

Tribunale di CASTROVILLARI

All'Ill.ma Giudice Dott.ssa Gaudio Giuliana

* * *

Procedura di Esecuzione Immobiliare di cui al

n. 128/2012 R.G.E.

COMUNICAZIONE

Il sottoscritto Ing. CAVALIERE Attilio incaricato dalla S.V.Ill.ma C.T.U. nella procedura giudiziaria in epigrafe, con riferimento alla Sua nota del 14/10/2021, con la quale, letta l'istanza del Delegato ha SOSPESO le operazioni di vendita e ha DISPOSTO "Che l'esperto, sotto il vincolo del già prestato giuramento, depositi entro 90 giorni una integrazione in cui determini gli oneri di cui alla nota di trascrizione di obbligo unilaterale in favore del comune di Castrovillari, decurtando il relativo importo dal valore di stima degli immobili-magazzini";

Premesso che:

- al fine di riscontrare quanto sopra esposto, in data 02/12/2021 ha trasmesso al Comune di Castrovillari la nota PEC avente oggetto "richiesta CTU - rif. atto unilaterale obbligo - Proc. El 128/12 GRE" ed identificativo opec296.20211202193935.04348.658.1.68@pec.aruba.it (All. A);

- la nota in parola, acquisita agli atti dell'Ente Comunale con Prot. Gen. n. 0027105 del 03.12.2021, non è stata riscontrata dal Comune entro il termine utile fissato dalla S.V. per l'integrazione peritale e che per tale motivo lo scrivente, in data 11.01.2022, ha depositato presso la cancelleria una richiesta di proroga successivamente accolta;

- a seguito della concessione della proroga di cui al punto precedente il sottoscritto, in data 13.01.2022, ha trasmesso al Comune di Castrovillari la nota PEC ad oggetto "richiesta CTU - rif. atto unilaterale obbligo - Proc. El 128/12 GRE - SOLLECITO" ed identificativo opec296.20220113182451.15182.07.1.67@pec.aruba.it, a cui è stato assegnato il prot. n. 0001161 del 14.01.2022 (All. B);

- ad oggi il Comune non ha riscontrato le note acquisite al protocollo generale dell'Ente ai nn. 0027105 del 03.12.2021 e 0001161 del 14.01.2022;

Dato Atto che quanto richiesto e sollecitato al Comune di Castrovillari sarebbe utile per un compiuto e garantito riscontro peritale.

Tutto ciò premesso,

SPECIFICA

Che nella propria relazione peritale non si è tenuto conto, in termini di detrazione economica sul valore di stima degli immobili-magazzini, di quanto contenuto nell'atto unilaterale d'obbligo del 10.07.1998 Rep. n. 83 in quanto nello stesso è preventivamente specificato (All. C):

- Che ai sensi dell'art. 5 della Legge 28.1.1977 n. 10, in data 09.07.1998, sono state versate le somme pari alla prima rata relativa al contributo per urbanizzazione primaria e secondaria (boll. nn. 2305-2306/rev. nn. 2408-2409);
- Che a garanzia delle restanti tre rate, di pari importo, da corrispondersi semestralmente è stata prestata polizza fideiussoria n. 267406 del 09.07.1998, contratta con la Società di Assicurazione Cattolica;
- Che il versamento del contributo commisurato al costo di costruzione inerente alla parte destinata all'esercizio di attività commerciale è stato garantito con la medesima polizza;

Considerato che l'atto unilaterale d'obbligo in parola interessa le seguenti unità immobiliari oggetto della procedura di E.I. 128/2012 RGE Trib. di Castrovillari:

- Foglio 24, p.lla 615 sub. 28 (locale) e sub. 29 (corte), via polisportivo snc, piano terra, categoria C/1;
- Foglio, 24 P.lla 615 Sub. 34, categoria C/1 (derivante da Foglio 24 Particella 615 Subalterno 30 – variazione del 10/05/2007);

Valutato che l'atto unilaterale pone condizioni di obbligo per la parte residenziale;

Valutato che per le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva (unità commerciali) è stata prestata la polizza fideiussoria n. 267406 del 09.07.1998 a copertura delle rate relative al contributo per urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione;

Valutato che l'eventuale mancato incameramento della polizza fideiussoria (a fronte dell'eventuale mancato versamento, per la parte non residenziale, delle rate relative al contributo per urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione) è esclusivamente imputabile all'azione del Comune di Castrovillari e che ai sensi dell'art. 2935 cod. civ., il termine di prescrizione del diritto del Comune alla pretesa del contributo di costruzione è pari a dieci anni, decorrenti dal momento di rilascio o di formazione tacita del titolo edilizio (Concessione Edilizia n. 1142 del 15/07/1998).

Considerato che in data 11/02/2002 con prot. gen. n. 3951 è stata presentata dal sig. [REDACTED], in qualità di titolare dell'impresa omonima, la richiesta di sanatoria delle opere realizzate in difformità dalla Concessione Edilizia n. 1142 del 15/07/1998, concernente il fabbricato per civile abitazione con annessi garages e magazzini commerciali siti in Catasto al fg. 24, particella 114 (da cui è derivata la particella 615) e che in data 23/04/2002 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria, ex art. 13 legge 47/85, n. 408 anno 2002;

Tenuto conto che in data 31/10/2002 è stato dichiarato agibile il piano seminterrato e abitabili i piani rialzato, primo e secondo (atto che presupponeva l'avvenuto pagamento degli oneri di costruzione: oneri di urbanizzazione e costi costruzione);

In ragione di quanto sopra espresso, in assenza di un riscontro da parte del Comune di Castrovillari alle richieste prot. n. 0027105 del 03.12.2021 e prot. n. 0001161 del 14.01.2022, lo scrivente ritiene corretta la stima immobiliare condotta e pertanto conferma i valori immobiliari periziati.

Ciò è quanto in fede il C.T.U. rassegna a chiarimento ed integrazione del proprio lavoro di esperto estimatore.

Sono allegati alla relazione n. 3 elaborati che ne costituiscono parte integrante.

Allegati:

All. A - rif prot. 27105 del 03.12.2021

All. B - rif prot. 1161 del 14.01.2022

All. C - atto unilaterale d'obbligo

Villapiana II, 01.03.2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Attilio Cavaliere



Al Comune di Castrovillari
protocollo@pec.comune.castrovillari.cs.it

Spett.le Dipartimento Amministrativo Finanziario
SETTORE 3 - Economia-Programmazione e Risorse
Finanziarie-Bilancio

Spett.le Dipartimento Tecnico
SETTORE 7 - Pianificazione e Gestione del Territorio

Il Sottoscritto Ing. Attilio Cavaliere, CF: CVTLLT85M06D086C, in qualità di CTU nominato dal G.E. per la procedura di E.I. 128/2012 RGE Trib. di Castrovillari (ALLEGATO 1),

dato atto che:

- con nota del 14/10/2021 il G.E. ha disposto che *“Che l'esperto, sotto il vincolo del già prestato giuramento, depositi [OMISSIS] una integrazione in cui determini gli oneri di cui alla nota di trascrizione di obbligo unilaterale (ALLEGATO 2) in favore del comune di Castrovillari [...]”*,

- l'atto unilaterale di obbligo di cui al punto precedente, redatto in data 10/07/1998 - Repertorio n. 83, è relativo alla richiesta prot. 31024 del 30.09.1997 di concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato da adibire a civili abitazioni con annessi garages e magazzini commerciali da erigersi in via polisportivo;

- l'atto unilaterale d'obbligo in parola interessa le seguenti unità immobiliari oggetto della procedura di E.I. 128/2012 RGE Trib. di Castrovillari:

- foglio 24, p.lla 615 sub. 28 (locale) e sub. 29 (corte), via polisportivo snc, piano terra, categoria C/1;
- Foglio, 24 P.lla 615 Sub. 34, categoria C/1 (derivante da Foglio 24 Particella 615 Subalterno 30 – variazione del 10/05/2007);

al fine di riscontrare quanto disposto dal G.E. e sopra esposto,

CHIEDE

A codesti spettabili settori in indirizzo, con riferimento all'atto unilaterale d'obbligo in parola, quanto segue:

- 1) il rilascio di una attestazione circa l'avvenuto versamento, nelle casse comunali, di tutte le rate relative al contributo di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero una attestazione circa l'avvenuto incameramento della polizza fideiussoria n. 267406 del 09/07/1998 in luogo del mancato versamento delle 3 rate successive alla prima già versata (riff. punti secondo e terzo delle premesse dell'atto unilaterale d'obbligo);

- 2) il rilascio di una attestazione circa l'avvenuto versamento, nelle casse comunali, del contributo commisurato al costo di costruzione inerente alla parte destinata all'esercizio di attività commerciale, ovvero una attestazione circa l'avvenuto incameramento della polizza fideiussoria n. 267406 del 09/07/1998 in luogo del mancato versamento del costo di costruzione (rif. punto quarto dell'atto unilaterale d'obbligo);
- 3) il rilascio di una attestazione circa l'assenza, ad oggi, di contributi da versare al comune in relazione agli oneri di urbanizzazione e ai costi di costruzione relativamente alle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato di maggiore consistenza di cui all'atto unilaterale d'obbligo in parola:
 - foglio 24, p.lla 615 sub. 28 (locale) e sub. 29 (corte), via polisportivo snc, piano terra, categoria C/1;
 - Foglio, 24 P.lla 615 Sub. 34, categoria C/1 (derivante da Foglio 24 Particella 615 Subalterno 30 – variazione del 10/05/2007);
- 4) Il rilascio di una attestazione indicante l'eventuale importo dovuto al Comune di Castrovillari in relazione agli oneri di urbanizzazione e ai costi di costruzione relativamente alle unità immobiliari di cui sopra, con indicazione delle modalità di pagamento;

Vista la finalità perseguita

CHIEDE, altresì

di riscontrare la presente con ogni consentita urgenza.

DATI UTILI PER LA RICERCA DEL FASCICOLO:

- Concessione Edilizia n. **1142 del 15/07/1998** a cui poi è collegata la Concessione Edilizia in Sanatoria ex art. 13 legge 47/85 n. **408 anno 2002**;
- Allegato 3 – documentazione reperita presso l'UTC del Comune di Castrovillari.

Lo scrivente resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti,

Ing. Attilio Cavaliere
cell. 320.6367991
mail: ingcavaliere@tiscali.it
pec: attilio.cavaliere.1019723@ingpec.eu



richiesta CTU - rif. atto unilaterale obbligo - Proc. EI 128/12 GRE

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A attilio.cavaliere.1019723@ingpec.eu <attilio.cavaliere.1019723@ingpec.eu>

Data giovedì 2 dicembre 2021 - 19:39

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 02/12/2021 alle ore 19:39:48 (+0100) il messaggio
"richiesta CTU - rif. atto unilaterale obbligo - Proc. EI 128/12 GRE" proveniente da
"attilio.cavaliere.1019723@ingpec.eu"
ed indirizzato a "protocollo@pec.comune.castrovillari.cs.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec296.20211202193935.04348.658.1.68@pec.aruba.it

dati-cert.xml
post-cert.eml
smime.p7s

COMUNE DI CASTROVILLARI

COSENZA

EMAIL:protocollo@pec.comune.castrovillari.cs.it

PROTOCOLLO GENERALE

N° 0027105
del 03-12-2021

Movimento: **Ingresso**
Tipo Spedizione: **Posta Elettronica**

Oggetto: **POSTA CERTIFICATA richiesta CTU - rif. atto unilaterale obbligo - Proc. EI 128_12 GRE**

CORRISPONDENTI:

Denominazione	Indirizzo E-mail/PEC
attilio.cavaliere.1019723@ingpec.eu	attilio.cavaliere.1019723@ingpec.eu

SMISTAMENTI:

Assegnato a:	Mittente:	Data Assegnazione:
Ufficio Ragioneria - Contabilità, Patrimonio, Mutui	Iazzolino Pietro	03/12/2021 08:21:38
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO - AMBIENTE - PROTEZIONE CIVILE	Iazzolino Pietro	03/12/2021 08:21:39

Il Responsabile

richiesta CTU - rif. atto unilaterale obbligo - Proc. EI 128/12 GRE - SOLLECITO

Da **attilio.cavaliere.1019723** <attilio.cavaliere.1019723@ingpec.eu>

A **protocollo@pec.comune.castrovillari.cs.it** <protocollo@pec.comune.castrovillari.cs.it>

Data giovedì 13 gennaio 2022 - 18:24

Spett.le Ufficio,
il sottoscritto Ing. Attilio Cavaliere, in qualità di CTU per la procedura EI 128/2012
RGE Trib. castrovillari,

considerato che:

- in data 02.12.2021 ha trasmesso la nota PEC avente ad oggetto "richiesta CTU - rif. atto unilaterale obbligo - Proc. EI 128/12 GRE", assunta al Vs protocollo generale al n. 27105 del 03.12.2021;
- che la nota in parola non è stata, ad oggi, ancora riscontrata;
- che quanto richiesto al Comune di Castrovillari con la PEC del 02/12/2021 è necessario per un compiuto riscontro peritale al quesito del Giudice.

SOLLECITA

un tempestivo riscontro della nota PEC in parola (Vs prot. 27105 del 03.12.2021).

Cordiali saluti,
Ing. Attilio Cavaliere

richiesta CTU - rif. atto unilaterale obbligo - Proc. EI 128/12 GRE - SOLLECITO

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A attilio.cavaliere.1019723@ingpec.eu <attilio.cavaliere.1019723@ingpec.eu>

Data giovedì 13 gennaio 2022 - 18:24

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 13/01/2022 alle ore 18:24:52 (+0100) il messaggio
"richiesta CTU - rif. atto unilaterale obbligo - Proc. EI 128/12 GRE - SOLLECITO" proveniente da
"attilio.cavaliere.1019723@ingpec.eu"
ed indirizzato a "protocollo@pec.comune.castrovillari.cs.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec296.20220113182451.15182.07.1.67@pec.aruba.it

dati-cert.xml
post-cert.eml
smime.p7s

COMUNE DI CASTROVILLARI

COSENZA

EMAIL:protocollo@pec.comune.castrovillari.cs.it

PROTOCOLLO GENERALE

N° 0001161
del 14-01-2022

Movimento: **Ingresso**

Tipo Spedizione: **Posta Elettronica**

Oggetto: **POSTA CERTIFICATA richiesta CTU - rif. atto unilaterale obbligo - Proc. EI 128_12 GRE - SOLLECITO**

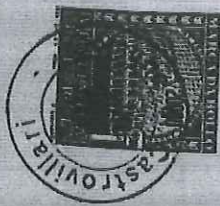
CORRISPONDENTI:

Denominazione	Indirizzo E-mail/PEC
attilio.cavaliere.1019723@ingpec.eu	attilio.cavaliere.1019723@ingpec.eu

SMISTAMENTI:

Assegnato a:	Mittente:	Data Assegnazione:
AVVOCATURA	QUERCIA MONICA	14/01/2022 08:55:58

Il Responsabile



Comune di Castrovillari

(Prov. di Cosenza)

ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

Ref. n° 83

L'anno millenovecentonovantotto, il giorno dieci del mese di luglio, dinanzi a me, dr. Elio Schattini, Segretario Generale del Comune di Castrovillari, è comparso il Sig. ~~_____~~ nato il ~~_____~~ residente in Castrovillari alla Via Ietticelle, codice fiscale ~~_____~~ della cui identità sono certo - amministratore unico della società "~~_____~~", con sede in Castrovillari alla Via Ippocrate n. 5, codice fiscale ~~_____~~, Io Segretario Generale, ai sensi dell'art. 17 - comma 68, lett. b - della legge n. 127 del 15.5.1997, senza l'assistenza di testi, avendovi il comparente, col mio consenso, espressamente rinunziato, ho ricevuto dal medesimo la dichiarazione che segue.

Il sottoscritto, sopra meglio generalizzato,

PREMESSO

-che in data 30.9.1997, prot. gen. n. 31024, ha richiesto la concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato da adibire a civili abitazioni con annessi garages e magazzini commerciali, da erigersi in Via Polisportivo, sul terreno distinto in Catasto al foglio di mappa n.24, p.lla n. 114;

-che ai sensi dell'art.5 della legge 28.1.1977 n.10, in data -9.7.1998 ha versato al Comune le somme di £. 1.510.000 e £. 1.233.300 quale prima rata relativa al contributo per urbanizzazione primaria e secondaria (boll. nn. 2305-2306 / rev. nn. 2408-2409);

-che a garanzia delle restanti tre rate, di pari importi, da corrispondersi semestralmente, ha esibito polizza fidejussoria n. 267406 del -9.7.1998, contratta con la Società di Assicurazione Cattolica;

-che il versamento del contributo commisurato al costo di costruzione inerente alla parte destinata all'esercizio di attività commerciale, pari a £. 3.140.765, è stato garantito con la medesima polizza;

ciò premesso, in luogo del contributo dovuto al Comune ai sensi dell'art.6 della legge 28.1.1977 n.10, commisurato al costo di costruzione del fabbricato, tenuto conto dell'incidenza dell'area, utile impresa, progettazione e D.L., oneri di urbanizzazione,

con il presente atto, ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28.1.1977 n.10,

SI OBBLIGA

- a praticare, per eventuale cessione della parte residenziale, con annessi garages, del fabbricato in premessa, un prezzo di vendita non superiore a £. 733.290.748;
- a praticare, per eventuale locazione della parte medesima, un canone annuo non superiore al 3,85% del prezzo fissato per la vendita;
- a praticare, per eventuale vendita e/o locazione di porzioni della parte in parola, prezzi proporzionali all'intero;
- a rispettare detti prezzi massimi di vendita e locazione per la durata di anni trenta dalla data del presente, nella consapevolezza che ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi suddetti è nulla per la parte eccedente.

In caso di vendita e/o locazione, il sottoscritto si riserva di chiedere al Comune, con frequenza non inferiore al biennio, la rideterminazione dei prezzi stabiliti con il presente, in relazione al variare degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione successivi alla data del presente atto.

Il presente atto d'obbligo unilaterale è esente dall'imposta di registro ed ipotecaria ai sensi dell'art.32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

Io Segretario Generale ho dato lettura del presente al Sig. il quale, in mia presenza, ha apposto la sua firma in calce al medesimo.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Elio Schettini)



24 LUG. 1998

tratto a Castrovillari addi
n° 3821 Serie AN Paga 1472
in lire 952.000
R. cui lire



IL DIRETTORE REGGENTE
(Dr. P.G.P. Giuseppe Tricoci)