

TRIBUNALE DI AVELLINO

Esecuzioni Immobiliari

ALLEGATO 12

RELAZIONE TECNICA OSCURATA E PROTETTA INTEGRAZIONE PER AGGIORNAMENTO STIMA

GIUDICE: Dr.ssa Michela PALLADINO

R.G.E. 63/2021



TRIBUNALE di AVELLINO

Esecuzioni immobiliari: G.E. Dr.sa M. PALLADINO

Procedimento esecutivo n. R.G.E. 63/2021

INCARICO INTEGRATIVO PER AGGIORNAMENTO STIMA

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dr.ssa Michela Palladino

Nell'udienza del 27 settembre 2022 il G.E. Dr.ssa Michela Palladino ha conferito al nominato Ctu ing. Gianpaolo Girardi - esperto per la stima dei beni pignorati nella Procedura esecutiva n. 63/2021 R.G.E., pendente innanzi al Tribunale di Avellino, promossa da [REDACTED] – SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA A SOCIO UNICO, contro [REDACTED] - incarico integrativo per procedere all'aggiornamento della stima comprensiva degli ulteriori immobili oggetto della estensione del pignoramento del 02 settembre 2022, disponendo che la relazione fosse depositata entro 60 giorni decorrenti dal 12 novembre 2022 e rinviando - per la comparizione delle parti e dei creditori - all'udienza del 07 febbraio 2023.

Pertanto, nell'assolvere all'incarico affidato, il sottoscritto si riferirà ai quesiti già formulati dall'On.le Sig. Giudice e riportati nell'originario verbale di giuramento e conferimento incarico, richiamati nei successivi punti di risposta della relazione da 1. a 4. Sempre nell'originario verbale di incarico è stato disposto che il Ctu depositasse in cancelleria oltre alla perizia in originale, una ulteriore copia della relazione in cui fossero oscurati tutti i dati sensibili ai fini della tutela dei dati personali, e la documentazione su supporto informatico contenente i files di cui ai punti a., b., c., d., e., f., g., h., il tutto come richiesto dal punto 6. del verbale di giuramento e conferimento incarico.

Ciò Premesso

Il Ctu, esaminati gli atti ed i documenti di causa – in particolar modo la suddetta estensione di pignoramento e la relativa certificazione notarile del 12 ottobre 2022 - avendo già avuto accesso agli immobili oggetto dell'esecuzione, presenta la propria relazione.

Controllo della completezza della documentazione

In data 10/10/21, con integrazione prodotta in data 16/11/21, esaminati gli atti ed i documenti di causa per il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., il Ctu ha depositato in cancelleria il modello prestampato appositamente compilato ed integrato, rilevando l'esigenza di effettuare formale comunicazione al G.E., poiché, come rilevabile dalla certificazione notarile, risultavano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria n. 3189/562 del 18/02/2010 in favore di [REDACTED] [REDACTED] (cod. fisc. 00715120150) con sede in Milano, a garanzia di mutuo fondiario del 17.01.2010 per notaio Fimiani rep. n. 133373/22685;
2. Iscrizione ipoteca legale esattoriale del 17/09/2013 n. 1482/10013 in favore di [REDACTED].).

Detti creditori iscritti, non risultavano intervenuti alla data della comunicazione al G.E., né risultava eseguita dal creditore precedente la comunicazione ex art. 498 c.p.c.

Effettuato, in data 25.11.2021, il deposito da parte del creditore precedente dell'atto di avviso ex art. 498 c.p.c., risulta intervenuta, alla data del 01.02.2022, la [REDACTED] [REDACTED] nella persona del procuratore speciale [REDACTED].

Con atti depositati in data 28 febbraio 2022 e 07 aprile 2022 risulta intervenuta la [REDACTED], con sede legale in Roma Via Piemonte n. 38, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 14978561000, partita IVA 15430061000, e per essa, quale mandataria, la società [REDACTED].

██████ – che, a sua volta, aveva ottenuto dal ██████████. procura speciale affinché provvedesse a compiere ogni attività opportuna al recupero dei crediti di cui la mandante è titolare - con sede legale in Roma, Via Piemonte, 38, Codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma numero 10581450961, iscritta al R.E.A. di Roma al n. 1581658, ██████████ - Partita IVA 15430061000 - Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di ██████████. appartenente al "██████████", in nome del Procuratore Speciale ██████████, rappresentata e difesa dagli avv.ti ██████████.

All'esito del sopralluogo, eseguito nella data del 18 gennaio 2022, il C.t.u. non ha rilevato alcun ulteriore motivo per il quale si rendesse necessaria una formale comunicazione al G.E.

Comunicazione dell'inizio formale delle operazioni peritali

Con pec e nota a.r. inviate dal custode, dr.ssa Dorotea Dello Russo, rispettivamente al creditore precedente ed al debitore, è stata comunicata alle parti la data di inizio delle operazioni peritali, fissata per il 18.01.2022, alle ore 10.00 presso i cespiti oggetto di pignoramento, tutti collocati alla Frazione Banzano di Montoro (Av), in via ██████████ ██████████.

Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno 18 gennaio 2022 alle ore 10.00, hanno avuto inizio le operazioni peritali della procedura esecutiva in oggetto, presso gli immobili pignorati collocati alla Frazione Banzano di Montoro (Av) ██████████. Erano presenti in tale occasione, oltre al Ctu ed al custode nominato dr.ssa Dello Russo, il ██████████ ██████████ in qualità di legale rappresentante p.t. ed amministratore unico della società esecutata ██████████ accompagnato ██████████, legale e difensore

dell'esecutato, appartenente al Foro di Nocera Inferiore, con pec:
[REDACTED].

In tale occasione i presenti hanno proceduto ad una ricognizione dei beni staggiti prendendo atto che gli stessi erano in fase di costruzione rispetto al progetto depositato in Comune – ovvero in conformità all'ultimo P.a.C. del 2013 ed alla variante al P.d.R. – con riferimento al fabbricato più piccolo dei due previsti (Corpo A), essendo stato realizzato il piano interrato, il piano terra, il piano primo ed il secondo, tutti al rustico (con le sole strutture in c.c.a.). Il Corpo A risultava privo della struttura relativa alla copertura a falde inclinate.

E' stato rilevato inoltre che:

le strutture realizzate al piano interrato si estendevano oltre la sagoma del piano terra del Corpo A, per un numero di allineamenti di pilastri complessivi pari a 5 file;

il Corpo A risultava perimetrato al suolo da recinzione di cantiere e per tre lati su quattro risultava montato un ponteggio metallico, per tutta l'altezza della costruzione rimasta allo stato rustico;

la predetta recinzione di cantiere del corpo A necessitava di una generale revisione, alla quale il presente debitore si dichiarava disponibile;

la costruzione del Corpo B (il fabbricato più grande tra i due previsti in progetto) non aveva ancora avuto avvio e le aree su cui doveva sorgere erano libere.

Alla richiesta formulata dal custode al debitore inerente copia del titolo legittimante il possesso o la proprietà degli immobili, il [REDACTED] ha specificato che i beni pignorati sono di proprietà della [REDACTED]. in virtù di atti pubblici che avrebbe tempestivamente inviato al richiedente. Alle ore 11.00 sono state chiuse le operazioni peritali, (Cfr. All. n. 1, Verbale di sopralluogo del 18 gennaio 2022).

Punto 1. previo Controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

a) Individuazione esatta dei beni oggetto di pignoramento e formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini.

Il pignoramento originario - notificato in data 25.05.2021 e trascritto presso la CC.RR.II. di Avellino in data 28.06.2021 ai numeri 10726/8880 – oltre al pignoramento in estensione – notificato in data 02.09.2022 e trascritto presso la CC.RR.II. di Avellino in data 19.09.2022 ai numeri 15672/13331 - al pari della certificazione notarile originaria del 28 luglio 2021 e di quella relativa alla estensione del pignoramento del 12 ottobre 2022, entrambe allegata agli atti di causa, hanno ad oggetto **il compendio immobiliare composto dai seguenti 14 beni, di proprietà esclusiva e per intero del debitore, [REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rappresentante p.t., con sede in Pagani (SA) alla via [REDACTED], p. IVA 04345080651, formanti un unico lotto per la vendita, in quanto tutti oggetto di specifico Piano di Recupero e Permesso a Costruire finalizzato alla loro ricostruzione – attualmente in corso - ex Legge 219/81 e s.m.i., senza alcun contributo da parte dello Stato:**

- 1.** Unità immobiliare ad uso locale deposito identificata al N.C.E.U. del Comune di Montoro, sita in Montoro (AV), sez. B, [REDACTED], Piano T, Foglio 4, part. 21, sub 3, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 22 mq, rendita catastale € 35,22;
- 2.** Unità immobiliare ad uso locale deposito identificata al N.C.E.U. del Comune di Montoro, sita in Montoro (AV), sez. B, [REDACTED], Piano T, Foglio 4, part. 21, sub 9, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 37 mq, rendita catastale 49,68;
- 3.** Unità immobiliare ad uso abitativo di tipo popolare identificata al N.C.E.U. del Comune di Montoro, sita in Montoro (AV), sez. B, [REDACTED] n. 47, Piano T, Foglio 4, part. 21, sub 10, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 356,36;

- 4.** Unità immobiliare ad uso abitativo di tipo popolare identificata al N.C.E.U. del Comune di Montoro, sita in Montoro (AV), sez. B, [REDACTED], Piano T, Foglio 4, part. 21, sub 8, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 6, 5 vani, rendita catastale € 224,92;
- 5.** Unità immobiliare ad uso abitativo di tipo popolare identificata al N.C.E.U. del Comune di Montoro, sita in Montoro (AV), sez. B, [REDACTED], Piano 1, Foglio 4, part. 21, sub 6, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 356,36;
- 6.** Unità immobiliare abitazione di tipo rurale, identificata al N.C.E.U. del Comune di Montoro, sita in Montoro (AV), sez. B, [REDACTED], Piano T, Foglio 4, part. 21, sub 4, Cat. A/6, Classe 2, Consistenza 2 vani, rendita catastale 44,42;
- 7.** Unità immobiliare ad uso locale deposito, identificata al N.C.E.U. del Comune di Montoro, sita in Montoro (AV), sez. B, [REDACTED], Piano T, Foglio 4, part. 21, sub 5, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 24 mq, rendita catastale € 38,42;
- 8.** Unità immobiliare abitazione di tipo rurale, identificata al N.C.E.U. del Comune di Montoro, sita in Montoro (AV), sez. B, [REDACTED], Piano 1, Foglio 4, part. 20, Cat. A/6, Classe 4, Consistenza 1 vano, rendita catastale € 30,47;
- 9.** Terreno, identificato al Catasto Terreni del Comune di Montoro, sito in Montoro (AV) sez. B, Foglio 4, part. 391, classamento vigneto, classe 1, consistenza 42 ca, R.D. € 0.57, R.A. € 0,59;
- 10.** Terreno, identificato al Catasto Terreni del Comune di Montoro, sito in Montoro (AV) sez. B, Foglio 4, part. 799, classamento vigneto, classe 1, consistenza 3 are 30 centiare, R.D. € 4,52, R.A. € 4,60;
- 11.** Ente urbano, identificato in NCEU di Montoro (AV), sezione B (Montoro Superiore), Foglio 4, part. 22, are 2 ca 3, ente urbano, [REDACTED];
- 12.** Ente urbano, identificato in NCEU di Montoro (AV), sezione B (Montoro Superiore), Foglio 4, part. 23, ca 55, ente urbano, [REDACTED];

13. Ente urbano, identificato in NCEU di Montoro (AV), sezione B (Montoro Superiore), Foglio 4, part. 24, ca 21, ente urbano, [REDACTED];

14. Ente urbano, identificato in NCEU di Montoro (AV), sezione B (Montoro Superiore), Foglio 4, part. 31, ca 5, ente urbano, [REDACTED].

L'intero compendio immobiliare **confina** ad est con la via pubblica (V [REDACTED] [REDACTED]) e con la p.lla 35 del Fol. 4; a nord con le p.lle 17 e 459 del Fol. 4; ad ovest con le p.lle 796, 797, 798, 26 e 27 del Fol. 4; a sud con le p.lle 712, 32 e 34 del Fol. 4.

b) *Regolarità urbanistica*

b.1. Il sottoscritto Ctu, previa richiesta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montoro (Av) del 20 ottobre 2021 - recepita con protocollo n. 28592 del 21 ottobre 2021 - ha acquisito - in data 15 novembre 2021 - per gli immobili oggetto di esecuzione di cui al pignoramento originario, Certificazione Urbanistica delle aree individuate al Fol. 4 P.lla 20, P.lla 21 (sub 3,4,5,6,8,9,10), P.lla 391, P.lla 799. Inoltre, previa richiesta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montoro (Av) del 30 novembre 2022 - recepita con protocollo n. 35530 del 30 novembre 2022 - ha acquisito - in data 12 dicembre 2022 - per gli immobili oggetto di esecuzione di cui all'estensione di pignoramento, Certificazione Urbanistica delle aree individuate al Fol. 4 P.lla 22, P.lla 23, P.lla 24, P.lla 31. Entrambe le certificazioni urbanistiche sono allegate al n. 2 della relazione, (Cfr. All. 2, Documentazione acquisita presso il Comune di Montoro). Inoltre il Ctu ha acquisito la principale documentazione urbanistico-edilizia che ha autorizzato - secondo la L. 219/81 e s.m.i., senza alcun contributo da parte dello Stato - l'intervento di ricostruzione attualmente in corso sul compendio immobiliare, collocato all'interno di un Piano di Recupero.

Il progetto ex L. 219/81 e s.m.i. ed i permessi intestati al debitore, riguardano la ricostruzione di una porzione di cortina di edifici in muratura preesistenti su [REDACTED]

██████████ catastalmente) – oltre che di quelli retrostanti - ormai demoliti, attraverso due nuovi Fabbricati - denominati corpo A e corpo B, in parte comunicanti ed arretrati rispetto la strada pubblica, come previsto nel P.d.R. e nelle sue varianti – oltre alla realizzazione di spazi pubblici da cedere al Comune, dopo il completamento delle opere.

Le predette opere, ed i suddetti lavori di ricostruzione, rientrano in un unico Piano di Recupero e sono disciplinate da un unico P.a.C. che interessa tutte le particelle pignorate ed oggetto di esecuzione.

Vista l'istanza presentata dalla ██████████, delegata dall'Assemblea condominiale alla ricostruzione, ai sensi della L. 219/81 e s.m.i., della porzione di cortina di fabbricati urbani su ██████████) – con fondi propri e senza alcun contributo da parte dello Stato, come rilevabile dalla relazione tecnica allegata al progetto – frazione di immobili distinti in Catasto alle p.lle 20,21,23,24 e 31 del Fol. 4 di Montoro Superiore, fu rilasciato al legale rapp.te e amm.re unico della ██████████. **il P.a.C. n. 169 del 31.03.2010 nel rispetto della già approvata variante del P.d.R. n. 6/87.**

Di fatti la ██████████. era legittimata al rilascio del suddetto P.a.C. in quanto acquirente dei beni immobili interessati dalla ricostruzione ed oggetto del pignoramento originario, in forza degli atti di compravendita per le p.lle 21 sub 4 e 5, del 17.02.2010 Rep. n. 133371/22683 per notar ██████████ da Nocera Superiore (Sa), trascritto il 18.02.2010 ai numeri 3187/2274, e per i restanti immobili sempre relativamente al pignoramento originario, con atto dello stesso notaio e sempre in data 17.02.2010, Rep. n. 133371/22683, trascritto sempre il 18.02.2010 ai numeri 3188/227, come rilevabile dalla certificazione notarile del notaio Giulia Barbagallo del 28 luglio 2021. Inoltre era legittimata al rilascio del P.a.C. in quanto acquirente dei beni immobili interessati dalla ricostruzione ed oggetto dell'estensione del pignoramento, in forza dell'atto di compravendita per le p.lle 22, 23, 24 e 31 del 17.02.2010 Rep. n.

133372/22684 per notar [REDACTED] da Nocera Superiore (Sa), trascritto il 18.02.2010 ai numeri 3188/2275, come rilevabile da certificazione notarile relativa all'estensione del pignoramento resa dal notaio Giulia Barbagallo il 12 ottobre 2022.

Condizione espressa in sede di approvazione del progetto da parte della I Commissione ex art. 14 L. 219/81 era che 'contestualmente alla ultimazione dei lavori la ditta proprietaria formalizzi regolare atto di cessione delle aree di uso pubblico'.

I lavori ebbero inizio, per il solo fabbricato Corpo A, in data 05.08.2010, previa autorizzazione sismica rilasciata in data 05.08.2010 al n. 68739, atteso che i due corpi di fabbrica (Corpo A, più piccolo, e Corpo B, più grande) sono strutturalmente indipendenti in quanto separati da giunto tecnico.

Furono eseguite per il fabbricato Corpo A le opere di contenimento dello scavo e le fondazioni, il grezzo del piano interrato – esteso anche al di sotto dell'accesso al complesso immobiliare dalla via pubblica - e gli impalcati fuori terra dei piani terra, primo e secondo, ad esclusione della sola copertura a falde inclinate. Lo stato delle opere di ricostruzione è rimasto inalterato rispetto alla consistenza precedentemente descritta, come accertato dal Ctu durante il sopralluogo del 18 gennaio u.s.

A seguito di sopralluogo del Corpo A in costruzione da parte del personale dell'UTC e della polizia municipale, furono riscontrate delle difformità non sostanziali derivanti da esigenze puramente tecniche che diedero luogo ad ordinanza di sospensione delle opere n. 98 del 07.12.2011. Tale circostanza fu superata con il **P.a.C. in variante e sanatoria** – sempre rilasciato al legale rapp.te e amm.re unico della [REDACTED] - **n. 177 del 02.05.2012**, previo parere favorevole espresso dalla preposta commissione alla ricostruzione in data 13.03.2012.

Successivamente, per consentire la verifica strutturale del fabbricato denominato Corpo B, la società ha richiesto **variante al P.d.R.** Detta variante è stata **approvata dal C.C. con Delibera n. 79 del 27.11.2012**. Conseguentemente, nel rispetto della variante al P.d.R. è stato rilasciato l'ultimo **P.a.C. n. 181 del 26.02.2013** che prevede sempre la costruzione di due corpi di fabbrica (Corpo A, più piccolo, e Corpo B, più grande) giuntati

tra loro, arretrati rispetto alla strada pubblica, realizzati con strutture a telai in c.c.a. e solai laterocementizi con travetti in c.a.p. Le destinazioni prevedono un piano interrato con garages, depositi e cantine; un piano terra adibito a locali commerciali; un piano primo e secondo con alloggi per civili abitazioni. La copertura è prevista a tetto con falde inclinate, (Cfr. All. 2, Documentazione acquisita presso il Comune di Montoro).

Allo stato dei lavori di ricostruzione, così come visionati alla data del sopralluogo del 18 gennaio 2022, può essere dedotta la loro regolarità urbanistica rispetto al P.a.C. n. 181 del 26.02.2013

c) *Identificazione e regolarità catastale*

Lo scrivente Ctu ha verificato la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento originario ed in quello in estensione oltre che nella certificazione notarile originaria ed in quella relativa all'estensione del pignoramento, con le risultanze catastali dei beni del debitore.

Per il compendio immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare ed esecuzione - composto dai 14 beni di seguito elencati - **va però sottolineato che le categorie catastali dei beni non corrispondono allo stato attuale degli immobili.**

Difatti, il compendio risulta oggetto di specifico Piano di Recupero e di Permesso a Costruire finalizzato **alla ricostruzione** dei fabbricati, ex Lege 219/81 e senza alcun contributo da parte dello Stato. **Essendo stati avviati i lavori**, le costruzioni, così come riportate in catasto, risultano da tempo tutte demolite e le coltivazioni, relative alle p.lle 391 e 799, risultano assenti, mentre risulta in corso di esecuzione l'edificio di cui al Corpo A previsto in progetto. **Nel seguito della relazione, ed in particolare nella valutazione di stima, verranno specificati tutti i costi necessari alla regolarizzazione catastale dei beni.**

1. Comune di Montoro, sez. B, [REDACTED], deposito in N.C.E.U. Foglio 4, part. 21, sub 3, Piano T, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 22 mq;
2. Comune di Montoro, sez. B, [REDACTED], deposito in N.C.E.U. Foglio 4, part. 21, sub 9, Piano T, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 37 mq;
3. Comune di Montoro, sez. B, [REDACTED], abitazione popolare in N.C.E.U. Foglio 4, part. 21, sub 10, Piano T, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 7,5 vani;
4. Comune di Montoro, sez. B, [REDACTED], abitazione popolare in N.C.E.U. Foglio 4, part. 21, sub 8, Piano T, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 6, 5 vani;
5. Comune di Montoro, sez. B, [REDACTED], abitazione popolare in N.C.E.U. Foglio 4, part. 21, sub 6, Piano 1, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 7,5 vani;
6. Comune di Montoro, sez. B, [REDACTED], abitazione rurale in N.C.E.U. Foglio 4, part. 21, sub 4, Piano T, Cat. A/6, Classe 2, Consistenza 2 vani;
7. Comune di Montoro, sez. B, [REDACTED], deposito in N.C.E.U. Foglio 4, part. 21, sub 5, Piano T, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 24 mq;
8. Comune di Montoro, sez. B, [REDACTED], abitazione rurale in N.C.E.U. Foglio 4, part. 20, Piano 1, Cat. A/6, Classe 4, Consistenza 1 vano;
9. Comune di Montoro, sez. B, Terreno in Catasto Terreni Foglio 4, part. 391, vigneto, classe 1, consistenza 42 ca;
10. Comune di Montoro, sez. B, Terreno in Catasto Terreni Foglio 4, part. 799, vigneto, classe 1, consistenza 3 are 30 centiare;
11. Comune di Montoro, sez. B. Ente Urbano in NCEU di Montoro (AV), Foglio 4, part. 22, are 2 ca 3, [REDACTED];
12. Comune di Montoro, sez. B. Ente Urbano in NCEU di Montoro (AV), Foglio 4, part. 23, ca 55, [REDACTED];

13. Comune di Montoro, sez. B. Ente Urbano in NCEU di Montoro (AV), Foglio 4, part. 24, ca 21, [REDACTED];
14. Comune di Montoro, sez. B. Ente Urbano in NCEU di Montoro (AV), Foglio 4, part. 31, ca 5, [REDACTED].

Punto 2. Relazione generale di consulenza.

2.A. *Le pratiche urbanistico edilizie svolte relativamente agli immobili pignorati sono le seguenti, (Cfr. All. n. 2, Documentazione acquisita presso il Comune di Montoro):*

2.A.1. Il sottoscritto Ctu, previa richiesta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montoro del 20 ottobre 2021, ha acquisito - in data 15 novembre 2021 - per gli immobili oggetto di esecuzione e relativi al pignoramento originario, Certificazione Urbanistica delle aree riportate al Fol. 4 P.IIa 20, P.IIa 21 (sub 3,4,5,6,8,9,10), P.IIa 391, P.IIa 799. Previa richiesta del 30 novembre 2022 inviata allo stesso Responsabile, ha acquisito – in data 12 dicembre 2022 – per gli immobili oggetto di esecuzione di cui all'estensione di pignoramento, Certificazione Urbanistica delle aree individuate al Fol. 4 P.IIa 22, P.IIa 23, P.IIa 24, P.IIa 31. Entrambe le certificazioni urbanistiche sono allegate al n. 2 della relazione, (Cfr. All. 2, Documentazione acquisita presso il Comune di Montoro). Inoltre il Ctu ha acquisito la principale documentazione urbanistico-edilizia, compreso lo stralcio dei progetti a base dei permessi rilasciati per la ricostruzione, che hanno autorizzato l'intervento edilizio - secondo la L. 219/81 e s.m.i., senza alcun contributo da parte dello Stato - attualmente in corso sul compendio immobiliare oggetto di esecuzione, collocato all'interno di un Piano di Recupero che prevedeva l'arretramento dei fabbricati rispetto alla viabilità pubblica. Va sottolineato, ancora una volta, che le predette opere, ed i suddetti lavori di ricostruzione, rientrano in un unico Piano di Recupero e sono disciplinate da vari P.a.C. che hanno autorizzato la ricostruzione dell'intero complesso immobiliare.

Tutta la documentazione elencata, compreso i due Certificati di Destinazione Urbanistica delle aree oggetto di esecuzione – il primo, relativo agli immobili oggetto del pignoramento originario; il secondo relativo agli immobili oggetto di estensione di pignoramento - è stata allegata al n. 2 della relazione:

- Su istanza della [REDACTED] delegata alla ricostruzione ai sensi della L. 219/81 e s.m.i. della porzione di cortina di fabbricati urbani [REDACTED] [REDACTED], distinta in Catasto alle p.lle 20,21,23,24 e 31 del Fol. 4 di Montoro Superiore – con fondi propri e senza alcun contributo da parte dello Stato, come rilevabile dalla relazione tecnica allegata al progetto - fu rilasciato al legale rapp.te e amm.re unico della [REDACTED], in qualità di acquirente dei beni oggetto di ricostruzione, **il P.a.C. n. 169 del 31.03.2010 nel rispetto della già approvata variante del P.d.R. n. 6/87.** Il rilascio dell'autorizzazione alla ricostruzione alla società esecutata è stato possibile in forza degli atti di compravendita - relativamente al pignoramento originario - per le p.lle 21 sub 4 e 5 del 17.02.2010 Rep. n. 133371/22683 per [REDACTED] da Nocera Superiore (Sa), trascritto il 18.02.2010 ai numeri 3187/2274, per i restanti immobili - sempre inclusi nel pignoramento originario - con lo stesso notaio e sempre del 17.02.2010, Rep. n. 133371/22683, trascritto sempre il 18.02.2010 ai numeri 3188/227, come desunto dalla certificazione notarile del notaio Giulia Barbagallo del 28 luglio 2021. Inoltre – relativamente agli immobili oggetto di estensione di pignoramento - l'autorizzazione alla ricostruzione alla società esecutata è stato possibile in forza dell'atto di compravendita per le p.lle 22, 23, 24 e 31 del 17.02.2010 Rep. n. 133372/22684 per [REDACTED] da Nocera Superiore (Sa), trascritto il 18.02.2010 ai numeri 3188/2275, come desunto dalla certificazione notarile relativa all'estensione del pignoramento resa dal notaio Giulia Barbagallo il 12 ottobre 2022.
- Condizione espressa in sede di approvazione del progetto da parte della I Commissione ex art. 14 L. 219/81, era che 'contestualmente alla ultimazione dei

lavori la ditta proprietaria formalizzi regolare atto di cessione delle aree di uso pubblico'.

- I lavori ebbero inizio, per il solo fabbricato Corpo A, in data 05.08.2010, previa autorizzazione sismica rilasciata in data 05.08.2010 al n. 68739, atteso che i due corpi di fabbrica (Corpo A, più piccolo, e Corpo B, più grande) sono strutturalmente indipendenti in quanto separati da giunto tecnico. Furono eseguite per il fabbricato Corpo A le fondazioni, il grezzo del piano interrato – esteso anche al di sotto dell'accesso al complesso immobiliare dalla via pubblica - e gli impalcati fuori terra (piano terra, primo e secondo) ad esclusione della sola della copertura a falde inclinate. Lo stato delle opere di ricostruzione è rimasto inalterato rispetto alla consistenza precedentemente descritta, come accertato dal Ctu durante il sopralluogo del 18 gennaio u.s.
- A seguito di sopralluogo del Corpo A in costruzione da parte del personale dell'UTC e della polizia municipale, furono riscontrate delle difformità non sostanziali derivanti da esigenze puramente tecniche che diedero luogo ad ordinanza di sospensione delle opere n. 98 del 07.12.2011. Tale circostanza fu superata con il **P.a.C. in variante e sanatoria** – sempre rilasciato al legale rapp.te e amm.re unico della [REDACTED]. - **n. 177 del 02.05.2012**, previo parere favorevole espresso dalla preposta commissione in data 13.03.2012.
- Successivamente, per consentire la verifica strutturale del fabbricato denominato Corpo B, la società ha richiesto **variante al P.d.R.** Detta variante è stata **approvata dal C.C. con Delibera n. 79 del 27.11.2012**. Conseguentemente, nel rispetto della variante al P.d.R. è stato rilasciato l'ultimo **P.a.C. n. 181 del 26.02.2013** che prevede sempre la costruzione di due corpi di fabbrica (Corpo A, più piccolo, e Corpo B, più grande) giuntati tra loro, realizzati con strutture a telai in c.c.a. e solai laterocementizi con travetti in c.a.p.; con piano interrato destinato a garages, depositi e cantine; un piano terra adibito a locali commerciali; un piano primo e secondo con alloggi per civili abitazioni. La copertura è prevista a tetto con falde inclinate, (Cfr. All. 2, Documentazione acquisita presso il Comune di Montoro).

Secondo l'art. 6 del D. lgs 192/05 e s.m.i. al termine dei lavori di ricostruzione, prima di richiedere il certificato di agibilità, il costruttore consegnerà al Comune anche l' attestato di prestazione energetica degli immobili, ovvero l'APE. L'attestato dovrà essere redatto da un **certificatore energetico indipendente** ed estraneo alle altre fasi di progettazione e realizzazione dell'edificio.

Allo stato dei lavori di ricostruzione, così come visionati alla data del sopralluogo del 18 gennaio 2022, può essere dedotta la loro regolarità urbanistica rispetto al P.a.C. n. 181 del 26.02.2013, (Cfr. All. 2, Documentazione acquisita presso il Comune di Montoro).

2.B *Descrizione generale ed analitica dei beni compresi nel lotto.*

2.B.1. Descrizione generale ed analitica del compendio immobiliare oggetto dei lavori di ricostruzione alla frazione Banzano di Montoro - secondo la variante al P.d.R. approvata nel 2012 ed il P.a.C. approvato nel 2013:

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione forma un unico lotto e risulta oggetto di P.a.C. ex L. 219/81 e s.m.i. - secondo la variante approvata al P.d.R. - intestato al debitore esecutato. Il Permesso riguarda la ricostruzione di una porzione di cortina di edifici in muratura preesistenti su [REDACTED] di Banzano di Montoro ([REDACTED] catastalmente) – oltre che di quelli retrostanti - ormai demoliti, attraverso due nuovi Fabbricati - denominati corpo A e corpo B, in parte comunicanti ed arretrati rispetto la via pubblica, come da specifica previsione del P.d.R. – oltre alla realizzazione di spazi pubblici da cedere, dopo il completamento delle opere, al Comune. Le aree oggetto di esecuzione sono collocate al centro della frazione Banzano di Montoro, prospettano sulla via pubblica (strada provinciale SP 18) in una zona residenziale e commerciale. La distanza del compendio dal centro del Comune di Montoro è pari a circa 3.2 Km, quella dal centro di

Solofra risulta pari a circa 4.0 Km; la distanza delle aree dal centro del capoluogo di provincia risulta pari a circa 13 Km. La quota sul livello del mare è pari a 400m.

Tutti gli immobili oggetto di esecuzione, ed i suddetti lavori di ricostruzione, rientrano in un unico Piano di Recupero e sono disciplinate da un P.a.C. che interessa tutte le particelle pignorate (sia quelle oggetto del pignoramento originario che quelle oggetto di estensione di pignoramento).

Difatti, i P.a.C. sono stati rilasciati per la ricostruzione delle p.lle 20, 21 (con relativi subalterni), 23, 24 e 31 del Fol. 4, tutti fabbricati da tempo demoliti, secondo un progetto che, oltre alle aree di sedime dei predetti fabbricati, impegna anche la superficie delle p.lle 22, 799 e 391. La superficie delle aree oggetto del pignoramento originario sulle p.lle 20, 21, 391 e 799 è pari a $(137+520+42+330)$ mq = 1029mq; la superficie delle aree oggetto dell'estensione di pignoramento sulle p.lle 22, 23, 24 e 31 risulta pari a 284mq. La superficie complessiva delle aree interessate dalla ricostruzione del complesso immobiliare ammonta a $1029\text{mq} + 284\text{mq} = 1\ 313\text{mq}$ ed il progetto del complesso immobiliare rientrante nel P.d.R. approvato prevede due distinti corpi di fabbrica A e B, con un piano interrato (destinato a deposito e garage comunicanti per il corpo A e per il corpo B), un piano terra (con destinazione commerciale, distinto per i due corpi di fabbrica previsti in progetto) e due piani in elevazione (destinati a residenze, distinti per i due edifici).

Va ancora precisato che tutte le p.lle oggetto dell'atto di pignoramento originario (sia i Fabbricati demoliti di cui alla p.lla 20 e p.lla 21, con i subalterni 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, che i due fondi di cui alle p.lle 391 e 799), assieme alle altre p.lle oggetto dell'estensione di pignoramento: fondo di cui alla p.lla 22, e fabbricati demoliti di cui alle p.lle 23, 24 e 31, rientrano tutte nel P.d.R. del centro storico del Comune di Montoro frazione Banzano (dal 1987, già con Delibera di C.C. n. 6, per poi essere oggetto di variante al P.d.R. di cui alla Delibera di C.C. n. 79 del 2012, su richiesta e progetto del debitore esecutato). Quindi tali aree sono vincolate all'esecuzione del progetto complessivo riportato nel P.d.R. e nel

P.a.C. che prevede anche la realizzazione di spazi pubblici accessori alle costruzioni, da cedere, dopo l'ultimazione dei lavori, all'amm.ne comunale. Conseguentemente, non può neanche essere lecitamente ipotizzato un intervento parziale limitato al solo corpo A, ovvero limitato alla costruzione già presente sui luoghi, ferma allo stato rustico con esclusione della copertura.

In definitiva, prevedendo il P.d.R. ed il P.a.C. una ricostruzione unica dei fabbricati sulle aree di progetto, non risulta possibile alcun tipo di frazionamento né di ricostruzione parziale delle opere. Di fatti, secondo la variante al P.d.R. approvata dal C.C. con Delibera n. 79 del 27.11.2012 e nel rispetto dell'ultimo P.a.C. rilasciato, n. 181 del 26.02.2013, è prevista la costruzione di due corpi di fabbrica - Corpo A, più piccolo, e Corpo B, più grande - giuntati tra loro, realizzati con strutture a telai in c.c.a. e solai laterocementizi con travetti in c.a.p. Il progetto prevede il piano interrato destinato a garages, depositi e cantine; il piano terra adibito a locali commerciali; il piano primo ed il piano secondo destinato ad alloggi per civili abitazioni. La copertura è prevista con tetto con falde inclinate.

I vari livelli saranno serviti da scale interne ed ascensori. Il calcolo delle strutture di progetto, che ha portato alla autorizzazione sismica rilasciata in data 05.08.2010 al n. 68739, è stato eseguito nel rispetto della normativa sismica vigente nel 2010 (N.T.C. 2008). LeOMPagnature sono previste in progetto del tipo a camera d'aria ed i tramezzi in laterizio dello spessore di cm 8/10. Gli intonaci previsti in progetto sono del tipo tradizionale o premiscelato. Gli infissi esterni previsti in progetto sono del tipo in legno - alluminio, le porte interne in legno; le rifiniture così come i pavimenti, i rivestimenti gli igienici e le rubinetterie previste in progetto sono quelle tipiche per l'edilizia civile. I colori esterni verranno apposti nel rispetto del Piano Colore di cui il Comune è dotato. L'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento previsti da progetto saranno realizzati secondo le norme vigenti. Gli scarichi delle acque nere saranno convogliati nella fogna comunale. Gli spazi esterni di uso pubblico dell'ultima variante restano identici a quelli dei progetti precedenti e, ad ultimazione delle opere, saranno ceduti al Comune.

I volumi urbanistici complessivi di progetto sono inferiori a quelli max. consentiti.

CALCOLO VOLUMI URBANISTICI COME DA ULTIMO PROGETTO

P.T. corpo A 198.94 mq, corpo B 364.24mq; tot. = 563.18mq x 3.35m = 1 886.65mc

P.1. corpo A 224.40 mq, corpo B 416.55mq; tot. = 640.95mq x 3.05m = 1 9546.90mc

P.2. corpo A 224.40 mq, corpo B 416.55mq; tot. = 640.95mq x 3.05m = 1 9546.90mc

Tot. mc 5 796.45 < mc 5 796.52.

Le superfici lorde commerciali, distinte per destinazione e per ogni singolo livello dei due corpi di fabbricata, ricavate dal Ctu attraverso il progetto allegato all'ultimo P.a.C. rilasciato, sono le seguenti, (Cfr. All. 3, Grafici del Ctu – Rappresentazione superfici lorde commerciali previste in progetto e superfici realizzate al rustico):

INTERRATO

CORPO A + CORPO B

garage: sup. lorda 39.04mq; box 1: sup. lorda 40.92mq; box 2: sup. lorda 38.12mq; box 3: sup. lorda 40.93mq; box 4: sup. lorda 50.59mq; box 5: sup. lorda 41.16mq; box 6: sup. lorda 47.54mq; box 7: sup. lorda 54.23mq; box 8: sup. lorda 34.04mq; box 9: sup. lorda 48.97mq.

Cantina 1: sup. lorda 193.06mq; cantina 2: sup. lorda 31.69mq.

Superficie tot. lorda commerciale box auto e garage al p. interrato = 435.54mq

Superficie tot. lorda commerciale cantine al p. interrato = 224.75mq

PIANO TERRA

CORPO A negozio 1: sup. lorda 48.81mq; negozio 2: sup. lorda 37.71mq; negozio 3: sup. lorda 47.70mq; negozio 4: sup. lorda 39.08mq.

Superficie lorda commerciale negozi = 173.30mq

CORPO B negozio 1: sup. lorda 50.14mq; negozio 2: sup. lorda 75.42mq; negozio 3: sup. lorda 78.74mq; negozio 4: sup. lorda 118.34mq.

Superficie lorda commerciale negozi = 322.64mq

Superficie tot. lorda commerciale negozi al p. terra = 495.94mq

PIANO PRIMO

CORPO A abitazione 1: sup. lorda 112.20mq; abitazione 2: sup. lorda 114.35mq

Superficie lorda commerciale abitazioni = 226.55mq

CORPO B abitazione 1: sup. lorda 79.70mq; abitazione 2: sup. lorda 110.76mq; abitazione 3: sup. lorda 118.46mq; abitazione 4: sup. lorda 108.97mq

Superficie lorda commerciale abitazioni = 417.89mq

PIANO SECONDO

CORPO A abitazione 1: sup. lorda 112.20mq; abitazione 2: sup. lorda 114.35mq

Superficie lorda commerciale abitazioni = 226.55mq

CORPO B abitazione 1+2: sup. lorda 196.50mq; abitazione 3: sup. lorda 118.46mq; abitazione 4: sup. lorda 107.84mq

Superficie lorda commerciale abitazioni = 422.80mq

Superficie tot. lorda commerciale abitazioni pp. primo e secondo = 1 293.79mq

2.C *Descrizione delle eventuali dotazioni condominiali.*

Saranno, per ogni unità immobiliare rientrante lotto, quelle previste nel progetto approvato.

2.D *Valutazione complessiva dei beni facenti parte dell'unico lotto.*

Il metodo più corretto per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione - aree di sedime dei fabbricati demoliti, di cui alla p.lla 20, p.lla 21, p.lla 23, p.lla 24, p.lla 31 del Fol. 4, oltre ai fondi di cui alle p.lle 391, 799 e 22 sempre del

Fol. 4, compreso il rustico del Corpo A in costruzione secondo il P.a.C. approvato – risulta essere quello del valore di trasformazione, trattandosi di aree sulle quali è in corso la ricostruzione dei due edifici previsti in progetto, secondo il **P.a.C. n. 181 del 26.02.2013**, ferma al rustico del solo corpo A privo della copertura.

La relazione che esprime detto valore di trasformazione è la seguente:

$$V_a = V_{mt} - K_{tot},$$

ossia

$$V_a = V_{mt} - (C_{tot} + S + I + O + P), \text{ con}$$

V_a = valore di mercato delle aree oggetto di esecuzione allo stato attuale, comprensivo del valore del progetto approvato e di quello del rustico del Corpo A;

V_{mt} = valore di mercato della trasformazione edilizia avvenuta, ovvero quello del completamento delle opere secondo il progetto approvato;

C_{tot} = sommatoria di tutti i costi monetari necessari per completare le costruzioni e renderle agibili e pronte per la vendita = $C_1 - C_2$ = Costi di costruzione della trasformazione e costi di urbanizzazione – Costi di costruzione del rustico del corpo A;

S = spese generali della trasformazione in particolare relative alle pratiche catastali;

I = interessi sui capitali necessari alla trasformazione;

O = onorari professionali necessari alla trasformazione, relativi alla sola fase esecutiva: DL, CSE, Collaudo;

P = profitto dell'imprenditore trasformatore.

Per ottenere V_{mt} bisogna desumerlo mediante i valori ricavati dall'analisi di mercato condotta all'attualità (Cfr. All. 4, Valori di mercato immobili 2022 e valori OMI 2021).

Per determinare il valore di mercato delle aree trasformate, ossia completate dagli edifici ricostruiti e pronti per la alienazione sul mercato immobiliare, si utilizzerà il metodo sintetico-comparativo per confronto, che consiste nel formare una scala di prezzi noti, di

beni analoghi, riferiti al parametro unitario metro quadro lordo commerciale e nell’inserire, successivamente, il bene da stimare (considerato trasformato mediante la ricostruzione dei due edifici) nel gradino della scala formata che presenta con il bene maggiori analogie.

Al fine di fornire un’ampia argomentazione del valore stimato, nel condurre l’indagine del mercato immobiliare si è fatto riferimento, per le quotazioni, ai dati raccolti per le offerte di vendita nelle principali agenzie immobiliari (Cfr. All. 4, Valori di mercato immobili 2022 e valori OMI 2021), cioè alla media dei prezzi del semestre per compravendite di abitazioni e locali commerciali, di recente costruzione o seminuovi ed in buono stato manutentivo.

I prezzi medi possono essere poi corretti mediante coefficienti che tengono conto dei vari fattori riscontrabili nei casi specifici, mentre le superfici di calcolo delle abitazioni, dei garage e dei locali commerciali devono essere intese al lordo dei muri perimetrali e di metà dei muri di confine tra le diverse unità immobiliari.

I dati di mercato – reperiti attraverso le indagini dirette – sono riportati in due distinte tabelle, per abitazioni e per locali commerciali, collocate in Montoro.

ABITAZIONI IN MONTORO OFFERTE VENDITA

Rifer. Immobiliare	Tipologia	ubicazione	Richiesta complessiva	Prezzo unitario abitazione richiesto
Immobiliare.it/Mediocasa Rifer. e data annuncio AV-18226801 - 08/10/21	Trilocale 90mq recente costruzione, al 1 piano con posto auto	Via Mellino, Banzano, Montoro	80 000,00€	888,89€/mq
Idealista - Privato Rifer. e data annuncio 23090177 -	Quadrilocale di 170mq di recente costruzione, al 3 piano senza ascensore con posto auto	C.so Michelangelo Testa, Figlioli, Montoro	180 000,00€	1 058,82€/mq
Idealista – FullService di Aliberti Aniello Rifer. e data annuncio Aniello -	Trilocale di 90mq di recente costruzione, al 1 piano senza ascensore con cantina	Via Frontale, Piazza di Pandola, Montoro	120 000,00€	1 333,33€/mq
Immobiliare.it/Privato Rifer. e data annuncio EK-57223286 - 24/10/21	Trilocale di 84mq al 3 piano con ascensore ed accesso disabili + posto auto esterno	Via Varese, Torchiati, Montoro	145 000,00€	1 726,19€/mq

LOCALI COMMERCIALI MONTORO OFFERTE VENDITA

Rifer. Immobiliare	Tipologia	ubicazione	Richiesta complessiva	Prezzo unitario abitazione richiesto
Idealista – HomePal srl Rifer. e data annuncio 260302 -	Locale di 200mq open space, in buono stato al piano terra	Via Fiore, Piano, Montoro	300 000,00€	1 500,00€/mq
Idealista – FullService di Aliberti Aniello Rifer. e data annuncio Aniello -	Locale di 55 mq fronte strada	Via Trucillo, San Pietro, Montoro	58 000,00€	1 054,54€/mq
Idealista – CasAffare Immobiliare Rifer. e data annuncio 1078 -	Locale di 75 mq fronte strada	Montoro	110 000,00€	1 466,67€/mq

Risulta necessario osservare che i dati economici puntuali rilevati dalle Agenzie immobiliari contattate sono da considerarsi offerte di mercato che il venditore intende realizzare nella futura compravendita; è opportuno, per tal motivo, considerare per tali valori un abbattimento percentuale – ordinariamente compreso tra il 5% ed il 15% - che tenga conto dell'alea di contrattazione, che di norma incide sul prezzo futuro. Tale abbattimento percentuale si stima pari almeno al 10.0%.

Determinazione del valore di mercato unitario degli immobili completati:

Dalle offerte di vendita al 2022 per appartamenti in Montoro, nella zona di Banzano od in zone vicine, di recente costruzione o seminuovi, praticando una decurtazione del 10.00% in funzione dell'alea di contrattazione (alea ordinariamente variabile tra il 5% e 15%) si stima che per una costruzione con caratteristiche analoghe a quella in oggetto, possa essere considerato un valore di mercato pari a: $(888,89+1058,82+1333,33+1726,19)$ €/mq / 4 = 1251,81 €/mq = x 0.90 = **1 126,63 €/mq**

Dalle valutazioni OMI per la zona d'interesse si deduce un valore unitario per i box auto, in rapporto a quello determinato per le abitazioni attraverso la ricerca di mercato, pari a $[(600€+840€)/2/(1050€+1200€)/2] \times 1\,126,63 \text{ €/mq} = 720€/1125€ \times 1\,126,63 \text{ €/mq} =$

$0.64 \times 1\,126,63 \text{ €/mq} = \underline{\underline{721,04\text{€/mq}}}$; conseguentemente, le cantine saranno valutate
 $0.50 \times 1\,126,63 \text{ €/mq} = \underline{\underline{563,32\text{€/mq}}}$

Dalle offerte di vendita al 2022 per locali commerciali in Montoro, di recente costruzione o seminuovi, praticando una decurtazione del 10.00% in funzione dell'alea di contrattazione (alea ordinariamente variabile tra il 5% e 15%) si stima che per una costruzione con caratteristiche analoghe a quella in oggetto, possa essere considerato un valore di mercato pari a: $(1\,500,00 + 1\,054,54 + 1\,466,67) \text{ €/mq} / 3 = 1\,340,40 \text{ €/mq} = \times 0.90 = \underline{\underline{1\,206,36 \text{ €/mq}}}$

Superficie totale lorda commerciale box auto e garage = 435.54mq

$435.54\text{mq} \times 721,04\text{€/mq} = \underline{\underline{314\,041,76\text{€}}}$

Superficie totale lorda commerciale cantine = 224.75mq

$224.75\text{mq} \times 563,32\text{€/mq} = \underline{\underline{126\,606,17\text{€}}}$

Superficie totale lorda commerciale negozi = 495.94mq

$495.94\text{mq} \times 1\,206,36 \text{ €/mq} = \underline{\underline{598\,282,18\text{€}}}$

Superficie totale lorda commerciale abitazioni = 1 293.79mq

$1\,293.79\text{mq} \times 1\,126,63 \text{ €/mq} = \underline{\underline{1\,457\,622,63\text{€}}}$

$V_{mt} = 314\,041,76\text{€} + 126\,606,17\text{€} + 598\,282,18\text{€} + 1\,457\,622,63\text{€} = \underline{\underline{2\,496\,552,74\text{€}}}$

$C_{tot} = C_1 - C_2 =$ Costi di costruzione della trasformazione e costi di urbanizzazione – Costi di costruzione del rustico del corpo A.

Tra i costi da detrarre non viene valutato quello della demolizione dei volumi preesistenti, poiché i P.a.C., a partire da quello del 2010, sono stati tutti rilasciati per la sola ricostruzione di fabbricati urbani, dovendo essere a tale epoca - che è anche quella, nel febbraio 2010, di acquisizione degli immobili da parte della società esecutata - già avvenute le demolizioni dei fabbricati preesistenti. Di fatti, non vi sono riferimenti ad opere

di demolizione nella relazione tecnica [REDACTED] allegata al progetto del primo P.a.C., mentre, nelle relazioni tecniche successive si fa cenno all'inizio dei lavori per il solo Corpo A, previa autorizzazione sismica rilasciata in data 05.08.2010 n. 68739. A conferma di tale ipotesi vi è la foto ricavabile da google earth e risalente al giugno 2010, epoca antecedente all'inizio dei lavori, che mostra le demolizioni già da tempo avvenute e la presenza di folta vegetazione sulle aree di sedime.



Determinazione del Costo di costruzione C_1 = Costo di costruzione della trasformazione comprensivo dei costi di urbanizzazione, inerente tutte le opere di completamento necessarie alla trasformazione.

Per la determinazione del costo di costruzione può farsi riferimento alla D.G.R. n. 279 del 24/6/2019 (BUR n. 38 del 1/7/2019) con cui sono stati rivisti i costi massimi per gli interventi di edilizia residenziale pubblica.

Il Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.), per gli interventi di nuova edificazione, risulta pari a € 920,00 per mq di superficie complessiva, così come determinata all'articolo 6 del Decreto (in cui rientra la superficie utile dell'alloggio o del locale commerciale + la superficie accessoria di pertinenze come balconi, soffitte, logge, cantinole, androni di ingresso, vano scala e ascensore, volumi tecnici, porticati, etc...).

Sono previste maggiorazioni del costo base per: intervento in zona sismica + 6%; per ogni elemento di qualità aggiuntiva +4 %.

La somma dei precedenti fattori esprime il costo di realizzazione tecnica dell'intervento di nuova edificazione (C.R.N.), per mq di superficie complessiva (Sc) che, per gli interventi di nuova costruzione, risulta fornita dalla superficie utile (quella del pavimento dell'alloggio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri di pilastro, di cavedi, di impianti) aumentata del 60% della superficie accessoria (quella risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio, quali logge, balconi, cantinole o soffitte).

Nel caso in esame $C.R.N. = (920€ + 6\% + 4\%) /mq Sc = 1012,00€/mq Sc$

Al fine di ricavare un costo di costruzione applicabile per mq lordo commerciale, si detrae al C.R.N. una percentuale pari all'incirca al 28%:

costo di costruzione/mq lordo commerciale = $1012,00€/mq Sc \times 0.72 = 728,64€/mq$.

Pertanto nel costo di costruzione così valutato rientra anche il costo delle sistemazioni esterne ed urbanizzazioni che, in seguito al completamento dell'intervento, saranno cedute all'amministrazione comunale per divenire di uso pubblico.

$C_1 = [P. interr. (435.54 + 224.75) mq + P. terra (173.30 + 322.64) mq + P. primo (226.55 + 417.89) mq + P. secondo (226.55 + 422.80) mq] \times 728,64€/mq = 2450.02mq \times 728,64€/mq = \underline{1.785.182,57€}$.

Determinazione del Costo di costruzione C_2 inerente le strutture in gran parte già realizzate per il Corpo A

$$C_2 = 24.00\% \times 728,64\text{€/mq} \times [\text{P. interr. } (50.59 + 41.16 + 47.54 + 54.23 + 27.90 + 26.66 + 24.62) \text{ mq} + \text{P. terra } (173.30) \text{ mq} + \text{P. primo } (226.55) \text{ mq} + \text{P. secondo } (226.55) \text{ mq}]$$

$$= 0.24 \times 728,64\text{€/mq} \times 899.10\text{mq} = \underline{157\,228,85\text{€}}$$

PERCENTUALE DI INCIDENZA DEI COSTI DI COSTRUZIONE IN FABBRICATI RESIDENZIALI		
Prof. E. Micelli, Corso di Estimo, Università di Venezia		
Opera	Percentuale incidenza	Percentuali di incidenza delle opere realizzate per il rustico (strutture in c.c.a.) del Corpo A, non comprensivo della copertura a falde inclinate
Scavi e movimenti terra	2.50% al 100%	2.50%
Sondaggi e diaframmi	3.07% al 100%	3.07%
Fondazioni	3.17% al 100%	3.17%
Struttura c.a. più trattamento a vista	21.27% al 72%	15.31%
Murature e tramezzi	1.98%	//
Vespai sottofondi e pavimenti	7.25%	//
Opere in pietra	1.30%	//
Rivestimenti e zoccolini	7.12%	//
Intonaci e tinteggiature	5.58%	//
Canne e fognature	1.85%	//
Coibentazione	1.95%	//
Impermeabilizzazione e copertura	2.20%	//
Serramenti e lattonerie	9.55%	//
Serramenti in legno	10.54%	//
Impianto di riscaldamento	7.56%	//
Impianto idrosanitario e sollev.	3.59%	//
Impianto elettrico	6.34%	//
Impianto ascensori	3.17%	
TOTALE	100.00%	24.00%

Se al trattamento a vista delle strutture si riserva il 4.5%, rimane il 95.5% da ripartire tra pt, p1, p2, copert. avendo considerato a parte sia le fondazioni che i diaframmi. Poiché sono stati realizzati 3 livelli su 4, si ha:
 $95.5\% / 4 \times 3 = 72\%$

Determinazione delle Spese generali della trasformazione S, comprensive di tutte le spese catastali necessarie, comprese quelle per l'accatastamento di tutti gli immobili ultimati =
 $1.00\% \text{ di Vmt} = 0.01 \times \underline{2\,496\,552,74\text{€}} = \underline{24\,965,53\text{€}}$

Spese catastali, determinate secondo la Tariffa Professionale 'Testo Unico della Tariffa per le prestazioni professionali dei Geometri Legge 2 marzo 1949, n. 144 e s.m.i. ed aggiornamenti'.

- Per demolizioni subalterni all'urbano (p.lla 20 + p.lla 21 con 7 subb.) = $8 \times 250\text{€}/\text{cad} = 2000,00\text{€}$;
- Per trasformazione delle p.lle in enti urbani in capo ad un'unica ditta: fabbricati demoliti (p.lla 20 + 21) e le p.lle 391 e 799 dei vigneti = $500,00\text{€}$;
- Per inserimento in mappa dei cassoni due fabbricati = $2 \times 1250,00\text{€} = 2500,00\text{€}$;
- Per accatastamento di 12 tra box auto e cantine/depositi = $12 \times 400,00\text{€} = 4800,00\text{€}$
- Per accatastamento di 8 unità commerciali = $8 \times 400,00\text{€} = 3200,00\text{€}$
- Per accatastamento di 11 unità abitative = $11 \times 400,00\text{€} = 4400,00\text{€}$
- Per redazione Tabelle millesimali e Regolamento Condominiale = $2 \times 3500,00\text{€} = 7000,00\text{€}$

Determinazione degli Interessi sui capitali necessari alla trasformazione $I = 5.60\%$ annuo sull'importo finanziabile, pari all'80% del valore di stima dell'immobile a trasformazione ultimata (supposta la trasformazione di durata non superiore ad 1 anno) = $0.056 \times 0.80 \times 2\,496\,552,74\text{€} = \underline{111\,845,56\text{€}}$;

Determinazione degli Onorari professionali necessari alla costruzione O, calcolati su $C_1 - C_2$, relativi alla sola fase esecutiva: DL, CSE, Collaudo; valutati tramite i corrispettivi di cui al D.M. 17 gennaio 2016 (c.d. *Decreto Parametri*) = 65 000,00€.

Valore dell'opera 1 628 000,00€; Categoria dell'opera Edilizia;

Parametro sul valore dell'opera (P) $0.03 + 10/V^{0.4} = 6.275957\%$

Destinazione funzionale delle opere Residenze

E.06-Edilizia residenziale privata e pubblica di tipo corrente con costi di costruzione nella media di mercato e con tipologie standardizzate.

Grado di complessità $G=0.95$

Prestazioni affidate

Esecuzione lavori

QcI.01: Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione (art. 148, D.P.R. 207/10)

$(V:1\ 628\ 000,00€ \times P:6.276\% \times G:0.95 \times Q:0.320) = 31\ 060,47€$

QcI.10a: Contabilità dei lavori a corpo (art. 185, D.P.R. 207/10)

$(V:500\ 000,00€ \times P:8.253\% \times G:0.95 \times Q_i:0.045) + (V:1\ 128\ 000,00€ \times P:6.794\% \times G:0.95 \times Q_i:0.090) = 8\ 316,32€$

QcI.11: Certificato di regolare esecuzione (art. 237, D.P.R. 207/10)

$(V:1\ 628\ 000,00€ \times P:6.276\% \times G:0.95 \times Q:0.040) = 3\ 882,56€$

QcI.12: Coordinamento della sicurezza in esecuzione (art. 151, D.P.R. 207/10)

$(V:1\ 628\ 000,00€ \times P:6.276\% \times G:0.95 \times Q:0.250) = 24\ 265,99€$

Verifiche e Collaudi

QdI.01: Collaudo tecnico amministrativo (Parte II, Titolo X, D.P.R. 207/10)14

$(V:1\ 628\ 000,00€ \times P:6.276\% \times G:0.95 \times Q:0.080) = 7\ 765,12€$

Compenso (CP) $\Sigma(V \times P \times G \times Q) = QcI.01 + QcI.10a + QcI.11 + QcI.12 + QdI.01 = 75\ 290,45€$

Sottraendo un percentuale pari al 13% attribuita ad un presumibile sconto offerto dal tecnico per la prestazione professionale si ottiene $0.87 \times 75\ 290,45€ = 65\ 502,69€$

Determinazione del Profitto dell'imprenditore trasformatore $P = 10.00\%$ di $V_{mt} =$

$0.10 \times 2\ 496\ 552,74€ = \underline{249\ 655,27€};$

Pertanto, può essere ricavato il valore degli immobili oggetto di esecuzione (comprensivo del progetto di ricostruzione approvato secondo il P.d.R. ed il P.a.C. e del rustico realizzato per gran parte del corpo A.

$$\underline{Va = 2\,496\,552,74\text{€} - (1\,785\,182,57\text{€} - 157\,228,85\text{€}) - 24\,965,53\text{€} - 111\,845,56\text{€} - 65\,000,00\text{€} - 249\,655,27\text{€} = 417\,132,66\text{€}}$$

Procedimento di verifica della correttezza della stima eseguita:

Attribuendo a tutte le superfici necessarie alla trasformazione edilizia lo stesso valore unitario per mq, ovvero un unico valore 'unitario comprensoriale' Vuc poiché tutte indispensabili al completamento della ricostruzione, secondo il P.d.R. ed il P.a.C. approvati, sottraendo ai costi il valore C_2 relativo al rustico già realizzato (poiché questo non può incidere sul valore unitario comprensoriale delle aree), si ottiene:

$$Va^1 = Vmt - (C_1 + S + I + O + P), \text{ ovvero:}$$

$$(1313\text{mq} \times Vuc.) = \underline{2\,496\,552,74\text{€} - 1\,785\,182,57\text{€} - 24\,965,53\text{€} - 111\,845,56\text{€} - 65\,000,00\text{€} - 249\,655,27\text{€};}$$

$$\underline{1313\text{mq} \times Vuc. = 259\,903,81\text{€};}$$

$$\underline{Vuc. = 259\,903,81\text{€}/1313\text{mq} = 197,95\text{€}}$$

$$\underline{Va = 1313\text{mq} \times 197,95\text{€/mq} + C_2 = 259\,908,35\text{€} + 157\,228,85\text{€} = 417\,137,20\text{€}}$$

Si ottiene, pertanto, un valore Va di mercato delle aree oggetto di esecuzione allo stato attuale, comprensivo del valore del progetto approvato e di quello del rustico del Corpo A in corso di esecuzione estremamente aderente al valore stimato in precedenza, a conferma della correttezza della valutazione precedentemente eseguita.

Pertanto, considerato che nel caso in esame non vi sono spese condominiali insolute, non vi sono spese straordinarie deliberate, non vi sono cause in corso e che gli immobili non sono occupati – poiché in fase di costruzione - si riepiloga di seguito mediante apposita Tabella il procedimento di calcolo del valore di trasformazione delle aree oggetto di esecuzione, formanti il singolo lotto:

Lotto in Banzano di Montoro (Av)	Identificazione Catastale		Sup. lorda comm.le realizzabile a trasformazione avvenuta, distinta per singola destinazione d'uso, prevista in progetto in mq	Valore di mercato unitario a trasformazione avvenuta €/mq	Valore di mercato dell'edificio trasformato, ovvero dei due edifici ricostruibili sulle aree da stimare Vmt in €	Detrazioni totali Ktot = (C _{tot} + S + I + O + P) in €	Valore di trasformazione del bene Va in €
	Aree di sedime dei fabbricati demoliti da ricostruire	Aree dei fondi impegnati dalla ricostruzione					
1	P.Illa 20, P.Illa 21 (subb.3,4,5,6,8,9,10), P.Illa 23, P.Illa 24 e P.Illa 31 del Fol. 4	P.Illa 391 P.Illa 799 e P.Illa 22 del Fol. 4	box auto/garage = 435.54	721,04	2 496 552,74	-1 627 953,72 -24 965,53 -111 845,56 -65 000,00 -249 655,27	417 132,66
			cantine = 224.75	563,32			
			negozi = 495.94	1 206,36			
	Per una superficie totale di 1313mq	abitazioni=1293.79	1 126,63				

2.E Valutazione della singola quota nel caso di quote indivise.

Non vi sono quote indivise.

2.F Fotografie esterne ed interne dei beni stimati per i due lotti

2.F.1





Nella perimetrazione in rosso della precedente aero foto sono incluse tutte le aree necessarie all'intervento di ricostruzione – secondo quanto previsto dal P.d.R. e dal P.a.C. - oggetto dell'atto di pignoramento originario e della successiva estensione – Fol. 4 P.lle nn. 20, 21 (subb.3,4,5,6,8,9,10), 22, 23, 24, 31, 391 e 799 – come più dettagliatamente illustrato nella Planimetria Catastale, dove le particelle sono campite in rosso, distinguendo quelle del pignoramento del 2021 da quelle della estensione di pignoramento del 2022.



4 foto esterne delle aree di sedime derivanti dalla demolizione dei fabbricati pignorati e delle aree limitrofe, su cui è in corso l'intervento di ricostruzione - fermo al rustico del Corpo A (privo della copertura) - collocate in [REDACTED], Montoro (Av), oggetto di valutazione e che formano il Lotto n. 1.



4 foto interne del fabbricato in costruzione sulle aree oggetto di esecuzione, ovvero il Corpo A privo della copertura. Rispettivamente al piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo.

2.G, 2.H, 2.J Per la categoria 'terreni' allegli alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni vincoli di ogni genere, cessione di jus aedificandi, diritti reali e servitù.

Per le costruzioni edificate prima del 1967, alleggi il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli e limitazioni e/o piani attuativi esistenti, nonché il certificato di visura catastale compreso di planimetria catastale;

Per la categoria costruzioni ed in particolare per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleggi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o permesso a costruire od ancora della D.I.A. più eventuali atti di sanatoria inerenti ed in itinere.

2.G, 2.H, 2.J 1. Come desumibile dalla Certificazione Urbanistica rilasciata con prot. 30699 del 15/11/2021 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montoro (Cfr. All. 2, Documentazione acquisita presso il Comune di Montoro) le aree di cui al Fol. 4 P.Ile 20, 21 - con relativi subalterni - 399 e 791 – relative al pignoramento originario del maggio 2021 - ricadono in 'Zona B.2 – Zona assoggettata a Piano di Recupero' con riferimento a tutti i vincoli ed alle limitazioni ivi riportate, incluso un Rischio Frana moderato ed una Pericolosità Frana moderata per le P.Ile 20 e 21.

Inoltre, come desumibile dalla Certificazione Urbanistica rilasciata con prot. 36447 del 12/12/2022 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montoro (Cfr. All. 2, Documentazione acquisita presso il Comune di Montoro) le aree di cui al Fol. 4 P.Ile 22, 23, 24 e 31 – relative all'estensione di pignoramento del settembre 2022 - ricadono sempre in 'Zona B.2 – Zona assoggettata a Piano di Recupero' con riferimento a tutti i vincoli ed alle limitazioni ivi riportate, incluso un Rischio Frana moderato ed una Pericolosità Frana moderata per le suddette quattro particelle.

Sono allegati al n. 5 tutti i certificati di visura catastale relative a tutte le particelle sopra richiamate e l'estratto di mappa catastale dell'intera zona di interesse, (Cfr. All. n. 5, Documentazione Catastale acquisita dal Ctu).

Considerato l'intervento in corso sulle aree oggetto di esecuzione e la presenza di uno dei due corpi di fabbrica in costruzione (Corpo A, presente al rustico ed esclusa la copertura a falde), il sottoscritto ha allegato sempre al n. 2 tutti i Permessi a Costruire e la variante al

P.d.R. che hanno autorizzato l'intervento di ricostruzione e che di seguito brevemente si riepilogano, chiarendo che non vi sono atti di sanatoria in itinere:

- P.a.C. n. 169 del 31.03.2010 nel rispetto della già approvata variante del P.d.R. n. 6/87, con espresso impegno 'contestualmente alla ultimazione dei lavori la ditta proprietaria formalizzi regolare atto di cessione delle aree di uso pubblico';
- Inizio lavori, per il solo fabbricato Corpo A, in data 05.08.2010, previa autorizzazione sismica rilasciata in data 05.08.2010 al n. 68739;
- P.a.C. in variante e sanatoria n. 177 del 02.05.2012, previo parere favorevole espresso dalla preposta commissione in data 13.03.2012;
- Variante al P.d.R. approvata dal C.C. con Delibera n. 79 del 27.11.2012 e conseguente P.a.C. n. 181 del 26.02.2013.

2.K *Per le costruzioni con riferimento all'involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale, ove necessario, indichi esplicitamente per il bene soggetto a procedura esecutiva, l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art. 2 del D. Lgs. 311/06.*

2.K.1 Secondo l'art. 6 del D. lgs 192/05 e s.m.i. al termine dei lavori di ricostruzione, prima di richiedere il certificato di agibilità, il costruttore consegnerà al Comune anche l'attestato di prestazione energetica degli immobili, ovvero l'APE. L'attestato dovrà essere redatto da un **certificatore energetico indipendente** ed estraneo alle altre fasi di progettazione e realizzazione dell'edificio.

2.L *Copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito provveda a determinare la giusta indennità di occupazione.*

Come da certificazione notarile del notaio Giulia Barbagallo del 28 luglio 2021 allegata agli atti del creditore, i beni oggetto di esecuzione e relativi al pignoramento originario sono stati acquisiti dal debitore, [REDACTED], con atti di compravendita, per le p.lle 21 sub 4 e 5 del Fol. 4, del 17.02.2010 Rep. n. 133371/22683 per [REDACTED] da Nocera Superiore (Sa), trascritto il 18.02.2010 ai numeri 3187/2274, e, per i restanti immobili oggetto sempre del pignoramento originario, con atto sempre dello stesso notaio e sempre del 17.02.2010, Rep. n. 133371/22683, trascritto sempre il 18.02.2010 ai numeri 3188/227, dalla [REDACTED]. a socio unico con sede in Montoro Superiore (Av) C.F. 02575610643.

Alla [REDACTED] s.r.l. gli immobili in oggetto erano a loro volta pervenuti in forza di atto di conferimento in società del 30/09/2008 n. Rep. 129990/21225 del [REDACTED] trascritto il 13.10.2008 ai nn. 23767/18136 dalla [REDACTED]. con sede a Montoro Superiore (Av), C.F. 00880360532.

Alla [REDACTED]. gli immobili in oggetto erano pervenuti con atto del notaio [REDACTED] di Avellino del 10 agosto 1991 trascritto il 09.09.1991 ai nn. 11552/9858.

Come da certificazione notarile del notaio Giulia Barbagallo del 12 ottobre 2022, allegata agli atti del creditore, i beni oggetto di esecuzione e relativi all'estensione di pignoramento sono stati acquisiti dal debitore, società [REDACTED], con atto di compravendita, per le p.lle 22, 23, 24 e 31 del Fol. 4, del 17.02.2010 Rep. n. 133372/22684 per notar [REDACTED] da Nocera Superiore (Sa), trascritto il 18.02.2010 ai numeri 3188/2275, dalla [REDACTED]. a socio unico con sede in Montoro Superiore (Av) C.F. 02575610643.

Alla [REDACTED]. gli immobili in oggetto erano a loro volta pervenuti in forza di atto di conferimento in società del 30/09/2008 n. Rep. 129990/21225 del notaio [REDACTED] trascritto il 13.10.2008 ai nn. 23767/18136 dalla [REDACTED]. con sede a Montoro Superiore (Av), C.F. 00880360532.

Alla [REDACTED]. gli immobili in oggetto erano pervenuti con atto del notaio [REDACTED] di Avellino del 10 agosto 1991 trascritto il 09.09.1991 ai nn. 11552/9858.

Essendo l'immobile ancora in fase di costruzione non vi è alcun occupante né alcuna occupazione, né dell'immobile in corso di costruzione né delle aree oggetto di pignoramento e deputate all'intervento di ricostruzione degli immobili preesistenti. Come rilevato nel corso del sopralluogo del 18.01.2022, tenuto presso le aree oggetto di esecuzione al Fol. 4 di Montoro, P.lle 20, 21 (e relativi subalterni), 22, 23, 24, 31, 391 e 799, i lavori di ricostruzione risultano da tempo sospesi.

ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo del 18 gennaio 2022;
- 2) Documentazione acquisita presso il Comune di Montoro;
- 3) Grafici del Ctu – Rappresentazione superfici lorde commerciali previste in progetto e superfici realizzate al rustico;
- 4) Valori di mercato immobili 2022 e valori OMI 2021;
- 5) Documentazione Catastale acquisita dal Ctu;
- 6) Ricevute per trasmissione della relazione alle parti ed all'intervenuto;
- 7) Scheda sintetica per il singolo lotto;
- 8) Relazione con i dati oscurati;
- 9) Scheda sintetica con i dati oscurati;
- 10) Fotografie;
- 11) Password Scheda sintetica e Relazione tecnica oscurate e protette;
- 12) Relazione tecnica oscurata e protetta;
- 13) Scheda sintetica oscurata e protetta.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 37 pagine dattiloscritte sin qui e n. 13 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata telematicamente in cancelleria unitamente a tutti gli allegati precedentemente elencati.

Avellino, 16 dicembre 2022

