

Egr.

G.E. dott. Emiliano VASSALLO

PRECISAZIONI SUL RAGGIUNGIMENTO DEI BENI

OGGETTO: Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Procedura Esecutiva n. **199/23 R.G.E.**,
promossa **AMCO S.p.A.** contro [REDACTED] - Immobili siti in Calvi
Risorta.

Con riferimento al mandato conferito dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, la sottoscritta arch. Marialuisa Delle Femine, in qualità di Esperto stimatore della Procedura Esecutiva in oggetto, relaziona al G.E su una circostanza relativa ai beni oggetto di pignoramento.

Si specifica, infatti, che tutti i beni oggetto di relazione fanno parte di 3 fabbricati costruiti, com'è noto, a seguito di lottizzazione edilizia e successiva convenzione di lottizzazione tra la [REDACTED] s.r.l., debitrice, e altri proprietari, terzi alla procedura, datata 05.11.2008.

La lottizzazione, però, non si è mai perfezionata con la cessione delle aree al Comune, seppur oggetto di convenzione, né di conseguenza, sono mai state registrate tutte le variazioni catastali tali da individuare le varie aree destinate alla viabilità interna e ai lotti costruiti o da costruire.

Per detto motivo, ad oggi, catastalmente e di fatto, per raggiungere i vari fabbricati in cui sono allocati gli appartamenti in parola bisogna attraversare una superficie destinata dalla lottizzazione a viabilità interna che è ancora intestata in parte alla [REDACTED] e in parte ad altre ditte esterne alla procedura ma firmatari della convenzione edilizia.

Giova precisare ciò in quanto non essendosi perfezionato il piano di lottizzazione, di fatto i futuri eventuali acquirenti passeranno su terreni intestati a terze persone o a alla stessa società debitrice, proprietaria anche di altri terreni non inerenti la procedura, in qualità di proprietari, nel loro insieme, della totalità del lotto interessato alla lottizzazione.

Detta circostanza si verifica solo perché, si ribadisce, tutte le aree (comprese quelle in titolarità a terzi) sono state interessate da piano di lottizzazione i cui proprietari hanno sottoscritto anche convenzione edilizia con il Comune di Calvi Risorta al fine della cessione delle aree ex L. 765/67 ma che nelle

C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com



more, non essendosi mai perfezionata (neppure con collaudo tecnico amministrativo) restano in una situazione giuridica in termini di diritti di proprietà "pre intervento", con sovrapposizione delle vecchie particelle catastali (ed i relativi diritti di proprietà).

La scrivente precisa che detta anomala circostanza è stata comunque considerata ai fini di eventuali decurtazioni all'interno del 15% utilizzato per ogni stima eseguita, per cui non ci saranno ulteriori diminuzioni dei valori già stimati, ma ritiene che sia utile inserire l'informazione all'interno di ogni singolo lotto di vendita per rendere edotti della situazione i potenziali acquirenti su eventuali oneri che potrebbero risultare a proprio carico.

Alla luce di quanto relazionato, la scrivente fa

ISTANZA

a codesto egr. G.E. affinché possa modificare la descrizione di ciascun lotto di vendita da pubblicare, inserendo le circostanze di cui alla presente.

S. Maria Capua Vetere, 15.11.2024

L'esperto
arch. Marialuisa DELLE FEMINE



C.so A. Moro, Pal.zzo Schiavone, n°116
81055 S. Maria Capua Vetere (Ce)
P.IVA: 03166890610

C.F.: DLLMLS79E46I234F
C.T.U. Tribunale di S. Maria C.V.:n° 654
Ordine degli Architetti di Caserta: n° 1610

tel: 0823.844060
fax: 0823.1761156
cell.: 338.9617081
e-mail: marialuisa.dellefemine@gmail.com

