

STUDIO TECNICO

Manlio Lenza
Ingegnere
via Lanzalone n.2
84078-Vallo della Lucania-(Sa)

ASTE GIUDIZIARIE.IT
Tel. 0974/375522
Fax 0974/375522
cell. 3391135976
PEC: manlio.lenza@ordingsa.it

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
SALERNO

ASTE GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE EE.II.

Procedura di Esecuzione Immobiliare 111/2013 R.G.E., riunita con la procedura di Esecuzione Immobiliare 23/2013 R.G.E. **Aggiornamento relazione di stima depositata in data 17/04/2023 a seguito della documentazione rinvenuta dal Comune di Castellabate**

promossa da

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Premesso che :

- la Banca Monte dei Paschi di Siena spa, in nome e per conto di MPS Capitale Services Banca per le Imprese s.p.a., con atto di precetto notificato in data 03/03/2013 a [REDACTED], e pignoramento notificato il 02/07/2013 trascritto il 24/07/2013, ha promosso la procedura di espropriazione immobiliare R.G. 111/13 presso il Tribunale dell'Esecuzione di Vallo della Lucania;
- detta procedura, con ordinanza del G.E. del 25/10/2017, è stata riunita con la procedura di espropriazione immobiliare R.G. 23/13 promossa dall'avv. [REDACTED], a seguito di atto di pignoramento notificato il 25/01/2013 e trascritto in data 26/02/2013 ai nn. 7808/6446;
- eseguiti tutti gli accertamenti tecnici necessari per l'assolvimento del mandato conferitogli dal sig. G.E., in data 17/04/2023 il sottoscritto, ing. Lenza Manlio, C.T.U. nominato, ha depositato in modalità telematica la relazione di stima integrativa con riferimento ai seguenti beni non oggetto di stima nella precedente consulenza tecnica depositata in atti :

Bene 4

- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella 73;
- Terreno in Laureana Cilento (SA) alla località Marettima, riportato nel N.C.T. al Fg. 2, particella 74;

Bene 6

- Fabbricato in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 8 particella 94 sub 2, Cat. A/3;
- Fabbricato in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 8 particella 94 sub 3, Cat. C/2;
- Fabbricato in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 8 particella 94 sub 4, Cat. A/3;

Bene 7

- Fabbricato in Castellabate (SA) alla via San Pietro, piano T-1, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 16 particella 402, Cat. A/3;

Bene 8

- Terreno in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.T. al Fg. 16, particella 55.

Premesso ancora che:

- con riferimento ai beni n.6-7-8 ubicati in Castellabate, l'Ufficio Tecnico con nota prot. G.N. 18715 del 01/09/2023, ha comunicato al sottoscritto che *"...a seguito di ulteriori ricerche effettuate nell'archivio storico di Castellabate, è stata rinvenuta la documentazione riguardante il fabbricato oggetto della esecuzione immobiliare, in particolare la concessione edilizia n.171 del 15/01/1986 e relativi allegati..."*; (cfr all. n.1)
- con successiva nota prot. n. 19008 del 06/09/2023, il Responsabile dell'U.T.C. ha comunicato al sottoscritto che *"... in archivio è stata rinvenuta la DIA n.221/2004 riguardante il fabbricato in località S. Pietro di questo Comune riportato in mappa al foglio n.08 particella n.94 insistente sul particella n.157..."*; (cfr all. n.2)
- il sig. G.E., dott.ssa Giglio Roberta, letta l'istanza depositata in data 07/09/2023 dal professionista delegato dott. Luigi Pepe nonché le soprarichiamate note del Comune di Castellabate, ha sospeso con ordinanza del 07/09/2023 la vendita del 15/09/2023 limitatamente ai lotti nn.2-3, ed ha disposto che detta documentazione venisse esaminata da parte del sottoscritto CTU; (cfr all. n.3)
- il sottoscritto ha richiesto la documentazione rinvenuta dal Comune di Castellabate con nota acquisita al protocollo generale dell'Ente Comunale al n. 19762 in data 19/09/2023, reiterata con successiva PEC del 17/11/2023, acquisita al protocollo generale al n.24646 in data 20/11/2023, ed in ultimo con PEC del 10/01/2024, acquisita al protocollo generale al n. 670 in pari data, senza avere alcun riscontro; (cfr all. n.4)
- successivamente facendo seguito, in ultimo, ai colloqui intercorsi pe le vie brevi con l'Ufficio Tecnico, il sottoscritto ha acquisito la seguente documentazione tecnico-amministrativa (cfr all. n.5 verbale di acquisizione doc.):
 - concessione edilizia n.171 del 15/01/1986, grafici, relazione tecnica (cfr. allegato n.6);
 - autorizzazione del Comune di Castellabate del 10/05/1990 per l'esecuzione di un locale interrato (cfr. allegato n.7);
 - D.I.A. prot. n.221 del 05/11/2004 (cfr. allegato n.8);
 - Concessione n.62 del 30/08/1194 (cfr. allegato n.9);

- in data 07/05/2024 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha rilasciato nuovo certificato di destinazione urbanistica con riferimento agli immobili di cui ai lotti n.2-3 (cfr all. n.10)



Premesso infine che :

- con riferimento al bene n.4, il sottoscritto ha richiesto, in ultimo, con nota acquisita al protocollo generale dell'Ente Comunale n. 1939 del 22/03/2024, il rinnovo del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Laureana Cilento in data 26/10/2022;
- in data 07/02/2024, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in riscontro alla suddetta richiesta, ha ritenuto opportuno eseguire un sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento in Laureana C.to finalizzato ad accertare lo stato dei luoghi, alla presenza del sottoscritto e del custode giudiziario, dott. Pepe Luigi (cfr. allegato n.11);
- in data 03/04/2024, il Responsabile dell'U.T.C. ha rilasciato con nota prot. n. 0002133 il certificato di destinazione urbanistico n.210 del Registro 2024. (cfr. allegato n.12)

Tanto premesso, di seguito viene aggiornata la ctu depositata in data 17/04/2023 a seguito della documentazione reperita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castellabate, e dell'esame della stessa da parte del sottoscritto, come stabilito dal sig. G.E con ordinanza del 07/09/2023.



STIMA LOTTI

LOTTO N.1

Con riferimento al LOTTO N.1, come esposto in premessa, il sottoscritto ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica aggiornato al 2024, fermo restando la stima eseguita nella ctu depositata in data 17/04/2023.

LOTTO N.2

Con riferimento al LOTTO N.2, costituito dal seguente immobile (descritto come Bene n.6):

Fabbricato con terreno pertinenziale ubicato in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 8 particella 94 sub 2, sub 3, sub 4,



il sottoscritto, acquisita la documentazione presso il Comune di Castellabate, rappresenta quanto segue.

REGOLARITÀ EDILIZIA/URBANISTICA

A seguito di ulteriori ricerche eseguite presso l'archivio comunale, il Comune di Castellabate, con riferimento al fabbricato sopradescritto, ha rinvenuto la pratica edilizia relativa alla D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. n. 221/2004 *“per la realizzazione di un locale interrato di pertinenza di un impianto produttivo sito in Castellabate alla Frazione S. Pietro.”*, acquisita al protocollo generale dell'Ente Comunale in data 05/11/2004. (cfr. allegato n.8)

In data 08/11/2004, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, esaminata la pratica, con nota prot. R/I 221.04.DIA del 08/11/2004, ha chiesto alla sig.ra [REDACTED] la produzione di documentazione integrativa, comunicando *“..Nelle more il termine di trenta giorni dalla presentazione della comunicazione, il cui decorso consente l'inizio dei lavori, rimane sospeso.”*

Con successiva nota prot. n. DIA 221.04 C/P del 07/12/2024, l'U.T.C. ha comunicato che i lavori previsti sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione ex art. 159 del D.Lgs 42/2004, e *“..Nelle more il termine di trenta giorni dalla presentazione della comunicazione, il cui decorso consente l'inizio dei lavori, rimane sospeso.”* (cfr. allegato n.13)

Ad oggi, non è stato dato riscontro alle note soprarichiamate del Comune di Castellabate, e, pertanto, la D.I.A n. 221/2004 non costituisce titolo abilitante alla realizzazione dell'intervento de quo.

In data 31/10/1992, il sig. [REDACTED] ha presentato al Comune di Castellabate istanza per la realizzazione di opere di recinzione ed accesso carraio sull'area di pertinenza del fabbricato oggetto di pignoramento.

In data 30/08/1994, il Sindaco del Comune di Castellabate, previa acquisizione dei pareri della Commissione edilizia e della Commissione del paesaggio, della determina prot. 758 del 03/03/1994 ex art. 7 della Legge n.1497/1939 e del nulla osta della Soprintendenza, ha rilasciato la concessione n.62 prot. n.11205 per la realizzazione di una recinzione ed accesso carraio, fatta salva l'autorizzazione dell'A.N.A.S.

Agli atti del Comune non risulta essere stata rilasciata alcuna autorizzazione da parte dell'Ente gestore della strada; in ogni caso i lavori di cui alla concessione n.62/1994 non sono stati realizzati.

Alla luce di quanto sopra si conferma la precedente stima di cui alla relazione tecnica depositata in data 17/04/2023 per cui si ha :



LOTTO N.2 : € 660.000,00 (euro seicentosessantamila/00).

LOTTO N.3

Con riferimento al LOTTO N.3, costituito dai seguenti immobili (descritto come Beni n.7-8):

- Fabbricato in Castellabate (SA) alla via San Pietro, piano T-1, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 16 particella 402, Cat. A/3;
- Terreno in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.T. al Fg. 16, particella 55.

il sottoscritto, acquisita la documentazione presso il Comune di Castellabate, espone quanto segue.

REGOLARITÀ EDILIZIA/URBANISTICA

A seguito di ulteriori ricerche eseguite presso l'archivio comunale, il Comune di Castellabate, con riferimento al fabbricato sopradescritto, ha rinvenuto la concessione edilizia n.171 del 15/01/1986 per la realizzazione di un fabbricato rurale composto da un piano seminterrato adibito a garage e deposito ed un piano terra adibito ad abitazione. (cfr. allegato n.6)

In data 28/02/1995 protocollo n.3306, il sig. [REDACTED], con riferimento al fabbricato ubicato in località S. Pietro identificato in Catasto a Foglio 16 part. n. 402, ha presentato istanza di sanatoria ai sensi della legge n.724/94 per aver realizzato detto immobile in difformità della concessione edilizia n.171 del 15/01/1986. (cfr. allegati nn.14-15)

Ad oggi, come illustrato nella precedente relazione di stima depositata in atti, è stato realizzato un fabbricato, adibito ad uso residenziale, realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio, composto da un piano terra terra e da un piano primo con balconi e accesso su ampia terrazza, collegati tramite una scala interna.



Al piano terra, in adiacenza al fabbricato, sono stati realizzati dei locali, con un lato interrato, adibiti a garage, vano tecnologico e vano per la lavorazione dell'olio. (cfr. allegato n.16)

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico, si è accertato che detta pratica di sanatoria non è stata ancora definita.

Il rilascio della concessione in sanatoria per opere eseguite in aree sottoposte a vincolo (l'area in esame è ubicata all'interno della perimetrazione dell'Ente Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni e, di conseguenza, sottoposta al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 e smi art. 142 comma 1 lettera f)) è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso.

Gli Enti preposti alla tutela del vincolo sono la Soprintendenza (competente ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/04 e smi), e l'Ente Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni (ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 394/91 e smi).

Al fine di una positiva definizione della pratica prot. 3306/95 di sanatoria, occorre predisporre ulteriore documentazione tecnico-amministrativa costituita da:

- relazione tecnico-illustrativa corredata da elaborati grafici di raffronto dello stato di fatto e dello stato assentito con concessione edilizia n.171/1986;
- relazione paesaggistica atteso che il fabbricato in esame ricade in area sottoposta al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 e smi art. 142 comma 1 lettera f);
- perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e certificazione attestante l'idoneità statica, atteso che l'opera abusiva supera i 450 mc.;
- attestazione di pagamento dell'oblazione dovuta ai sensi della Legge n.47/1985 oltre gli interessi legali (all'istanza è stata allegata la ricevuta di pagamento della prima rata pari a € 4.000.000 -lire quattro milioni);
- attestazione di pagamento degli oneri concessori di cui al comma 9° dell'art. 39 della Legge n.7224/1994;
- attestazione di pagamento dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.,

In base ai calcoli eseguiti dall'Ufficio Tecnico, riportati nella relazione tecnica allegata all'istanza di sanatoria (cfr. allegato n.17), i pagamenti necessari per la definizione della pratica in esame sono:

1. oblazione pari € 8.403,57 (cui è stato detratto l'acconto già versato) e interessi legali pari a € 6.430,99 per un importo complessivo pari a € 14.834,56;
2. costo di costruzione $83,20 \text{ mq} \times 12,74 = € 1.059,97$;

3. oneri di urbanizzazione $619,80 \text{ mc} \times 7,00 = € 4.338,60$;
4. indennità risarcitoria ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs.42/2004 - R.C.x 105 x 3% = $839,24 \times 105 \times 3\% = € 2.643,60$ (rendita castale cfr. all. n. 18)

Con riferimento alla autorizzazione concessa dal Comune di Castellabate in data 10/05/1990 per l'esecuzione di un locale interrato sulla particella n.55 del Foglio 16, a servizio del fabbricato di cui alla concessione n.171/1986, si precisa che la stessa è stata rilasciata senza la preventiva acquisizione di alcun parere, nulla osta ed atti di assenso comunque denominati, e, pertanto non se ne tiene conto ai fini della definizione della pratica di sanatoria.

STIMA LOTTO N.3

Stima del fabbricato

- Fabbricato in Castellabate (SA) alla via San Pietro, piano T-1, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 16 particella 402, Cat. A/3.

Come già affermato nella precedente ctu depositata in data 17/04/2023 riguardo il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui al Lotto n.3, si ribadisce un valore unitario in € 1.500/mq, riferito alla superficie convenzionale lorda.

Pertanto si ha che il valore di mercato è dato dalla sup. lorda convenzionale (comprensiva del piano terra, piano primo e deposito/garage, e corte) pari a $265 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = € 397.500,00$.

A questo importo vanno detratte le spese relative alla definizione della pratica di condono, come sopra determinate, pari complessivamente a € 22.876,73, oltre alle spese tecniche stimate in € 8.000,00.

Il valore definitivo dell'immobile pignorato è $€ 397.000,00 - € 22.876,73 - € 8.000,00 = € 366.623,27$ in cifra tonda € **367.000,00** (euro trecentosessantasettemila/00).

Stima del terreno

- Terreno in Castellabate (SA) alla via San Pietro, riportato nel N.C.T. al Fg. 16, particella 55.

Per il terreno di cui al Foglio 16, particella 55 , si conferma la precedente stima pari a € 66.000,00 (euro sessantaseimila/00)

Valore finale di stima del lotto n.3 : € 367.000,00 + € 66.000,00 = € 433.000,00

(euro quattrocentotrentatremila/00)

Riepilogo stima dei lotti :

LOTTO N.2 : € 660.000,00

LOTTO N.3 : € 433.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vallo della Lucania, li 10/05/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
ing. Lenza Manlio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it