



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Roberta Giglio

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 01/2021 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE: DEBITRICE

ESECUTATA:

PERIZIA DELL'ESPERTO

Come da mandato del G.E. del 30/09/2022

Esperto

arch.

16 marzo 2023



PREMESSA

Nell'Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G.E. n. 01/2021 del Tribunale di Vallo della Lucania, promossa dalla Siena NPL 2018 s.r.l., nei confronti de ., con provvedimento fuori udienza in data 30/09/2022 il Giudice dell'Esecuzione – dott.ssa Roberta Giglio – nominava quale esperto estimatore il sottoscritto arch. , residente alla Frazione Fasana di Salento in Via Nazionale n. 146.

A seguito della suddetta nomina il sottoscritto prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato con verbale e fotografie dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva dapprima in data 08/02/2023 (cfr. all. n. **1: Verbale di sopralluogo**). Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferitogli, si recava presso il Comune di Castelnuovo Cilento e l'Agenzia del Territorio di Salerno sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare, come meglio specificato in seguito.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal verbale di conferimento dell'incarico in data 30/09/2022 si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento posti all'esperto:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;



- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessaria, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il Provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.: 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 della 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. A questo riguardo, l'esperto deve obbligatoriamente procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegata alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.
- 13) (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Preliminarmente, si evidenzia che la presente esecuzione immobiliare interessava, oltre che beni di proprietà della società esecutata “”, anche beni di proprietà del sig. , in qualità di fidejussore solidale della parte mutuataria ed odierna esecutata. Con provvedimento del G.E. in data 06/12/2020, veniva accolta l'istanza di sospensione della Esecuzione Immobiliare 1/2021 RGE limitatamente alla posizione di . Per cui, si dà atto fin d'ora che la presente relazione peritale avrà per oggetto i soli beni riportati nell'atto di pignoramento di proprietà de , tralasciando i restanti immobili come da provvedimento del G.E poc'anzi citato.

RISPOSTA AL QUESITO 1

La documentazione ipocatastale presente nel fascicolo della procedura esecutiva imm. n. è costituita dai dei seguenti documenti:

1. Certificazione notarile ex L. 03/08/98 e ss.mm.ii. a firma del notaio ;
2. Nota di trascrizione del pignoramento.

Non sono presenti altri documenti. Sulla base dei documenti versati in atti vi è un'univoca identificazione degli immobili (cfr. all. **n. 2: *Certificazione notarile***).

Sulla scorta dei documenti in atti e delle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno sez. Pubblicità immobiliare si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli che risultano colpire gli immobili sottoposti ad esecuzione, distinti in C.F. di Castelnuovo al foglio 7 part. 76 sub 29 e in C.T. al folgio 9 part. lle 407, 410, 412, 233, 235, 240, 218, 219, 228, 236, 238, 239 (cfr. all. **n. 3: *Elenco formalità che risultano colpire i beni oggetto di pignoramento***):

1. TRASCRIZIONE del 02/02/2021 - Registro Particolare 4355 Registro Generale 3502 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 860/2020 del 28/12/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (trattasi del pignoramento che ha dato impulso alla presente procedura espropriativa).

2. TRASCRIZIONE del 23/01/2012 - Registro Particolare 2839 Registro Generale 3269 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 05/2010 del 05/05/2010 - ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (Nella massa fallimentare della comproprietaria , estranea al pignoramento in oggetto, rientra la quota di 6/18, ovvero 1/3, delle particelle distinte in CT al Fg. 9 mappali nn.218, 219, 228, 236, 238 e 239);

3. ISCRIZIONE del 26/10/2004 - Registro Particolare 7680 Registro Generale 49424 - Pubblico



ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 12164/100 del 26/02/2003 - IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 - (Essa è relativa alla quota di 666/10000 delle particelle distinte in CT al Fg. 9 mappali nn. 218, 219, 228, 236 contro il comproprietario , estraneo al pignoramento in oggetto);

Non risultano dalle visure effettuate pignoramenti precedenti a quello che ha generato la presente procedura espropriativa. Si precisa che le visure effettuate coprono il periodo dal 13/11/1990 al 09/02/2023.

Gli immobili sottoposti ad esecuzione, come si desume dall'atto di pignoramento, sono siti in Comune di Castelnuovo Cilento:

Nell'atto di pignoramento sono riportati i seguenti identificativi catastali degli immobili sottoposti ad esecuzione:

- **Piena proprietà per 1/1 dell'autorimessa in Catasto Fabbricati di Castelnuovo Cilento – fg. 7 part. 76 sub . 29 piano S1 di mq 20, cat. C/6;**
- **Piena proprietà per 1/1 dei terreni distinti Catasto Terreni di Castelnuovo Cilento – fg. 9 part. 407 di ca 20; fg. 9 part. 410 di are 1.30; fg. 9 part. 412 di are 4.72; fg. 9 part. 233 di are 5.70; fg. 9 part. 235 di are 4.61; fg. 9 part. 240 di are 2.82.**
- **Piena proprietà per 4/15 dei terreni distinti Catasto Terreni di Castelnuovo Cilento – fg. 9 part. 218 di are 9,82 ; fg. 9 part. 219 di are 3.63; fg. 9 part. 228 di are 20.26; fg. 9 part. 236 di ca 83; fg. 9 part. 238 di are 17.33; fg. 9 part. 239 di are 6.21.**

Di seguito si riportano, nello specifico, i dati catastali degli immobili pignorati all'attuali sulla base delle risultanze delle visure catastali esperite (cfr. all. n. 4: *Visure catastali, wegis e planimetria locale Vallo Scalo*) :

Catasto fabbricati - Foglio 7 - Particella 76 sub 29 – Categoria C/6 – Consistenza 20 mq vani – Rendita € 37,18 – Via Temponi snc Piano S1 intestata a con sede in Vallo della Lucania C.F. - Proprietà 1/1;

Catasto Terreni - Foglio 9 - Particella 233 – Qualità Pascolo arborato di classe 1 – Superficie are 05 ca 70 – Reddito dominicale € 0,74 – Reddito agrario € 0,74 intestata a con sede in Vallo della Lucania C.F. - Proprietà 1/1;

Catasto Terreni - Foglio 9 - Particella 235 – Qualità Pascolo arborato di classe 1 – Superficie are 04 ca 61 – Reddito dominicale € 0,60 – Reddito agrario € 0,60 intestata a con sede in Vallo della Lucania C.F. - Proprietà 1/1;



Catasto Terreni - Foglio 9 - Particella 240 – Qualità Pascolo arborato di classe 1 – Superficie are 02 ca 82 – Reddito dominicale € 0,36 – Reddito agrario € 0,36 intestata con sede in Vallo della Lucania C.F. - Proprietà 1/1;

Catasto Terreni - Foglio 9 - Particella 407 – Qualità Vigneto di classe 2 – Superficie ca 20 – Reddito dominicale € 0,22 – Reddito agrario € 0,13 intestata a con sede in Vallo della Lucania C.F. - Proprietà 1/1;

Catasto Terreni - Foglio 9 - Particella 410 – Qualità Uliveto ficheto di classe 2 – Superficie are 01 ca 30 – Reddito dominicale € 0,67 – Reddito agrario € 0,34 intestata a con sede in Vallo della Lucania C.F. - Proprietà 1/1;

Catasto Terreni - Foglio 9 - Particella 412 – Qualità Uliveto ficheto di classe 2 – Superficie are 04 ca 72 – Reddito dominicale € 2,44 – Reddito agrario € 1,22 intestata a con sede in Vallo della Lucania C.F. - Proprietà 1/1;

Catasto Terreni - Foglio 9 - Particella 218 – Qualità Pascolo arborato di classe 1 – Superficie are 09 ca 82 – Reddito dominicale € 1,27 – Reddito agrario € 1,27 intestata a con sede in Vallo della Lucania C.F. - Proprietà 800/3000 (4/15) ;

Catasto Terreni - Foglio 9 - Particella 219 – Qualità Pascolo arborato di classe 1 – Superficie are 03 ca 63 – Reddito dominicale € 0,47 – Reddito agrario € 0,47 intestata a con sede in Vallo della Lucania C.F. - Proprietà 800/3000 (4/15);

Catasto Terreni - Foglio 9 - Particella 228 – Qualità Pascolo arborato di classe 1 – Superficie are 20 ca 26 – Reddito dominicale € 2,62 – Reddito agrario € 2,62 intestata a con sede in Vallo della Lucania C.F. - Proprietà 800/3000 (4/15);

Catasto Terreni - Foglio 9 - Particella 236 – Qualità Pascolo arborato di classe 1 – Superficie ca 83 – Reddito dominicale € 0,11 – Reddito agrario € 0,11 intestata a con sede in Vallo della Lucania C.F. 04155160650 - Proprietà 800/3000 (4/15);

Catasto Terreni - Foglio 9 - Particella 238 – Qualità Pascolo arborato di classe 1 – Superficie are 17 ca 33 – Reddito dominicale € 2,24 – Reddito agrario € 2,24 intestata a con sede in Vallo della Lucania C.F. - Proprietà 800/3000 (4/15);



Catasto Terreni - Foglio 9 - Particella 239 – Qualità Pascolo arborato di classe 1 – Superficie are 06 ca 21 – Reddito dominicale € 0,80 – Reddito agrario € 0,80 intestata a con sede in Vallo della Lucania C.F. - Proprietà 800/3000 (4/15); Per quanto attiene alla

provenienza ultraventennale degli immobili pignorati, così come già

rilevato dal notaio nella propria certificazione notarile agli atti di causa, si fa notare che:

1. il terreno distinto in distinto in CT al **foglio 7 part. 76**, su cui è stato edificato il fabbricato in cui ricade l'autorimessa distinta in **CF al foglio 7 part. 76 sub 29**, è pervenuto alla società per atto di compravendita a rogito del Notaio del 17/07/2006 rep.

N. 28239/11885 trascritto a Salerno il 25/07/2006 ai nn. 41390/25152 dal Sig. nato a Castelnuovo Cilento il 25/07/1964. Al predetto Sig. il bene pervenne giusta atto di donazione accettata del 22/09/1989 per atto del notaio rep. n. 54646 trascritto il 23/10/1989 ai nn. 28297/22542 dalla Sig.ra nata a Castelnuovo Cilento il 21/01/1936.

2. i terreni distinti in CT al **foglio 9 part. 235 e 240**, sono pervenuti per la quota dell'intero in piena proprietà alla società per atto di compravendita a rogito del Notaio del 22/06/2007 rep.

N. 29665 trascritto a Salerno l'11/07/2007 ai nn. 37059/22646 dalla società con sede in Vallo della Lucania C.F. . A quest'ultima era pervenuto per atto di acquisto a rogito del Notaio del 10/04/2006 rep. N. 27625/11532 trascritto a Salerno il 28/04/2006 ai nn. 23172/14048 del 05/05/2006 da potere di nato a Castelnuovo Cilento il 04/03/1962 che li possedeva per averli acquistati per l'intero della quota in piena proprietà giusta atto di compravendita del 15/11/1991 per notaio rep. n. 11488 trascritto il 22/11/1991 ai nn. 28891/23462 dal signor da nato a Napoli il 09/07/1921.

•



p

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RISPOSTA AI QUESITI 2 – 3 – 4 – 5 – 6**Descrizione dei terreni siti in Castelnuovo Capoluogo**
(C.T. foglio 9 part.IIe 233, 235, 240)

I terreni in questione sono collocati fuori dall'abitato di Castelnuovo Cilento, in Località Costa, e fanno parte di un più ampio complesso residenziale in corso di costruzione denominato "Parco di Santa Maria Maddalena" come si desume dai documenti estratti dal Comune di Castelnuovo Cilento da parte dello scrivente. I terreni pignorati non sono stati edificati, contrariamente ad altre particelle, non oggetto dell'odierna esecuzione, su cui, invece, risultano essere presenti dei fabbricati in corso di costruzione.

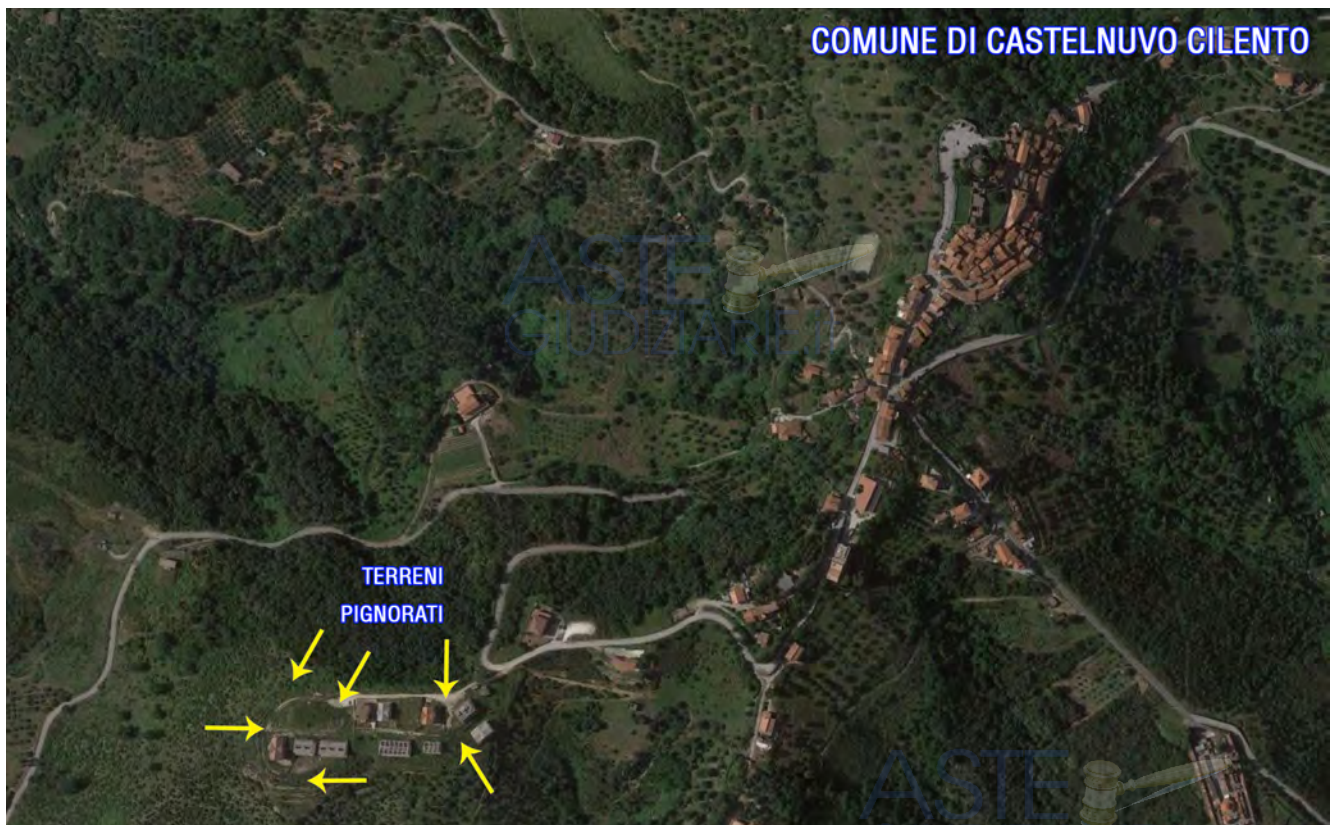


Figura 1 – Ortofoto in cui si comprende la posizione dei terreni pignorati rispetto all'abitato di Castelnuovo



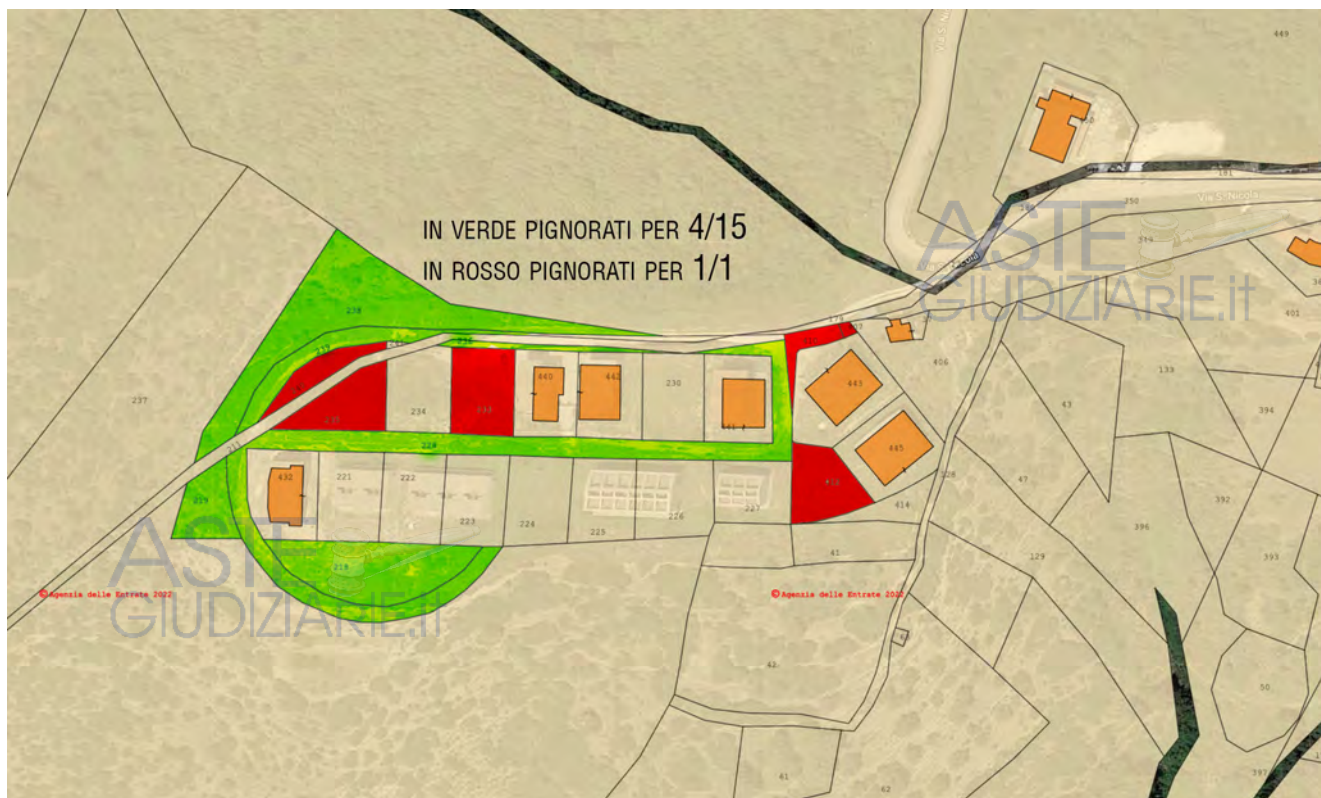


Figura 2 - Particelle oggetto di pignoramento sulla mappa catastale del foglio 9 di Castelnuovo sovrapposta all'ortofoto di dettaglio dell'area

Di seguito una foto scattata con drone con indicazione dei terreni pignorati.



Figura 3 - Foto da drone con indicazione delle aree pignorate



Le particelle 228, 236, 239 (individuare con il colore verde in fig. 2) rappresentano la strada interna al costruendo parco. Poi, vi sono le particelle 218, 219 e 238 (sempre in colore verde) che individuano dei terreni antistanti e retrostanti i corpi di fabbrica presenti. La particella 238, in particolare, risulta totalmente esterna rispetto alla strada di servizio interna al parco, ed ha un'elevata pendenza come si desume dalla ripresa area in fig. 3. I terreni finora descritti sono stati pignorati per la quota di 4/15 del totale.

Le particelle 233, 235 e 240, che risultano pignorate per intero, individuano due lotti su cui era prevista, nell'ambito del piano di lottizzazione, l'edificazione di due fabbricati. Invece, le particelle nn. 410 e 412, nell'ambito della lottizzazione, erano destinate a parcheggi a servizio dei fabbricati. Tale aspetto sarà approfondito nel paragrafo riguardante la situazione edilizia del compendio pignorato.

Allo stato attuale tutte le particelle di terreno pignorate, indistintamente, risultano inedificate ed abbandonate. Su di esse sono presenti fitti arbusti afferenti alla macchia mediterranea. Il tutto come si desume dalla documentazione fotografica rappresentativa dell'attuale stato dei luoghi (cfr. all. n. 5/A: **Documentazione fotografica**).

Dalla relazione tecnica di progetto, della quale si parlerà più diffusamente nel paragrafo riguardante gli aspetti urbanistico-edilizi, si evince che i lotti individuati con le particelle 233, 235 e 240 erano interessati dalla costruzione di fabbricati qualificati come Tipologia "B".

Nell'ambito del progetto era prevista anche la realizzazione di una strada a servizio di tutto il parco che, però, al momento risulta solo in parte tracciata, come si evince agevolmente dalle foto allegate alla presente. Per cui, si rileva che, seppur previsti in progetto tutti i lavori relativi all'urbanizzazione primaria del complesso, esso, al momento, ne è sprovvisto non essendo stato rinvenuto alcun pozzetto di ispezione lungo il tracciato viario in terra battuta presente in sito.

Situazione urbanistica

Come da Certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente ed al quale si rimanda per i dettagli in merito alla situazione vincolistica dell'area in esame, si rileva che:

1. la Particella n. 218 del foglio 9 ha la seguente destinazione urbanistica:
 - Zona F1 (Attrezzature di interesse pubblico) per l'intera superficie.
2. la Particella n. 219 del foglio 9 ha la seguente destinazione urbanistica:
 - Zona "T1" (Attività Produttive Turistiche) per l'intera superficie.
3. la Particella n. 228 del foglio 9 ha la seguente destinazione urbanistica:
 - Zona F1 (Attrezzature di interesse pubblico) per circa 530
 - Viabilità di PRG per circa 260 mq;
 - Zona "R2" (Fascia di Rispetto Stradale) per circa 30 mq;
 - Zona "C1" (Espansione Edilizia Economica e Popolare) per la restante superficie;
4. la Particella n. 233 del foglio 9 ha la seguente destinazione urbanistica:
 - Zona "R2" (Fascia di Rispetto Stradale) per circa 70 mq;
 - Zona "C1" (Espansione Edilizia Economica e Popolare) per la restante superficie;
5. la Particella n. 235 del foglio 9 ha la seguente destinazione urbanistica:
 - Zona "C1" (Espansione Edilizia Economica e Popolare) per l'intera superficie.



6. la Particella n. 236 del foglio 9 ha la seguente destinazione urbanistica:
 - Viabilità di PRG per l'intera superficie.
 7. la Particella n. 238 del foglio 9 ha la seguente destinazione urbanistica:
 - Zona "T1" (Attività Produttive Turistiche) per circa 400 mq;
 - Zona "R2" (Fascia di Rispetto Stradale) per circa 210 mq;
 - Zona "E2" (Agricola Semintensiva) per circa 140 mq;
 - Zona F1 (Attrezzature di interesse pubblico) per la restante superficie.
 8. la Particella n. 239 del foglio 9 ha la seguente destinazione urbanistica:
 - Viabilità di PRG per l'intera superficie.
 9. la Particella n. 240 del foglio 9 ha la seguente destinazione urbanistica:
 - Zona "C1" (Espansione Edilizia Economica e Popolare) per circa 30 mq;
 - Zona "R2" (Fascia di Rispetto Stradale) per la restante superficie.
 10. la Particella n. 407 del foglio 9 ha la seguente destinazione urbanistica:
 - Viabilità di PRG per l'intera superficie.
 11. la Particella n. 410 del foglio 9 ha la seguente destinazione urbanistica:
 - Viabilità di PRG per circa 140 mq;
 - Zona "R2" (Fascia di Rispetto Stradale) per circa 15 mq;
 - Zona "C1" (Espansione Edilizia Economica e Popolare) per la restante superficie.
- Che la Particella n. 412 del foglio 9 ha la seguente destinazione urbanistica:
 - Zona "C1" (Espansione Edilizia Economica e Popolare) per l'intera superficie.

(cfr. all. n. 6: **Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castelnuovo Cilento**).

Situazione catastale

Si evidenzia che le particelle nn. 218, 219, 228, 236, 238 e 239 del foglio 9 sono erroneamente intestate catastalmente a "...". Il codice fiscale risulta invece essere corretto.

Situazione edilizia

Si premette che il sottoscritto in passato ha svolto accertamenti in qualità di CTU del Tribunale di Vallo della Lucania nell'ambito di un'altra esecuzione immobiliare (la n. 83/2017 RGE) che riguardava delle ulteriori particelle di terreno, facenti parte del medesimo piano di lottizzazione che fu redatto per tutta l'area in esame, nell'ambito del quale erano incluse anche le particelle oggetto del presente pignoramento. Per cui, nel luglio 2019 provvedette a richiedere ed estrarre copia della documentazione tecnica agli atti del Comune di Castelnuovo Cilento relativa alla lottizzazione nella quale sono incluse anche le particelle sottoposte all'odierna esecuzione immobiliare. Avendo appurato che non risultano esservi nuovi atti progettuali riguardanti il compendio immobiliare in questione si provvede ad allegare alla presente la documentazione già in possesso dello scrivente estratta dal Comune di Castelnuovo utile ai fini di causa (cfr. all. n. 7/A: **Documentazione agli atti del Comune di Castelnuovo Cilento riguardante le particelle pignorate**) che sinteticamente si elenca di seguito:

- Permesso di Costruire rilasciato alla società La Fenicia s.r.l. in data 30/07/2007 N. 37 (relativo



alla Tipologia “B” lotto A 01 – quello individuato sulle particelle nn. 235 e 240) con uniti elaborati scritto/grafici;

- Permessi di Costruire rilasciati alla società in data 30/07/2007 nn. 57 e 59 del 30/11/2006 (relativo alle particelle nn. 233, n. 57, e 235 e 240) il num. 59 con uniti elaborati scritto/grafici (quello di cui al punto precedente supera il presente PdC);

Oltre alla succitata autorizzazione risultano agli atti comunali anche n. 2 verbali di sopralluogo eseguiti dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che, tra l'altro, interessano anche il compendio pignorato. In particolare, si tratta del:

- Verbale di sopralluogo dell'U.T.C. prot. 3785.2208 del 16/09/2008 in località “COSTA – Capoluogo – Comparto di Lottizzazione C1-01 – Intervento nei lotti A01 – 05 – A07 – C01 E C02, per presunto abuso edilizio” prot. N. 2275.2007/U.T.C. del 22/05/2006 – Lottizzazione in località “Costa” del Comune di Castelnuovo Cilento – Sopralluogo di controllo e accertamento sui lavori in corso;
- Verbale di sopralluogo dell'U.T.C. prot. 2234.2009 del 06/05/2009 in località “COSTA – Capoluogo – Comparto di Lottizzazione C1-01 – Intervento nei lotti A01 – 05 – A07 – C01 – C02 e B2 – B3 – B4 – B5 – B6 – B7 – B8 – Verifica realizzazione delle opere necessarie alla rimozione delle difformità.

Si fa notare che il verbale del 2008 è relativo soprattutto alla descrizione di quattro fabbricati che insistono su particelle non interessate dal presente pignoramento. In esso si fa menzione anche del lotto A01 (comprendente le particelle 235 e 240) mentre quello del 2009 riguarda la lottizzazione nella sua interezza. In particolare, nel verbale del 2008 succitato si legge testualmente: *“Sul lotto A-01 (foglio 9 mappale n. 235) le opere realizzate sul lotto A-01, in virtù del Permesso di Costruire n. 36-2007 del 30/07/2007, rilasciata a seguito del parere favorevole della Commissione edilizia n. 30/03/2007 Verb. n. 14. Il fabbricato è in corso di costruzione e dalle verifiche effettuate è stato riscontrato che alla data del sopralluogo è stato realizzato soltanto lo spiccato di tracciato per la realizzazione delle fondazioni e pertanto non si configurano ancora volumi ed altre opere da potere effettuare verifiche dimensionali”*.

Tale situazione è rimasta invariata in quanto, come detto in precedenza, non risultano sulle particelle in questione manufatti di alcun genere.

Preliminarmente si evidenzia che tutti i permessi di costruire rilasciati sono scaduti. Seppure allegati alla presente, si relaziona solo sulle previsioni progettuali del titolo abilitativo del 2007 realizzato in variante dell'originario progetto assentito nel 2006.

Dalla relazione tecnica di progetto allegata al PdC 37/2007 si legge testualmente che la:

Tipologia "B" anch'esso del tipo a schiera occupa i lotti individuati con le particelle 225 e 226, 233, 234, 235 e 39 (vedi tav. n. 5 - piante prospetti e sezioni Tip. "B") tali villette a schiera facenti parti di detto corpo di fabbrica, dove ognuna di esse è composto da un piano seminterrato, piano terra e primo piano, dove il piano seminterrato parte adibito a garage parte a cantina, piano terra zona giorno adibita a soggiorno - pranzo, cucina, bagno con annesso porticato, primo piano zona notte



composto da due camere, bagno con annesso balcone, tutti e tre i piano sono messi in collegamento tra di loro attraverso una scala interna e tutte le villette sono separate tra di loro da un diaframma murario per l'intera altezza.

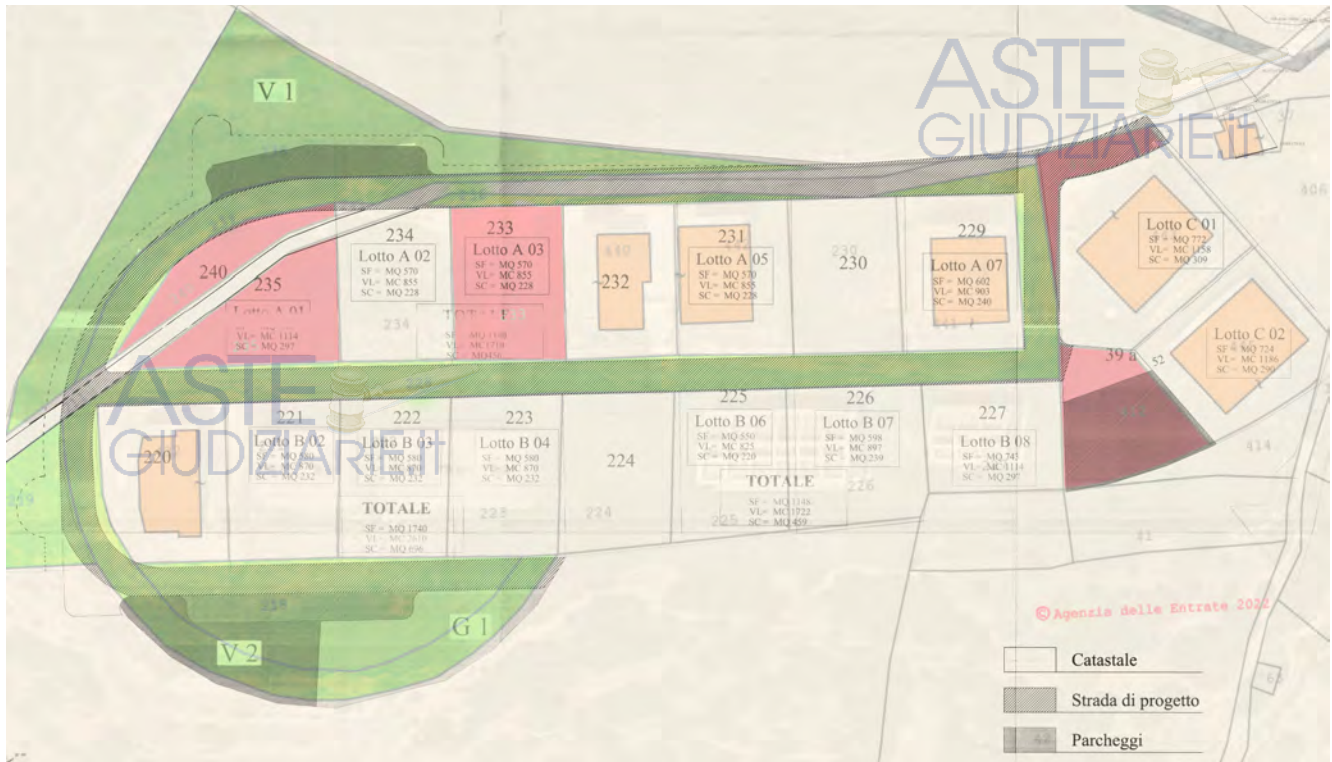


Figura 4 - Estratto della tavola di progetto n. 6 assentita con PdC n. 37/2007 con evidenziazione dei lotti pignorati e dei fabbricati su di essi previsti

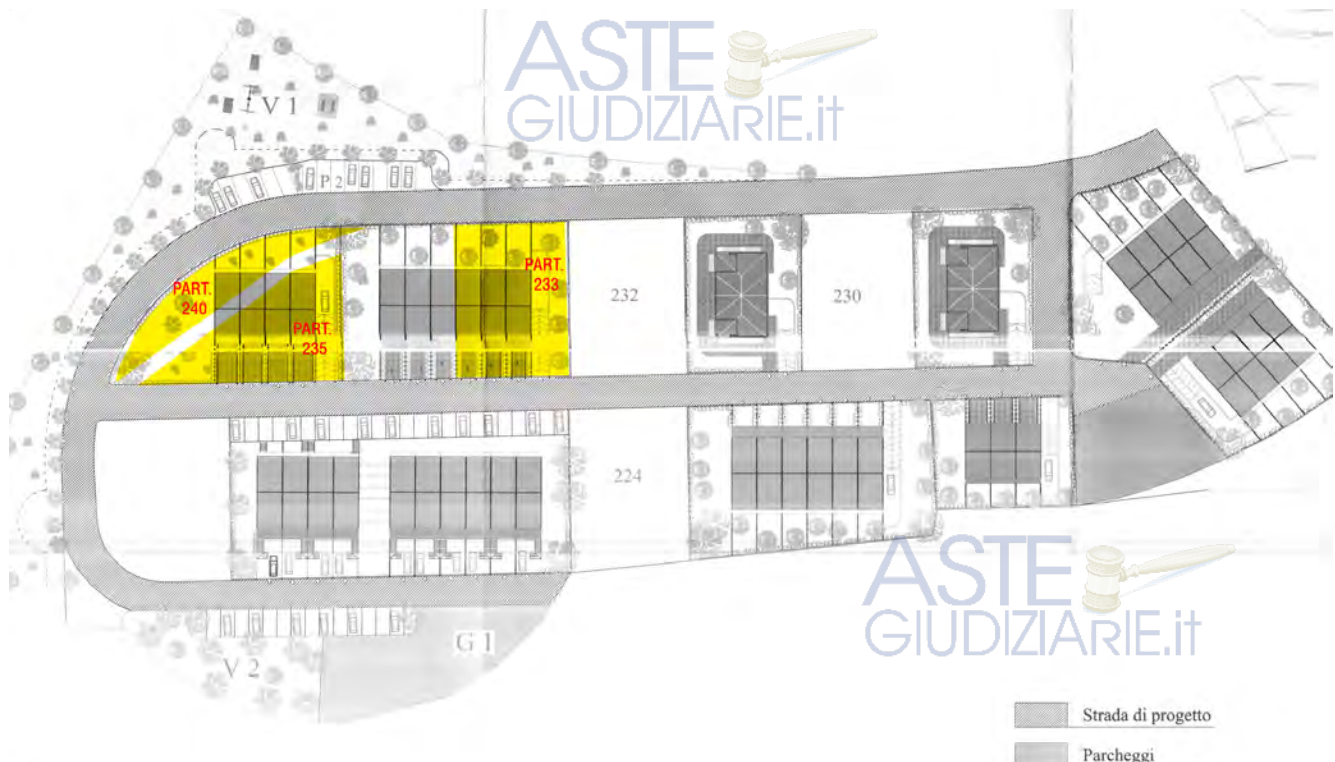


Figura 5 - Estratto della tavola di progetto n. 11 assentita con PdC n. 37/2007 con evidenziazione dei lotti pignorati e dei fabbricati su di essi previsti



Come si nota dai precedenti estratti delle tavole di progetto nn. 6 ed 11, le sole particelle 233, 235 e 240 (di proprietà esclusiva della società esecutata) erano interessate dalla costruzione di edifici. Le restanti particelle erano interessate da viabilità a servizio di tutto il parco e di parcheggi a servizio delle abitazioni da realizzare come già esplicitato in precedenza. Le particelle in questione interessate dalla viabilità sono solo per 4/15 di proprietà de La Fenicia srl e per tale quota risultano pignorate.

CONSIDERAZIONI CHE RIGUARDANO LA LOTTIZZAZIONE

Il sottoscritto ritiene importante segnalare in questa sede quanto riportato negli atti di compravendita in virtù dei quali la società esecutata è diventata proprietaria dei terreni pignorati oggetto di lottizzazione.

Nelle tre note di trascrizione degli atti di acquisto dei beni, oggi pignorati, in favore della società esecutata ed altre (non oggetto di pignoramento) si legge nella “Sezione D – Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare”:

La parte acquirente è a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il comune di Castelnuovo Cilento con atto a rogito del segretario comunale dott. Giovanni D'Aiuto in data 17 ottobre 1999, registrato a Vallo della Lucania il 21 ottobre 1999 al n. 1367, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali. La parte acquirente, in particolare, prende atto che le autorizzazioni di abitabilità ed agibilità non potranno comunque essere rilasciate fino a quando le costruzioni a cui si riferiscono non siano servite da regolare strada di accesso, impianto per lo smaltimento delle acque, rete idrica potabile e rete di distribuzione dell'energia elettrica. La parte acquirente s'impegna, pertanto, ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione della rete dei servizi, nonché' ad inserire la clausola di cui al presente comma ed ai precedenti, nei contatti di ulteriori trasferimenti ai suoi aventi causa, nonché' ad inviare al Comune di Castelnuovo Cilento, a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Le parti precisano, altresì, che relativamente ai terreni in oggetto sono stati rilasciati dal comune di Castelnuovo Cilento in data 30 novembre 2006 permessi di costruire nn. 55 (relativamente al mappale 229), 57 (relativamente al mappale 233), 59 (relativamente ai mappali 235 e 240) e 62 (relativamente al mappale 231) ed è stata presentata al detto comune ulteriore permesso a costruire in data 2 marzo 2007, pratica edilizia n. 996, per la quale la commissione edilizia comunale nella seduta del 30 marzo 2007, ha espresso parere favorevole e la parte venditrice presta sin da ora assenso alla voltura dei menzionati permessi di costruire e della menzionata pratica al nome della società acquirente obbligandosi ad intervenire presso i pubblici uffici per prestare il suo consenso e fare tutto ciò che risultasse necessario al predetto fine; il tutto con esonero delle competenti autorità da ogni responsabilità al riguardo.

Alla luce di quanto sopra riportato si fa notare che un aspetto fondamentale da tenere in considerazione in questa sede è quello relativo al fatto che la convenzione di lottizzazione approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 29/10/1998 (cfr. all. **n. 8: Delibera di G.C. di Castelnuovo Cilento n. 48 del 29/10/1998 ed allegato schema di convenzione**) e stipulata con il Comune di Castelnuovo Cilento giusta atto rogato dal segretario Comunale il 17/10/1999 è scaduta (vedi art. 19 del succitato schema di convenzione dell'allegato n. 9). Infatti, ai sensi della Legge n. 1150 del 1942, i piani particolareggiati, tra i quali sono annoverabili anche i piani di lottizzazione, hanno durata decennale con proroga di 3 anni per le convenzioni stipulate prima del 31/12/12.



L'art. 17 della succitata legge n. 1150/42 così recita: *“Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.”*

Del medesimo tenore è anche il contenuto della sentenza 23/09/2015 n. 38555 della Corte di Cassazione, sez. III Penale: *“[...]Col decorso del termine, diventano inefficaci unicamente le previsioni del piano attuativo che non abbiano avuto concreta attuazione, cosicché non potranno più eseguirsi gli espropri, preordinati alla realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione primaria, né si potrà procedere all'edificazione residenziale, salva la possibilità di ulteriori costruzioni coerenti con le vigenti previsioni del piano regolatore generale e con le prescrizioni del piano attuativo, che per questa parte ha efficacia ultrattiva[...].”*

Il sottoscritto, atteso che il tema delle lottizzazioni è talmente vasto che certamente non potrà essere risolto in maniera esaustiva nella presente relazione, è dell'avviso che, nel caso di specie, la lottizzazione *“non abbia avuto concreta attuazione”*.

La giurisprudenza amministrativa prevalente e costante afferma che un piano attuativo, ancorché decaduto, sia comunque applicabile ed ultrattivo per gli allineamenti e le prescrizioni di zona, in difetto di specifiche nuove prescrizioni, analogamente a quanto previsto dall'articolo 17, comma 2, n. 1150 del 1942 per i Piani attuativi di iniziativa pubblica, in modo che nulla impedisca al lottizzante (o al recuperante) ed all'amministrazione, ove questa lo reputi conveniente nel pubblico interesse affidato alla sua competenza, di accordarsi per prorogare gli effetti del piano scaduto o per introdurre modifiche anche sostanziali al medesimo.

E' del tutto evidente comunque che, trattandosi di un caso piuttosto particolare, in cui non risultano realizzate le opere di urbanizzazione, si dovranno porre in essere una serie di procedimenti amministrativi che, necessariamente, dovranno coinvolgere anche i restanti lottizzanti, del tutto estranei alla presente procedura espropriativa, il cui scopo sarà quello di raggiungere una non scontata conferma del piano di lottizzazione e, successivamente, avviare l'iter per un nuovi Permessi di Costruire. Per cui, vi è un'alea sulla concreta possibilità di edificare sui due comparti pignorati di cui si terrà in debita considerazione in fase di stima.

E' da evidenziare che la Legge Regionale della Campania n. 18 del 29 dicembre 2022 (BURC n. 108 del 29.12.2022) , all'articolo 58, fissa una serie di proroghe:

PUC (Piani urbanistici Comunali) Il comma 1 lettera a.2 proroga i termini per la approvazione dei PUC.

I Comuni adottano il Piano urbanistico comunale (PUC) entro il termine perentorio del 30 giugno 2023 e lo approvano entro il termine perentorio del 31 dicembre 2023. Slitta al 31 dicembre



2023, il termine entro cui, per i Comuni sprovvisti di strumentazione urbanistica, scattano le norme previste dall'articolo 9 del DPR 380/2001. Al momento, come evidenziato in precedenza, risulta ancora in vigore il PRG presso il Comune di Castelnuovo Cilento.

Non è da trascurare anche il fatto che il comparto A01 (individuato con le particelle 235 e 240) è tagliato, quasi in posizione mediana, dalla particella 211 che è esclusa dal pignoramento. Per cui, almeno su di esso, il sottoscritto ritiene che, seppure astrattamente si potessero realizzare le previsioni di lottizzazione, non potrebbero essere realizzate da parte dei futuri acquirenti le abitazioni di progetto in quanto non si dispone della totalità dell'area. Per quanto riguarda la particella 233, invece, applicando il medesimo ragionamento, al massimo si potrebbero realizzare 3 delle 6 unità previste su tale comparto (individuato come lotto A03) che comprende anche la particella 234 non pignorata.

Inoltre, i futuri acquirenti, unitamente ai restanti proprietari delle unità immobiliari oggetto del succitato piano di lottizzazione, dovranno necessariamente provvedere, a propria cura e spese, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione così come stabilito in sede di convenzione sottoscritta con Comune di Castelnuovo Cilento. Tale aspetto, così come evidenziato in precedenza, costituisce un requisito imprescindibile ai fini del conseguimento dell'agibilità degli immobili (tanto di quello oggetto del presente pignoramento che dei restanti non pignorati).

Altro aspetto da tenere in conto è quello relativo al costo di costruzione quantificato nei Permessi di Costruire rilasciati e scaduti, di cui furono versati, in occasione del loro rilascio, solo il 40%, garantendo la restante somma da corrispondere al Comune, entro la fine dei lavori, con polizza fidejussoria.

In definitiva, di tutto quanto relazionato nel presente paragrafo si terrà conto in fase di stima operando una congrua decurtazione percentuale sul valore dei beni.

Descrizione dell'unità immobiliare in Vallo Scalo - (C.F. foglio 7 part.III 76 sub 29)

Trattasi di un'autorimessa facente parte di un più ampio fabbricato collocata alla Via Tempone della frazione Vallo Scalo, zona distante circa 700 m dal centro del borgo Cilentino, il tutto come di seguito indicato nell'ortofoto in figura 6.





Figura 6 – Ortofoto in cui si comprende la posizione del fabbricato rispetto all'abitato di Vallo Scalo



Figura 7 - Fotografie con indicazione della palazzina e del garage pignorato

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un condominio costituito da tre piani fuori terra oltre sottotetto e primo piano sottostrada in cui è collocato il garage pignorato ed altri locali aventi la



medesima destinazione d'uso.

L'accesso al locale pignorato avviene dall'esterno grazie ad una rampa che immette su via Tempone. Detta rampa condominiale è delimitata da un cancello in ferro. La consistenza pignorata è costituita esclusivamente da un unico locale, sprovvisto di pavimentazione con una sola parete e soffitto intonacato e le restanti due pareti, frontale e laterale sinistra rispetto all'ingresso, con cemento a vista del muro controterra che delimita l'immobile su due lati con il retrostante terrapieno.

Si notano evidenti segni di infiltrazioni dal soffitto che si sono diffuse anche sulla parete destra rispetto alla porta a saracinesca che lo delimita con l'esterno. Verosimilmente esse sono dovute all'acqua piovana proveniente dal soprastante lastrico che non risulta regimentata mediante canali di gronda e discendenti. Non si esclude che vi possa essere anche qualche difetto nell'impermeabilizzazione del solaio di copertura piano dello spazio aperto soprastante che risulta essere pertinenziale ad altra unità immobiliare estranea al pignoramento di che trattasi.

Il locale ha superficie utile netta pari a mq 22,20 (lorda 27,80 mq) ed altezza utile netta pari a m 3,15 al grezzo. Il tutto come riportato nella planimetria redatta dal sottoscritto che è rappresentativa dello stato dei luoghi (all. n. **9: Planimetria locale sito in Vallo Scalo**). Altresì utile a capire la conformazione del fabbricato, e come è collocato il locale pignorato rispetto a tutto lo stabile, è l'elaborato planimetrico della particella n. 76 (vedi all. n. 4).

L'accesso al locale avviene da una vano porta largo circa 4 m delimitato con una saracinesca in acciaio zincato che dovrebbe essere anche motorizzata, essendo presente all'interno del locale l'interruttore per la salita e la discesa. Sul punto si evidenzia che il locale è sprovvisto di fornitura elettrica attiva per cui non è possibile verificare quanto prima segnalato. Si nota la presenza di un solo punto luce al centro del soffitto. Non è presente un quadro elettrico generale all'interno del locale. Il vano che accoglie i contatori a servizio delle unità immobiliari del palazzo è esterno al fabbricato in apposito alloggiamento. Non è presente la fornitura idrica. (all. n. **5/B: Documentazione fotografica**).

Le strutture portanti verticali del palazzo sono in cemento armato. Si presume che la restante parete (destra rispetto alla porta di ingresso) sia costituita da blocchi di laterizio forato. Il solaio del locale è verosimilmente del tipo misto c.a./laterizio gettato in opera.

Situazione urbanistica

Come da Certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente ed al quale si rimanda per i dettagli in merito alla situazione vincolistica dell'area in esame, si rileva che la Particella n. 76 del foglio 7 ha la seguente destinazione urbanistica: - Zona "B2" (Residenziale Attuale Rada - Completamento) per l'intera superficie (cfr. all. n. **6: Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castelnuovo Cilento**).



Situazione edilizia

Il sottoscritto ha reperito la seguente documentazione relativa al fabbricato in cui ricade l'autorimessa pignorata (cfr. all. **n. 7/B: Documentazione agli atti del Comune di Castelnuovo Cilento riguardante il locale garage di Vallo Scalo**) tutta rilasciata alla società esecutata che sinteticamente si elenca di seguito:

- Permesso di costruire n. 38 del 26/07/2006 per la realizzazione di un fabbricato parte adibito a locali commerciali e parte a civili abitazioni;
- Permesso di Costruire n. 41 del 30/08/2007 in variante al PdC 38/06 per la realizzazione di un fabbricato parte adibito a locali commerciali e parte a civile abitazione;
- Denuncia di inizio attività prot. n. 3859 del 13/09/2007 per lavori di manutenzione straordinaria all'immobile;
- Permesso di Costruire n. 32 del 04/11/2008 con uniti elaborati scritto/grafici per la realizzazione di un box aut in variante al permesso di costruire n. 38/2006 per la realizzazione di un fabbricato parte adibito a locali commerciali e parte a civili abitazioni;
- Permesso di Costruire n. 10 del 17/06/2010 per lavori di manutenzione ordinaria per opere interne con cambio di destinazione d'uso da locali commerciali ad appartamento al fabbricato.

Non avendo reperito gli elaborati completi dell'ultimo permesso di costruire del 2010 in Comune, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia della documentazione tecnica allegata alla perizia estimativa redatta nell'ambito dell'Esec. Imm. 73/2016 RGE che riporta i documenti non reperiti agli atti comunali (cfr. all. **n. 7/C: Documentazione agli atti del Comune di Castelnuovo Cilento allegata alla Perizia Estimativa dell'EI 73/2016 RGE**).

Sulla base del confronto tra i grafici assentiti (si fa riferimento a quelli allegati al permesso di costruire n. 32 del 2008 che fu rilasciato proprio per la realizzazione dell'autorimessa oggi sottoposta a pignoramento) si evince che il locale, al momento, seppure conforme in lunghezza (5,10 m) è più largo rispetto al progetto approvato (sui grafici è riportata la misura di 3,80 m contro 4,35 riscontrati *in loco*). Di contro, si rileva che l'altezza interna del locale, seppure esso sia allo stato grezzo, anche una volta ultimato, sarà inferiore ai 3,30 m riportati in sezione di progetto (al momento è 3,15 m l'altezza utile netta).

Atteso che il locale risulta ancora allo stato grezzo, e quindi debba essere ultimato, si ritiene che possa essere presentata una SCIA in sanatoria e per il completamento dell'autorimessa in questione in cui potranno essere sanate tali difformità. Sarà altresì onere dei futuri acquirenti predisporre la Segnalazione Certificata di Agibilità con la relativa certificazione di conformità dell'impianto elettrico a servizio del locale.



RISPOSTA AI QUESITI 7 – 8 – 9 – 10 – 11

Il sottoscritto, stante quanto finora descritto, ritiene che sia conveniente formare 3 lotti. Il primo lotto individua le particelle di terreno edificabile nell'ambito della lottizzazione scaduta del capoluogo (particelle 233, 235 e 240), il secondo lotto le particelle di terreno pignorate per 4/15 che rappresentano la viabilità e parcheggi a servizio del costruendo parco e quelle pignorate per la piena proprietà che individuano altresì parcheggi e strada, ed il terzo lotto che riguarda il locale autorimessa sito alla frazione Vallo Scalo.

Tutti gli immobili, ad eccezione delle particelle di terreno distinte in C.T. al foglio 9 mappali nn. 218,219,228,236,238,239 risultano essere pignorati per la piena proprietà. Il sottoscritto ritiene improponibile procedere al frazionamento delle suddette particelle non pignorate per intero, in quanto tale operazione appare oltremodo antieconomica ed improduttiva, atteso che, per le caratteristiche del scudetto compendio (lotto n. 2), la sua appetibilità sul mercato verosimilmente è bassissima.

Al momento tutti i lotti sottoposti a pignoramento sono in stato di abbandono.

Non risultano vincoli specifici, al di là di quelli urbanistico-edilizi e delle clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Castelnuovo Cilento con atto a rogito del Segretario Comunale registrato a Vallo della Lucania il 21/10/1999 al n. 1367.

Si precisa che sarà onere dei futuri acquirenti, unitamente alla società esecutata o ai futuri aventi causa delle unità che compongono il realizzando parco, atteso che sono presenti altri fabbricati in corso di costruzione che sono estranei alla presente esecuzione ma facenti parte del piano di lottizzazione, provvedere alla formazione del condominio con nomina dell'amministratore e, naturalmente, alla redazione delle relative tabelle millesimali per la ripartizione delle spese comuni (realizzazione e successiva manutenzione linee fognarie, strade, impianti a servizio delle parti comuni, etc.). La formazione del condominio dovrà riguardare anche il fabbricato in cui ricade l'autorimessa di cui al lotto n. 3 essendo stato appurato che, al momento non è stato costituito il condominio.

RISPOSTA AL QUESITO 12**CRITERIO DI STIMA**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica degli immobili da prendere in esame, la capacità degli stessi ad essere direttamente scambiati. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra i



beni in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che i beni assumono nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta.

Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sulla osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto ed i beni da stimare, e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato.

REPERIMENTO DEI DATI ELEMENTARI

Per la individuazione del valore corrente di mercato per immobili di caratteristiche simili a quelle degli immobili da stimare, si è proceduto ad una serie di indagini di mercato a unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di interesse nonché di terreni di similari caratteristiche e qualità.

Più precisamente, sono state eseguite indagini presso gli operatori immobiliari della piana dell'Alento ed è stato consultato anche l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dal quale si desumono i seguenti dati circa il locale autorimessa di Vallo Scalo:



Fascia/zona: Suburbana/VALLO SCALO - PANTANA - V.S.CHIARA - V.GRIMMITA -VELINA-
V.VIGNE - V.ARBOSTO – Anno 2022 Semestre 1 (ultimi dati disponibili):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	690	L	1,6	1,9	L
Box	NORMALE	415	480	L	1,9	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	690	890	L	1,9	2,3	L

E' stato altresì reperito il decreto di trasferimento relativo all'EI 73/2016 del 24 giugno 2022 in cui è stato assegnato, per la somma di euro 3.150, un garage del medesimo fabbricato con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima avente superficie di mq 16 (prezzo unit. €/mq 196,90) (cfr. all. n. 10 – **Decreto di trasferimento immobili EI 73/2016 RGE Trib. Vallo della Lucania**).

Circa il valore del terreno edificabile collocato al Capoluogo, sulla base delle consultazioni esperite, si ritiene congruo adottare un valore base di 50 €/mq che sarà opportunamente corretto in virtù delle considerazioni prima enunciate. Il terreno da adibirsi a parcheggio a servizio del realizzando parco e quello destinato a viabilità, che risulta per la sua quasi totalità pignorato per la quota di 4/15, sarà valutato alla stregua di un terreno agricolo con il valore base di 3 €/mq, anch'esso opportunamente corretto al ribasso per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di tale compendio che, come detto in precedenza, ha scarsissima appetibilità sul mercato immobiliare.

FORMAZIONE LOTTI

LOTTO n.1:

N. 2 appezzamenti di terreno edificabile ed in stato di abbandono indicati come lotto A01 ed A03 nell'ambito del piano di lottizzazione (scaduto) denominato "Parco di Santa Maria Maddalena" sito in località "Coste" del Comune di Castelnuovo Cilento, distinto in Catasto Terreni di Castelnuovo Cilento al foglio 9 part. 233, 235 e 240 avente estensione complessiva pari a mq 1343. Il lotto confina a nord con la particella 236 e 239, a Sud con la particella 228 ad Ovest con la particella 239 e ad Est la particella 440 del medesimo foglio succitato.



LOTTO n .2:

Appezamenti di terreno destinati a strada interna e parcheggi nell'ambito del piano di lottizzazione (scaduto) denominato "Parco di Santa Maria Maddalena" sito in località "Coste" del Comune di Castelnuovo Cilento, distinto in Catasto Terreni di Castelnuovo Cilento al foglio 9 particelle 218, 219, 228, 236 ,238,239 (per la sola quota di 4/15 aventi estensione complessiva pari a mq 5.808) e part.ile 407, 410, 412 (per la quota di 1/1 aventi estensione complessiva pari a mq 632). Il compendio confina a Nord con la particella a nord con la particella 35, a Sud con la particella 264 ad Ovest con le particelle 211 e 237 e ad Est le particelle 443 e 445 del medesimo foglio succitato.

LOTTO n .3:

Autorimessa posta al piano seminterrato di un fabbricato sito in Via Tempone della frazione Vallo Scalo avente superficie utile netta pari a mq 22,70, distinta in catasto fabbricati di Castelnuovo Cilento al foglio 7 part. 76 sub 29. Il locale confina a Nord con la particella 271, a Sud con corte comune al fabbricato distinta con il sub 20 della particella 76, ad Ovest con la particella 73 e ad Est con il sub 28 della particella 76.

Valutazione degli immobili***Coefficienti di differenziazione degli ambienti degli immobili***

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento alla Norma UNI 10750 ed ai coefficienti di differenziazione, nonché a quelli forniti dal "Consulente Immobiliare" de Il Sole24ore che sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti degli immobili attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione delle destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Nel caso specifico si utilizzerà il coefficiente 1 per la superficie lorda del locale adibito ad autorimessa utilizzando già un valore unitario di stima riferito ad autorimesse.

Anche per i terreni si utilizzerà il coefficiente 1 ad eccezione di tutte le particelle pignorate per 4/15 relativamente alle quali si moltiplicherà proprio per 4/15 la relativa estensione nominale.

Per cui, moltiplicando la superficie reale con i predetti coefficienti si ottiene la superficie commerciale il tutto come di seguito esplicitato nel prospetto riepilogativo di stima.



Riepilogo delle superfici reali e commerciali dell'immobile oggetto di stima

Valore unitario di riferimento €/mq 50						
LOTTO 1						
Id. particella	Destinazione	Sup. reale	Coeff. Diff.	Sup. commerciale	Valore unit.	Valore
233	Terreno edificabile	570,00	1,00	570,00	€ 50	€ 28.500,0
235	Terreno edificabile	461,00	1,00	461,00	€ 50	€ 23.050,0
240	Terreno edificabile	282,00	1,00	282,00	€ 50	€ 14.100,0
Valore di mercato immobile						€ 65.650,0
Valore di mercato immobile con decurtazione percentuale del 50% per definizione lottizzazione/Nuovo PdC/Realiz. opere di urbanizzazione primaria						€ 32.825,0

Valore unitario di riferimento €/mq 3,00						
LOTTO 2						
Id. particella	Dest. di lottizzazione	Sup. reale	Coeff. Diff.	Sup. commerciale	Valore unit.	Valore
218	Viabilità interna	982	4/15=0,267	261,87	3,00	€ 785,6
219	Viabilità interna	363	4/15=0,267	96,80	3,00	€ 290,4
228	Viabilità interna	2026	4/15=0,267	540,27	3,00	€ 1.620,8
236	Viabilità interna	83	4/15=0,267	22,13	3,00	€ 66,4
238	Viabilità interna	1733	4/15=0,267	462,13	3,00	€ 1.386,4
239	Parcheggio comune	621	4/15=0,267	165,60	3,00	€ 496,8
407	Viabilità interna	30	1,00	30,00	3,00	€ 90,0
410	Viabilità interna	130	1,00	130,00	3,00	€ 390,0
412	Parcheggio comune	472	1,00	472,00	3,00	€ 1.416,0
Valore di mercato immobile						€ 6.542,4
Valore di mercato immobile con decurtazione percentuale del 50% per definizione lottizzazione/Nuovo PdC/Realiz. opere di urbanizzazione primaria						€ 3.271,2

Valore unitario di riferimento €/mq 250						
LOTTO 3						
Ident.amb.	Destinazione	Sup. reale	Coeff. Diff.	Sup. commerciale	Valore unit.	Valore
1	Autorimessa	27,80	1,00	27,80	250,00	€ 6.950,0
Valore di mercato immobile						€ 6.950,0
Valore di mercato immobile con decurtazione percentuale del 35% per definizione sanatoria/completamento/presentazione agibilità						€ 4.517,5

In cifra tonda il valore di mercato del lotto n. 1 ascende ad euro 33.000 (diconsi euro trentatremila).

In cifra tonda il valore di mercato del lotto n. 2 ascende ad euro 3.000 (diconsi euro tremila).

In cifra tonda il valore di mercato del lotto n. 3 ascende ad euro 4.500 (diconsi euro quattromilacinquecento).

I suddetti valori sono stati calcolati considerando tutte le attività tecnico/pratiche a farsi al fine di riattivare il piano di lottizzazione, per il rilascio nuovi dei permessi di costruire da parte del Comune ed, in riferimento all'autorimessa, alla presentazione di SCIA in sanatoria con il pagamento delle relative sanzioni, nonché quelle connesse alla certificazione dell'agibilità dell'unità immobiliare, una volta completati edili ed impiantistici necessari.

Si riportano nelle seguenti pagine il riepilogo dei lotti da porre all'incanto con inquadramento territoriale e rappresentazione fotografica.



LOTTO n. 1

Piena proprietà su:

N. 2 appezzamenti di terreno edificabile ed in stato di abbandono indicati come lotto A01 ed A03 nell'ambito del piano di lottizzazione (scaduto) denominato "Parco di Santa Maria Maddalena" sito in località "Coste" del Comune di Castelnuovo Cilento, distinto in Catasto Terreni di Castelnuovo Cilento al foglio 9 part. 233, 235 e 240 avente estensione complessiva pari a mq 1343.

Sarà onere dei futuri acquirenti provvedere alla realizzazione di tutte le opere propedeutiche alla riattivazione del piano di lottizzazione scaduto nonché al dei permessi di costruire da parte del Comune, nonché a quelle connesse alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da piano di lottizzazione.

Il lotto confina a nord con la particella 236 e 239, a Sud con la particella 228 ad Ovest con la particella 239 e ad Est la particella 440 del medesimo foglio succitato.

Valore del lotto in c.t. € 33.000,00 (diconsi euro trentatremila//00)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO n. 3

Piena proprietà su:

Autorimessa posta al piano seminterrato di un fabbricato sito in Via Tempone della frazione Vallo Scalo avente superficie utile netta pari a mq 22,70 (lorda 27,80 mq), distinto in Catasto Fabbricati di Castelnuovo Cilento al foglio 7 part. 76 sub 29.

Il locale, allo stato grezzo è leggermente più largo rispetto al progetto approvato (sui grafici è riportata la misura di 3,80 m contro 4,35 riscontrati in loco). Di contro si rileva che l'altezza interna del locale, seppure esso sia allo stato grezzo, anche una volta ultimato sarà inferiore ai 3,30 m riportati in sezione di progetto (al momento è 3,15 m l'altezza utile netta).

Atteso che il locale risulta ancora allo stato grezzo e debba e quindi debba essere ultimato si ritiene che possa essere presentata una SCIA in sanatoria e per il completamento dell'autorimessa in questione in cui potranno essere sanate tali difformità. Sarà altresì onere dei futuri acquirenti predisporre la Segnalazione Certificata di Agibilità con la relativa certificazione di conformità dell'impianto elettrico a servizio del locale nonché le spese per la formazione del condominio.

Il locale confina a Nord con la particella 271, a Sud con corte comune al fabbricato distinta con il sub 20 della particella 76, ad Ovest con la particella 73 e ad Est con il sub 28 della particella 76.

Valore del lotto in c.t. € 4.500,00 (diconsi euro quattromilacinquecento//00)



Si fa presente che il sottoscritto ha provveduto ad inviare la relazione peritale ai debitori a mezzo PEC in data 28/02/2023 ai legali costituiti nonché all' che presenziava, anche per la società esecutata (come da verbale di sopralluogo), in occasione del sopralluogo presso gli immobili pignorati, nonché al creditore procedente a mezzo PEC. Nessuna delle parti ha fatto pervenire alcuna osservazione all'elaborato peritale nei successivi 15 giorni alla ricezione della medesima (cfr. all. **n. 11: *Messaggio PEC invio relazione peritale con relativa ricevuta di consegna alle parti***).

Lo scrivente, ringraziando il G.E. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dai seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Certificazione notarile;
3. Elenco formalità che risultano colpire i beni oggetto di pignoramento;
4. Visure catastali, wegis e planimetria locale Vallo Scalo;
- 5/A. Documentazione fotografica lotti 1 e 2;
- 5/B. Documentazione fotografica lotti 3;
6. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castelnuovo Cilento;
- 7/A. Documentazione agli atti del Comune di Castelnuovo Cilento riguardante le particelle pignorate al Capoluogo (da scaricare al link riportato in calce);
- 7/B. Documentazione agli atti del Comune di Castelnuovo Cilento riguardante il locale garage di Vallo Scalo (da scaricare al link riportato in calce);
- 7/C. Documentazione agli atti del Comune di Castelnuovo Cilento allegata alla Perizia Estimativa dell'EI 73/2016 RGE (da scaricare al link riportato in calce);
8. Delibera di G.C. di Castelnuovo Cilento n. 48 del 29/10/1998 ed allegato schema di convenzione;
9. Planimetria locale sito in Vallo Scalo;
10. Decreto di trasferimento immobili EI 73/2016 RGE Trib. Vallo della Lucania;
11. Messaggio PEC invio relazione peritale con relativa ricevuta di consegna alle parti.

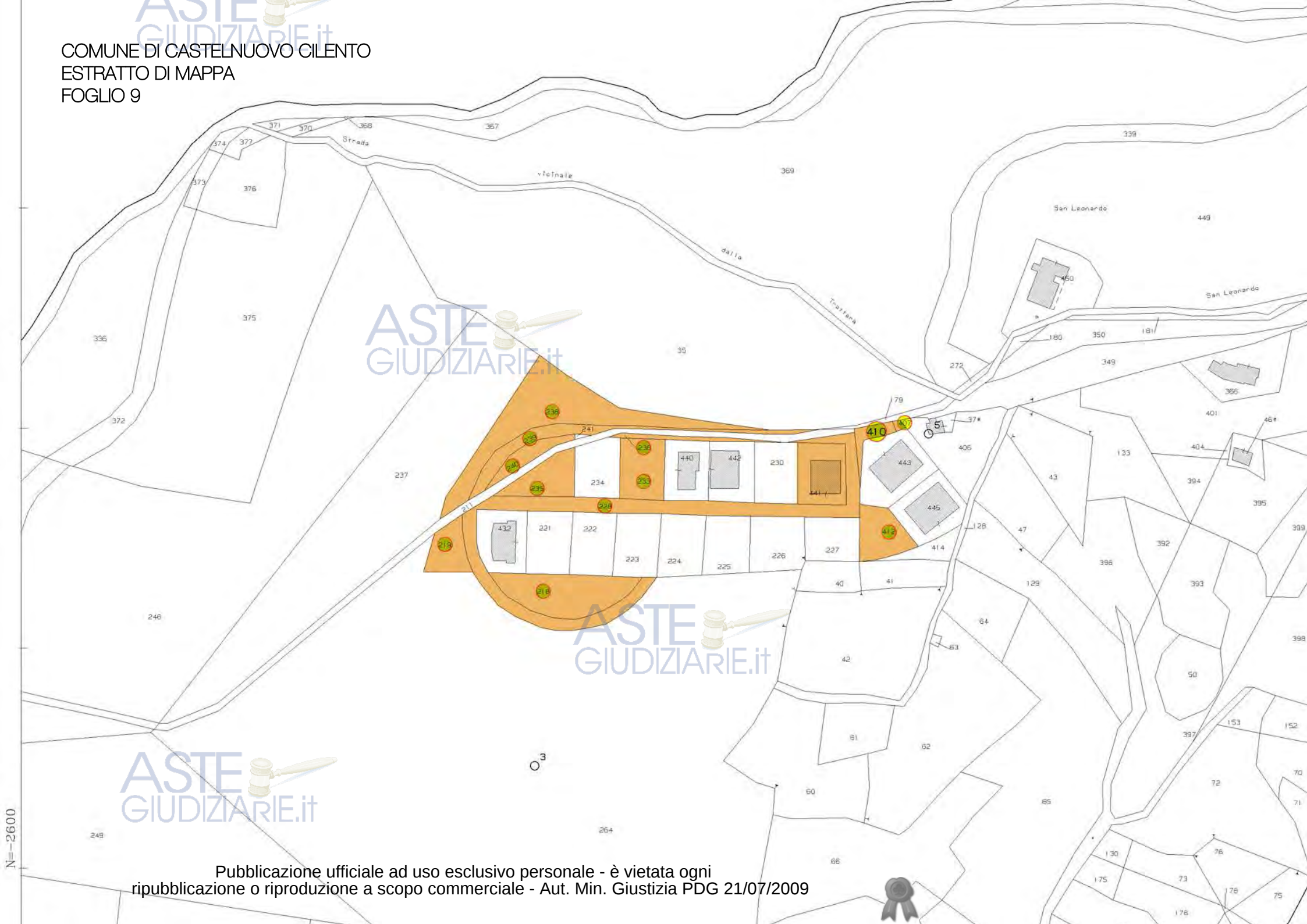
Omignano Scalo, 16/03/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'esperto
arch.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI CASTELNUOVO CILENTO
ESTRATTO DI MAPPA
FOGLIO 9





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

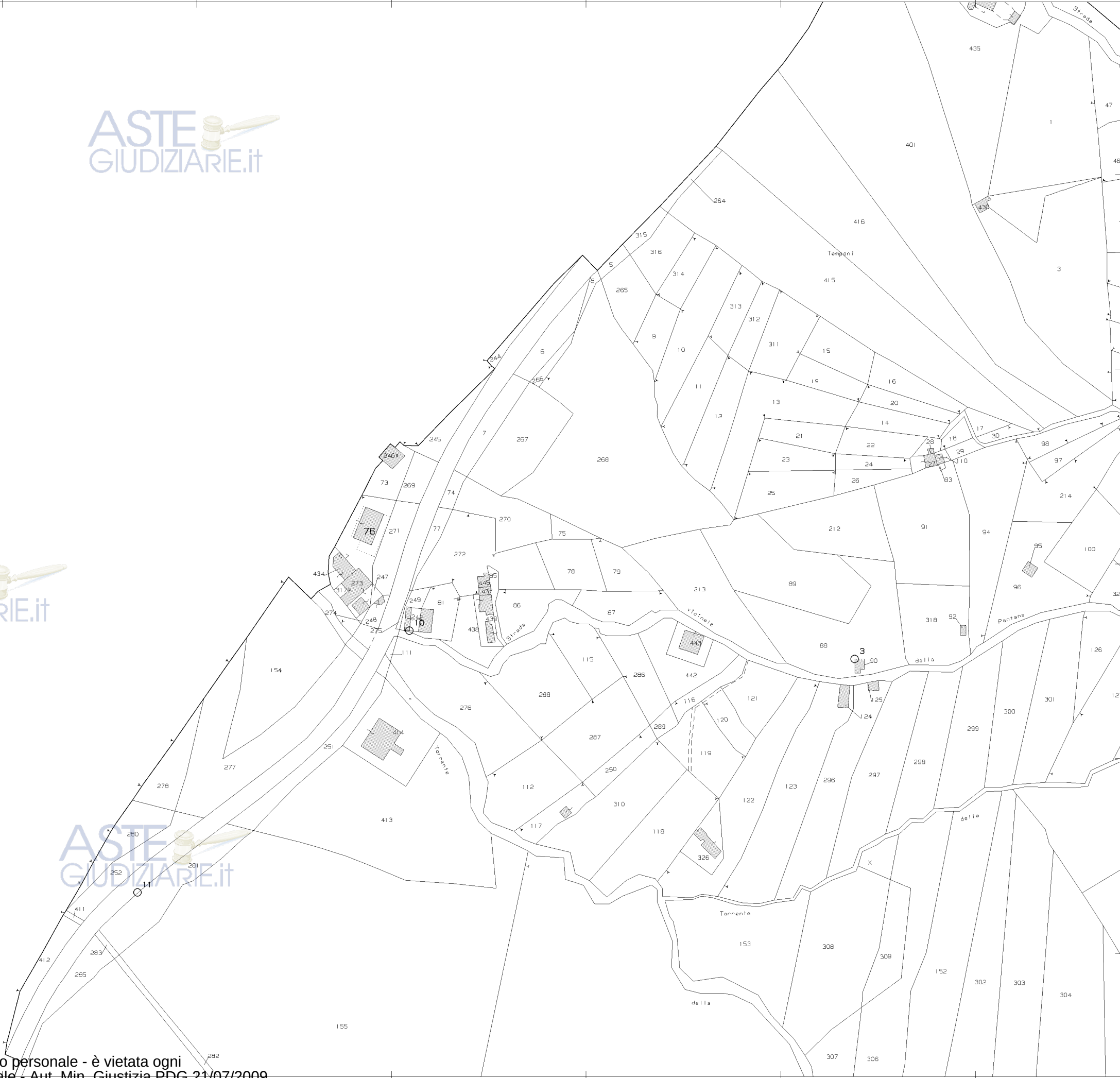
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N=-1900

E=8100

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

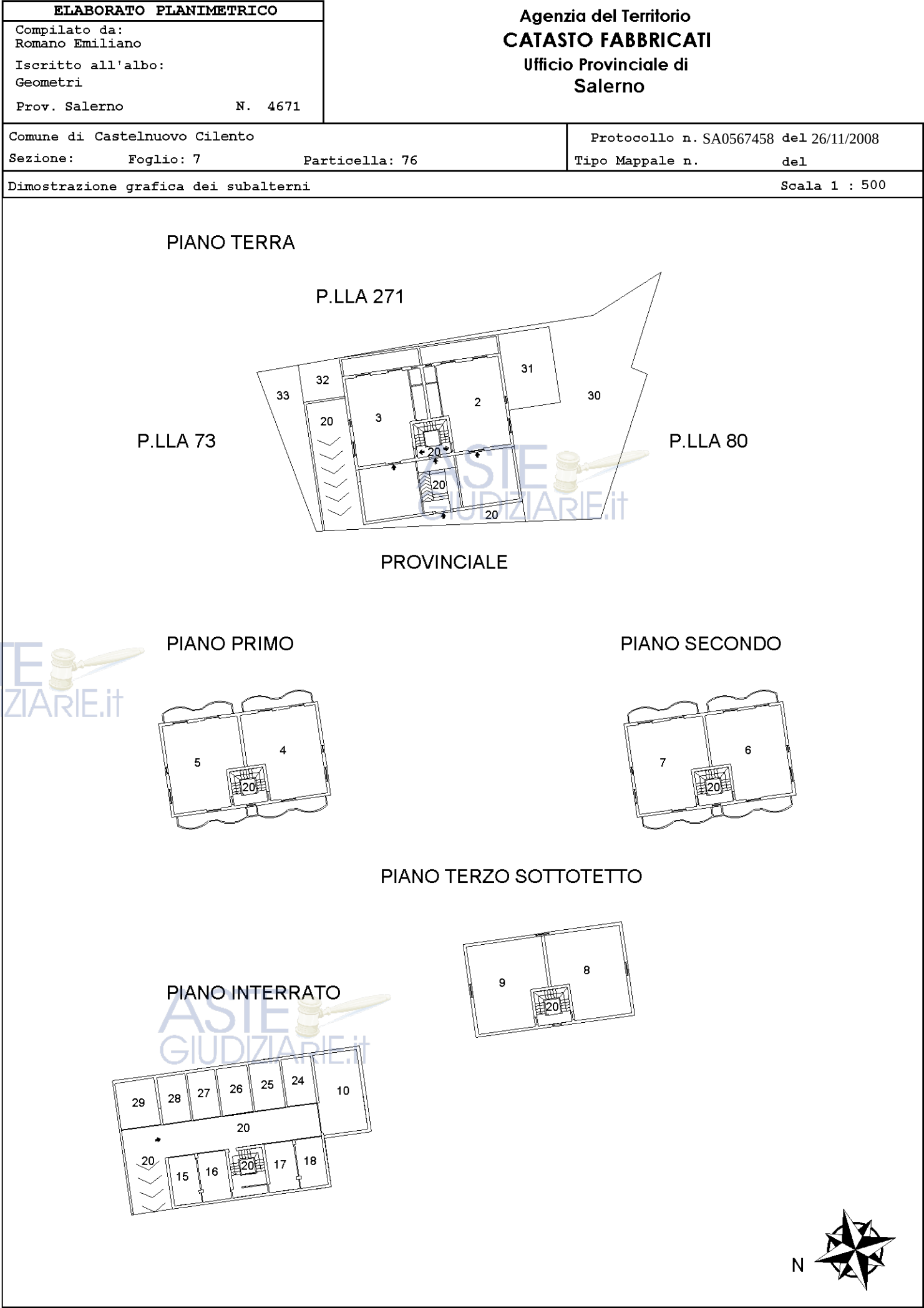


9-Dic-2022 16:59:30
Protocollo pratica T308309/2022

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (SA) CASTELNUOVO CILENTO
Foglio: 7

1 Particella: 76



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0567458 del 26/11/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnuovo Cilento

Loc. Tempone

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 76

Subalterno: 29

Compilata da:

Romano Emiliano

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Salerno

N. 4671

Scheda n. 1

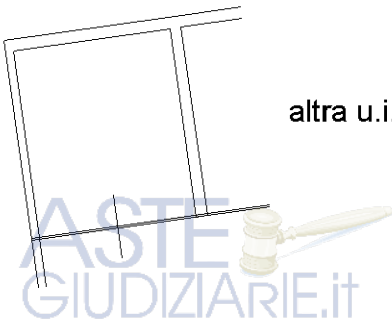
Scala 1:200

INTERRATO

h=3.30m

ASTE
GIUDIZIARIE.it

p.lla 271



p.lla 73

altra u.i.u.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ultima planimetria in atti

Data: 15/11/2022 - n. T449316 - Richiedente: DPLNGL81S25A091S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: Pdf - Uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto n. 1



Foto n. 2





Foto n. 3



Foto n. 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto n. 5



Foto n. 6

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Foto n. 7



Foto n. 8





Foto n. 9



Foto n. 10





Foto n. 11



Foto n. 12

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto n. 13



Foto n. 14

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto n. 15



Foto n. 16





Foto n. 1





Foto n. 3





Foto n. 5





Foto n. 7





Foto n. 9



Foto n. 10





Foto n. 11



Foto n. 12





Foto n. 13



Foto n. 14





Foto n. 15



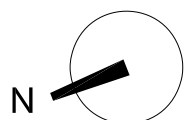
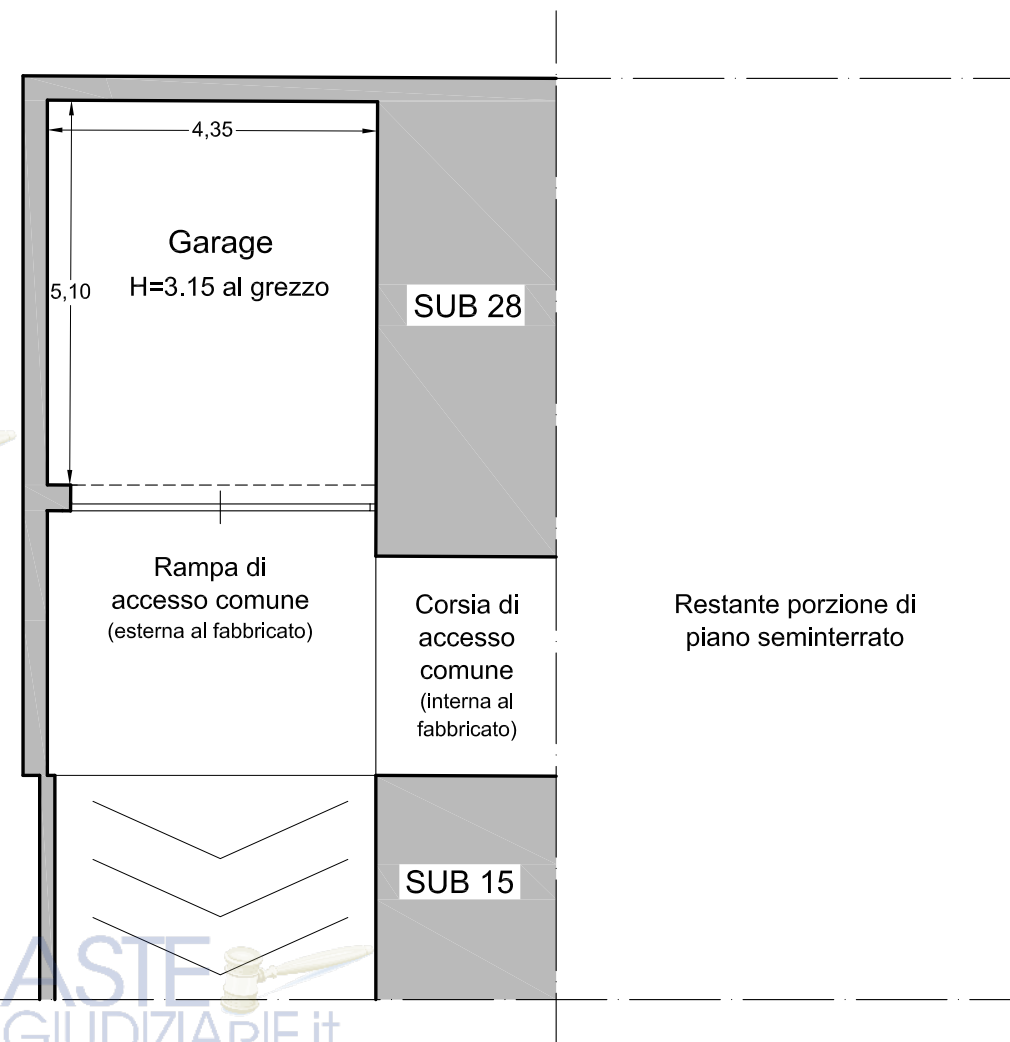
Foto n. 16



IMMOBILE CENSITO IN CATASTO URBANO
DI CASTELNUOVO CILENTO AL FG. 7 - PART. 76 SUB 29

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

LOTTO N. 3



PLANIMETRIE DELLO STATO DEI LUOGHI - Febbraio 2023 - Scala 1 : 100