



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 83/2017 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

PERIZIA DELL'ESPERTO

Come da mandato del G.E. del 11/07/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto

arch.

6 ottobre 2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

Nell'Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G.E. n. 83/2017 del Tribunale di Vallo della Lucania, promossa dalla Banca , nei confronti de , con provvedimento fuori udienza in data 11/07/2019 il Giudice dell'Esecuzione – dott.ssa – nominava quale esperto estimatore il sottoscritto arch. , residente alla

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 01/08/2019 e, successivamente, l'8/10/2019 (cfr. all. n. 1: **Verbali 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 11/07/2019 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

RISPOSTA AL QUESITO 1

La documentazione ipocatastale presente nel fascicolo della procedura esecutiva imm. n. 83/2017 è costituita dai 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 9 part.lle 229, 231, 408, 409, 411e 413 (cfr. all. **n. 3: *Elenco formalità che risultano colpire i beni oggetto di pignoramento***):

1. ISCRIZIONE del 19/11/2007 - Registro Particolare 13701 Registro Generale 55861 - Pubblico ufficiale Repertorio 30111/13213 del 12/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 421 del 17/01/2008 (EROGAZIONE PARZIALE);
2. Annotazione n. 1684 del 17/03/2008 (EROGAZIONE PARZIALE);
3. Annotazione n. 2963 del 05/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE);
4. Annotazione n. 3209 del 24/06/2008 (EROGAZIONE PARZIALE);
5. Annotazione n. 3635 del 22/07/2008 (EROGAZIONE PARZIALE);
6. Annotazione n. 4374 del 23/09/2008 (EROGAZIONE PARZIALE);
7. Annotazione n. 4762 del 16/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE);
8. Annotazione n. 5375 del 20/11/2008 (EROGAZIONE PARZIALE);



9. Annotazione n. 5729 del 16/12/2008 (EROGAZIONE PARZIALE);
10. Annotazione n. 1328 del 31/03/2009 (EROGAZIONE PARZIALE);
11. Annotazione n. 2409 del 16/06/2009 (EROGAZIONE PARZIALE).

2. TRASCRIZIONE del 27/09/2017 - Registro Particolare 27764 Registro Generale 35965 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 1013/2017 del 08/08/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (trattasi del pignoramento che ha dato impulso alla presente procedura espropriativa).

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 09/09/2020.

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:

Catasto terreni di Castelnuovo Cilento – fg. 9 part. 229 di are 6.02; fg. 9 part. 231 di are 5.70; fg. 9 part. 408 di are 1.70; fg. 9 part. 409 di are 1.81; fg. 9 part. 411 di are 6.99; fg. 9 part. 413 di are 5.30.

Di seguito si riportano, nello specifico, i dati catastali degli immobili in parola prima e dopo le operazioni di accatastamento dei fabbricati insistenti sulle particelle pignorate del quale si parlerà più diffusamente avanti (cfr. all. n. 4: *Visure catastali e wegis prima e dopo l'accatastamento dei fabbricati*) :

PRIMA DELL'ACCATASTAMENTO (PARTICELLA PIGNORATA):

Catasto Terreni - Foglio 9 - Particella 229 – Qualità Pascolo arborato di classe 1 – Superficie are 06 ca 02 – Reddito dominicale € 0,78 – Reddito agrario € 0,78 intestata a - Proprietà 1/1;

DOPO L'ACCATASTAMENTO (SOPPRESSIONE PART. 229 PIGNORATA E GENERAZIONE NUOVA PARTICELLA IN CATASTO FABBRICATI)

Catasto Fabbricati - Foglio 9 - Particella 441 – Categoria in corso di costruzione – Piani T-1-2-S1 - intestata a - Proprietà 1/1;



PRIMA DELL'ACCATASTAMENTO (PARTICELLA PIGNORATA):

**Catasto Terreni - Foglio 9 - Particella 231 – Qualità Pascolo arborato di classe 1 –
Superficie are 05 ca 70 – Reddito dominicale € 0,74 – Reddito agrario € 0,74
intestata a - Proprietà 1/1;**

**DOPO L'ACCATASTAMENTO (SOPPRESSIONE PART. 231 PIGNORATA E
GENERAZIONE NUOVA PARTICELLA IN CATASTO FABBRICATI)**

**Catasto Fabbricati - Foglio 9 - Particella 442 – Categoria in corso di costruzione –
Piani T-1-2-S1 - intestata a - Proprietà 1/1**

PRIMA DELL'ACCATASTAMENTO (PARTICELLE PIGNORATE):

**Catasto Terreni - Foglio 9 - Particella 408 – Qualità Pascolo arborato di classe 1 –
Superficie are 01 ca 70 – Reddito dominicale € 1,84 – Reddito agrario € 1,14
intestata a - Proprietà 1/1**

**Catasto Terreni - Foglio 9 - Particella 411 – Qualità Pascolo arborato di classe 1 –
Superficie are 06 ca 99 – Reddito dominicale € 3,61 – Reddito agrario € 1,81
intestata a - Proprietà 1/1 (cfr. all. n. 4);**

**DOPO L'ACCATASTAMENTO (SOPPRESSIONE PART. 408 e 411
PIGNORATE E GENERAZIONE NUOVA PARTICELLA IN CATASTO
FABBRICATI)**

**Catasto Fabbricati - Foglio 9 - Particella 443 – Categoria in corso di costruzione –
Piani T-1-S1 - intestata a- Proprietà 1/1**

PRIMA DELL'ACCATASTAMENTO (PARTICELLE PIGNORATE):

Catasto Terreni - Foglio 9 - Particella 409 – Qualità Pascolo arborato di classe 1 –



Superficie are 01 ca 81 – Reddito dominicale € 1,96 – Reddito agrario € 1,22 intestata a - Proprietà 1/1;

Catasto Terreni - Foglio 9 - Particella 413 – Qualità Pascolo arborato di classe 1 – Superficie are 05 ca 30 – Reddito dominicale € 2,74 – Reddito agrario € 1,37 intestata a - Proprietà 1/1 ;

DOPO L'ACCATASTAMENTO (SOPPRESSIONE PART.lla 408 e 411 PIGNORATE E GENERAZIONE NUOVA PARTICELLA IN CATASTO FABBRICATI
Catasto Fabbricati - Foglio 9 - Particella 445 – Categoria in corso di costruzione – Piani T-1-2-S1 - intestata a - Proprietà 1/1.

Per quanto attiene alla provenienza ultraventennale degli immobili pignorati, così come già rilevato dal notaio Scaglia nella propria certificazione notarile agli atti di causa, si fa notare che la particella 229 è pervenuta 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 pervenuta per atto di acquisto a rogito del Notaio del 19/04/2006 rep. N. 27674 trascritto a Salerno ai nn. 24384/14796 del 05/05/2006 da potere della n. Alla predetta dante causa detto bene era pervenuto per la piena proprietà, ed in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita del 09/10/2006 a rogito del notaio rep. N. 22200 trascritto il 6/10/2003 ai nn. 35664/26213 dal . A quest'ultimo pervenne in virtù di atto per notar V rep. N. 11488 trascritto il 22/11/1991 ai nn. 28891/23462. Detto bene era pervenuto al , in regime di comunione legale dei beni, per atto a rogito del notaio rep. n. 11488 del 15/11/1991 trascritto il 22/11/1991 ai nn. 28891/23462 da .

Relativamente alla particella 231 si rileva che essa è pervenuta alla società



per atto di compravendita a rogito del Notaio rep. N. 29665 trascritto a Salerno l'11/07/2007 ai nn. 37059/22646 dalla società come sopra generalizzata. A quest'ultima era pervenuto per atto di acquisto a rogito del del 05/05/2006 rep. N. 27766 trascritto a Salerno il 30/05/2006 ai nn. 29790/17775 del 05/05/2006 da potere di . Detto bene era pervenuto al solo , in regime di comunione legale dei beni, per atto a rogito del notaio rep. n. 11488 trascritto il 22/11/1991 ai nn. 28891/23462 da

I terreni distinti in catasto di Castelnuovo al foglio 9 part. lle 408, 409 (ex part. 38), 411 e 413 (ex part. 39) sono pervenuti alla società per atto di compravendita a rogito del Notaio del 13/06/2007 rep. N. 29628 trascritto a Salerno il 6/07/2007 ai nn. 36326/22219 dal . A quest'ultimo erano pervenuti, quando ancora le particelle erano distinte in catasto terreni con i mappali 38 e 39, per atto di donazione a rogito del del 21/07/1963 trascritto a Salerno il 05/08/1963 ai nn. 17504/15319 dal .

RISPOSTA AI QUESITI 2 – 3 – 4 – 5 – 6

Descrizione dello stato dei luoghi

I terreni in questioni sono collocati a poca distanza dalla Casa Comunale di Castelnuovo Cilento, fuori dall'abitato, 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. Per cui, si rileva che sulle particelle pignorate insistono n. 4 fabbricati in corso di costruzione. Essi sono individuati nell'ortofoto riportata alla pagina seguente, dalla quale è possibile comprendere anche la posizione del compendio oggetto di stima rispetto al centro abitato di Castelnuovo Cilento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



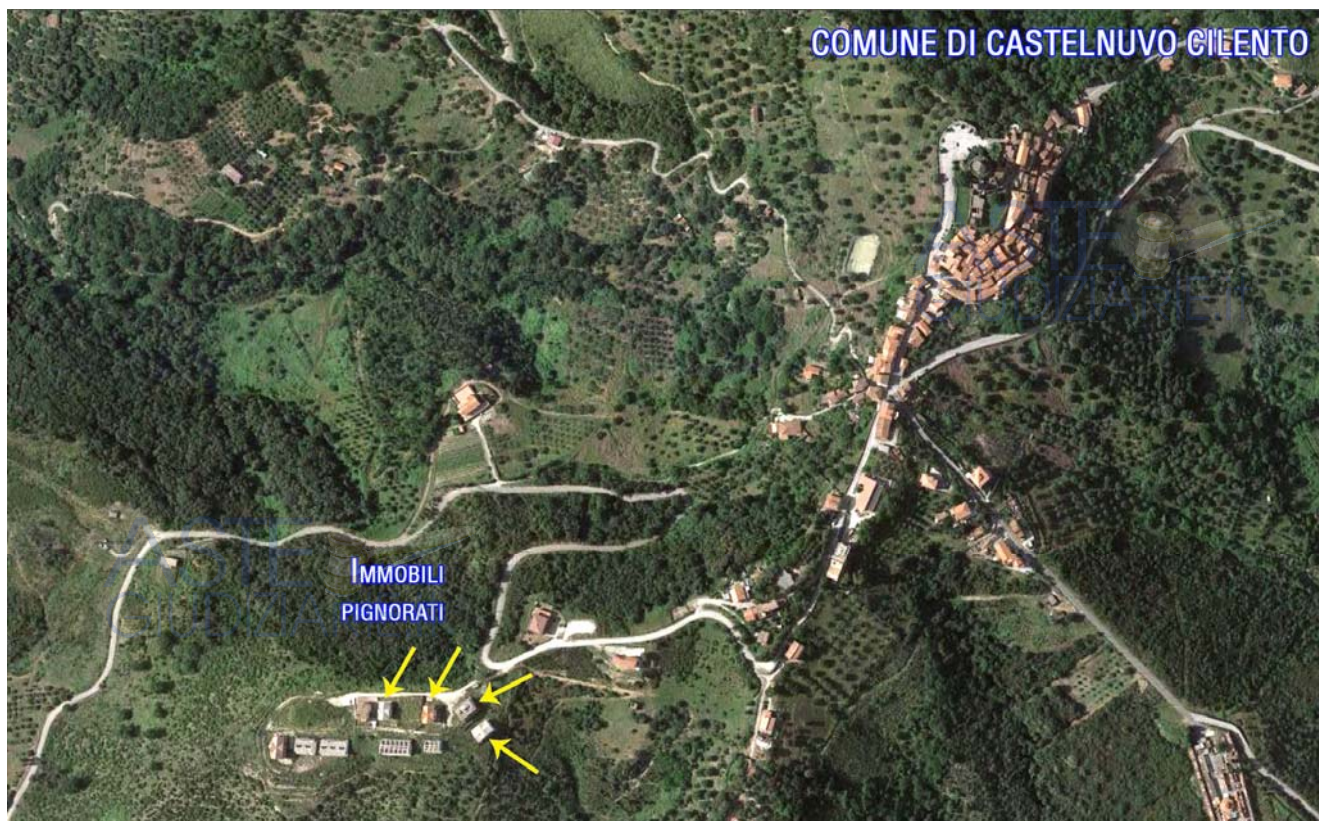


Figura 1 – Ortofoto in cui si comprende la posizione del compendio pignorato rispetto all'abitato di Castelnuovo



Figura 2 - Particelle oggetto di pignoramento sulla mappa catastale del foglio 9 di Castelnuovo sovrapposta all'ortofoto di dettaglio dell'area (Prima dell'accatastamento dei fabbricati eseguiti dal sottoscritto nell'agosto 2020).

Di seguito una foto scattata con drone con indicazione dei fabbricati insistenti sulle

particelle pignorate.



Figura 3

I fabbricati insistenti sulle ex particelle 229 e 231 (oggi 441 e 442) hanno la medesima tipologia a meno del rispettivo locale seminterrato che si trova in posizioni diverse nei due immobili (specularmente tra i due). Il fabbricato che insiste sulla ex particella 229 (oggi 441) e quello costruito sulle ex particelle 408 e 411 (oggi 443), anche se al rustico internamente come i restanti due immobili, presentano lo strato finale di intonaco sulle facciate esterne. Inoltre, come si nota dalla soprastante figura 3, quello insistente sulla ex particella 229 (oggi 441) è l'unico che ha il manto di copertura a tegole (peraltro divelto in alcuni punti come si nota dalle foto allegate alla presente) ed i canali di gronda.

Tutti i fabbricati al loro interno presentano le divisioni al grezzo (eccezion fatta per il manufatto oggi individuato con la part 443, in cui le pareti ed i solai presentano, in parte, anche l'intonachino) e le tubazioni per gli impianti elettrici e di riscaldamento, verosimilmente previsti a termosifone. In alcuni degli ambienti destinati a bagno dei fabbricati risultano installati anche gli scarichi a scomparsa per i wc che, però, in altri non sono presenti seppure certamente installati nel corso dei lavori in quanto si notano ancora i segni del loro alloggiamento nel muro.

Tutti i fabbricati hanno struttura portante del tipo intelaiata in cemento armato,



tompagnatura esterna e tramezzature interne in blocchi di laterizio.

Dalla relazione tecnica di progetto, della quale si parlerà più diffusamente nel paragrafo riguardante la legittimità degli immobili, si evince che i lotti individuati con le ex particelle 229 e 231 sono interessati da fabbricati qualificati come Tipologia “D”. Essi sono articolati in due appartamenti posti al piano terra (sono infatti presenti le divisioni interne per due unità) e da due appartamenti al primo piano. Sul punto si rileva che i rispettivi primi piani dei due fabbricati che ci occupano presentano le divisioni interne ma non sono ancora raggiungibili in quanto non sono state costruite le rispettive scale esterne previste in progetto al fine di raggiungere detto primo livello. Sempre dalla relazione comprendiamo che al piano seminterrato erano previsti quattro garage. Il piano seminterrato oggi si compone di due zone poste a quota diversa a seguito di lavori posti in essere in variante al progetto assentito per sanare delle difformità rilevate dal Comune nel corso dei lavori (su cui si parlerà avanti).

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.

In riferimento al fabbricato insistente sulle ex particelle 408 e 411 (oggi 443) si fa notare che esso è l'unico sprovvisto di copertura inclinata che, seppur prevista in progetto, non è stata realizzata. Il manufatto, quindi, si articola al momento su tre livelli: piano seminterrato, raggiungibile sia dall'esterno che dall'interno del fabbricato mediante una scala, e dai piani terra e primo piano. In progetto è previsto anche il livello sottotetto (da raggiungersi con una scala interna ancora non edificata) che però non è stato ancora realizzato, come già detto, mancando la copertura. Anch'esso è manchevole delle scale esterne, altresì previste in progetto per raggiungere il primo piano. Come anticipato in precedenza il fabbricato, che risulta provvisto delle divisioni interne, presenta alcune delle pareti interne e solai con intonachino.

Il suddetto fabbricato, unitamente a quello insistente sulle ex particelle 409 e 413 (oggi part. 445) è stato qualificato in progetto come tipologia “B”. Dalle foto scattate da drone allegate alla presente si nota che sotto il profilo tipologico, a meno della copertura presente sul solo fabbricato più a monte (part. 443), di cui al paragrafo precedente, essi siano uguali.

Per tutto quanto finora descritto e, più in generale, circa le condizioni conservative dei



quattro fabbricati in oggetto, si rimanda alle foto allegate alla presente relazione (cfr. all. n. 5: **Documentazione fotografica**).

Situazione catastale

Come accennato in precedenza, oggetto del presente pignoramento sono le particelle distinte in catasto terreni al foglio 9 part.lle 229 – 231 – 408 – 409 – 411 – 413. Dallo stralcio di mappa estratto dal Catasto prima delle operazioni di accatastamento eseguite dal sottoscritto si notava che non risultavano accatastati i quattro fabbricati.

Per cui il sottoscritto ha subito provveduto a richiedere l'autorizzazione al G.E. al fine di porre in essere le operazioni topografico/catastali propedeutiche alla definizione di tale aspetto con istanza depositata telematicamente in data 25/09/2019. In data 17/07/2020 è stato richiesto un approfondimento dal G.E. al sottoscritto in merito alla richiesta di accatastamento che è stata riscontrata in pari data con deposito telematico di un'ulteriore comunicazione con specifica di tutte le operazioni propedeutiche all'accatastamento degli immobili insistenti sulle particelle pignorate. **Con provvedimento in data 22/07/2020 il sottoscritto è stato autorizzato ad effettuare l'accatastamento** degli immobili in parola con addebito delle spese a carico del creditore procedente. **Per cui sono stati posti in essere tutti gli adempimenti necessari all'espletamento della pratica catastale in questione che si è conclusa in data 21/08/2020** come da ricevute di avvenute dichiarazioni di fabbricati urbani e tutta la restante documentazione allegata (cfr. all. n. 6: **Documentazione relativa all'accatastamento dei 4 fabbricati insistenti sulle particelle pignorate**) dalla quale si desume, come già evidenziato, che i fabbricati hanno assunto i seguenti identificati:

Immobile insistente sulla part. 229 → Oggi censito in C.F. con la part. 441

Immobile insistente sulla part. 231 → Oggi censito in C.F. con la part. 442

Immobile insistente sulle part.lle 408 e 411 → Oggi censito in C.F. con la part. 443

Immobile insistente sulle part.lle 409 e 413 → Oggi censito in C.F. con la part. 445

Tutti gli immobili sono stati censiti nella categoria catastale F/3 (Unità in corso di costruzione). Per cui sarà onere dei futuri acquirenti, una volta completati gli immobili e resi agibili, aggiornare gli atti catastali con conseguente cambio di categoria e classamento degli immobili in parola.





Figura 4

Situazione urbanistica

Tutte le particelle di terreno oggetto di pignoramento, nell'ambito della variante al PRG approvata nel 2001, strumento attualmente vigente, sono ricadenti in zona C1 (espansione Edilizia Economica e Popolare) con fascia di rispetto stradale R2 per l'intera superficie. Inoltre, essendo allo stato attuale anche riadottato il PUC, si rileva che esse ricadono in quest'ultimo strumento urbanistico, per la loro intera superficie, in zona B1 (insediamento saturo in tessuto recente consolidato) il tutto 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. (cfr. all. n. 7: **Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castelnuovo Cilento**).

Situazione edilizia

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere in data 25/07/2019 copia della documentazione tecnica agli atti del Comune di Castelnuovo Cilento relativa alla lottizzazione nell'ambito della quale sono stati edificati gli immobili ricadenti sulle particelle pignorate. A seguito dell'istanza formulata al Comune è stata fornita la seguente documentazione in data 30/09/2019 che si elenca cronologicamente (cfr. all. n. 8: **Richiesta dal CTU al Comune e riscontro con consegna documentazione agli atti del Comune di Castelnuovo Cilento**):

- Permessi di Costruire NN. 55, 59 e 62 DEL 30/11/2006 rilasciati alla società con uniti elaborati scritto/grafici relativi alle Tipologie "A" e "B";
- Permessi di Costruire rilasciati alla società in data 30/07/2007 N. 34 (relativo alla Tipologia "D" lotto A 07 – quello insistente sulla particella n. 229), N. 35



(relativo alla Tipologia “D” lotto A 05 – quello insistente sulla particella n. 231), N. 38 (relativo alla Tipologia “B” lotto C 01 e C02 – quelli insistenti sulle particelle nn. 408 e 411 – 409 e 413) con uniti elaborati scritto/grafici;

- DIA in sanatoria prot. N. 3751 del 22/09/2008 presentata dalla relativa ai fabbricati insistenti sulle particelle nn. 229, 231, 408 - 411 e 409 - 413 con uniti elaborati scritto/grafici;
- Permesso di Costruire in sanatoria N. 06 del 10/03/2009 rilasciato alla relativo ai fabbricati insistenti sulle particelle nn. 408 e 411 – 409 e 413 con uniti elaborati scritto/grafici;

Oltre alle succitate autorizzazioni sono stati anche consegnati n. 3 verbali di sopralluogo eseguiti dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. In particolare, si tratta di:

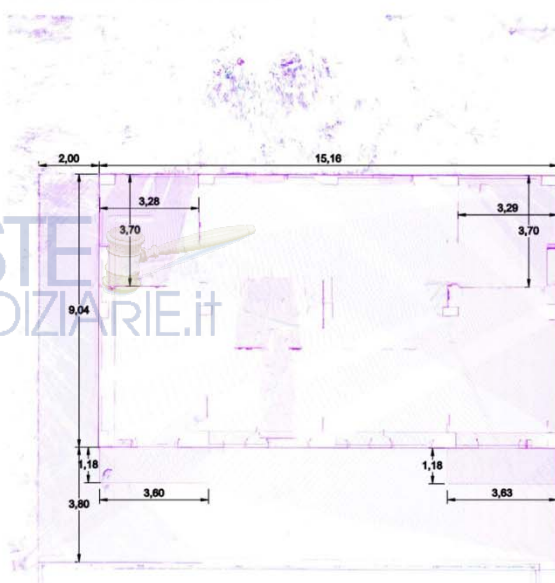
- Verbale di sopralluogo dell'U.T.C. prot. N. 2275.2007/U.T.C. del 22/05/2006 – Lottizzazione in località “Costa” del Comune di Castelnuovo Cilento – Sopralluogo di controllo e accertamento sui lavori in corso;
- Verbale di sopralluogo dell'U.T.C. prot. 3785.2208 del 16/09/2008 in località “COSTA – Capoluogo – 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 ai quattro fabbricati che insistono sulle particelle pignorate mentre quello del 2009 riguarda la lottizzazione nella sua interezza e da quest'ultimo, si ritiene opportuno iniziare a relazione in merito alla legittimità dei fabbricati.

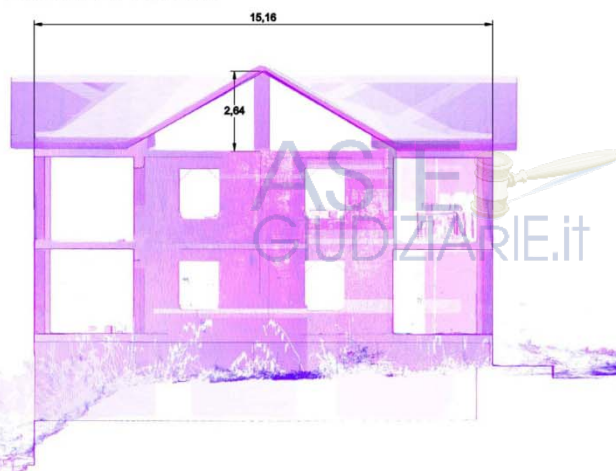


Il tecnico comunale *pro tempore* così scriveva nel verbale del maggio 2009: “Nel corso del sopralluogo è stato verificato che sono stati effettuati tutti i lavori necessari ad eliminare e rimuovere le difformità rispetto ai progetti approvati ed autorizzati, individuate nelle relazioni redatte a seguito del prima citato sopralluogo di verifica effettuato in data 08/09/2008. In

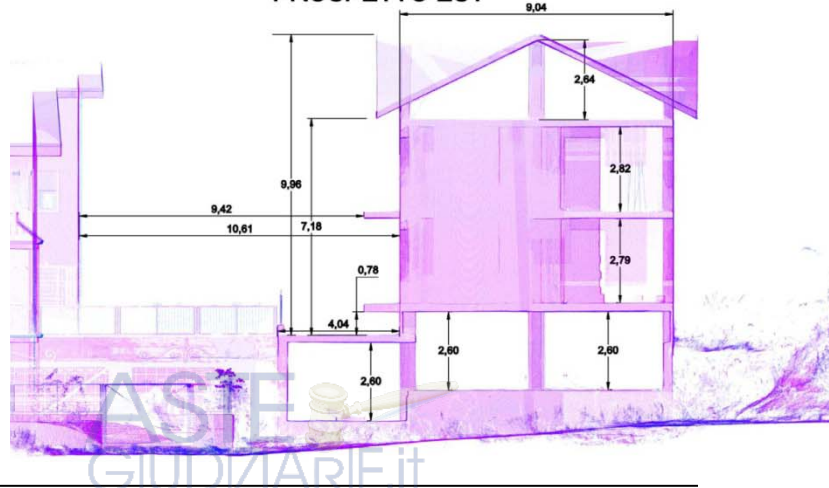
PIANTA PIANO TERRA



PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST



particolare si evidenzia che sono state realizzate le opere necessarie a ridurre l'altezza dei piani seminterrati, riportandola a quella prevista nei progetti approvati.”

Si procede, di seguito, ad effettuare alcune considerazioni scaturite dal confronto tra i grafici di progetto assentiti ed i grafici ottenuti dal rilievo plano/altimetrico eseguito con laser scanner da parte del sottoscritto. Per comodità di lettura si redige un paragrafo per ogni fabbricato oggetto di interesse.

LOTTO A05 –

Insistente sulla particella ex 231 (oggi 442)

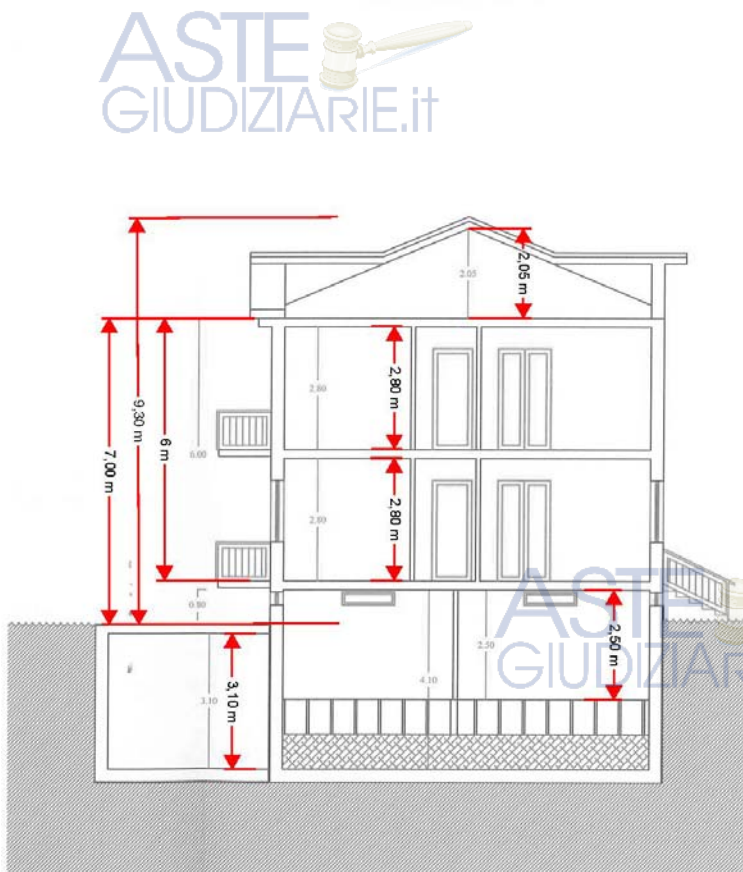
Dal confronto tra i grafici allegati alla DIA in sanatoria del 2008, che è l'ultimo titolo abilitativo agli atti Comunali relativo



all'immobile in parola, si evince che il fabbricato si presenta lungo 15,16 m (in progetto 15,10 m) e largo 9,04 (in progetto 9,00 m). Sul punto si precisa all'art. n. 34 del DPR 380/01 (Testo unico dell'Edilizia) si legge *“Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali”*.

Per cui, sotto il profilo planimetrico detta cosa non si configura come difformità al titolo edilizio. Il discorso è diverso per quanto attiene all'altezza del fabbricato fuori terra. Infatti, il

SEZIONE A - A



piano sottotetto è alto al grezzo 2,64 m, ovvero circa 60 cm in più rispetto a quanto previsto in progetto, laddove, nel medesimo punto misurato dal sottoscritto, si legge una misura di 2,05 m (vedi sezione di progetto affianco). Anche dall'estradosso del solaio del piano seminterrato al colmo della copertura il fabbricato è alto 9,96 m contro i 9,30 misurati in progetto. Sul punto si precisa, comunque, che non è possibile effettuare ulteriori considerazioni in merito alle altezze esterne del fabbricato (e più in generale anche dei restanti tre

manufatti) non essendo ancora completata tutta la parte riguardante le sistemazioni esterne.

In riferimento al piano seminterrato si fa notare che esso è alto al grezzo 2,60 m laddove nella porzione sottostante il fabbricato, nella DIA in sanatoria, veniva prevista un'altezza interna di m 2,50. Allo stato attuale, però, il piano è sprovvisto di pavimentazione e massetto di posa.

Per quanto concerne la copertura si fa notare che essa non è conforme a quella prevista in progetto in quanto su ambo i lati corti del fabbricato la linea di colmo si estende fino al filo della facciata mentre in progetto era spostata più dietro. La cosa si comprende più facilmente se si confrontano i prospetti di progetto di seguito riportati (vedi quello lato Est) in scala ridotta



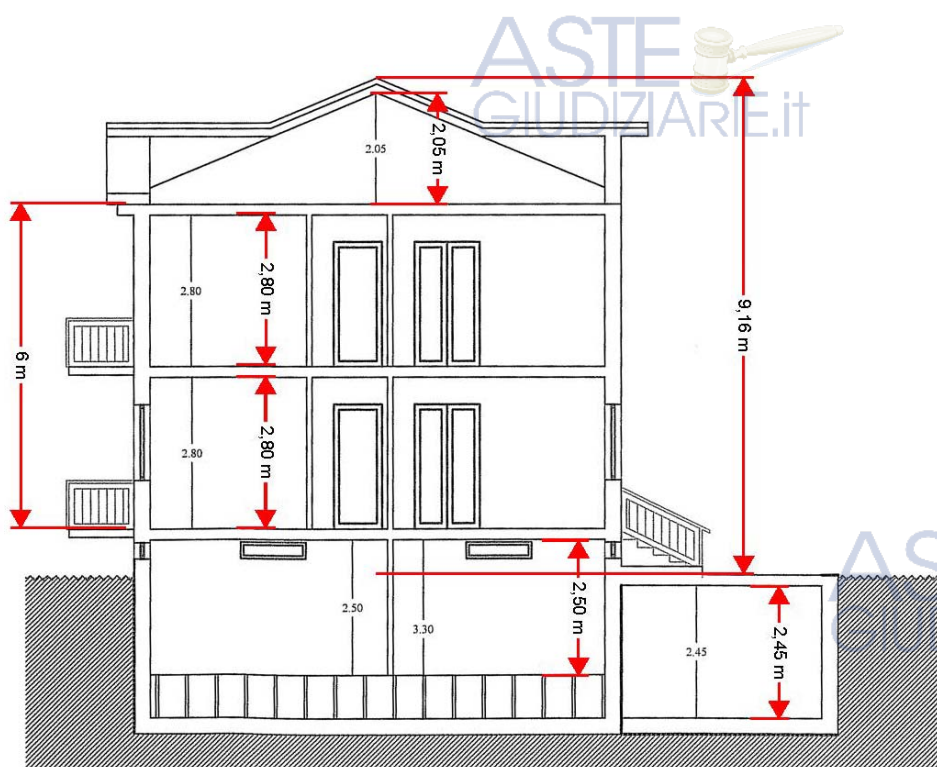
con quelli dello stato di fatto riportati in precedenza.

Dai grafici di progetto si evince altresì che non sono stati edificati i corpi scala che si innestano sui lati lunghi del fabbricato, per accedere al primo piano, ed anche le scale grazie alle quali si potrà raggiungere il piano terra (rialzato).



Figura 9

Altro aspetto da segnalare è quello relativo alle distanze dai confini e dal fabbricato limitrofo (di proprietà di soggetti terzi ed estraneo all'odierno pignoramento). Nei grafici assentiti, il manufatto indentificato con il lotto A-05, costruito sulla ex particella 231 (oggi particella 442), verso il confine con la particella 440, sarebbe dovuto essere posizionato ad una distanza variabile tra i m 6,00 e m 6,20. Dal rilievo effettuato dal sottoscritto è emerso che il



fabbricato è collocato dal muro a confine con la proprietà limitrofa ad una distanza pari a m 4,04. Si rileva, inoltre, che la distanza tra i due fabbricati pari a circa 10,60 m. I balconi del costruendo fabbricato pignorato si trovano, però, ad una distanza

inferiore a 10 m (circa a 9,40 m dal confinante fabbricato).



LOTTO A07 – Insistente sulla particella ex 229 (oggi 441)**PIANTA PIANO TERRA****PROSPETTO SUD****PROSPETTO EST****Figura 8**

Il fabbricato in questione è della medesima tipologia edilizia di quello descritto al paragrafo precedente. Alla pagina precedente è riportata la sezione di progetto relativa alla DIA in sanatoria del 2008.

Nella sostanza si riscontrano le medesime problematiche già emerse in precedenza sul lotto A05, legate all'altezza del sottotetto (circa 60 cm più alto al grezzo rispetto al progetto). Analogo discorso vale per le misure planimetriche esterne che non sono perfettamente coincidenti con quelle di progetto (lunghezza 15,16 m a fronte di 15,10 m di progetto - larghezza m 9,04 su un lato e m 9,10 sull'altro contro i 9,00 m riportati in progetto). Anche in questo caso vale il discorso già fatto sulle tolleranze dimensionali in precedenza.

Affianco sono ripotati i grafici elaborati dal rilievo effettuato dal sottoscritto (fig. 8) dai quali si rileva quanto affermato finora.

Anche in questo caso la copertura del fabbricato è difforme da quella prevista in progetto per quanto già osservato in precedenza. Pure per il fabbricato in questione dovranno essere realizzate le scale esterne per l'accesso al primo piano nonché quelle per accedere al piano terra.

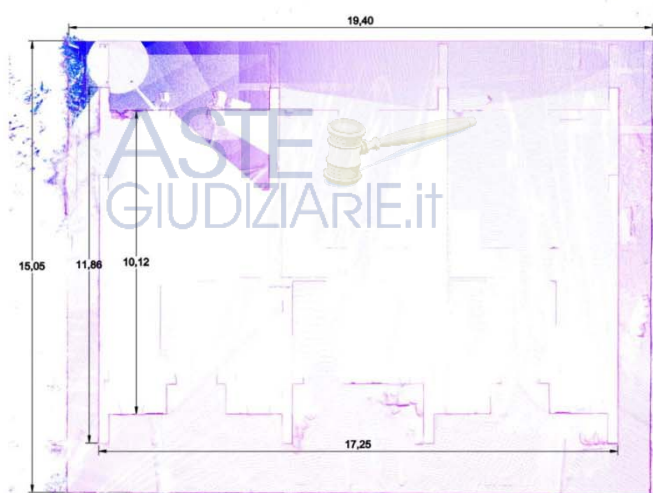
Circa l'altezza interna del fabbricato si



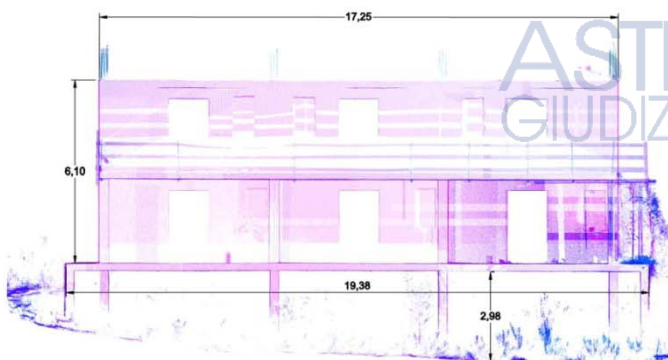
fa notare che essa al momento è pari a 2,80 m (anche per il fabbricato descritto in precedenza e per quelli di cui si parlerà più avanti) conformemente al progetto. A lavori ultimati essa sarà senza dubbio inferiore a detta misura in quanto dovrà essere realizzato il massetto a copertura delle tubazione idrauliche/elettriche al fine di posare la pavimentazione.

LOTTO C01 – Insistente sulle ex particelle 408 e 411 (Oggi part. 443)

PIANTA PIANO TERRA



PROSPETTO EST



PROSPETTO SUD

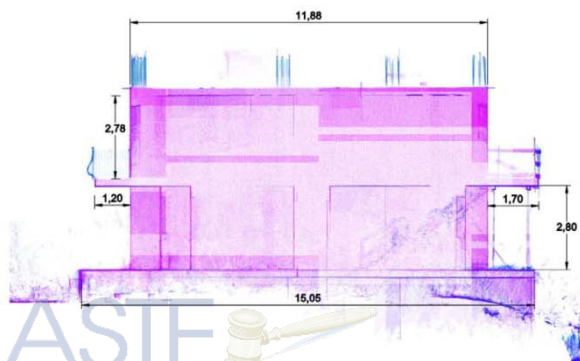


Figura 9

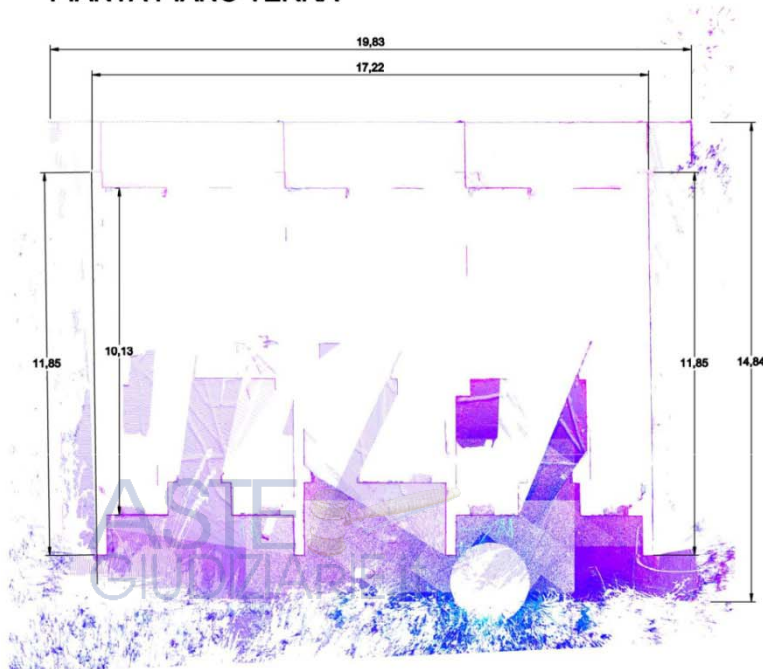
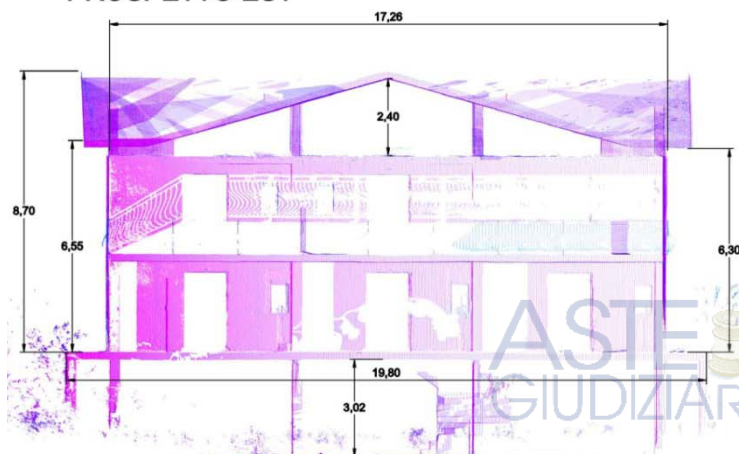
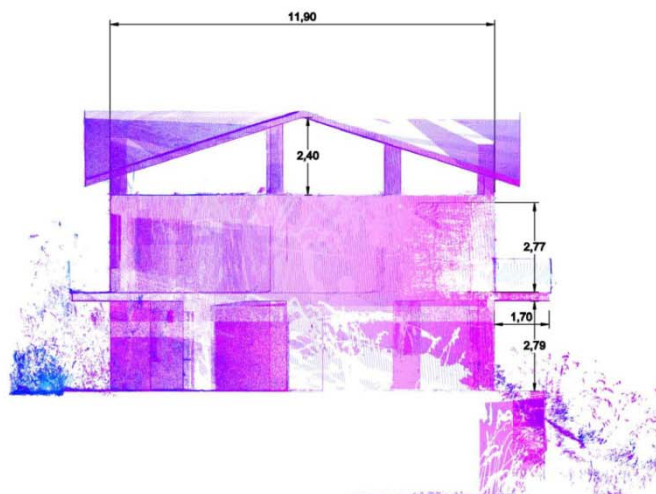
Per i due restanti fabbricati (Lotto C01 e C02), tutte le considerazioni sulla legittimità che verranno esplicitate di seguito saranno condotte analizzando i grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria del 2009 enumerato in precedenza che è l'ultimo relativo a detti manufatti.

Preliminarmente si fa notare che il fabbricato di che trattasi è l'unico sprovvisto della struttura di copertura nell'ambito del compendio di cui si discute. Pertanto, possono essere fatte in questa sede ancor meno considerazioni rispetto a quelle effettuate in precedenza.

Sotto il profilo planimetrico, per quanto attiene esclusivamente all'ingombro del fabbricato per la parte fuori terra ed interrata, si rileva una sostanziale conformità con quanto previsto in progetto. Ciò si desume confrontando le quote riportate affianco sui grafici di rilievo con le misure riportate in progetto che pure risulta in parte raffigurato alla pagina seguente in scala ridotta.

Ambedue i fabbricati appartenenti a



PIANTA PIANO TERRA**PROSPETTO EST****PROSPETTO SUD**

L'edificio, contrariamente al precedente, è provvisto della copertura ma mancante delle scale esterne previste in progetto nonché di quelle interne al primo piano per raggiungere il sottotetto.

L'ingombro planimetrico della parte relativa al primo piano è pressoché conforme al progetto. Il piano seminterrato è altresì alto al grezzo 3,00 m circa e dovrà, analogamente al precedente, essere ridotto all'altezza di 2,50 m. La lunghezza dell'immobile è pari a 19,83 m contro i 19,40 m previsti in progetto e larghezza pari a 14,84 m contro i 15,10 riportati in progetto. Nel caso di specie siamo al limite delle tolleranze dimensionali del 2% menzionate in precedenza.

Il piano sottotetto è più alto rispetto al progetto di circa 35 cm misurando 2,40 m al grezzo contro 2,05 m previsti in progetto.

CONSIDERAZIONI CHE RIGUARDANO TUTTI I FABBRICATI INSISTENTI SULLE PARTICELLE PIGNORATE

Si fa notare che in corrispondenza di tutti e quattro i solai piani degli ultimi livelli dei



fabbricati sono stati lasciati dei vuoti (a forma di L) al fine di consentire l'accesso ai rispettivi sottotetti (realizzati su tre dei quattro fabbricati come già evidenziato) seppure dai grafici di progetto assentiti solo sui fabbricati relativi alla tipologia "B", quelli oggi in catasto identificati con le particelle 443 e 445, presentano il piano sottotetto. I vuoti nei solai piani di tutti i fabbricati di cui si è argomentato poc'anzi si notano agevolmente dalle foto aree scattate dal sottoscritto se si guarda l'unico fabbricato sprovvisto di copertura dove se ne rilevano tre (quest'ultimo, e quello ad esso sottostante, sono quelli in cui dovranno essere realizzate le scale interne per raggiungere il sottotetto così come previsto in progetto).

Preliminarmente, circa le misure esterne di tutti i fabbricati, si fa notare che essi al momento sono sprovvisti di isolamento "a cappotto" che invece risulta menzionato negli atti progettuali (relazioni termotecniche di progetto). Per cui, senza dubbio, se fosse stato realizzato tale isolamento le misure esterne del fabbricato sarebbero state maggiori. Ad ogni buon conto si riporta quanto normato nel recentissimo D. Lgs. 73/2020: *"il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario ad ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza, non deve essere considerato nel computo dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura"*. Per cui, detta evidenza, in fase di completamento dei fabbricati, potrà essere risolta (eventualmente anche realizzando all'interno delle unità l'isolamento termico con lieve diminuzione delle superfici utili).

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

Nella nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 22/06/2007 in favore della società esecutata delle particelle 229, 231 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. 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.

Nella nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 13/06/2007, in favore della società esecutata, delle particelle 408, 409, 411, 413 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. in data 17 ottobre 1999, registrato a Vallo della Lucania il 21 ottobre 1999 al n. 1367, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali. 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. Relativamente al terreno in oggetto sono state presentate al comune di Castelnuovo Cilento richieste di permessi a costruire in data 20 settembre 2005, prot. n. 4478, per la quale la commissione edilizia comunale nella seduta del 14 ottobre 2005, ha espresso parere favorevole e in data 2 marzo 2007, pratica edilizia. 999, per la quale la commissione edilizia comunale nella seduta del 30 marzo 2007 ha espresso parere favorevole e la parte venditrice presta assenso alla voltura delle menzionate pratiche al nome della società acquirente.

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. 9: 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 senza dubbio 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 del 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 “*abbia avuto attuazione*” almeno per quanto concerne l'edificazione dei fabbricati che ci occupano, seppure essi non siano perfettamente rispondenti agli “*gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso*” per tutto quanto evidenziato in precedenza.

Pertanto, i futuri acquirenti, unitamente ai restanti proprietari delle unità immobiliari oggetto del succitato piano di lottizzazione, dovranno 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 n. 34 e 35 del 2007 per la costruzione dei lotto A07 (ex part 229 oggi 441) e A05 (ex part. 231 oggi 442) ciascuno rispettivamente pari ad euro 4.530 e di cui furono versati in occasione del rilascio del predetto titolo abilitativo solo il 40% garantendo la restante somma da corrispondere al Comune entro la fine dei lavori con polizza fidejussoria. Per cui, i futuri acquirenti dei lotti in questione dovranno corrispondere detto restante importo al Comune al fine della certificazione dell'agibilità degli immobili che, come detto, non potrà essere presentata se non verranno anche completate le opere di urbanizzazione previste in



lottizzazione. Analogo discorso vale per i fabbricati autorizzati con i Permessi di costruire nn. 37 e 38 relativamente ai quali fu corrisposto al Comune, per ciascuno di essi, solo il 40% di euro 3.603,07. Anche questo caso, i futuri acquirenti dovranno corrispondere il restante 60% al Comune per ogni suddetto fabbricato.

Inoltre, i futuri acquirenti dovranno anche provvedere alla redazione di una nuova pratica strutturale in sanatoria/completamento anche in considerazione del fatto che sono state riscontrate delle difformità sotto il profilo edilizio che si riverberano anche in campo strutturale (tetti più alti e di forma diversa, diverse dimensioni dei manufatti, edificazione di scale ancora non realizzate). Peraltro, si fa notare che, attualmente, è in vigore una nuova normativa in materia sismica che ha superato quella vigente all'epoca del rilascio delle autorizzazioni. Sul punto si fa presente che il sottoscritto ha reperito i provvedimenti di avvenuto deposito dei progetti strutturali relativi al compendio in questione che si allegano alla presente (cfr. all. **n. 10: Provvedimenti di avvenuto deposito sismico relativi alla lottizzazione in questione**).

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

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

Il sottoscritto ritiene che, trattandosi di quattro fabbricati completamente autonomi, sia opportuno procedere alla formazione di quattro lotti.

Gli immobili risultano essere pignorati per la piena proprietà. Pertanto non occorre, al fine di formare i lotti di vendita, procedere al loro frazionamento.

Al momento tutto il compendio sottoposto a pignoramento è in stato di totale 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 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 nelle medesime condizioni di quelli oggetto di pignoramento 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.).

RISPOSTA AL QUESITO 12

In data 02/10/2020 il sottoscritto ha ricevuto a mezzo PEC delle osservazioni dal legale della società esecutata all'elaborato peritale inviato alle parti il 10/09/2020, il quale ha allegato alle note una perizia tecnica che, non muovendo alcuna critica sul corpo della bozza di relazione, solleva una serie di deduzioni sui parametri di stima di cui al presente paragrafo. Le note in questione sono allegate alla presente relazione finale unitamente alla bozza dell'elaborato peritale inviato alle parti. Si fa presente che sia la parte creditrice né il creditore intervenuto non hanno fatto pervenire osservazioni allo scrivente (cfr. all. **n. 11: Note di parte debitrice alla bozza di CTU pervenute via PEC + Bozza inviata alle parti via PEC**).

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.

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:

*Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-MUNICIPIO - P.ZZA MUNICIPIO - **VIA S.LEONARDO** - VIA S.CATALDO – VIA ROMA - VIA DIETRO L'ORTO - VIA V.EMANUELE III – Anno 2019 Semestre 2 (ultimi dati disponibili):*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	490	680	L	1,4	1,9	L
Box	NORMALE	365	425	L	1,6	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	560	710	L	1,6	1,9	L

Dalla consultazione degli annunci immobiliari (cfr. all. n. **12 - Annunci immobiliari Comune di Castelnuovo Cilento**) sono emersi numerosi immobili in vendita nel Comune di



Castelnuovo Cilento ma tutti collocati nelle frazioni, soprattutto Velina, in cui si registra un valore medio unitaria per appartamenti in stato di conservazione normale che si attese tra 800 e 1.300 €/mq. Chiaramente gli immobili in questione, per quanto collocati in posizione panoramica, sono collocati a circa 4 km dalla suddetta frazione Velina. Tra gli annunci si rileva la vendita di villette nuove per un valore unitario di circa 2.300 €/mq che però, alla luce di quanto rilevabile dai restanti annunci immobiliari appare elevato.

Pertanto, se si considerasse, astrattamente, che i manufatti in questione fossero completati un valore unitario base per fabbricati nuovi congruo potrebbe essere pari a 1.100 €/mq dove in questo valore ha un peso preponderante la panoramicità del sito in cui sorgono gli immobili (con la precisazione che detto valore è stato rivisto al ribasso sulla base delle osservazioni mosse dalla parte debitrice nelle proprie note alla bozza di CTU). Nel caso di specie bisogna, però, considerare che, al momento, i fabbricati devono essere ancora ultimati.

Mediamente, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, si hanno le seguenti incidenze percentuali delle varie macrocategorie sul totale dei lavori:

Opera	Incidenza percentuale sul costo globale
Opere provvisionali	3
Strutture	25
Copertura, scossaline	6
Tompagnature	6
Tramezzature	3
Porte interne	3
Contorni finestre, soglie, balconi	3
Parapetti	4
Serramenti	4
Intonaci	8
Impianto riscaldamento	6
Impianto idrico-sanitario, fognatura	8
Impianto elettrico	6
Pavimento	9
Opere in ferro	2
Sistemazioni esterne	4
TOTALE	100

Per cui, in accoglimento di quanto osservato dalla parte debitrice nelle proprie osservazioni alla bozza di CTU, a parziale rettifica di quanto relazionato nella bozza dell'elaborato peritale, si elencano di seguito i coefficienti percentuali relativi all'opere eseguite sui 4 fabbricati oggetto di perizia in virtù dei quali è possibile determinare la decurtazione percentuali da applicare a ciascuno di essi in sede di stima.



Opera	Incidenza percentuale sul costo globale			
	Lotto 1	Lotto 2	Lotto 3	Lotto 4
	part. 442	part. 441	part. 443	part. 445
Opere provvisionali	3	3	3	3
Strutture	25	25	22	25
Copertura, scossaline	4	6	0	4
Tompagnature	6	6	6	6
Tramezzature	3	3	3	3
Porte interne	0	0	0	0
Contorni finestre, soglie, balconi	0	0	0	0
Parapetti	0	0	0	0
Serramenti	0	0	0	0
Intonaci	3	4	5	3
Impianto riscaldamento	2	2	2	2
Impianto idrico-sanitario, fognatura	3	3	3	3
Impianto elettrico	2	2	2	2
Pavimento	0	0	0	0
Opere in ferro	0	0	0	0
Sistemazioni esterne	0	0	0	0
TOTALE	51	54	46	51
Decurtazione percentuale da applicare alla stima dei fabbricati	49	46	54	49

FORMAZIONE LOTTI

LOTTO n .1:

Fabbricato in corso di costruzione indicato come lotto A07 nell'ambito della lottizzazione denominata "Parco di Santa Maria Maddalena" sito in località "Coste" del Comune di Castelnuovo Cilento, distinto in catasto fabbricati Castelnuovo Cilento al foglio 9 part. 442. Il lotto confina a nord con la particella 236 ad Ovest con la particella 440 a Sud con la particella 228 e ad Est con la particella 230 del medesimo foglio e particella succitati.

LOTTO n .2:

Fabbricato in corso di costruzione indicato come lotto A05 nell'ambito della lottizzazione denominata "Parco di Santa Maria Maddalena" sito in località "Coste" del Comune di Castelnuovo Cilento, distinto in catasto fabbricati di Castelnuovo Cilento al foglio 9 part. 441. Il lotto confina su tre lati con la particella 228 e per il restante lato con la particella 230 del medesimo foglio e particella succitati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO n .3:

Fabbricato in corso di costruzione indicato come lotto C01 nell'ambito della lottizzazione denominata "Parco di Santa Maria Maddalena" sito in località "Coste" del Comune di Castelnuovo Cilento, distinto in catasto fabbricati di Castelnuovo Cilento al foglio 9 part. 443. Il lotto confina a Nord con la particella 410 ad Est con la particella 406, a Sud con le particelle 412 e 445, ad Ovest con la particella 228.

LOTTO n .4:

Fabbricato in corso di costruzione indicato come lotto C02 nell'ambito della lottizzazione denominata "Parco di Santa Maria Maddalena" sito in località "Coste" del Comune di Castelnuovo Cilento, distinto in catasto fabbricati di Castelnuovo Cilento al foglio 9 part. 445. Il lotto confina a Nord con la particella 443 ad Est con la particella 406, a Sud con le particelle 128 e 414, ad Ovest con la particella 412.

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 tutte le superfici lorde eccezion fatta per i balconi per il quale si utilizzerà il coefficiente 0,25, il coefficiente 0,50 per il piano seminterrato e 0,33 per il piano sottotetto del lotto C02.

In merito al coefficiente utilizzato per la corte pertinenziale, essendo quest'ultimo oggetto di osservazioni da parte della società esecutata nelle proprie note alla bozza di CTU, si precisa che verrà utilizzato il coefficiente 0,08 (anziché di 0,10 utilizzato nella stima effettuata in sede di bozza), in quanto, come si desume dai grafici delle sistemazioni esterne e dai render di progetto (allegati alla presente – cfr. all n. 8) le pertinenze esterne saranno, a progetto ultimato, per larga parte destinate a giardino e, solo in minima parte destinate a strada per l'accesso ai locali interrati. Sul punto si evidenzia – in riscontro a quanto osservato dalla parte debitrice – che la viabilità di progetto è tutta ricadente al di fuori delle particelle oggetto dell'odierno



pignoramento.



Estratto dei rendering di progetto dai quali sono desumibili le sistemazioni esterne



Estratto della pianta di progetto con le sistemazioni esterne

Pertanto, 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 1100						
LOTTO 1						
Ident.amb.	Destinazione	Sup. reale	Coeff. Diff.	Sup. commerciale	Valore unit.	Valore
1	Piano seminterrato	206,61	0,33	68,18	€ 1 100	€ 74 998,12
2	Piano terra	137,05	1,00	137,05	€ 1 100	€ 150 751,04
3	Primo piano	137,05	1,00	137,05	€ 1 100	€ 150 751,04
4	Balconi	14,16	0,25	3,54	€ 1 100	€ 3 894,00
5	Corte pertinenziale	432,95	0,08	34,64	€ 1 100	€ 38 099,92
Valore di mercato immobile						€ 418 494,12
Decurtazione percentuale per completamento lavori (-46%)						€ 225 986,82
Valore di mercato immobile con decurtazione percentuale del 25% per definizione sanatoria/opere di urbanizzazione primaria						€ 169 490,12

LOTTO 2						
Ident.amb.	Destinazione	Sup. reale	Coeff. Diff.	Sup. commerciale		Valore
1	Piano seminterrato	201,93	0,33	66,64		€ 73 301,03
2	Piano terra	137,50	1,00	137,50		€ 151 251,32
3	Primo piano	137,50	1,00	137,50		€ 151 251,32
4	Balconi	14,16	0,25	3,54		€ 3 894,00
5	Corte pertinenziale	464,50	0,08	37,16		€ 40 875,89
Valore di mercato immobile						€ 420 573,56
Decurtazione percentuale per completamento lavori (-49%)						€ 214 492,52
Valore di mercato immobile con decurtazione percentuale del 25% per definizione sanatoria/opere di urbanizzazione primaria						€ 160 869,39

LOTTO 3						
Ident.amb.	Destinazione	Sup. reale	Coeff. Diff.	Sup. commerciale		Valore
1	Piano seminterrato	291,97	0,33	96,35		€ 105 985,11
2	Piano terra	174,23	1,00	174,23		€ 191 647,50
3	Primo piano	174,23	1,00	174,23		€ 191 647,50
4	Balconi	50,03	0,25	12,51		€ 13 756,88
5	Corte pertinenziale	694,78	0,08	55,58		€ 61 140,20
Valore di mercato immobile						€ 564 177,19
Decurtazione percentuale per completamento lavori (-54%)						€ 259 521,51
Valore di mercato immobile con decurtazione percentuale del 25% per definizione sanatoria/opere di urbanizzazione primaria						€ 194 641,13

LOTTO 4						
Ident.amb.	Destinazione	Sup. reale	Coeff. Diff.	Sup. commerciale		Valore
1	Piano seminterrato	293,83	0,33	96,96		€ 106 661,02
2	Piano terra	174,44	1,00	174,44		€ 191 882,46
3	Primo piano	174,44	1,00	174,44		€ 191 882,46
4	Sottotetto	174,44	0,33	57,56		€ 63 321,21
5	Balconi	49,94	0,25	12,48		€ 13 732,95
6	Corte pertinenziale	536,56	0,08	42,92		€ 47 217,40
Valore di mercato immobile						€ 614 697,50
Decurtazione percentuale per completamento lavori (-49%)						€ 313 495,73
Valore di mercato immobile con decurtazione percentuale del 25% per definizione sanatoria/opere di urbanizzazione primaria						€ 235 121,79

TOTALE GENERALE VALORI COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO						€ 760 122,43
---	--	--	--	--	--	---------------------



In cifra tonda il valore di mercato del lotto n. 1 ascende ad euro 170.000 (diconsi euro centosettantamila).

In cifra tonda il valore di mercato del lotto n. 2 ascende ad euro 160.000 (diconsi euro centosessantamila).

In cifra tonda il valore di mercato del lotto n. 3 ascende ad euro 195.000 (diconsi euro centonovantacinquemila).

In cifra tonda il valore di mercato del lotto n. 4 ascende ad euro 235.000 (diconsi euro ducentotrentacinquemila).

Si precisa che la parte debitrice, nelle proprie osservazioni alla bozza di CTU, valuta complessivamente il compendio pignorato in euro 580.000 circa (utilizzando, tra l'altro, un valore unitario base di €/mq 900) ma, nella valutazione del lotto n. 4, presumibilmente per errore, non conteggia la superficie del sottotetto già oggi presente al grezzo (pari a circa 174 mq lordi) che, come evidenziato in precedenza è anche previsto in progetto.

I suddetti valori sono stati calcolati considerando tutte le attività tecnico/pratiche a farsi al fine del rilascio dei permessi di costruire in sanatoria da parte del Comune, all'ottenimento da parte del Genio Civile di Salerno di un nuovo provvedimento sismico, nonché quelle connesse alla certificazione dell'agibilità degli immobili, una volta completati i lavori sia ai fabbricati che relativamente alle opere di urbanizzazione primaria come da piano di lottizzazione.

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:

Fabbricato in corso di costruzione indicato come lotto A07 nell'ambito della lottizzazione denominata "Parco di Santa Maria Maddalena" sito in località "Coste" del Comune di Castelnuovo Cilento, censito in catasto fabbricati Castelnuovo Cilento al foglio 9 part. 442.

Sarà onere dei futuri acquirenti provvedere alla realizzazione di tutte le opere propedeutiche al rilascio del permesso di costruire in sanatoria da parte del Comune, all'ottenimento da parte del Genio Civile di Salerno di un nuovo provvedimento sismico, nonché a quelle connesse alla certificazione dell'agibilità dell'immobile in questione una volta completati i lavori sia al fabbricato che relativamente alle opere di urbanizzazione primaria come da piano di lottizzazione.

Il lotto confina a nord con la particella 236 ad Ovest con la particella 440 a Sud con la particella 228 e ad Est con la particella 230 del medesimo foglio e particella succitati.

Valore del lotto in c.t. € 170.000,00 (diconsi euro centosettantamila//00)



LOTTO n. 2

Piena proprietà su:

Fabbricato in corso di costruzione indicato come lotto A05 nell'ambito della lottizzazione denominata "Parco di Santa Maria Maddalena" sito in località "Coste" del Comune di Castelnuovo Cilento, censito in catasto fabbricati Castelnuovo Cilento al foglio 9 part. 441.

Sarà onere dei futuri acquirenti provvedere alla realizzazione di tutte le opere propedeutiche al rilascio del permesso di costruire in sanatoria da parte del Comune, all'ottenimento da parte del Genio Civile di Salerno di un nuovo provvedimento sismico, nonché a quelle connesse alla certificazione dell'agibilità dell'immobile in questione una volta completati i lavori sia al fabbricato che relativamente alle opere di urbanizzazione primaria come da piano di lottizzazione.

Il lotto confina su tre lati con la particella 228 e per il restante lato con la particella 230 del medesimo foglio e particella succitati.

Valore del lotto in c.t. € 160.000,00 (diconsi euro centosessantamila//00)



ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO n. 3

Piena proprietà su:

Fabbricato in corso di costruzione indicato come lotto C01 nell'ambito della lottizzazione denominata "Parco di Santa Maria Maddalena" sito in località "Coste" del Comune di Castelnuovo Cilento, censito in catasto fabbricati di Castelnuovo Cilento al foglio 9 part. 443.

Sarà onere dei futuri acquirenti provvedere alla realizzazione di tutte le opere propedeutiche al rilascio del permesso di costruire in sanatoria da parte del Comune, all'ottenimento da parte del Genio Civile di Salerno di un nuovo provvedimento sismico, nonché a quelle connesse alla certificazione dell'agibilità dell'immobile in questione una volta completati i lavori sia al fabbricato che relativamente alle opere di urbanizzazione primaria come da piano di lottizzazione.

Il lotto confina a Nord con la particella 410 ad Est con la particella 406, a Sud con le particelle 412 e 445, ad Ovest con la particella 228.

Valore del lotto in c.t. € 195.000,00 (diconsi euro centonovantacinquemila//00)



ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO n. 4

Piena proprietà su:

Fabbricato in corso di costruzione indicato come lotto C02 nell'ambito della lottizzazione denominata "Parco di Santa Maria Maddalena" sito in località "Coste" del Comune di Castelnuovo Cilento, censito in catasto fabbricati di Castelnuovo Cilento al foglio 9 part. 445.

Sarà onere dei futuri acquirenti provvedere alla realizzazione di tutte le opere propedeutiche al rilascio del permesso di costruire in sanatoria da parte del Comune, all'ottenimento da parte del Genio Civile di Salerno di un nuovo provvedimento sismico, nonché a quelle connesse alla certificazione dell'agibilità dell'immobile in questione una volta completati i lavori sia al fabbricato che relativamente alle opere di urbanizzazione primaria come da piano di lottizzazione.

Il lotto confina a Nord con la particella 443 ad Est con la particella 406, a Sud con le particelle 128 e 414, ad Ovest con la particella 412.

Valore del lotto in c.t. € 235.000,00 (diconsi euro duecentotrantacinquemila//00)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

