

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

GIUDICE: DOTT. SSA GIULIANA SANTA TROTTA

PROCEDIMENTO N. 59/2015 R.G.Esec.

## **Consulenza Tecnica d'Ufficio**

### **Integrazione**

GIUGNO 2021



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Sezione civile – esecuzione immobiliare

All'III. mo Sig. Giudice dott.ssa Giuliana Santa Trotta

Relazione di risposta alle osservazioni dell'avvocato [REDACTED]

Procedimento n° 59/2015 R.G.Esec.

Con la presente si risponde alle osservazioni elaborate dall'avvocato [REDACTED], in merito alla relazione depositata dalla sottoscritta in data 14 giugno 2019.

Nello specifico, e per brevità, si farà riferimento ai lotti definiti in risposta al quesito F – Formazione dei lotti – (deposito 2019) già richiamati anche nella nota depositata dall'avvocato:

- Lotto n. 1 Appartamento ubicato in Sapri alla via Luigi Mercantini n. 4, con annesso locale deposito;
- Lotto n. 2 Locale ubicato in Sapri in Località Verdesca, snc.

**LOTTO N.1**

1. A pag. 4 delle osservazioni redatte, l'avvocato [REDACTED] esprime una serie di considerazioni in merito alla conformità dei beni, che si riportano testualmente al fine di darne compiuta risposta:

*"A tal punto è doveroso precisare che la Concessione Edilizia 75/83 prevedeva la realizzazione di depositi parzialmente interrati per una altezza di ml. 1,85 e non totalmente fuori terra, come si presentano oggi. Ciò giustifica anche il perché la planimetria dell'appartamento, reperita sul comune di Sapri, allegata alla perizia, è priva di rampa di scala che da accesso all'androne del palazzo.*

*Alla luce di quanto esposto si deve ritenere o che vi sia un progetto di variante che autorizzava la realizzazione del piano seminterrato del tutto fuori terra, viceversa tale innalzamento del fabbricato per ml. 1,85 sarebbe da ritenersi del tutto abusivo e non sanabile. Lo stesso vale per la copertura del fabbricato con realizzazione del sottotetto comune".*

In virtù della definizione delle quote, afferenti la sede stradale, si precisa che tale definizione è stata predisposta a seguito di sopralluoghi effettuati in corso d'opera dal tecnico incaricato dall'amministrazione comunale. Da tali sopralluoghi è emerso che la quota di imposta del primo



calpestio, risulta essere uguale a quello del piano di campagna, questo perché la livelletta stradale e quindi fognaria, risultava di quota ribassata rispetto a quella che era stata prevista in origine.

In conseguenza del nuovo assetto delle infrastrutture è stata eliminata la parte interrata, così come descritto nella relazione di sopralluogo redatta dallo stesso tecnico. Tale circostanza è stata, inoltre, esplicitata all'interno del progetto rappresentativo dell'assetto definitivo del fabbricato e varata in data 16 luglio 1985. (allegato n.1). Non vi sono variazioni in riferimento alla copertura del fabbricato, dove è presente una superficie piana coperta, destinata all'uso comune. Tale zona era prevista già in fase progettuale, rappresentata nelle tavole grafiche e descritta nella relazione tecnica dallo stesso progettista.

**In conclusione non vi sono difformità riscontrabili, a meno di quelle già presenti nel testo della relazione depositata dalla sottoscritta nel 2019.**

2. Relativamente all'aspetto paesaggistico sempre a pag. 4 delle osservazioni redatte dall'avvocato ██████ si legge:

*“Infine per quanto riguarda l'aspetto paesaggistico le due concessioni sopra citate sono apparentemente prive di parere/nulla osta ambientale, mentre risulta che solo la n.73/83 ha ottenuto il parere del **CORECO che non è l'Autorità preposta alla tutela del vincolo paesaggistico ambientale ma solo un organo di controllo mentre la competenza restava e resta della sola Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali di Salerno.** In tal caso necessita verificare se il decreto sindacale, a seguito del quale è stato rilasciato il nulla osta del CORECO sia stato sanato ( ma tanto è improbabile ! ) con successivo e regolare parere rilasciato dalla Soprintendenza”.*

L'iter seguito dal Comune di Sapri è conforme alla legge regionale n. 65 del 01 settembre 1981, con la quale sono state sub-delegate ai Comuni le funzioni in materia di beni ambientali ed in accordo con la legge n. 10 del 23 febbraio 1982 - *Indirizzi programmatici e direttive fondamentali per l'esercizio delle deleghe e sub - deleghe ai sensi dell' art. 1 della legge regionale 01 settembre 1981, n. 65: "Tutela dei beni ambientali"*- con la quale sono state impartite ai Comuni le direttive per gli indirizzi di tali funzioni.

**Tali direttive consentono all'Ente delegato, di provvede alla predisposizione di un proprio organico tecnico - amministrativo per l'esercizio della sub - delega in materia di Beni Ambientali.**



**Gli atti emanati nell'esercizio delle funzioni delegate, dovevano poi essere sottoposti a controllo, quindi divenire definitivi.**

Nel caso di specie, a norma della legge regionale 10/82, il Comune di Sapri ha predisposto una Commissione edilizia integrata con la partecipazione di tre membri esperti, i quali, dopo aver esaminato il progetto esprimevano parere favorevole, come si legge dal decreto sindacale (allegato n. 2).

Tale decreto è stato sottoposto a controllo di legittimità divenendo definitivo a seguito dell'approvazione, nella seduta del 02 marzo 1983, verbale n. 46, prot. 16620, da parte del comitato regionale di controllo – CORECO – quale organo con funzioni di controllo sugli atti delle province, dei comuni e degli altri enti locali.

**In conclusione la concessione n. 75/83 del 16 luglio 1983 (rinnovata con la concessione n. 101/84 del 26 luglio 1984) risultano complete di parere ambientale favorevole.**

3. Rispetto alla considerazione espressa dall'avvocato [REDACTED] a pag. 3 nella quale asserisce che *"a seguito del sopralluogo effettuato presso l'appartamento il tecnico ha ritenuto di allegare nella relazione esclusivamente le fotografie raffiguranti l'interno dell'appartamento e del locale deposito, non ritenendo di effettuare fotografie della parte esterna del fabbricato e delle parti comuni."*

Si precisa che la descrizione fotografica è stata riportata sia nel testo della relazione, sia nell'Allegato n. 5 – Documentazione fotografica (alla quale si rimanda) contenente rilievi fotografici, sia interni agli immobili, sia per la parte esterna del fabbricato e per le parti comuni.

**LOTTO N.2**

4. In merito al Lotto n. 2 l'avvocato [REDACTED] a pag. 5 della sua nota scrive:

*"Il perito nella sua perizia accerta che il bene oltre ad avere delle difformità di natura divisorie interna, precisa che la categoria catastale non è esatta. Cioè che il bene, per le sue dimensioni e caratteristiche e per l'autorizzazione Edilizia n° 56/10 del 23/06/2010, non rientra nelle categoria catastale C/2 depositi, ma rientra nella categoria D/3".*

Di seguito si riportano le conclusioni a cui si è giunti in risposta al quesito E - Regolarità edilizia e urbanistica (pag. 42 della relazione di stima), in merito a tale punto.



“Si precisa inoltre che la destinazione d’uso dell’immobile pur non essendo compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale è in accordo con l’Autorizzazione n. 56/10 del 23/06/2010 rilasciata dal Comune di Sapri, ma non risulta essere compatibile con quanto censito in catasto dove l’immobile presenta una categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito) anziché D/3 (Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)).”

**In conclusione non vi è continuità tra l’aspetto urbanistico, l’autorizzazione n. 56/10 rilasciata e la destinazione catastale del bene.**

5. A pag. 5 l’avvocato ██████ si sofferma sulla determinazione del valore del bene, si legge:

*“Considerato che il locale nel primo accatastamento era censito categoria D/3, che lo stesso perito accerta e determina che la categoria esatta è la D/3, non si capisce perché lo stesso perito, nel procedere alla stima, lo abbia considerato alla stregua di un D/8 un box (vedi tabella allegata a pag. 42 della perizia). Pertanto se noi facciamo riferimento al primo accatastamento categoria D/3, categoria che si dovrà indicare nella ordinanza di vendita, al fine di allineare il catasto con l’autorizzazione n°56/10 (al fine di certificarne la conformità catastale ed urbanistica), il valore che scaturisce da tale accatastamento, che peraltro ha formato oggetto di verifica da parte dell’ufficio preposto, è pari ad EURO 567.000,00 euro, categoria catastale alla quale corrisponde una rendita di € 11.340,00, di gran lunga superiore a quello indicato dal CTU. Se poi si considera che oggi l’Agenzia del Territorio (unificata con L’Agenzia delle Entrate e Conservatoria dei RR.II. ) tende ad avere i parametri di rendita e quindi il valore del bene, quando più vicini alla realtà di mercato, al CTU, nella determinazione del giusto valore di mercato, gli sarebbe bastato estrarre copia del DOCFA dell’unità immobiliare con categoria D/3, presso l’Agenzia del territorio di Salerno per avere il giusto valore attribuito dall’Agenzia delle Entrate settore Territorio”.*

Si ripercorre di seguito il procedimento di stima adoperato in risposta al quesito G - Valore del bene e costi.

Nella prima parte della stima si è proceduto alla determinazione delle quotazioni espresse al m<sup>2</sup> definite dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - per la zona di interesse e con riferimento alla categoria catastale riportata nelle visure catastali aggiornate (cat. C/2 magazzini e locali di deposito).



**Successivamente (pag. 43 della relazione di stima), si è ritenuto opportuno proporre una rivalutazione del valore di mercato, (stimata complessivamente in un incremento del 20% del valore di mercato precedentemente stabilito) considerato l'attuale valore dell'immobile, considerato che la struttura, nelle sue possibilità di utilizzo è compatibile con la categoria originaria D/3 ed in relazione agli effettivi valori di mercato nelle transazioni immobiliari.**

Pertanto si deduce che l'avvocato [REDACTED] si sia soffermato solo sulla prima parte della stima elaborata dalla sottoscritta. Si precisa inoltre che il valore catastale del bene (al quale l'avvocato fa riferimento) è il valore fiscale dello stesso, sul quale viene definito il calcolo delle imposte, non il prezzo pagato per tale immobile. In altre parole il criterio utilizzato dall'avvocato a pag. 5, per la determinazione del valore del bene non si basa su alcun criterio estimativo ovvero non è né corretto né adeguato alla determinazione del valore dell'immobile.

## **CONCLUSIONI**

### Lotto n. 1

Non vi sono difformità riscontrabili, a meno di quelle già presenti nel testo della relazione depositata nel 2019 dalla sottoscritta.

La concessione n. 75/83 del 16 luglio 1983 (rinnovata con la concessione n. 101/84 del 26 luglio 1984) risulta completa di parere ambientale favorevole, rilasciato dalla commissione edilizia integrata, a norma della legge regionale n. 10 del 23 febbraio 1982, divenuto definitivo in seguito al controllo di legittimità da parte del CORECO (seduta del 02 marzo 1983, verbale n. 46, prot. 16620).

### Lotto n. 2

Non si rileva continuità tra l'aspetto urbanistico, la destinazione catastale attuale del bene e la natura dello stesso.

Il valore del bene è stato determinato sulla base delle quotazioni di mercato espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la zona di interesse e con riferimento alla categoria catastale attuale del bene.



Lo stesso è stato rivalutato (incremento del 20% del valore di mercato precedentemente stabilito) considerato l'attuale valore dell'immobile, considerato che la struttura, nelle sue possibilità di utilizzo è compatibile con la categoria originaria D/3 ed in relazione agli effettivi valori di mercato nelle transazioni immobiliari.

Con ossequi.

Lagonegro, 30 giugno 2021

Il Consulente  
Ing. Marianna Sabella



6/86

COMUNE DI SAPRI

PROVINCIA DI SALERNO

**AUTORIZZAZIONE LAVORI DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA  
(Art. 15 Legge 47/1985)**

IL SINDACO

VISTA la Concessione-Autorizzazione (1) ad EDIFICARE n. 75/83 del 16-07-1983  
in data \_\_\_\_\_ rilasciata al Sig. \_\_\_\_\_

nato il \_\_\_\_\_ residente in SAPRI

Via \_\_\_\_\_ con la quale veniva autorizzata l'esecuzione dei lavori  
di COSTRUZIONE DI n° 20 ALLOGGI.

sull'immobile (area o edificio) (1) distinte in catasto al foglio n. 1° ZONA PECP particella n. COTTI n° 3-4

VISTA la domanda presentata dallo stesso Sig. \_\_\_\_\_  
datata 09-07-1985 registrata al protocollo generale del Comune in data \_\_\_\_\_

al n. \_\_\_\_\_ ed al registro delle domande di autorizzazione-concessione ad edificare al n. 79/85  
con la quale veniva richiesta l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori di variante da realizzare in corso  
d'opera consistenti in DISTRIBUZIONE INTERNA - POSA DEL  
PRIMO CALPESTIO

come meglio risulta dalla allegata documentazione tecnico-grafica-descrittiva a firma del ing.  
\_\_\_\_\_;

VISTO l'art. 15 della legge 47/85;

CONSIDERATO che i lavori originariamente autorizzati non sono stati ancora ultimati;

VISTI gli strumenti e i regolamenti urbanistici vigenti e adottati con i quali la variante proposta è perfettamente in linea;

DATO ATTO che con la variante proposta vengono assicurate tutte le prescrizioni delle normative indicate nell'art. 15 legge 47/85 in quantochè non si tratta di intervento restaurativo ex art. 31 legge 457/78, non risulta modificata la sagoma o la superficie utile o la destinazione d'uso o il numero delle costruzioni delle singole unità immobiliari;

VISTI i prescritti pareri (2) COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE  
SEDUTA DEL 16-07-85 CON PARERE FAVOREVOLE

CONSIDERATO pertanto che nulla osta al rilascio della Autorizzazione richiesta;

**RILASCIA LA PRESENTE AUTORIZZAZIONE**

per l'esecuzione dei lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 legge n. 47/1985 a favore del Sig. \_\_\_\_\_ soprgeneralizzato, relativa ai lavori in premessa indicati in conformità alla documentazione grafico-tecnica la quale, allegata al presente atto, ne costituisce parte integrante della stessa.

La presente viene rilasciata fatti salvi i diritti dei terzi.

Addi 09-01-86



IL SINDACO

*[Handwritten signature]*

Copia della presente autorizzazione venne pubblicata all'Albo Pretorio mediante affissione per 15 giorni a far tempo dal \_\_\_\_\_ fino a tutto il \_\_\_\_\_

IL MESSO COMUNALE

(1) Cancellare la voce che non interessa.  
(2) Indicare la provenienza dei pareri richiesti e ottenuti.



ALLEGATO N. 2

COMUNE DI SAPRI  
PROVINCIA DI SALERNO

CRETO P. n°25

Prot.n. 1179

Sapri, li 11/2/83..

OGGETTO: Nulka osta art. 7 legge 29/6/1939 n. 1497 - Atti-  
vità subdelegate leggi Regionali n. 54/80, 65/81 e  
10/82.-

DITTA: ...Cooperativa ... C/o ...  
vi ...sa ...via ... -SAPRI...-

16620  
14 FEB. 1983

ALLA SEZIONE PROVINCIALE DEL COMI-  
TATO REGIONALE DI CONTROLLO

84100 S A L E R N O

Per i provvedimenti di competenza, si trasmette, in  
duplice copia, autorizzazione di cui alla legge 29/6/1939,  
n. 1497 1497 rilasciata alla ditta in oggetto.

Si resta in attesa del duplo per ricevuta.

IL SINDACO  
-dot. Giovanni Colicchio-



# COMUNE DI SAPRI

PROVINCIA DI SALERNO

65/81

Attività subdelegata - leggi regionali n.54/80 e n.10/82

IL SINDACO

VISTA l'istanza inoltrata in data 2/12/82 dal sig. [redacted]

[redacted] e... residente alla via B.ZA [redacted]

.....SAPRI.....intesa ad ottenere la concessione edili-

zia per la costruzione della Cooperativa sui lotti n° 3+4 della 1° zona

.....P.S. 272.....

.....; come da progetto allegato;

VISTO il parere favorevole espresso dalla C.E. Comunale nella seduta del..

13/1/83..... al verb. n°.....;

RILEVATO che l'intervento ricade in zona sottoposta al vincolo paesaggi-

stico di cui alla legge 29/6/1939, n. 1497, con D.M. 12/6/1967;

VISTA la legge 1.9.1981, n.65 della Regione Campania, con la quale sono sta-

te subdelegate ai Comuni le funzioni in materia di beni ambientali;

VISTA la successiva legge regionale 23.2.1982 n.10 con le quali sono sta-

te impartite ai Comuni le direttive e gli indirizzi fondamentali per lo

esercizio delle indicate funzioni;

VISTO il seguente parere espresso dalla Commissione Edilizia Integrata a

norma della richiamata legge regionale n.10/82: "La Commissione Integrata

esaminati i grafici di progetto esprime parere favorevole in quanto

l'aspetto architettonico bene si inserisce nell'ambiente circostante

Si da Atto che al a seduta della C.E. Integrata hanno partecipato TRE

membri esperti ai sensi dell'allegato alla legge Regionale 10/82.

RITENUTO che sia da condividersi il parere espresso dalla C.E. Integrata;

VISTA la legge 29 giugno 1939, n. 1497;

## D E C R E T A

E' concesso ai sensi e per gli effetti dell'art.7 della legge 29/6/939, n.1497 il prescritto nulla osta ai fini del vincolo paesaggistico di cui alla legge 29/6/1939, n.1497, sulle opere di cui al progetto indicato in premessa, in conformità del parere della C.E.integrata, riportato in narrativa;

Il nulla osta, comunque, viene concesso all'esclusivo fine della tutela paesistica e ambientale restando, quindi, fermo l'obbligo dell'osservanza di tutte le norme di legge e regolamenti statali, Regionali e Comunali in tema di urbanistica vigenti all'atto dell'eventuale rilascio della concessione, con espresso riferimento all'art. 28 della legge urbanistica 1150/42 nonchè essenso questo Comune costiero alle leggi regionali 13 maggio 1974 n. 17; 18/5/1977 n. 26; 20/3/1982 n. 17 e successive proroghe.

Il presente provvedimento è soggetto al controllo di legittimità in base all'art.8 della legge regionale 7/6/1975, n. 70.

SAPRI, li 11/2/1983.....

IL SINDACO  
dott. Giovanni Colicchio



# COMUNE DI SAPRI

PROVINCIA DI SALERNO

P.E. 121/82

Automizz. e Concess. edil. 75/83

## I L S I N D A C C O

- VISTA l<sup>a</sup> stanza del 29.11.982, P.E. 181/82 a [REDACTED] assegnataria dei lotti 3 - 4 della prima zona P.E.E.P. in loc. Cantina, intesa ad ottenere concessione edilizia per la costruzione di alloggi di Edilizia Economica e Popolare, sui predetti suoli, come da progetto redatto dall'Ing. Di Lascio Giuseppe Antonio;
- VISTO il decreto n.2930 del 5.3.1981 dell'assessore regionale all'Urbanizzazione banistica e Beni Ambientali inerente il nulla-osta rilasciato sulla 1<sup>a</sup> zona P.E.E.P., ai sensi e per gli effetti dell'art.7 della legge 29.6.39 n. 1497;
- VISTO il Decreto del Presidente della Giunta della Regione Campania n° 884 del 28.1.1981, con il quale si approva, ai sensi e per gli effetti delle leggi 17.8.942, n.1150 e 18.4.962 n.167 e successive disposizioni di modifiche e proroghe, il predetto piano di zona;
- VISTA la delibera del Consiglio Comunale n.135 del 12.12.981 con la quale si approvava il programma pluriennale P.E.E.P. ai sensi dell'art.38 della legge 865/71 modificato dall'art.1 della legge 24/74;
- VISTA la delibera di C.C. n.136 del 12.12.1981 con la quale si approvavano i criteri generali da applicarsi a tutte le convenzioni ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71 comma 8;
- VISTA la delibera del C.C. n.137 del 12.12.1981 con la quale si dava in concessione il diritto di superficie sulle aree della PEEP alle cooperative: Ferrovieri-San Vito-Rinascita-Parco Fiorito;
- VISTA la Convenzione stipulata dal Comune di Sapri con la cooperativa "S.VITO" in data 14.5.1982 e registrata a Vallo della Lucania il 9.6.82, resa esecutiva dal CO.RE.CO. in data 24.5.982, n.113 e nella quale vengono indicati tutti gli adempimenti da osservare tra le parti;
- VISTO il parere favorevole della C.S.C. nella seduta del 13.1.983 "subordinando la realizzazione dell'opera alle condizioni di legge ed alle realizzazioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella zona interessata";
- VISTO il decreto sindacale p.25/82 del 14.2.983 approvato dal CO.RE.CO. nella seduta del 2.3.983, verb. n° 46; prot. 16620 inerente il nulla-osta ai sensi e per gli effetti della legge 29.6.939 n.1497 e successive disposizioni stali e regionali sul progetto redatto dall'Ing. Di Lascio;
- VISTA la ricevuta di vers. di £. 2.058.240 dell'importo di £. 8.232.960 pari alla 1<sup>a</sup> delle 4 rate semestrali del contributo per le opere di urbanizzazione così come previsto nella convenzione stipulata;
- VISTO il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 15.7.983,



# COMUNE DI SAPRI

PROVINCIA DI SALERNO

636/83

prot. 376/83, con prescrizione di diporre allacciamento alla rete fognante urbana per lo smaltimento delle acque nere;

RITENUTO che, in ottemperanza a quanto previsto dalla legge 28.1.77 n.10, si dovrà rispettare la convenzione stipulata in data 14.5.82; VISTE le leggi e gli strumenti urbanistici vigenti;

R I L A S C I A

alla coop. [redacted]

[redacted] zia onerosa per la esecuzione dei lavori di costruzione di n.20 alloggi da realizzare su terreno inserito nel PRUP 1^ zona, lotti 3<sup>a</sup>-4 su di un'area complessiva di mq. 1900 secondo il progetto a firma dell'Ing. Di Lascio ed approvato da componenti organi.

Con l'obbligo, prima dell'inizio dei lavori, di ottemperare alla legge 5.11.971, n.1086 sui lavori in cemento armato e alla legge 2.2.74 n.64 e successive legge regionali n.9/82 in ordine alle costruzioni anti-sismiche;

Con l'obbligo di ottemperare a quanto previsto nella convenzione stipulata in data 10.5.982 ed in particolare a quanto previsto nell'art.8;

Con l'obbligo, prima dell'inizio dei lavori, di munirsi del visto di nulla-osta da parte dei Vigili del Fuoco di Salerno.

Con l'obbligo, ~~prima dell'inizio dei lavori, di munirsi del visto di nulla-osta da parte dei Vigili del Fuoco di Salerno.~~ inoltre, di prendere contatti con l'Ufficio tecnico comunale per la ubicazione del fabbricato, gli allineamenti, rispetto alle arterie di traffico e per tutte le quote di imposta.

Con l'obbligo di ottemperare, prima dell'inizio dei lavori, a quanto previsto dalle disposizioni di cui alla legge 30.4.76, n.373, recante le norme sul contenimento dei consumi energetici.

Il Sig. Gigliotti, nella qualità di Presidente della cooperativa "S. Vito" si impegna a versare a semplice richiesta del Comune gli oneri derivanti da una migliore e più corretta applicazione dell'art.6 della legge 28.1.77 n.10, concernente il contributo sul costo di costruzione ove tali contributi fossero dovuti.

Con espressa salvezza dei diritti dei terzi e dei poteri attribuiti ad altri organi e con l'osservanza di tutte le norme contenute nel vigente Regolamento edilizio comunale.

Copia della presente dovrà inviarsi al Comando Vigili Urbani per i dovuti controlli.

Sapri, li 16.07.983

IL SINDACO  
dr. Giovanni Colicchio

