

Ill.mo Sig. Giudice
Dott.ssa Paola Beatrice

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella causa civile tra:

creditore/interveniente

Avv.to

contro

- debitrice/pignorata

Avv.to _____

R.G. ES. IMM. 7-2015



INDICE:

^ Premessa.....	pag. 3
^ Inizio delle operazioni peritali.....	pag. 14
^ Identificazione catastale e descrizione dei terreni.....	pag. 15
^ Identificazione catastale e descrizione dei fabbricati.....	pag. 18
^ Stato di conservazione e manutenzione.....	pag. 24
^ Verifica delle regolarità urbanistica ed edilizia.....	pag. 27
^ Passaggi di proprietà e formalità pregiudizievoli.....	pag. 36
^ Posizione in relazione al fisco.....	pag. 37
^ Criterio e metodo di stima.....	pag. 38
^ Stima dei terreni.....	pag. 40
^ Determinazione della superficie commerciale dei fabbricati.....	pag. 45
^ Giudizio conclusivo di stima.....	pag. 47
^ Indice degli allegati.....	pag. 48



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Angelo Sangiovanni residente in Atena Lucana (Sa) alla Via Umberto I, civ. 22 con studio professionale in Atena Lucana (Sa) alla Via Umberto I, civ. 22, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n°2420, è stato nominato C.T.U. con Decreto di Nomina a firma del Giudice Dell'esecuzione Immobiliare Dott.ssa Paola Beatrice, in data 21/03/2016, nella Procedura esecutiva iscritta a ruolo presso il Tribunale di Lagonegro n. RGE 7/2015, tra il Creditore Procedente:

ed il Debitore Pignorato: _____ per determinare il *più probabile valore di mercato* dei beni citati nel provvedimento.

In data 11/04/2016 il sottoscritto, si è recato presso la sede indicata per l'accettazione dell'incarico, la pronuncia del giuramento di rito e la firma del Verbale di Giuramento, che così recita:

“Il Giudice affida all’esperto stimatore il seguente incarico:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 comma secondo cpc

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, che il creditore che richiede la vendita ovvero un creditore intervenuto, munito di titolo esecutivo, abbia provveduto ex art. 567 c.p.c., nel termine ivi previsto, a depositare l’estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento ovvero un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (a norma dell’art. 567 cpc, come modif. dalla riforma del 2005, il c.d.u. e l’estratto delle mappe censuarie non sono necessari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.
- 2) Acquisisca, se non già in atti e ove necessario:



- a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante il regime patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
- b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

3) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti una certificazione notarile, ma solo quella ipotecaria rilasciata dalla Agenzia del Territorio, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché l'elenco delle iscrizioni, dei pignoramenti, delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo (trascrizioni di domande giudiziali) ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Provveda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito ecc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descrive le ulteriori caratteristiche dei beni.



2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e al regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti delle mappe censuarie, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380 (non necessario per le espropriazioni di fabbricati; necessario nelle espropriazioni relative a terreni, salvo che gli stessi costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati), depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.



2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C – Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato da terzi e a quale titolo ed in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza e la congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.



3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti. In particolare accerti l'eventuale esistenza di:

- diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.



Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari per l'affrancazione di canoni, livelli, il riscatto, la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;



accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni



(ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi 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.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F – Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;



proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-G-

Valore del bene e costi

- 1) Determini preliminarmente il valore degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima utilizzato (cfr. art. 568 cpc nel testo risultante dalla riforma di cui alla legge 132 del 2015 secondo cui “Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”).

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:



- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA



INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Facendo seguito a quanto comunicato ad entrambe le parti in causa mediante raccomandata A/R del 23/05/2016, il giorno 03/06/2016, alle ore 15,45, mi sono recato nel luogo preventivamente indicato. Non essendo presenti all'orario stabilito né le parti in causa, né i loro consulenti legali, attesi i 15 minuti di tolleranza per eventuali ritardi sull'orario di convocazione, ho dato inizio alle operazioni peritali, a cominciare dai rilievi fotografici delle particelle catastali n° 1-2-208 del foglio di mappa n° 17 e particella n° 779 del foglio di mappa n° 8 del Comune di Atena Lucana (Sa). Tali rilievi, come riportato nei relativi verbali di sopralluogo allegati alla presente (**All 14**), sono continuati il giorno successivo con i rilievi fotografici dei luoghi di cui alle particelle n° 220 e 351 del foglio 20 e si sono momentaneamente conclusi il giorno 08/05/2016 con i rilievi fotografici e metrici dei luoghi di cui alla particella n° 155, sub 2-3-4 del foglio n° 8, sempre del comune di Atena Lucana (Sa). Successivi accertamenti sulla particella n° 155, sub 2-3-4 del foglio n° 8, con sopralluogo di perfezionamento dei dati fotografici, effettuato alle ore 10,50 del giorno 11/03/2017.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE,
E DESCRIZIONE DEI TERRENI

I beni oggetto di accertamento, come già detto, ricadono tutti nel territorio del comune di Atena Lucana (Sa) e sono costituite, come meglio specificato di seguito, da terreni a varia destinazione agricola e di alcuni fabbricati. Detti beni, come si evince dal numero dei fogli di mappa, sono diversamente ubicati nel territorio comunale, occupando aree vallive, collinari e montane. Tale differente distribuzione sul territorio li vede più o meno vicini, sia al centro abitato, sia alle principali vie di comunicazioni e, di conseguenza, li rende più o meno facilmente raggiungibili, così come di seguito descritto. **(All. 02) e (All. 04)**

- **particelle catastali n° 1 - 2 - 208 del foglio di mappa n° 17**

Sono ubicate ad est dell'insediamento abitato collinare, in una delle zone di maggiore altitudine, nei pressi del confine con il comune di Brienza e quindi, con la Basilicata. L'accesso alle stesse è costituito da una strada sterrata, asfaltata per un breve tratto iniziale di poche centinaia di metri, posta sul lato verso monte del cimitero comunale e che si dirama dalla SS 95 per inoltrarsi nell'area boscata, conosciuta con il toponimo di "Ferrari". Le 3 particelle, come ben evidenziato dal dettaglio che sovrappone il catastale del comune di Atena Lucana all'immagine aerea di Google Earth, sono tra loro adiacenti e aderenti alla suddetta strada sterrata. Ad eccezione della particella n° 1, che costeggia lo sterrato per tutta la sua lunghezza, le restanti due, del tutto prive della vegetazione ad alto fusto che caratterizza il contesto, sono quasi interamente occupate da un orto recintato con rete di plastica a maglie larghe, di colore arancione **(All. 04)**.



- **particelle n° 220 e 351 del foglio di mappa n° 20**

Ancora una volta adiacenti tra di loro, le suddette particelle sono ubicate anche stavolta molto fuori dal centro abitato, un'area conosciuta con il toponimo di "Finocchiara", che occupa una parte del territorio comunale di mezza costa a sud dell'insediamento storico collinare, poco al di sopra dell'autostrada A3 Sa-Rc. A differenza delle prime, godono di un buon clima, condizionato ovviamente dalla migliore esposizione, che assicura loro un ottimo soleggiamento e dalla collocazione altimetrica inferiore. L'intera area in cui le particelle insistono, in buona parte occupata da uliveti, è posta ai margini di un'area boscata (**All. F 5 - 6 - 7**) ed è raggiungibile percorrendo viabilità secondarie asfaltate da cui, oltrepassato un cavalcavia della SS 598 Fondo Valle D'Agri, si dirama una strada sterrata. Le piogge torrenziali ed il peso dei mezzi agricoli scavano profondi solchi nei tratti di maggiore pendenza di quest'ultima, rendendola non percorribile con normali mezzi di locomozione. L'ultima parte del percorso è a servizio dei fondi dell'area e discende questa parte della collina fino ad intercettare una strada secondaria che costeggia l'autostrada e che, a sua volta, si collega alla SS 19 delle Calabrie e quindi al resto del territorio comunale e del Vallo di Diano (**All. 04**).

- **particella n° 779 del foglio di mappa n° 8**

La particella in oggetto, che ha la forma assimilabile ad un rettangolo allungato in direzione est-ovest, è ubicata nella frazione di Atena Scalo del comune di Atena Lucana, in un'area totalmente pianeggiante, indicata più frequentemente con il toponimo di "Fuorchi", ma anche come "Radimondo". Il terreno identificato dalla 779 è delimitato, per tutta la sua lunghezza, da una strada comunale che, conseguentemente a quanto accade per i nomi dei toponimi, talvolta è indicata come Via Fuorchi ed altre volte come Via Radimondo. Detta strada si dirama dalla SS 19 delle Calabrie con andamento est-ovest (circa) e costituisce una delle vie di penetrazione verso gli agglomerati di case più interni. Da via Fuorchi, con direzione nord-sud, una ulteriore via comunale (senza nome) costeggia la particella



delimitandola sul lato corto del “rettangolo”. Come si evince dagli allegati fotografici, il terreno è quasi totalmente libero da alberi ma, in corrispondenza della sua metà circa, è attraversato dalla linea dell’alta tensione in direzione nord-sud (**All. 04**).

In base al vigente P.R.G. approvato con Decreto della Provinciale di Salerno n. 71 del 11.12.2007, i suddetti terreni risultano avere la seguente destinazione urbanistica (**All. 02**):

- Al foglio di mappa n. 17 mappali n. 1-2-208 ricadono in zona “E1” agricola normale, con Vincolo idrogeologico; inoltre ricadono nell’area a rischio potenziale da frana R_utr1e pericolosità potenziale da frana P_utr1, come da vincolo imposto dall’Autorità di Bacino Fiume Sele;
- Al foglio di mappa n. 20 mappali nn. 220 e 351 ricadono in zona “E1” agricola normale, con vincolo idrogeologico; inoltre ricadono nell’area a pericolosità potenziale da frana P_utr5 e rischio potenziale da frana R_utr5, come da Vincolo imposto dall’Autorità di Bacino Fiume Sele;
- Al foglio di mappa n. 8 mappale n. 779 ricade in zona “E1” agricola normale, con vincolo elettrodotto; inoltre ricade nell’area pericolosità potenziale da frana P_utr5, rischio potenziale da frana R_utr5 e in zona di attenzione idraulica aree inondate dall’alluvione del Sele nel novembre 2010, come da Vincolo imposto dall’Autorità di Bacino Fiume Sele.

Detti terreni non risultano ad oggi compresi nell’elenco delle aree percorse dal fuoco (Legge 353 del 21-11-00, già Legge 428/93).

L’elenco completo delle prescrizioni dettate dal vigente P.R.G. è riportato dall’allegato relativo (**All. 03**).



IDENTIFICAZIONE CATASTALE,
E DESCRIZIONE DEI FABBRICATI

particella n° 155, sub 2-3-4 del foglio di mappa n° 8

Identifica più fabbricati, tra cui quello principale, che attualmente costituisce l'abitazione del _____ e della sua famiglia e che è costituito da un edificio in c. a. con sviluppo su due piani fuori terra, più sottotetto ed un piano seminterrato occupante circa la metà dello sviluppo in pianta dell'intero edificio. Il tamponamento esterno, in base a quanto riportato negli elaborati di progetto, è stato realizzato in blocchi di cemento da cm. 30, attualmente intonacati su entrambe le facce e con verniciatura degli esterni. Le divisorie interne sono state realizzate con forati di cm. 10, ugualmente intonacati, imbiancati e con un parziale rivestimento in piastrelle nei locali di servizio. L'intradosso delle falde di copertura del piano mansardato sono rivestite in perlinato e, ugualmente in legno, è la pavimentazione dell'ambiente adibito a palestra, presente nella stessa mansarda. Il fabbricato ha una composizione architettonica comune negli anni 70-80, con volumetria articolata, ampie aperture (con gran parte degli infissi in legno-alluminio e vetrocamera) e tetto a falde con copertura a tegole, meno che per l'originaria terrazza, oggi veranda. Le pavimentazioni, in buono stato di conservazione, sono state realizzate con piastrelle di ceramica. Gran parte delle volumetrie costituiscono gli ambienti residenziali del piano terra e del primo piano, mentre le rimanenti individuano volumi parzialmente interrati, un a piccola veranda sul balcone più grande del primo piano e la suddetta veranda a livello della copertura.

All'edificio residenziale sono annesse le sue pertinenze agricole ad esso coeve, come si evince dalla documentazione reperita presso i competenti uffici comunali e consistenti in due corpi di fabbrica in muratura di diversa altezza. Detti edifici, aderenti tra di loro ma staccati dal suddetto corpo principale, vanno a sommarsi ad altri corpi di fabbrica più piccoli ed a tettoie.



La particella n° 155 sulla quale insistono, sia il corpo di fabbrica principale, sia le sue pertinenze, confina con il suo lato nord-est con la SS 19 dalla quale è separata da una recinzione alta circa 2 metri, realizzata con una ringhiera metallica infissa in un muretto di c.a. Detta recinzione, che separa la particella anche dalla via Fuorchi, ha su ognuno di questi due lati un cancello di accesso. L'accesso meccanizzato e quello pedonale posti di fronte al prospetto principale (prospetto est), si aprono sul lato parallelo alla SS 19. Oltre a questi, altri due cancelli fungono da accessi secondari, entrambi su via Fuorchi; uno dei due, pedonale è posto in prossimità di un ingresso di servizio sul retro dell'edificio (**All. 04**).

Nel piazzale pavimentato individuato dalla suddetta recinzione, protetto da una tettoia in legno di recente costruzione addossata al prospetto est, è ubicato invece l'ingresso principale all'abitazione e quello al garage (p.lla n° 155 sub 3). Riconoscibile per la presenza della serranda metallica, quest'ultimo (p.lla 155 sub 4) ha l'altra sua unica apertura verso l'esterno nella finestra a nastro visibile sul prospetto ovest del fabbricato, di lato al suddetto ingresso di servizio da via Fuorchi; una porta interna collega infine il suddetto garage con l'ingresso con l'ingresso secondario da via Fuorchi e, tramite il disimpegno di distribuzione, con gli ambienti residenziali al piano terra.

Di fronte al prospetto ovest del fabbricato principale, come già detto, sono allineate una parte delle pertinenze agricole, rappresentate da un piccolo fabbricato adibito a deposito, una tettoia, un'aia recintata ed i corpi di fabbrica più grandi prima descritti. Questi ultimi hanno gli accessi posti sui lati più lunghi del rettangolo di base, quindi che si aprono, sia verso particella n° 799, sia su via Fuorchi (p.lla 155 sub 2). Il corpo più alto di questi fabbricati agricoli, al piano terra ha funzione di deposito e rimessa, al sottotetto (collegato soltanto da una scala a pioli): di fienile Più bassi ed in aderenza ai lati più corti del fabbricato più alto, quelli che hanno invece funzione di ricovero animali (**All. 04**).

Riguardo all'edificio principale, si segnalano alcune differenze tra lo stato di fatto e quello che era il progetto originario, risalente agli anni 70 e che testimoniano la sua



evoluzione nel corso degli anni. La prima differenza è costituita dalla presenza di un piano seminterrato cui si accede dal prospetto sud e che ha su quello ovest le sue aperture sull'esterno, in prossimità dei punti in cui sbarcano le scale che collegano la cucina al piano terra con l'area su cui insistono i fabbricati rurali prima descritti. Adiacente all'ingresso del seminterrato, quello del piccolo locale tecnico, che si eleva di circa un metro dal suolo, per gli altri due lati fuori terra. Altre differenze riconoscibili all'esterno sono rappresentate da due verande, una di limitate dimensioni ad occupare parte del balcone al primo piano, sul prospetto ovest, l'altra più grande ad occupare l'originario terrazzo in copertura; infine: la tettoia in legno a protezione dell'ingresso principale, che si apre sul prospetto est.

Le differenze all'interno, sempre rispetto all'originario progetto, sono invece costituite da una diversa distribuzione del piano terra e del primo piano e dalla realizzazione di una mansarda nel sottotetto. Staccati dall'edificio principale si rilevano due tettoie: una per il ricovero delle auto e l'altra adibita al ricovero della legna; quest'ultima ha caratteristiche di estrema provvisorietà e di palese vetustà. Infine: un container metallico con funzione di deposito attrezzi agricoli è posizionato nei pressi della veranda al piano terra, facente parte del prospetto est.

Il fabbricato, originariamente in zona agricola, con l'approvazione del vigente P.R.G. ha così mutato la sua posizione:

“ART 18 .1 Sottozona “Bs” - di conservazione del vecchio tessuto urbanistico - edilizio (satura)

Sono le parti edificate del territorio di più recente realizzazione con valore ambientale e con edilizia omogenea. Per le caratteristiche che presentano e per il ruolo che svolgono dette zone dovranno essere oggetto di interventi di recupero non solo edilizio, ma anche urbanistico, effettuati con un preciso intento di riqualificazione formale e di adeguamento funzionale alle esigenze, agli usi ed alla cultura delle popolazioni insediate. “

Per un approfondimento degli aspetti urbanistici trattati nel corso della relazione, si allegano alcuni estratti del vigente P.R.G (All. 04) utili per una più immediata



comprensione della Zonizzazione prevista dallo stesso e la collocazione del bene in oggetto sul territorio comunale ed in rapporto con i principali servizi.

L'abitato del comune di Atena Lucana, storicamente si divide tra l'insediamento storico collinare e quello sorto lungo le maggiori vie di comunicazione che, con direzione nord-sud, attraversano il Vallo di Diano: la tratta ferroviaria (ormai dismessa) della Sicignano-Lagonegro, l'Autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria e la SS 19 Vie delle Calabrie, l'antica strada regia. Con quest'ultima e con l'A3 si intersecano le vie di penetrazione che collegano il Cilento con la Lucania: la SS 166 degli Alburni e, più di recente, la SS 598 di Fondo Valle Val D'Agri. Questo ruolo di crocevia ha favorito un progressivo sviluppo dell'insediamento residenziale, commerciale e produttivo sorto nella valle, con un'impennata negli anni della ripresa economica e che si protrasse senza soluzione di continuità fino agli anni 90 inoltrati. Questo significativo sviluppo, che attirò gli investimenti di molti imprenditori del vallo di Diano, si verificò a discapito di un altrettanto progressivo declino dell'insediamento abitativo quello collinare. Coinvolto dalle stesse cause di sviluppo, anche il fabbricato in oggetto che, come già detto, sorge lungo la SS 19, sulla quale ha un accesso diretto e che è collocato ad un chilometro dalla rotatoria che regola l'intersezione tra le citate SS 19 e SS 166. Ovviamente, in prossimità degli snodi tra gli stessi assi viari e le tratte ferroviarie attualmente dismesse della Calabro Lucana (tratta Atena Lucana - Marsico Nuovo) e della Sicignano-Lagonegro, si è consolidato il nucleo urbano storico della frazione dello Scalo. Ampliatosi principalmente nel corso degli anni 80, tale nucleo ospita tutti i servizi principali dell'insediamento, tra cui: l'asilo, le scuole primarie, le fermate dei servizi pubblici e delle principali autolinee nazionali, l'auditorium comunale, l'edificio di culto principale (chiesa di San Michele Arcangelo), l'ufficio postale, le banche e numerose attività commerciali di vario genere. Tutti i servizi presenti nell'area appena descritta sono compresi in un raggio di 1000-1400 metri circa dal fabbricato in oggetto che, sebbene non si possa dire sia sito in un'area nelle immediate vicinanze di tale nucleo, proprio a seguito della forte espansione urbana dell'abitato, non fa più parte nemmeno di un'area



decisamente periferica e che ha conservato tutte le originarie caratteristiche di area prettamente agricola.

È vero infatti, che gran parte dei fabbricati agricoli costituenti l'insediamento vallivo di Atena Lucana, nel corso degli anni, a partire proprio dagli interventi resisi necessari sui fabbricati danneggiati dal sisma del novembre 1980, hanno perso le loro caratteristiche di fabbricati rurali, ampliati ed ammodernati oppure totalmente demoliti e ricostruiti con l'aspetto di moderne abitazioni. Nondimeno, tale veloce espansione ha subito un percepibile rallentamento negli ultimi tempi, rispecchiando la più nota situazione globale nazionale.

Tornando ai fabbricati di cui alla p.lla 155, in base agli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Salerno risulta essere, alla data dell'inizio del procedimento, di proprietà del

, per Atto di Divisione n. 12533 del 29/08/1997 a firma del Notaio Dott.ssa Agnese Bruno. Detto fabbricato, è così censito:

- Comune Censuario: Atena Lucana (Sa);
- Foglio Catastale: 8;
- Mappale n°: 155;
- Subalterno: 3;
- Categoria: A/3;
- Classe: 2;
- Consistenza: 19,5 vani;
- Rendita: € 1409.93 (L. 2.730.000);

Per quanto descritto, si segnala che per la p.lla 155 sub 3, non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie presentate al NCEU in data 31/08/1998.

La particella 155 sub 4, compresa all'interno del corpo di fabbrica principale appena descritto è invece così censita:

Garage:

- Comune Censuario: Atena Lucana (Sa);
- Foglio Catastale: 8;



- Mappale n°: 155;
- Subalterno: 4;
- Categoria: C/6;
- Classe: 10;
- Consistenza: 35 mq;
- Rendita: € 93.33 (L. 190.400);

Le pertinenze agricole, rappresentate dai suddetti corpi di fabbrica in aderenza, sono censite come di seguito indicato:

Deposito

- Comune Censuario: Atena Lucana (Sa);
- Foglio Catastale: 8;
- Mappale n°: 155;
- Subalterno: 2;
- Categoria: C/2;
- Classe: 8;
- Consistenza: 88 mq;
- Rendita: € 263.60 (L. 510.400);

Per le suddette particelle non risultano aggiornamenti alle planimetrie presentate al NCEU in data 31/08/1998. Come non risultano accatastate le altre volumetrie rilevate nei sopralluoghi e di cui meglio si dirà appresso.



STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Riguardo al suo stato di conservazione, si descrive quello già ampiamente e chiaramente testimoniato dalla relativa documentazione fotografica allegata alla presente relazione e cioè che il bene, globalmente, versa in buono stato di conservazione, specie per quanto riguarda gli interni dell'alloggio al primo piano e del sottotetto, recentemente interessati di interventi di ristrutturazione.

Un po' diversa la situazione degli esterni che denunciano una carenza di manutenzione, in particolar modo delle facciate sulle quali si segnalano locali distacchi della finitura delle facciate, causate da infiltrazioni di umidità da acque meteoriche. Le stesse infiltrazioni sono anche la causa dei locali distacchi dell'intonaco esterno, maggiormente evidenti in luoghi critici, come in prossimità dei punti di contatto tra le tegole di copertura e la sottostante muratura o, solitamente, in corrispondenza di ponti termici, come appunto gli angoli o altre superfici più fredde della casa. Particolarmente visibili sulla muratura del locale che ospita la scala a chiocciola che collega il primo piano al sottotetto. All'interno del piccolo vano scale infatti, in corrispondenza dei punti di infiltrazione, sono visibili le macchie scure che denunciano la presenza di muffe comunemente generate da infiltrazioni di acqua piovana in fessurazioni dell'intonaco di facciata e, come già detto, in particolar modo in occasione di ponti termici. La presenza di perlinature a rivestimento dell'intradosso della copertura non ha permesso una più dettagliata analisi del sottotetto, l'attuale integrità di detto rivestimento porta a credere che non vi siano, almeno per il momento, importanti vizi nascosti. Ancora danni agli esterni causati da infiltrazioni sono chiaramente visibili sulle pareti delle canne fumarie ed in presenza di giunti. Le facciate che denunciano danni più estesi alle finiture sono, ovviamente, quelle del prospetto nord, dove le aree di distacco della pitturazione sono più ampie proprio a causa di un minor soleggiamento delle superfici. Anche in questo caso si tratta di episodi che non richiedono, di per sé, un urgente intervento, né un eccessivo impegno economico (**All. 04**). Nondimeno si deve mettere in conto la necessità di un



intervento di risanamento per arrestare un fenomeno che, col passare degli anni, non può che peggiorare la situazione. Interessate da più importanti infiltrazioni, la parete perimetrale a nord del piano seminterrato, che ritengo causate da umidità da contatto diretto con il terreno imbevutosi di acque meteoriche. Queste, trovano sovente una via di penetrazione nel suolo più diretta lungo le aree di contatto tra il massetto e le pareti del fabbricato. Sulla scorta di una prima analisi della loro conformazione (non lineare), concentrazione (nella parte alta della parete nord) ed entità (forte presenza di muffe, sotto forma di macchie nere), è parere dello scrivente CTU che la causa scatenante di tale assorbimento da parte della parete sia la presumibile assenza di una membrana impermeabilizzante interposta tra questa ed il terreno circostante o dal suo deterioramento. Anche in questo caso bisogna mettere in conto un opportuno intervento di arresto del fenomeno e successivo risanamento sulle murature interessate, al fine di impedire l'ulteriore allargamento del fenomeno ad aree del livello soprastante. Trascurando il problema, infatti, si favorirebbe una progressiva espansione del fenomeno con conseguente distacco dell'intonaco ed un aumento dei costi di riscaldamento a causa dell'abbassamento significativo della temperatura delle murature perimetrali.

Altro problema rilevato che merita attenzione è di ordine strutturale e riguarda il balcone al primo piano del prospetto sud del fabbricato. Il puntellamento rilevato è stato effettuato, con ogni probabilità, per dare un supporto ad un solaio che, nato come mensola a sbalzo, ha dato qualche avvisaglia di instabilità. Sebbene il problema appaia localizzato, bisogna in ogni caso mettere in conto un intervento teso al ripristino della stabilità dell'elemento, che si concretizzerebbe in un ripristino del vincolo originario (un incastro) ed alla successiva rimozione del vincolo aggiuntivo resosi necessario (un appoggio).

Versano in buono stato e non necessitano di alcun urgente intervento di manutenzione: le murature, le pavimentazioni e gli infissi interni, in particolar modo quelli dei del primo piano e della mansarda, oggetto di recenti ammodernamenti. Ugualmente buona è apparsa la tenuta agli agenti atmosferici degli infissi esterni, in



particolar modo quelli in legno alluminio e vetro camera, che da qualche anno hanno sostituito gran parte di quelli originari. Sebbene gli impianti tecnologici non siano recenti, non vi è motivo di credere che abbiano importanti problemi funzionali, soprattutto perché il fabbricato è attualmente abitato dal _____ e dalla sua famiglia.

Riguardo allo stato di conservazione delle pertinenze agricole, in relazione alla funzione cui sono deputate, si ritiene che siano idonee alla destinazione di utilizzo prevista.



VERIFICA DELLA REGOLARITA'
URBANISTICA ED EDILIZIA

Al fine di accertare la regolarità urbanistica ed edilizia dei vari corpi di fabbrica descritti, sono state svolte indagini presso gli Uffici Comunali volte ad accertare la presenza dei relativi necessari permessi.

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, Settore Urbanistica, risulta che in data 09 luglio 1974, il sig. _____,

presentò "Domanda per ottenere il permesso di eseguire lavori edili" (registrazione in arrivo a protocollo n° 1720), riguardante il "*Progetto per l'ampliamento del fabbricato rurale sito alla contrada Fuorchi e per la costruzione di annessi rustici nella proprietà del richiedente*". Al modulo di domanda sono allegati copia dell'atto di donazione a favore di _____, depositato presso la Conservatoria dei Registri di Salerno e gli elaborati grafici di progetto a firma del Geom. Michelangelo Cavallo residente in Sala Consilina in relazione a tale richiesta, in data 17/09/1974 (rif. Pratica n° 42, Prot. 1720), fu rilasciato dal Comune di Atena Lucana il "*Nulla Osta per esecuzione lavori edili*" che riguardavano l'allora p.lla 446 (che identificava il fabbricato rurale originario di impianto ante 01.09.1967), insistente sulla p.lla 155 e confinante con l'allora p.lla 295 (AII. 05).

Negli anni successivi, il _____, che ha ereditato dal _____ il fabbricato in oggetto e le sue pertinenze, ha apportato allo stesso alcune modifiche.

Per una più immediata comprensione degli interventi che nel corso degli anni hanno interessato il fabbricato principale e le sue pertinenze agricole, segue una descrizione cronologica degli eventi.

I primi interventi sui fabbricati costituenti la particella 155, risultano essere stati eseguiti sulle pertinenze agricole e cioè i corpi di fabbrica prima identificati come p.lla 155 sub 2 assentiti, insieme al fabbricato principale, con Nulla Osta del 17/09/1974). Tali fabbricati sono attualmente oggetto di due diverse pratiche di



condono, poiché alcune modifiche ad essi apportate nel corso degli anni risultano essere state eseguite senza i necessari permessi.

La prima pratica di condono è la n. 20 del 1986, presentata da _____ e successivamente integrata dal nuovo proprietario: _____ e riguarda la p.lla 295 del F. 8 del comune di Atena Lucana, rappresentata da un fabbricato destinato a pertinenza agricola, costituito da piano terra e sottotetto, per un totale di mq. 150,62 e che, in sostanza, è una parte dell'attuale p.lla 155 sub 2 (**All. 06**).

Dall'ultima "Comunicazione e richiesta perentoria di integrazione" inviata dal Comune di Atena Lucana, AREA TECNICA 1, in data 19/11/2007 a " _____ , via Fuorchi 84030 Atena Lucana (SA)" risulta che, oltre alla documentazione da integrare, sono dovute le seguenti somme:

- € 47.44 per saldo oblazione
- € 500.00 per diritti di segreteria
- € 14.62 (marca da bollo)

Che aggiornate al 20/04/2017, diventano:

- € 54.81 per saldo oblazione
- € 500,00 per diritti di segreteria
- € 16,00 (marca da bollo)

Per un totale di € **570.81**, cui andranno sommati gli eventuali oneri tecnici per il completamento della pratica.

In occasione dell'esame della pratica di condono, datato 23/02/1995 emerge, come si evince dalla documentazione relativa allegata, che "è in corso un ampliamento della superficie coperta con l'aggiunta di un corpo di fabbrica di mq. 24,00 sul lato valle adiacente al fabbricato oggetto di sanatoria", circostanza che darà luogo alla seconda pratica di condono.



La seconda pratica di condono è la n. 48 del 1994, presentata da _____ il 28/02/1995 per l'autorizzazione edilizia in sanatoria "per le opere edilizie eseguite abusivamente nel territorio del Comune di Atena Lucana in località Fuorchi F. 8 p. 295". In seguito integrata dal nuovo proprietario: _____, la pratica di condono riguarda il fabbricato rilevato nel suddetto accertamento datato 23/02/1995 e si riferisce al corpo di fabbrica più basso delle due pertinenze agricole in aderenza tra di loro, già in precedenza descritte, attualmente riportate in catasto al F. 8 p.la 155 sub 2 (All. 07).

Dall'ultima "Comunicazione e richiesta perentoria di integrazione" inviata dal Comune di Atena Lucana, AREA TECNICA 1, in data 20/09/2000 a _____, via Fuorchi 84030 Atena Lucana (SA)", risulta che le somme ancora dovute, sono:

- € 139.09 per saldo oblazione
- € 500.00 per diritti di segreteria
- L.20.000 (marca da bollo)

Che aggiornate al 20/04/2017, diventano:

- € 188.35 per saldo oblazione
- € 500,00 per diritti di segreteria
- € 16,00 (marca da bollo)

Per un totale di € 704.35, cui andranno sommati eventuali oneri tecnici.

Il progetto originario del fabbricato principale risulta essere stato redatto **ex art. 17 Legge 06/08/1967 n. 765** che recitava: "Le superfici coperte degli edifici e dei complessi produttivi non possono superare un terzo dell'area di proprietà."

Gli elaborati di progetto allegati alla citata Domanda per ottenere il permesso di eseguire lavori edili del 09 luglio 1974, accolta con Nulla Osta del 17/09/1974 contemplavano la realizzazione di due piani fuori terra e non anche di un piano seminterrato, invece realizzato al di sotto dei volumi del fabbricato con affaccio a sud



(All. 05). Sebbene non vi siano documentazioni certe sulla data della sua realizzazione, possiamo dedurre con sufficiente sicurezza che tale volume sia stato realizzato in contemporanea al resto del fabbricato principale in quanto la metà sud del fabbricato "fonda" su di esso. Tale corpo di fabbrica, sebbene poteva essere all'epoca assentito, fu realizzato in assenza di relativo permesso e non è stato mai sanato. Lo stesso dicasi per l'adiacente locale tecnico.

Riguardo alle altre modifiche apportate al fabbricato principale, di cui si è rinvenuto riscontro presso l'Ufficio comunale competente, si segnalano quelle apportate con:

- **D.I.A. datata 08/02/2002**

che ha per oggetto: *lavori di ristrutturazione interna dell'unità immobiliare* che riguardano soltanto il primo piano (All. 08).

In difformità di quanto contenuto nel progetto della nuova distribuzione prevista per il piano primo, la realizzazione di un armadio a muro nel corridoio, in prossimità della scala a chiocciola che collega il suddetto piano primo alla mansarda (All. 10)

- **Richiesta del P. di C. datata 11/02/2008**

che ha per oggetto: *lavori di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso del vano sottotetto, con relative opere pertinenziali*, concesso ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, in data 05/08/2008 - P.di C. n. 41/08, prot. N.1233 che riguardano appunto il sottotetto e il fronte principale, limitatamente all'ingresso al fabbricato. (All. 09)

La tettoia realizzata sul prospetto principale a protezione dell'ingresso, prevista nel menzionato **P. di C. del 11/02/2008**, è stata però realizzata in modo difforme dal progetto approvato. Infatti tale opera, così come oggi lo vediamo, in origine era stata previsto più grande e con estetica simile ad un portico con funzione di protezione dalle intemperie dell'ingresso principale. Tale portico si presentava altresì come ampliamento del balcone preesistente sul prospetto est, al primo piano e quindi da realizzarsi, presumibilmente, in c. a. Come accennato, al suo posto è stata invece



realizzata una più semplice tettoia in legno che delle dimensioni originariamente previste conserva solo l'ampliamento in direzione nord (limite della particella 155 sub 4 "garage"). La documentazione fotografica allegata agli elaborati di progetto presentati all'epoca all'Ufficio Tecnico Comunale, testimoniano lo stato dei luoghi ante e post opera, permettendo di stabilire, con buona approssimazione, l'epoca della sua realizzazione. La variazione rispetto al progetto originario, eseguita senza la preventiva comunicazione all'ufficio competente, configura un abuso ad un permesso rilasciato in epoca successiva all'approvazione del vigente P.R.G. e che rientra nella casistica delle opere eseguite in modo difforme da quanto assentito ma conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente allora ed attualmente valida. Pertanto, tale difformità, anche perché riduttiva nella sua realizzazione di quanto assentito e poiché realizzata con materiali e forme previste dallo strumento di Piano, può essere sanata in base a quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Si evidenzia, infine, che per il fabbricato in oggetto non è stato rinvenuta, né la certificazione degli impianti, né il certificato di agibilità.

Una nota a margine: in entrambi i progetti presentati, il fabbricato principale è stato erroneamente identificato con il Sub 2, che invece identifica le sue pertinenze agricole.

Tutte le realizzazioni per le quali non sono state reperiti presso il suddetto Ufficio Urbanistica i relativi permessi o richieste di sanatoria, sono state documentate fotograficamente **(All. 10)**:

1. Tettoia con copertura in fibrocemento (lato ovest del fabbricato principale);
2. Deposito in muratura (lato ovest del fabbricato principale) mq. 12.00 circa;
3. Container in lamiera (lato nord del fabbricato principale) mq. 13.00 circa;
4. Tettoia per ricovero auto (lato sud del fabbricato principale) mq. 22.00 circa;
5. Veranda al primo piano (su balcone lato ovest del fabbricato principale) mq. 5.00 circa;



6. Veranda in copertura (con affacci sui lati sud ed ovest del fabbricato principale) mq. 22.00 circa;
7. Balconcino metallico nel sottotetto (lato ovest del fabbricato principale) mq. 2.00 circa;
8. Modifiche alla distribuzione interna del piano terra del fabbricato principale

Particolare attenzione merita la tettoia al primo punto, coperta con lastre in fibrocemento (**All. 04**), poiché la legislazione italiana, con l'emanazione della L. 27 marzo 1992, n. 257 "Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto", ha vietato l'uso dell'amianto per le gravi conseguenze che può provocare alla salute. Una delle alternative comparse sul mercato dei prodotti per l'edilizia all'indomani dell'emanazione della legge e che più si avvicina per caratteristiche tecniche ed estetiche (quindi: simile anche come aspetto) al cosiddetto "eternit", è il fibrocemento ecologico. Fino però all'avvio della progressiva ma lenta rimozione dei manufatti eseguiti in fibrocemento non ecologico, l'eternit è stato ampiamente utilizzato nell'industria e nella tecnica e per questo motivo ancor oggi la sua presenza sull'intero territorio è ancora molto alta. A rendere ancora più complesso il problema della rimozione dell'amianto ancora presente, è la sua esatta identificazione, che può essere operata in modo sicuro, soltanto mediante l'esame di laboratorio; l'alternativa, meno sicura, è l'esame del manufatto con apposite apparecchiature, commissionato ad un'impresa edile con presenza di personale specializzato o, in ultima analisi, tentando di risalire al produttore attraverso un eventuale marchio, ancora ben leggibile, presente sul manufatto.

Pertanto: in considerazione della indubbia vetustà del fabbricato in oggetto, che potrebbe essere stato realizzato entro prima dell'entrata in vigore della suddetta legge, che sino a trent'anni fa non esisteva il fibrocemento ecologico e che si utilizzava esclusivamente eternit contenente amianto, in assenza di documenti comprovanti con certezza il tipo di materiale o che indicassero con chiarezza il produttore dello stesso o quantomeno l'epoca della sua esecuzione, in via cautelativa



e per una maggiore sicurezza di eventuali acquirenti, si è ritenuto opportuno considerarlo eternit e quindi di fornire le informazioni necessarie per il suo trattamento o rimozione, con la relativa previsione di spesa presunta.

Al fine di stabilire l'intervento che, a parità di sicurezza, fosse meno oneroso, si è considerata in prima istanza l'alternativa dell'incapsulamento, ovvero del trattamento dell'amianto con prodotti specifici penetranti o ricoprenti che tendono ad inglobarne le fibre costituendo una pellicola di protezione sulla superficie esposta; nel caso specifico: su entrambe le facce delle lastre rinvenute. Tale trattamento, che deve essere eseguito in conformità con il D. M. 20 agosto 1999 "Ampliamento delle normative e delle metodologie tecniche per gli interventi di bonifica, ivi compresi quelli per rendere innocuo l'amianto, previsti dall'art. 5, comma 1, lettera f), della legge 27 marzo 1992, n. 257, recante norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto" non è però definitivo in quanto prevede l'adozione di un successivo "Programma di Manutenzione e Controllo" su possibili distacchi, sfaldamenti e fessurazioni nel rivestimento incapsulante della superficie trattata.

In considerazione che:

1. tale trattamento, sicuramente meno oneroso della rimozione, non è però risolutivo poiché non assicura che i manufatti in cemento amianto non debbano essere rimossi in un tempo successivo;
2. la rimozione risulta più complicata per manufatti sui quali si è operato il trattamento impermeabilizzante;
3. è sconsigliato effettuare tale intervento su superfici già degradate, come quelle in oggetto (talvolta, a seconda dello stato di degrado, tale trattamento è impossibile da effettuare);
4. il carattere di provvisorietà ed il valore del manufatto;

si sconsiglia la bonifica in loco a vantaggio di una più opportuna e conveniente rimozione e trasporto in discarica.

Tale delicata operazione deve però essere eseguita esclusivamente da personale specializzato, causa il possibile pericolo rappresentato non dalle lastre di eternit in sé



ma dalle polveri che potrebbero staccarsi dalle parti deteriorate e che, malauguratamente inalate, possono essere causa di gravi malattie. Per questo motivo, come anzidetto, all'operazione di rimozione possono provvedere solo ditte specializzate e abilitate, con manodopera adeguatamente formata, così come lo smaltimento deve avvenire esclusivamente presso discariche autorizzate, dotate di attrezzature adatte e manodopera specializzata.

Per poter quantificare in modo attendibile la spesa totale di tale operazione, bisogna tener in conto che, in genere, le ditte indicano il costo per la rimozione in chilogrammi e non in metri quadri. In media un metro quadro di eternit ha un peso di circa 15 kg ed il costo dello smaltimento per metro quadrato è tanto più alto quanto più piccole sono le superfici da rimuovere. Alla spesa della rimozione vanno sommati i costi del trasporto in discarica con appositi automezzi ed il costo dello smaltimento stesso, oneri che variano a seconda della distanza dalla discarica e dal costo dello stoccaggio, che ovviamente varia da discarica a discarica. Infine bisogna considerare il costo del disbrigo delle pratiche presso l'azienda sanitaria locale di competenza e quello di eventuali spese aggiuntive come la necessità di dover allestire un'area di stoccaggio temporanea dove posizionare le lastre di eternit in sicurezza nell'attesa del trasporto in discarica. In sintesi, le voci da considerare nel caso della rimozione di una copertura, si concretizzano in:

- incapsulamento delle lastre da rimuovere;
- rimozione delle lastre trasporto presso discarica autorizzata;
- smaltimento presso la discarica;
- espletamento pratiche e pagamento oneri presso le autorità competenti;

Prudenzialmente, considerando un costo medio tra i 60,00 ed i 70,00 euro per metro quadrato, si stima una spesa approssimativa, compresa **tra i 2.500,00 ed i 3.000,00 €**, **cui andranno sommati i diritti da versare all'ASL competente.**

Riguardo invece alla realizzazione degli altri manufatti riportati nel precedente elenco, occorre specificare che l'assenza di documenti fotografici reperibili presso il



suddetto Ufficio Urbanistica ha reso di fatto impossibile risalire con certezza alla data della loro ultimazione. Nondimeno è possibile fare un distinguo per la veranda in copertura, realizzata a protezione dell'originario terrazzo. Infatti, negli elaborati grafici documentanti lo stato dei luoghi prima della realizzazione di quanto previsto nel progetto cui fa riferimento la **richiesta del P. di C. datato 11/02/2008**, è già riportata l'esistenza della veranda e non più dell'originaria terrazza. Pertanto, sebbene questo dato non ci dica esattamente l'epoca della sua ultimazione, nondimeno ci attesta la sua presenza già in epoca anteriore ai primi del 2008.

Sicuramente condonabili, per la loro natura, le modifiche interne agli alloggi.

Per le opere di minore entità comprese nell'elenco, per le quali si è appurata la realizzazione o l'installazione in assenza di permesso, sebbene la loro rimozione non comporterebbe una spesa eccessiva in quanto manufatti facilmente smontabili e trasportabili, è opinione del sottoscritto CTU che, salvo parere diverso dell'Ill.mo Sig. Giudice, possano essere sanate in un cosiddetto "condono straordinario" unico, cioè quello in cui rientrerebbero le uniche opere per cui si è potuti risalire a data certa e, contemporaneamente, dell'impossibilità di poter determinare altro, con la documentazione ufficiale oggi a mia disposizione.

In chiusura dell'analisi della conformità urbanistico edilizia, va ricordato che:

- sebbene alcuni degli interventi realizzati abbiano ottenuto preventivo e regolare permesso, non si è riscontrata la rispondenza catastale tra quanto agli atti dell'Agenzia del Territorio di Salerno e lo stato di fatto. Tale condizione di conformità diventa necessaria in caso di trasferimento della proprietà, per cui, propedeuticamente ad un eventuale assegnazione, è necessario ristabilirne la corrispondenza, tramite procedura Do.C.Fa.
- Le volumetrie segnalate e non consentite potranno essere oggetto di domanda di concessione in sanatoria, ma tale domanda dovrà essere presentata entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.



PASSAGGI DI PROPRIETA'
E
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto concerne i passaggi di proprietà dell'immobile in esame, avendo consultato ed analizzato la documentazione depositata dalla parte Attrice, (certificazione notarile ad opera del notaio dott.ssa Donata Maria Biase in data 19 maggio 2015) presente agli atti, ho potuto riscontrare che nel ventennio addietro, calcolato a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento trascritto in data 23/01/2015, che quanto riportato è confermato.

Il sottoscritto CTU ha comunque effettuato indagine presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salerno per verificare l'esistenza di diritti reali o personali a favore di terzi sugli immobili oggetto di esecuzione. Dall'indagine esperita non emerge nulla di pertinente.



POSIZIONE IN RELAZIONE AL FISCO

In relazione alla richiesta effettuata presso l'Ufficio Tributi del Comune di Atena Lucana (Sa), come risulta dalla certificazione emessa dallo stesso ufficio, l'immobile oggetto di perizia tecnica risulta non essere in regola con i versamenti in merito a:

- TARI (Tassa sui Rifiuti) per l'anno 2015 € 140.00
- I.M.U. (Imposta Municipale Unica) per l'anno 2012: € 847.43
- TASI (Tassa sui Servizi Indivisibili) per l'anno 2014 e 2015 € 705.00

Per un totale di € 1692.43

Tanto si evince dalla certificazione in allegato sull'immobile in oggetto (**All. 11**)



CRITERIO E METODO DI STIMA

L'etimologia del termine "stimare" riporta ai sinonimi "apprezzare", "valutare", quindi: "dare un giudizio che, in parte, possiede carattere di soggettività. Il perito infatti, esprime un parere che muove da considerazioni da cui deriva una valutazione che, sempre, si fonda sulle proprie conoscenze e sensibilità, elementi di giudizio utili allo svolgimento del proprio incarico.

Il giudizio di stima però non può e non deve essere solo soggettivo ma, al contrario, deve mirare al raggiungimento di un risultato condivisibile perché scaturito da valutazioni condivisibili, come l'imparzialità nel determinare gli aspetti salienti attribuiti a beni simili, validi a stabilire con buona attendibilità, il "gradino della scala" in cui collocare il bene.

È opportuno inoltre, precisare la fondamentale differenza che esiste tra prezzo di mercato e probabile valore di mercato.

Il prezzo è una realtà accertabile sul mercato (quantità di moneta che è stata scambiata con il bene in oggetto), mentre il probabile valore di mercato è un valore di stima, ossia è la previsione di una possibile realtà: probabile quantità di moneta con la quale, in un possibile mercato, potrebbe essere scambiato il bene in oggetto.

Il prezzo, in quanto realtà che si constata a posteriori, rappresenta sempre un dato storico e che ha, pertanto, il carattere della certezza.

Il giudizio di stima, per contro, è la previsione di un ipotetico valore di mercato realizzabile, in un libero scambio, in determinati realtà (luoghi) e lassi di tempo, relativamente brevi. Per sua natura non ha, pertanto, il carattere della certezza ma soltanto quello della probabilità.

Infine: la ricerca del più probabile valore di mercato di un bene è possibile solo se per quel bene esiste un mercato, ossia se vi è la possibilità pratica di reperire, nell'ambito di un definito e accettabile intervallo di tempo, i prezzi di mercato da assumere come base obiettiva per l'espressione del giudizio.



I prezzi riguardanti le abitazioni di tipo civile, gli immobili adibiti ad uso magazzini, i locali commerciali ed i terreni agricoli, sono rinvenibili e piuttosto attendibili perché per tali immobili sono usualmente oggetto di compravendita.

Di contro, bisogna tener presente che ad oggi non si può asserire che esista in zona un mercato immobiliare sufficientemente attivo per determinare un dato statistico, ancor meno per beni analoghi a quelli oggetto di causa, vuoi per le caratteristiche dei beni, vuoi per la loro ubicazione, vuoi per il significativo calo registrato per le compravendite a livello nazionale. Il mercato immobiliare italiano, a partire dal 2009, cioè all'indomani della crisi finanziaria internazionale ha fatto registrare una significativa flessione perdendo tra il 2006 e il 2010 circa il 30% in termini di compravendite. Nondimeno, una timida ripresa è iniziata a partire dal II trimestre del 2015 (dati ISTAT).

Alla luce di ciò, si è ritenuto il metodo sintetico-comparativo (procedimento diretto) l'unico sufficientemente attendibile ed i parametri utilizzati per la determinazione del probabile valore di mercato degli immobili sono stati, perciò, quelli tecnici.



STIMA DEI TERRENI

L'assenza di un mercato sufficientemente attivo per immobili analoghi, cioè ubicati nelle stesse aree dello stesso comune, ha reso vana la ricerca di parametri più specifici di quelli adottati per una valutazione comparativa che addivenisse ad un più condivisibile valore dei cespiti in oggetto.

Si è quindi optato per l'applicazione del V.A.M. (Valori Agricoli Medi) stabiliti dalla Regione Campania per l'anno in corso (BURC n. 21 del 04/04/2016 - D.D. n. 10 del 09/03/2016), in base alla coltura catastale ed alla regione agraria di appartenenza (Zona n. 7 - Vallo di Diano).

Per i suddetti immobili si è pertanto pervenuti ai seguenti valori in tabella:

DESCRIZIONE TERRENO	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE VENDIBILE
Foglio n. 17 _____ mappale n. 2 _____ seminativo	3800,00	1,00	3800,00
SUPERF. TOTALE			3800,00
Stima del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare			
Valore di mercato medio unitario rilevato per terreni siti nella zona, di qualità simile all'oggetto di stima		€/mq	1,66
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1), arrotondato al 2° decimale dato dalla media dei seguenti coefficienti:			1,000
1 grado di commerciabilità	1,00		
Valore di mercato unitario ponderato		€/mq	1,66
Riepilogo superficie complessiva vendibile		mq	3 800,00
PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE		€	6 315,98
PROBABILE VALORE DI MERCATO TOTALE		€	6 315,98
PROBABILE VALORE DI MERCATO (in arrotondamento)		€	6 316,00



DESCRIZIONE TERRENO	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE VENDIBILE
Foglio n. 17 _____ mappale n. 208 _____ seminativo	3975,00	1,00	3975,00
SUPERF. TOTALE			3975,00
Stima del probabile valore di mercato dell'unita' immobiliare			
Valore di mercato medio unitario rilevato per terreni siti nella zona, di qualità simile all'oggetto di stima			€/mq 1,66
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1), arrotondato al 2° decimale dato dalla media dei seguenti coefficienti:			1,000
1 grado di commerciabilità		1,00	
Valore di mercato unitario ponderato			€/mq 1,66
Riepilogo superficie complessiva vendibile			mq 3 975,00
PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE			€ 6 606,85
PROBABILE VALORE DI MERCATO TOTALE			€ 6 606,85
PROBABILE VALORE DI MERCATO (in arrotondamento)			€ 6 607,00

DESCRIZIONE TERRENO	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE VENDIBILE
Foglio n. 17 _____ mappale n. 1 _____ pascolo cespugliato	1487,00	1,00	1487,00
SUPERF. TOTALE			1487,00
Stima del probabile valore di mercato dell'unita' immobiliare			
Valore di mercato medio unitario rilevato per terreni siti nella zona, di qualità simile all'oggetto di stima			€/mq 0,22
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1), arrotondato al 2° decimale dato dalla media dei seguenti coefficienti:			1,000
1 grado di commerciabilità		1,00	
Valore di mercato unitario ponderato			€/mq 0,22
Riepilogo superficie complessiva vendibile			mq 1 487,00
PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE			€ 325,06
PROBABILE VALORE DI MERCATO TOTALE			€ 325,06
PROBABILE VALORE DI MERCATO (in arrotondamento)			€ 325,10



DESCRIZIONE TERRENO	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE VENDIBILE
Foglio n. 20 mappale n. 220 uliveto	800,00	1,00	800,00
Foglio n. 20 mappale n. 220 pascolo	152,00	1,00	152,00
SUPERF. TOTALE			952,00

Stima del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare

Valore di mercato medio unitario rilevato per terreni siti nella zona, di qualità simile all'oggetto di stima	€/mq	2,29
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1), arrotondato al 2° decimale dato dalla media dei seguenti coefficienti:		1,000
1 grado di commerciabilità	1,00	
Valore di mercato unitario ponderato	€/mq	2,29
Riepilogo superficie complessiva vendibile	mq	800,00
PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE		€ 1 830,40
PROBABILE VALORE DI MERCATO		€ 1 830,40
Valore di mercato medio unitario rilevato per terreni siti nella zona, di qualità simile all'oggetto di stima	€/mq	0,22
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1), arrotondato al 2° decimale dato dalla media dei seguenti coefficienti:		1,000
1 grado di commerciabilità	1,00	
Valore di mercato unitario ponderato	€/mq	0,22
Riepilogo superficie complessiva vendibile	mq	152,00
PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE		€ 33,23
PROBABILE VALORE DI MERCATO		€ 33,23
PROBABILE VALORE DI MERCATO TOTALE		€ 1 863,63
PROBABILE VALORE DI MERCATO (in arrotondamento)		€ 1 864,00



DESCRIZIONE TERRENO	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE VENDIBILE
Foglio n. 20 _____ mappale n. 351 _____ uliveto	674,00	1,00	674,00
SUPERF. TOTALE			674,00
Stima del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare			
Valore di mercato medio unitario rilevato per terreni siti nella zona, di qualità simile all'oggetto di stima		€/mq	2,29
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1), arrotondato al 2° decimale dato dalla media dei seguenti coefficienti:			1,000
1 grado di commerciabilità	1,00		
Valore di mercato unitario ponderato		€/mq	2,29
Riepilogo superficie complessiva vendibile		mq	674,00
PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE			€ 1 542,11
PROBABILE VALORE DI MERCATO TOTALE			€ 1 542,11
PROBABILE VALORE DI MERCATO (in arrotondamento)			€ 1 542,00

DESCRIZIONE TERRENO	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE VENDIBILE
Foglio n. 8 _____ mappale n. 779 _____ seminativo	1753,00	1,00	1753,00
SUPERF. TOTALE			1753,00
Stima del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare			
Valore di mercato medio unitario rilevato per terreni siti nella zona, di qualità simile all'oggetto di stima		€/mq	3,57
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1), arrotondato al 2° decimale dato dalla media dei seguenti coefficienti:			1,000
1 grado di commerciabilità	1,00		
Valore di mercato unitario ponderato		€/mq	3,57
Riepilogo superficie complessiva vendibile		mq	1 753,00
PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE			€ 6 261,89
PROBABILE VALORE DI MERCATO TOTALE			€ 6 261,89
PROBABILE VALORE DI MERCATO (in arrotondamento)			€ 6 262,00



Pertanto:

DESCRIZIONE TERRENO	SUPERFICIE VENDIBILE (mq)	VALORE DI MERCATO UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO PROBABILE STIMATO
Foglio n. 17 mappale n. 2 seminativo	3800,00	1,00	6316,00
Foglio n. 17 mappale n. 208 seminativo	3975,00	1,00	6607,00
Foglio n. 17 mappale n. 1 pascolo cespugliato	1487,00	1,00	325,10
Foglio n. 20 mappale n. 220 uliveto	800,00	1,00	1830,40
Foglio n. 20 mappale n. 220 pascolo	152,00	1,00	33,23
Foglio n. 20 mappale n. 351 uliveto	674,00	1,00	1542,00
Foglio n. 8 mappale n. 779 seminativo	1753,00	1,00	6262,00
PROBABILE VALORE DI MERCATO TOTALE		€	22 915,73
PROBABILE VALORE DI MERCATO (in arrotondamento)		€	22 900,00



DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEI FABBRICATI

Si premette che la misurazione della superficie commerciale è stata operata dando per scontata la volontà di sanare tutti gli abusi rilevati, ad esclusione della tettoia in eternit, per la quale si è presunta invece la demolizione, per le ragioni chiaramente ed ampiamente illustrate. Il metodo utilizzato è quello indicato nelle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” redatto dalla Direzione dell’Agenzia del Territorio, che così ha voluto codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI. Tali istruzioni, che prevedono che si debbano computare interamente la superficie lorda della parte residenziale e mediante opportuni coefficienti di ragguaglio in funzione della destinazione di utilizzo, quelle non residenziali, si sono tradotte in una tabella di calcolo in cui sono stati introdotti anche di alcuni coefficienti di merito su aspetti ritenuti rilevanti per la determinazione di una stima attendibile.

Valore medio a metro quadrato per abitazioni similari

Dai dati reperiti si è appurato che il valore di mercato degli immobili a destinazione residenziale, nel comune di appartenenza, si aggirano intorno al **valore medio di € 730,00 per metro quadro**.



STIMA DEI FABBRICATI

DESCRIZIONE LOCALI - DIPENDENZE - PERTINENZE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE VENDIBILE
Piano Seminterrato (Deposito)	81	0,30	24,17
Piano Terra + Piano Primo (residenziale)	311	1,00	311,20
Mansarda (residenziale)	138	0,50	68,91
Piano Terra (garage)	33	0,60	19,62
Locale tecnico	5	0,15	0,74
Balconi	25	0,25	6,30
Verande	67	0,70	17,65
Patio scoperto (superf. pavimentate + verde)	1200	0,10	6,71
Tettoie	55	0,30	16,49
Pertinenze agricole	210	0,25	52,52
SUPERF. TOTALE			524,30

Stima del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare

Valore di mercato medio unitario rilevato per immobili siti nella zona, di qualità e vetustà simili all'u.i. oggetto di stima	€/mq	730,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1), arrotondato al 2° decimale dato dalla media dei seguenti coefficienti:		0,767
1 tipo di immobile (normale)	0,50	
2 stato di conservazione (discreto)	0,50	
3 grado di commerciabilità (scarso)	0,40	
4 grado di urbanizzazione (discreto)	0,50	
5 esposizione, orientamento, vista, rumorosità (normale)	0,50	
6 funzionalità (buono)	0,60	
7 epoca di costruzione (> 40 anni)	0,20	
8 posizione relativa a zona OMI (periferica)	0,40	
9 servizi pubblici (distanza metri 1000<d<4000)	0,40	
10 dimensione, distribuzione e luminosità interni (buona)	0,60	
Valore di mercato unitario ponderato	€/mq	559,67
Riepilogo superficie residenziale complessiva vendibile	mq	524,30
PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA U.I. ABITAZIONE	€	293 430,71
PROBABILE VALORE DI MERCATO (in arrotondamento)	€	293 000,00



Le cifre a detrarre per:

- conformità urbanistica-edilizia (limitatamente ai condoni già in atto e ad esclusione degli eventuali oneri tecnici per l'integrazione della documentazione richiesta ed ancora mancante agli atti):
 - € 570.81+704.35= € 1.275,16
 - regolarizzazione catastale € 1.500,00 circa
 - rimozioni, bonifiche e trasporto a discarica di materiali speciali € 3500,00 circa
 - saldo oneri: € 1.692,43.
- Sommano a complessivi € 7967,59 circa**

Pertanto, in arrotondamento:

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA U.I. ABITAZIONE	€	293 000,00
PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI	€	22 900,00
PROBABILE VALORE DI MERCATO TOTALE	€	315 900,00
SOMME A DETRARRE ACCERTATE (in arrotondamento)	€	8 000,00
PROBABILE VALORE DI MERCATO TOTALE	€	307 900,00
PROBABILE VALORE DI MERCATO (in arrotondamento)	€	308 000,00

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che per gli immobili siti nel Comune di Atena Lucana (Sa) di proprietà del

, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 308.000,00 (*diconsi trecentottomila/00*).

Certo di avere svolto fedelmente il compito a me affidato nel migliore dei modi e con il solo scopo di far conoscere la verità, si rilascia la presente perizia di consulenza tecnica con i relativi allegati, per l'uso richiesto.

Atena Lucana (Sa), 22/05/2017

In Fede

Arch. Angelo Sangiovanni




INDICE ALLEGATI:

1. Visure catastali
2. Certificati di destinazione urbanistica
3. Estratto P.R.G. vigente dal 11/12/2007
4. Allegati fotografici
5. Richiesta permesso per esecuzione lavori edili del 09/07/1974;
6. Pratica Condono L.47/84 n.20;
7. Pratica Condono L.724/94 n. 48;
8. D.I.A. 08/02/2002;
9. Richiesta Permesso di Costruire 21/02/08;
10. Elaborati grafici di verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale;
11. Determinazione oneri;
12. Certificato di matrimonio;
13. Visura storica Camera di commercio;
14. Ricevute Raccomandate A/R e Verbali di sopralluogo;
15. Ricevute spese documentabili;
16. Parcella professionale





COMUNE DI ATENA LUCANA

PROVINCIA DI SALERNO

UFFICIO TECNICO – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA – AREA TECNICA 1

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta dell'arch. Angelo Sangiovanni, nato ad Atena Lucana (SA) 19/06/1962, e residente in Atena Lucana (SA) alla Via Umberto I°, in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Lagonegro per l'Esec. Immob. N. 7/2015 REGE, prodotta in data 17/05/2016 Prot. n. 2785;

Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001;
Visti gli atti d'ufficio:

CERTIFICA

Che i seguenti terreni sito in agro di Atena Lucana:

C/da Ferrari - foglio di mappa n. 17 mappali nn. 1-2-208;

C/da Finocchiarà - foglio di mappa n. 20 mappali nn. 220-351;

C/da Fuorchi-Radimondo- foglio di mappa n. 8 mappale n. 779 ;

Risultano avere la seguente destinazione urbanistica.

A) – STRUMENTO URBANISTICO:

Il Comune di Atena Lucana è provvisto di Piano Regolatore adottato con delibera di C.C. n. 8 del 24.04.2003 così come modificato a seguito di prescrizioni e osservazioni del C.T.R.- R.C. e Sezione Urbanistica di Salerno, recepite con Delibera di C.C. n. 26 del 20-11-06, e norme tecniche di attuazione approvate con delibera di C.C. n. 21 del 26.07.2007, è approvato con Decreto della Provincia di Salerno n. 71 del 11-12-07 pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Campania n. 5 del 04-02-2008;

B)-DESTINAZIONE URBANISTICA:

I terreni distinti:

- Al foglio di mappa n. 17 mappali nn. 1-2-208 ricadono in zona "E1" agricola normale, con vincolo idrogeologico; inoltre ricadono nell'area a rischio potenziale da frana R_utr1e pericolosità potenziale da frana P_utr1, come da vincolo imposto dall'Autorità di Bacino Fiume Sele;
- Al foglio di mappa n. 20 mappali nn. 220 e 351 ricadono in zona "E1" agricola normale, con vincolo idrogeologico; inoltre ricadono nell'area a pericolosità potenziale da frana P_utr5 e rischio potenziale da frana R_utr5, come da vincolo imposto dall'Autorità di Bacino Fiume Sele;
- Al foglio di mappa n. 8 mappale n. 779 ricade in zona "E1" agricola normale, con vincolo elettrodotto; inoltre ricade nell'area a pericolosità potenziale da frana P_utr5, rischio potenziale da frana R_utr5 e in zona di attenzione idraulica aree inondate dall'alluvione del sele nel novembre 2010, come da vincolo imposto dall'Autorità di Bacino Fiume Sele;

C)- PRESCRIZIONI:

Le prescrizioni per detti terreni sono quelle dettate dal P.R.G., come da allegati stralci delle norme di attuazione. Detti terreni non sono stati percorsi dal fuoco Legge 353 del 21-11-00 (già Legge 428/93). Inoltre il Comune di Atena Lucana non ricade nei vincoli della zona Parco "Cilento-Vallo Di Diano" ma è zona contigua e limitrofo a detto parco ed al parco della "Val D'Agri".

Si specifica altresì, vista la carta di destinazione d'uso della Comunità Montana "Vallo di Diano", del PTCP approvato dalla Provincia di Salerno e del PTR approvato dalla Regione Campania, che i terreni di cui



trattasi ricadono in aree per la valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, della tutela della biodiversità, così come patrimonio culturale e del paesaggio rurale, ai sensi dell'art.12 comma 7 del D.Lgs. n.387/03.

Si rilascia il presente certificato, a richiesta di parte per uso consentito.
Dalla Residenza Municipale, li 19/05/2016.

Visto:

IL SINDACO
Pasquale Iuzzolino



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Arch. Carlo DI PALMA)



ART. 20.7 "D6" strutture produttive a carattere sovracomunale

L'intervento si attua attraverso un progetto unitario che ha valore di P.P. con i tipi di intervento, parametri urbanistici di cui al precedente art. 20.1.

ART 21 Zona territoriale omogenea "E" agricola

Sono le parti del territorio esterne ai centri abitati.

Esse sono divise nelle seguenti sottozone:

- ◆ sottozona "E1", agricola normale
- ◆ sottozona "E2", agricola di recupero forestale
- ◆ sottozona "E3", agricola speciale

ART. 21.1 Sottozona "E1", agricola normale

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa soprattutto come funzione produttiva, ed inoltre come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e naturale, in queste zone sono consentite esclusivamente abitazioni e precisamente:

- a. costruzioni residenziali al diretto servizio della produzione agricola e dell'esigenza dei lavoratori agricoli;
- b. stalle, porcili, pollai, silos, serbatoi idrici, magazzini per prodotto del suolo, ricoveri per macchine agricole;
- c. strade interpoderali, pozzi e acquedotti rurali.

In tali zone la Permesso di costruire, per i suddetti interventi, può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o ai mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle spese e considerati imprenditori a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 09.05.1975 n°153, come prescritto dalla L.R. n°14 del 20.03.1982. così come modificata dalla legge regionale n° 7 del 27/04/98

Intervento consentito

Sono consentiti seguenti interventi così come previsto dall'art. 10 delle presenti N.T.A.

	<i>Tipo d'intervento</i>
<u>"a" - manutenzione ordinaria</u>	(libera DIA)
<u>"b" - manutenzione straordinaria</u>	(libera DIA Aut. Ed)
<u>"c" - restauro su edifici con valore storico, art o amb</u>	(permesso di costruire)
<u>"d" - ristrutturazione edilizia</u> costruire)	DIA (Legge Regionale 19/01)
<u>"d1" - Demolizione e ricostruzione</u>	permesso di costruire
<u>"e" - interventi di nuova costruzione"</u>	(permesso di costruire)
e ₁) la costruzione di nuovi edifici, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;	
e ₂) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;....	
e ₃) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi,	
e ₄) l'installazione di torri e tralicci, etc	

- e5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte; etc
- e6) gli interventi **pertinenziali**;.....
- e7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività etc.

I precedenti interventi sono consentiti purchè conformi al p. 1.8, titolo II della L. R. 14/82

Parametri urbanistici

L= estensione minima del lotto è di mq 2000

- If = abitazione 0.03 mc /mq
Pertinenze 0.07 mc /mq
- H_{max}= 7.5 m. ad esclusione di silos, fienili ed impianti speciali legati all'attività agricola
- Ac= 0.05 mq/mq

Df = la distanza tra due fabbricati che si oppongono su lotti limitrofi è pari a
m.20 per allevamento zootecnico e relative strutture di supporto
m.10 per l'abitazione e pertinenze
nell'ambito dello stesso lotto la distanza tra i corpi di diversi fabbricati è di m 10

Nel caso il fabbricato da realizzarsi fronteggi una costruzione preesistente alla adozione del PGR dovrà rispettarsi il solo distacco dal confine un minimo assoluto di m.10

Dc = nel caso di edificazione a distanza dal confine, deve osservarsi un distacco da questi un minimo assoluto è di :
m 10 per allevamento zootecnico e relative strutture di supporto,
m.5 per l'abitazione e pertinenze

E' consentito di dotare ciascun'abitazione di impianto di smaltimento dei liquami del tipo a vasca imhoff, con esclusione comunque di pozzi neri disperdenti.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della citata L.R. 14/82, è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area osservata sia trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune, da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso la segreteria comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà essere consentito per volumi superiori a 500 mc. Tutte le opere, la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori restano vincolate alla edificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione, presso la segreteria comunale.

Le esistenti costruzioni e destinazioni agricole, possono essere, in caso di necessità, ampliate una tantum fino ad un massimo del 20% delle esistenti cubature destinazioni residenziali, purché tali destinazioni residenziali, purché tali costruzioni siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentato.

In tali zone sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, dietro presentazione di domanda motivata in carta semplice interventi di :

- ◆ riparazione di muretti di sostegno e di contenimento di altezza non superiore a m. 1.50 (per le altezze superiori occorre regolare Permesso di costruire);
- ◆ interventi di sistemazione idraulica dei terreni di predisposizione per gli impianti di irrigazione;
- ◆ sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri compatibili con l'ambiente, con l'obbligo di porre in sito un numero di essenze arboree pari a quello degli alberi tagliati o sradicati;
- ◆ interventi di imboscamento con piantagioni di alberature ad utilizzazione industriale.

Sulle aree demaniali fatto obbligo al Comune di promuovere e/o intensificare la forestazione produttiva, eventualmente, concedendo la gestione a cooperative di produttori agricoli locali.

E' inoltre obbligatorio per i proprietari di terreni non alberati, lasciati incolti per più di cinque anni, realizzare, in alternativa alla ripresa delle coltivazioni, interventi di rimboscamento produttivo:

- ◆ verrà riconosciuta priorità agli interventi pubblici in zona (viabilità interpodereale, elettrificazione e acquedotti rurali, ecc.) relativi ad aree sulle quali sono stati realizzati, sono da realizzare in base a richiesta di autorizzazione, interventi di rimboscamento produttivo;
- ◆ verrà promosso, presso la Comunità Montana, la formazione di programmi di sviluppo per la forestazione produttiva.
- ◆

ART. 21.2 Sottozona "E2", di recupero forestale

Tali aree naturali costituiscono riserva ecologica forestale e paesistica, esse sono prive di destinazione d'uso specifiche. E' vietata la costruzione di qualsiasi fabbricato, fatta eccezione per le infrastrutture di accessibilità e di livello tecnologico, in particolare reti ed impianti di alimentazione, di scarico, di telecomunicazioni e speciali, sempre che si tratti di opere interrate, seminterate e di modesta emergenza. In tali zone è prevista la conservazione della vegetazione esistente e tutte le opere di nuova piantumazione o rimboscamento che non siano pregiudizievoli per il valore ambientale della zona.

E' vietato procedere a movimenti di terra, scavi riporti, alterazioni del manto erboso, abbattimento di alberature salvo per lavori di diradamento da effettuare dalle competenti autorità forestali.

ART. 21.3 Sottozona "E3", agricola speciale

Sono zone a confine delle zone di completamento e di espansione

Tali zone possono essere definite urbanisticamente come zone cuscinetto e sono tutte quelle della zona E1 con l'esclusione di stalle, porcilaie e vasche per il concime o tutte le attività maleolenti.

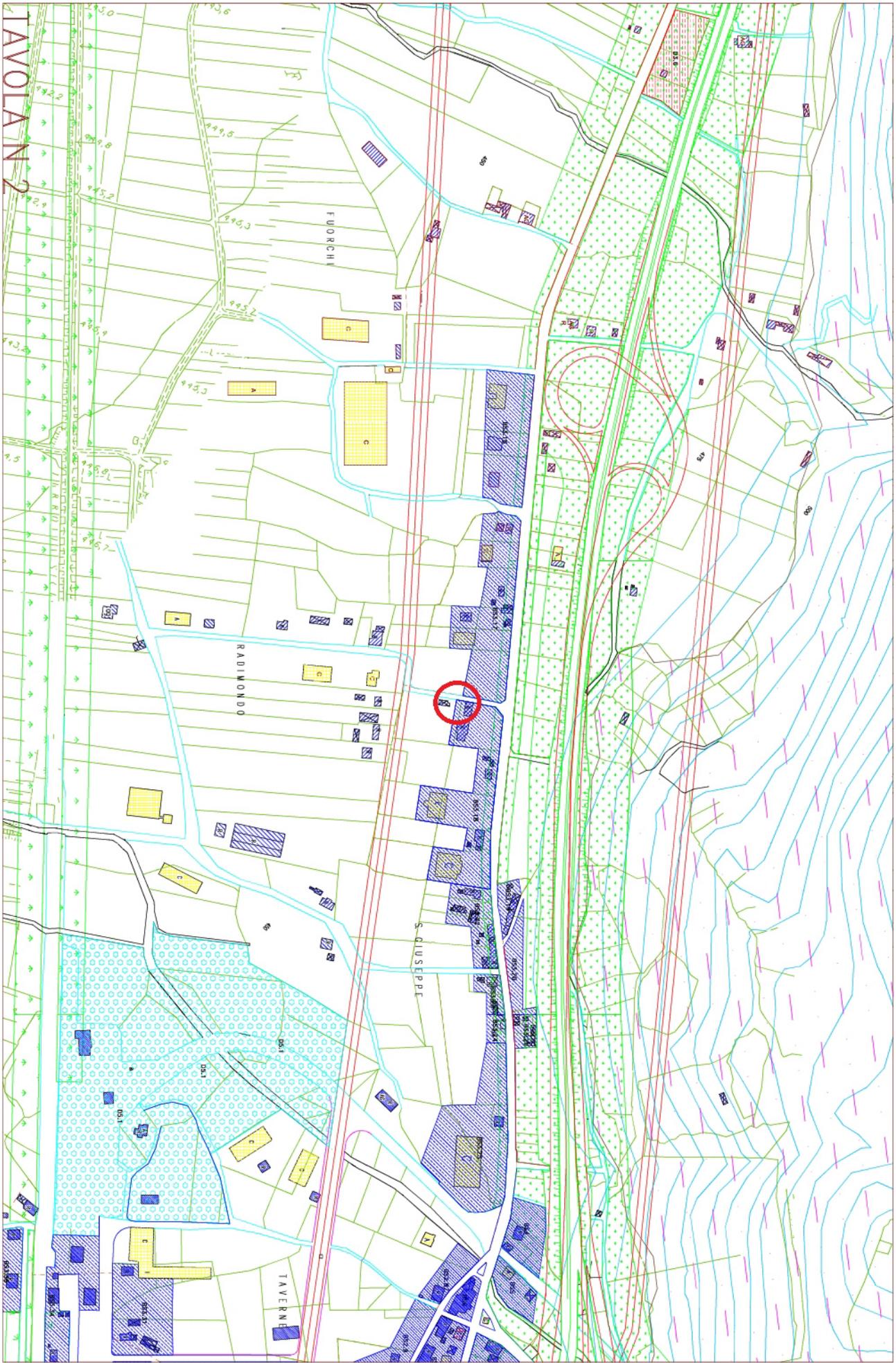
ART 22 Zone "F", Zone territoriali omogenee di interesse comprensoriale

Sono le parti del territorio ovunque individuate nelle varie sottozone ove vi sono attività a carattere sovracomunale. In via generale va prescritto

Attività alberghiere, e ricreative

Tutti i fabbricati individuati o meno nelle relative tavole con diciture albergo/hotel, ristoranti, saloni per congressi, conferenze, fast-food o attività assimilabili, di cui sia iniziata la realizzazione con l'entrata in vigore della presente norma possono essere oggetto di ampliamenti nel rispetto dei seguenti indici

TAVOLAN 2



ART 18 Zone territoriali omogenee "B" di completamento

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A".

Esse sono suddivise nelle sottozone seguenti in relazione oggettive e ai tipi di intervento ammessi:

- ◆ Sottozona "Bs" - di conservazione del vecchio tessuto urbanistico, edilizio (**saturo**);
- ◆ Sottozona "B219" - di reinsediamento fabbricati demoliti o da ricostruire fuori sito

ART 18.1 Sottozona "Bs" - di conservazione del vecchio tessuto urbanistico - edilizio (saturo)

Sono le parti edificate del territorio di più recente realizzazione con valore ambientale e con edilizia omogenea.

Per le caratteristiche che presentano e per il ruolo che svolgono dette zone dovranno essere oggetto di interventi di recupero non solo edilizio, ma anche urbanistico, effettuati con un preciso intendo di riqualificazione formale e di adeguamento funzionale alle esigenze, agli usi ed alla cultura delle popolazioni insediate.

Per le sottozone

"Bs" valgono le norme seguenti:

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zone e fondiari non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico, così come previsto dall'art. 7 comma 1 del D.M. 1444/68

Intervento subordinato a piano di recupero o piano esecutivo di dettaglio a norma del precedente art. 4. Per tutti gli edifici esistenti è prescritto il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e strutturali (della struttura esterna, della facciata e della copertura, di eventuali elementi architettonici interni, delle tecnologie e dei materiali); possono essere consentiti, una sola volta, aumenti di volume, per esigenze relative ad un migliore standard di vita / adeguamento igienico - sanitario, negli alloggi, fino ad un massimo di mc. 50 e sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio. Il Comune è tenuto a registrare tali aumenti di volume al momento della loro autorizzazione. In assenza (documentata nella domanda di Permesso di costruire) di elementi architettonici interni, è consentita la demolizione delle strutture edilizie interne attuali e la ricostruzione, nei limiti geometrici definiti in pianta, della superficie coperta. La ricostruzione dovrà prevedere, per quel che riguarda l'articolazione distributiva, la conservazione della struttura tipologia fondamentale delle singole unità edilizie e della configurazione complessiva dell'abitato. Per quel che riguarda l'esterno, la facciata deve essere conservata nella sua forma, nelle sue dimensioni, nelle caratteristiche costruttive e architettoniche conservando altresì la corrispondenza della struttura dei piani con la facciata stessa. Gli elementi architettonici esterni da conservare in ogni caso nella loro ubicazione con particolare cura, sono i seguenti (salvo diverse prescrizioni del piano esecutivo di dettaglio o del piano di recupero):

COPERTURA - con conservazione dell'inclinazione e dei materiali esterni originari;

CORNICIONE - con rimontaggio dei manufatti originari qualora non siano reperibili nella produzione attuale;

SOTTOTETTO - qualora l'edificio oggetto dell'intervento sia dotato di sottotetto con aperture proprie sulla facciata, queste ultime devono essere conservate;

FINESTRE - con la forma e le dimensioni originarie;

DAVANZALI - i materiali ammessi sono costituiti da calcare locale, dall'arenaria e dal cemento negli spessori originari;

DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO DELLE FINESTRE - sono ammessi soltanto i dispositivi a persiana in legno.

FASCE MARCAPIANO - qualora esistenti nell'edificio oggetto dell'intervento;

APERTURA DI INGRESSO - qualora per motivi funzionali sia dimostrata l'impossibilità di riprodurre i rapporti dimensionali originari ne è ammessa la modificazione nell'ambito della casistica tipica del centro storico (porta ad arco, ad arco a tutto sesto, ad arco ribassato, a figura rettangolare)

MATERIALI DELLE PORTE DI INGRESSO - è ammesso soltanto il legno a superficie continua oppure a doghe orizzontali maschiettate; (sono escluse le finiture a perlinato); qualora la porta e la rostra sopra luce esistenti siano di pregevole fattura devono essere riutilizzate

MATERIALI DI FINITURA DELLA FACCIATA - è obbligatorio, qualora preesistente, l'uso dell'intonaco tradizionale liscio a mestola o fratocciato; sono pertanto esclusi intonaci plastici o tipo terranova e similari;

TINTEGGIATURE - la tinteggiatura può essere eseguita con idropittura o a calce con opportuno fissaggio eseguito a lavoro ultimato;

ZOCCOLO - è ammessa la ricostruzione degli zoccoli con finitura ad intonaco, in arenaria o materiale lapideo locale in lastre.

Nel caso di altezze utili dei piani inadeguate è consentito, quando sia documentata l'assenza di valori architettonici interni, di modificare le quote dei solai e della linea di gronda fino al raggiungimento dell'altezza minima consentita dalle leggi e regolamenti vigenti. Onde conseguire miglioramenti igienici e funzionali degli alloggi attraverso la introduzione di bagni e servizi igienici, è consentito modificare la configurazione planimetrica attuale dell'edificio quale risulterà dalle planimetrie del piano esecutivo di dettaglio o del piano di recupero.

Questi interventi saranno consentiti entro i seguenti limiti:

- per edifici inseriti in formazioni a schiera con orto o giardino retrostante, gli interventi di integrazione funzionale dovranno riguardare soltanto la parte posteriore del corpo di fabbrica prospiciente il cortile attraverso l'aggiunta di "dentature" o corpi di fabbrica a "L" regolamentati. La copertura del nuovo corpo a "L" dovrà essere realizzata attraverso il prolungamento delle falde di copertura posteriore esistente, in questo senso, sarà consentita, nei vani realizzati all'ultimo piano, una altezza minima pari a m. 2,40. Qualora all'ultimo piano utile del nuovo corpo di fabbrica sia realizzata una terrazza invece di un vano, i relativi parapetti dovranno essere realizzati attraverso il proseguimento dei muri perimetrali. Le aperture (porte e finestre) nel nuovo corpo aggiunto dovranno riprodurre i rapporti geometrici, i modi di finiture, i tipi di infissi e dei dispositivi di oscuramento di quelle esistenti nell'edificio originario; così pure le finiture esterne delle pareti perimetrali dovranno essere realizzate nei modi e secondo le tecniche costruttive dell'edificio originario.

- Nel caso di edifici isolati con uno o due fianchi liberi, oltre alle possibilità di intervento di cui al capoverso precedente, è consentito l'ampliamento dell'edificio secondo l'asse longitudinale, cioè prolungando i fronti principali, sulla stessa linea di fondazione, secondo le indicazioni del piano esecutivo di dettaglio o del piano di recupero. La copertura del corpo di fabbrica aggiunto dovrà essere realizzata attraverso il prolungamento e con gli stessi materiali, lungo l'asse longitudinale, delle due falde esistenti fino ad arrivare al nuovo fianco realizzato. Per quanto riguarda aperture, finiture e definizione di dettagli costruttivi si dovranno riprodurre i modi dell'edificio attuale onde realizzare un'effettiva integrazione nel contesto ambientale.

- Nel caso di edifici parzialmente crollati è ammessa la demolizione delle strutture superstiti e la ricostruzione secondo la planimetria esistente prima. Nella ricostruzione potranno essere utilizzate le possibilità di integrazione igienico-funzionale nei limiti ammessi. In ogni caso, tuttavia, il nuovo edificio dovrà essere uniformato all'ambiente circostante per quanto riguarda i materiali e le finiture delle aperture, tipi di infissi e dei dispositivi di oscuramento.

Le aree inedificate comprese all'interno delle perimetrazioni indicate, fanno parte integrante della struttura architettonica ed urbanistica degli aggregati e, in quanto tali, ad eccezione degli interventi ammessi ai capoversi ed agli articoli precedenti, devono restare inalterate. Al loro interno sono vietate costruzioni di qualsiasi genere (comprese tettoie) anche provvisorie e prefabbricate. L'unico intervento ammesso è quello conservativo: Al loro interno è vietata l'introduzione di specie arboree incongruenti con l'ambiente vegetale determinatosi nel luogo.

Intervento consentito

Sono consentiti seguenti interventi così come previsto dall'art. 10 delle presenti N.T.A.

	<i><u>Tipo d'intervento</u></i>
<u>"a" - manutenzione ordinaria</u>	(libera -DIA)
<u>"b" - manutenzione straordinaria</u>	(libera- DIA -)
<u>"c" - restauro su edifici con valore storico, art o amb</u>	(Permesso di costruire)
<u>"d" - ristrutturazione edilizia</u>	(Permesso di costruire)
<u>"d1" - Demolizione e ricostruzione</u>	Permesso di costruire)

Destinazione d'uso

Valgono le stesse norme indicate per le zone "A" al punto 2 dell'art. 17, delle presenti N.T.A.

Gli interventi che riguardano gli **edifici con particolare pregio ambientale** sono possibili gli interventi di cui alla lettera **a,b,c,d** per cui è obbligatoria la produzione di documentazione fotografica della situazione esistente e del progetto di intervento che riguarda i fabbricati rurali costituenti il borgo, deve contenere in dettaglio gli interventi che si intendono effettuare i colori ed i materiali che si vogliono utilizzare.

Parametri urbanistici

L=	estensione minima non necessaria
If =	1.50 mc./mq.
H_{max}=	10.50 m.
Ac=	0.3 mq/mq
Df=1	la distanza tra due fabbricati che si oppongono è pari ad $(H_1 + H_2)/2$ con un minimo di m.10. Nel caso il fabbricato da realizzarsi fronteggi una costruzione preesistente alla adozione del PGR dovrà rispettarsi il solo distacco dal confine pari ad $H/2$ con un minimo assoluto di m.5
Dc =	nel caso di edificazione a distanza dal confine, deve osservarsi un distacco da questi pari ad $H/2$ con minimo assoluto di m 5
Ds =	i nuovi fabbricati debbono tener conto dei fabbricati esistenti nei lotti limitrofi in mancanza si osserva una distanza di almeno m 1 5,00 dal ciglio stradale

Destinazione d'uso

Insedimenti abitativi residenziali, piccoli servizi commerciali congruenti con le indicazioni del piano del commercio, depositi agricoli e pertinenze relative alla destinazione rurale della zona uffici, botteghe artigiane di uso quotidiano con superficie max di 80 mq. purché non costituiscano danno per l'igiene pubblica, che

non producano rumori, esalazioni e scarichi molesti o dannosi e non determinino particolari afflussi di traffico o problemi per la sosta dei veicoli

E vietata la realizzazione di fabbricati con destinazione industriali e di tutti gli insediamenti nocivi per la salute

Allineamenti

Se la costruzione sorge in aderenza si è tenuti al rispetto dell'allineamento planimetrico con il fabbricato al quale si pone in aderenza ed ove tale realizzazione è fatta tra due fabbricati preesistenti va tenuto l'allineamento con il fabbricato più arretrato

Il fronte massimo che si potrà realizzare sarà di m 80.

I fabbricati oggetto di richiesta di condono edilizio, ai sensi della Legge 47/85 potranno ottenere il prescritto permesso di costruire in sanatoria a condizione che il lotto sia dotato di allaccio alla rete infrastrutturale e/o alla rete dinamica comunale o di fossa settica.

ART. 18.2 " Sottozona B 219" - di reinsediamento fabbricati demoliti o da ricostruire fuori sito

È la parte del territorio ove si reinsediano i fabbricati demoliti a causa degli eventi sismici del 23.11.80 e successivi, che non possono essere ricostruiti in sito. Tali ricostruzioni sono realizzate a mezzo di piani attuativi (PUA) nei limiti della volumetria demolita incrementata della cubatura necessaria alla SNR ed autorimessa laddove manchevole. Per le unità abbisognevole di adeguamento abitativo è consentito la ricostruzione nei limiti della volumetria necessaria a tale adeguamento, (previsto dalla Legge 219/81 e s.i. e m.), con una variazione di detta volumetria non superiore al 10 % della volumetria utile necessaria.

- L=** estensione minima non necessaria
- I_f** = come sopra definito
- H_{max}**= 10.50 m.
- D_f**=l la distanza tra due fabbricati che si oppongono è pari ad $(H_1 + H_2)/2$ con un minimo di m.10. Nel caso il fabbricato da realizzarsi fronteggi una costruzione preesistente alla adozione del PGR dovrà rispettarsi il solo distacco dal confine pari ad $H/2$ con un minimo assoluto di m.5
- D_c** = nel caso di edificazione a distanza dal confine, deve osservarsi un distacco da questi pari ad $H/2$ con minimo assoluto di m 5
- D_s** = i nuovi fabbricati debbono tener conto dei fabbricati esistenti nei lotti limitrofi in mancanza si osserva una distanza di almeno m 1 5,00 dal ciglio stradale

ART 19 Zone territoriali omogenee "C" di espansione

Sono le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti residenziali e sono comprese le sottozone

Sottozona "C1" di lottizzazione convenzionata

Sottozona "C167, di espansione residenziale pubblica