilasciava il: *Permesso Di Costruire In Sanatoria* alla sig. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

██████████ ad eseguire i lavori di: "Completamento e sanatoria per la realizzazione di un fabbricato rurale ed una stalla con annessi", sull'area identificata al catasto Foglio 25 Particella 24, Foglio 25 Particella 875, Foglio 25 Particella 918, secondo quanto previsto nell'allegato progetto composto da n. 03 (tre) 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).

Con il progetto in questione la gran parte dei manufatti a corredo dell'allevamento bufalino erano previsti, anche l'ubicazione, la collocazione e la consistenza era, in buona parte rappresentata.

Successivamente la signora ██████████ ██████████ ha esibito nuova richiesta di Permesso di costruire inerente la sanatoria delle difformità di alcune opere edilizie afferenti, tra le altre, anche all'allevamento bufalino.

In risposta all'istanza depositata, in data **04 settembre 2009** dal responsabile del settore tecnico del Comune di Capaccio veniva rilasciata la **compatibilità ambientale N. 23**, prot. N. 33757, rif. N. 106/2007 **(vedi allegato G)**.

Il responsabile del settore III: gestione del territorio – Sportello unico – del Comune di Capaccio, infatti: *“Vista la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica, presentata ai sensi dell’art. 181 del D.Lgs.vo n. 42 del 22.01.2004, in data 13.05.2008 prot. n. 18808, dalla sig. [REDACTED] con allegato progetto redatto dai tecnici Arch. [REDACTED] per opere realizzate in difformità al Permesso di Costruire n. 101 del 29.09.2006, in loc. Rettifilo su terreno riportato in catasto al foglio di mappa n. 25 part. 961 - 962 - 963; accertato che la richiedente ha titolo per richiedere la compatibilità paesaggistica 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 D. Lgs.vo n. 42 del 22/01/2004 “ Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della legge 06 luglio 2002 n. 137” e ss.mm.ii; vista la legge n. 308 del 15/12/2004; “Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l’integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione”; 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; vista la dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà resa, ai sensi del D.P.R. n. 445/00, dai tecnici progettisti Arch. [REDACTED] con la quale dichiarano che le opere oggetto di compatibilità paesaggistica non hanno comportato aumento di superficie, aumento di volume e cambio di destinazione d’uso; vista la comunicazione della Soprintendenza P.B.A.P.P.P.P.S.A.D.S.A, espressa con nota prot. n. 22334 del 11.08.2008; vista la perizia di stima giurata, a firma dell’Arch. [REDACTED] pervenuta in data 21.08.2008 prot.*

n. 32197, resa ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs.vo n. 42 del 22.01.2004; vista la determinazione delle sanzioni pecuniarie, n. 129 del 22.08.2008 reg. gen. 1549 del 25.08.2008, di cui all'art. 167 D. Lgs.vo n. 42 del 22/01/2004; accertato che il richiedente ha provveduto al pagamento del contributo relativo a: 1) Indennità pecuniaria di cui all'art. 167 del D.Lgs.vo n. 42 del 22/01/2004, mediante il versamento della somma di € 3.566,44, con bolletta della Banca di Credito Cooperativo di Capaccio n. 1066 del 28.08.2008; 2) Diritti di segreteria, mediante il versamento della somma di € 200,00, con versamento postale n. 0179 del 28.08.2008, sul c.c.p. n. 12286845, intestato alla tesoreria del Comune di Capaccio.

Sulla scorta dell'istruttoria del responsabile del procedimento che accertava la regolarità della procedura eseguita, rilasciava la Compatibilità Paesaggistica alla signora [REDACTED] per: "opere realizzate in difformità al Permesso di Costruire n. 101 del 29.09.2006, in loc. Rettifilo su terreno riportato in catasto al foglio di mappa n. 25 part. 961 - 962 - 963, secondo quanto previsto nell'allegato progetto composto da n. 12 (dodici) tavole, fatti salvi i diritti di terzi".

Al permesso rilasciato erano incluse le seguenti prescrizioni particolari: "1) Il Presente atto di Compatibilità Paesaggistica veniva rilasciato ai soli fini paesaggistici e pertanto per la compatibilità urbanistica dei lavori abusivamente realizzati dovrà essere presentata una domanda di accertamento urbanistico ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001; 2) Il rilascio del presente atto di Compatibilità Paesaggistica, non comporta limitazione ai diritti dei terzi e viene rilasciata in piena salvezza dei poteri attribuiti" **(vedi allegato G).**

Acquisita la compatibilità paesaggistica, la signora [REDACTED] avanzava ulteriore richiesta al Comune di Capaccio (SA) per la sanatoria 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 G).**