

TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA (SA)
Provincia di Salerno
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

Procedimento R.G.E. n° 27/2023

Creditore procedente: BCC NPLs 2021 S.r.l.

Debitore: OMISSIS

1) Relazione tecnica di consulenza

Elaborato:

2) Allegati: elaborati grafici, documentazione fotografica
e documenti di rilievo

1

G. E.:

Dott.ssa Roberta Giglio

L'Esperto Estimatore:

arch. Maurizio Guzzo

marzo 2023

arch. Guzzo Maurizio via B. Oricchio,4 – 84078 Vallo della Lucania (Sa) – tel. 335 6167310





G.E. dott.ssa Roberta Giglio



INDICE alla RELAZIONE TECNICA di CONSULENZA

<i>*Premessa*</i>	1
1) <i>verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.</i>	6
2) <i>descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato</i>	13
3) <i>accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento</i>	18
4) <i>procedere ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto</i>	19
5) <i>indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale</i>	19
6) <i>indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni</i>	21
7) <i>dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti</i>	28
8) <i>dire se l'immobile è pignorato solo pro quota</i>	29
9) <i>accertare se l'immobile è libero o occupato</i>	29
10) <i>ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato</i>	29
11) <i>indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici</i>	29
12) <i>determinare il valore dell'immobile</i>	32
13) <i>l'assegnazione della casa coniugale</i>	41
<i>*Conclusioni (con eventuale risposta alle osservazioni)*</i>	41
RIEPILOGO FINALE: LOTTO 1	43



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



Allegati:

allegato 1) rilievo immobile;

allegato 2) documentazione fotografica;

allegato 3) visure catastali;

allegato 4) atti provenienza immobile;

allegato 4.1) atto pubblico del 31/10/2013;

allegato 4.2) atto pubblico del 14/04/2009;

allegato 4.3) atto pubblico del 12/04/1973;

allegato 5) ispezioni ipotecarie;

allegato 6) mappa censuaria;

allegato 7) stralcio P.R.G. Comune di Casal Velino;

allegato 8) atti urbanistici del Comune di Casal Velino;

allegato 8.1) richiesta rilascio concessione edilizia di OMISSIS;

allegato 8.2) progetto arch. OMISSIS;

allegato 8.3) vincolo inedificabilità area residua;

allegato 8.4) parere Soprintendenza B.A.A.S.;

allegato 8.5) autorizzazione paesaggistica;

allegato 8.6) C.E. n. 15 del 4/03/1994;

allegato 8.7) certificato di abitabilità n. 10 del 22/12/1995;

allegato 8.8) richiesta rilascio permesso di costruire di OMISSIS;

allegato 8.9) progetto ing. OMISSIS;

allegato 8.10) parere Soprintendenza B.A.P.;

allegato 8.11) autorizzazione paesaggistica;

allegato 8.12) P. di C. n. 27 del 15/03/2012;

allegato 9) stralcio zonizzazione P.N.C.V.D.A.;

allegato 10) quotazione OMI.

ARCH. MAURIZIO GUZZO Via B. Onicchio, 4 84078 Vallo della Lucania – tel. 335 6167310

email: arch.m.guzzo@gmail.com

pec: maurizio.guzzo@architettisalernopec.it





G.E. dott.ssa Roberta Giglio



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Procedimento esecutivo R.G.E. n° 27/2023

Creditore procedente: BCC NPLs 2021 S.r.l.



Debitore: OMISSIS



Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Roberta Giglio

RELAZIONE TECNICA di CONSULENZA



Premessa



Con provvedimento di nomina emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Roberta Giglio del 20/11/2023, il sottoscritto arch. Maurizio Guzzo da Vallo della Lucania, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Salerno col n° 1507, veniva nominato, nella successiva udienza del 14/12/2023, esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. nel procedimento R.G.E.I. n° 27/2023, promosso da BCC NPLs 2021 S.r.l. (c.f. 05249530261), con sede legale in Via V.



Alfieri n.1 Conegliano (Tv), contro la Sig.ra OMISSIS (c.f. OMISSIS) nata a OMISSIS il OMISSIS residente in OMISSIS del Comune di OMISSIS. Procedimento avente ad oggetto



“*espropriazione immobiliare post L.80*”, sulla base dei seguenti documenti in atti:

- 1) Atto di pignoramento rep. 380/2023 del 29/05/2023 notificato in data 09/06/2023 alla Sig.ra OMISSIS;
- 2) Trascrizione del pignoramento a favore di BCC NPLs 2021 S.r.l. ai n.ri 28772/23063 del 06/07/2023 e contro la Sig.ra OMISSIS.



Detto atto di pignoramento trae origine da Atto di Precetto del 3/04/2023 notificato in data 04/04/2023 alla Sig.ra OMISSIS, in qualità di datore di ipoteca per la somma complessiva



di 300.000,00 Euro, ed al Sig. OMISSIS, in qualità di debitore non datore di ipoteca, parte fideiubente, sino alla concorrenza di 225.000,00 Euro, nel quale si intimava e faceva precetto di pagamento per la somma complessiva di 136.199,84 Euro con riserva di ogni altro diritto e credito.

Nella stessa udienza del 14/12/2023, dopo l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito, il G.E. conferiva:

“Che l'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provveda a:

1. **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
3. **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **procedere**, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indicare**, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e

l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47;

- 7. **dire**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8. **dire** se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 9. **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquire**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare**, se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;*
- 10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11. **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto e se l'immobile sia satato realizzato con contributi regionali, per la realizzazione di un programma di edilizia convenzionata – agevolata, **ai sensi della legge 5/08/1978 n. 457 e della legge 17/02/1992 n. 179 e con le conseguenze di cui alla legge 178/2020 commi 376-377-378 dell'art.1;***
- 12. **L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.:** Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti*



utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

13. (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
14. **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;
15. **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
16. **intervenire** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
17. **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in forma PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;
18. **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
19. **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
20. **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
21. **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati."

G.E. dott.ssa Roberta Giglio



Successivamente ad una disamina preliminare del fascicolo telematico, il sottoscritto, si è recato sui luoghi oggetto del pignoramento, accompagnato dal custode nominato dal G.E., dott. Vincenzo Pepe, in data 30/01/2024 alle ore 10:30, previo avviso di raccomandata postale inviata dal custode al debitore, e precisamente alla Via dei Due Pini civico 5 della frazione Marina del Comune di Casal Velino, ai beni distinti al NCEU al foglio 27 particella 751 subalterno 9 di categoria A/2, ed al foglio 27 particella 857 di categoria C/2. Qui rinvenivamo la Sig.ra OMISSIS, debitore esecutata, ed il Sig. OMISSIS, come meglio identificati nel verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario, i quali ci fornivano libero accesso ai luoghi di causa.

Nel corso del sopralluogo ho potuto dare inizio materialmente alle operazioni peritali, eseguendo dapprima un rilievo visivo e conoscitivo dello stato dei luoghi, e successivamente, un dettagliato rilievo planimetrico e fotografico del bene pignorato, con l'ausilio di apparecchiature per le misurazioni manuali ed elettroniche annotando, su separato foglio al verbale di sopralluogo, tutto quanto necessario ai fini del procedimento esecutivo. Il sottoscritto successivamente ha restituito su formato elettronico quanto rilevato [allegato 1 e 2], ha svolto indagini presso gli uffici del Comune di Casal Velino e dell'Agenzia del Territorio di Salerno, per ottenere ed estrarre in copia le autorizzazioni edilizie sugli immobili, gli atti catastali e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Avendo, quindi, raccolto ogni elemento utile ai fini dell'espletamento dell'incarico peritale, rassegno la presente relazione, organizzata in capitoli, nella quale risponderò puntualmente ai quesiti posti dal G.E. in sede di giuramento.



1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. presente in atti è costituita da certificato notarile ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, da nota di trascrizione del pignoramento.

I dati catastali riportati nell'istanza di vendita, nella relazione notarile e nella nota di trascrizione sono conformi tra di loro, e precisamente, il pignoramento riguarda:

- quota 1/1 di piena proprietà della Sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, sull'unità immobiliare sita in Casal Velino (Sa) frazione Marina Via Fontanelle snc (ora via dei Due Pini n. 5) e precisamente: intero fabbricato da cielo a terra composto di cantina deposito ed intercapedine al piano interrato, cucina-pranzo, due camere, bagno due portici (di cui uno, quello sul lato nord-ovest, oggetto di ampliamento volumetrico dell'unità immobiliare nel corso dell'anno 2011) e corte graffata circostante il piano terra, soffitta e terrazzo a livello al piano primo, il tutto collegato da scala interna ed adiacente tettoia-deposito con area scoperta graffata di 288 mq circa, confinante con beni OMISSIS per due lati, beni OMISSIS, beni OMISSIS. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casal Velino al foglio 27 particella 751 sub 9, Via Fontanelle (ora via dei Due Pini 5), piano S1-T-1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 7, vani 4,5, R.C. 441,57 euro, giusto Tipo Mappale prot. n. 48627 del

G.E. dott.ssa Roberta Giglio



29/01/2009, da cui risulta che l'intero complesso è stato edificato su terreno particella 751 (ex particella 278, già particella 129) di 2.496 mq; ed al foglio 27 particella 857, via Fontanelle (ora via dei Due Pini snc), piano T, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 9, 23 mq, R.C. 57,02 euro, giusto Tipo Mappale prot. n.

48267 del 29/11/2009, da cui risulta che il fabbricato è stato edificato su terreno particella 856 (ex particella 751, già particella 278, già particella 129) di 240 mq.

Pertanto la documentazione ex art. 567 c.p.c. presente è completa ed idonea.

Cronistoria catastale: la particella 751 subalterno 9 del foglio 27 del Catasto Fabbricati, Rendita 441,57 Euro, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 4,5 vani, Via Fontanelle piano S1-T-1, intestato ad OMISSIS con diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, deriva da variazione nel classamento del 6/07/2002 pratica n. 240471 in atti dal 6/07/2002 (n. 9234.1/2002); a sua volta deriva da variazione del 6/07/2001 pratica n. 265731 in atti dal 6/07/2001 frazionamento e fusione (n. 6035.1/2001), immobili soppressi sub 1, 2, 5, 6, 7 della particella 751 foglio 27.

Situazione degli intestati dal 6/07/2001 al 7/08/2001, bene intestato ad OMISSIS, diritto di proprietà, deriva da frazionamento e fusione del 6/07/2001 pratica n. 265731; situazione degli intestati dal 7/08/2001 al 28/06/2005, bene intestato a OMISSIS, diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, deriva da atto di compravendita del 7/08/2001 rep. n. 33036 Notaio De Luca Vincenzo; situazione degli intestati dal 28/06/2005 al 14/04/2009, bene intestato ad OMISSIS, diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, deriva da atto di compravendita del 28/06/2005 rep. n. 45698 Notaio De Luca



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



Vincenzo; atti di passaggio intermedi non esistenti; situazione degli intestati dal 14/04/2009, bene intestato ad OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, deriva da atto di donazione accettata del 14/04/2009 rep. n. 37435, Notaio Mazzarella Lucio.

La particella 857 del foglio 27 del Catasto Fabbricati, Rendita 57,02 Euro, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 9, Consistenza 23 mq, Via Fontanelle, Piano T, intestato ad

OMISSIS con diritto di proprietà per 1/1, deriva da variazione nel classamento del 19/11/2009 pratica n. SA0579199 in atti dal 19/11/2009 (n. 66188.1/2009); a sua volta deriva da costituzione del 30/01/2009 pratica n. SA0052029 in atti dal 30/01/2009 (n. 1199.1/2009).

Situazione degli intestati dal 30/01/2009 al 31/10/2003, bene intestato ad OMISSIS, diritto di proprietà per 1/1, deriva da costituzione del 30/01/2009 pratica n. SA0052029; situazione degli intestati dal 31/10/2013, bene intestato ad OMISSIS, diritto di proprietà per 1/1, deriva da atto di conferma donazione del 31/10/2013 rep. n. 47080 Notaio Mazzarella Lucio [allegato 3].

Dal contenuto della Certificazione Notarile per dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia del 12/07/2023 e dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno, alla data del 6/07/2023 di trascrizione del pignoramento, per gli immobili risultano le seguenti provenienze [allegato 4]:

- con atto notarile pubblico di conferma a rogito del dott. Mazzarella Lucio Notaio in Eboli del 31/10/2013 rep. 47080/24584 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 08/11/2013 al n. 33569 di formalità,



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



atto di riferimento formalità 14836 del 24/04/2009, a favore di OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS per 1/1 di piena proprietà bene personale. Atto di conferma in quanto, per mero errore materiale, dovuto tra l'altro al mancato censimento catastale, non veniva indicata sulla particella 751/13 una tettoia deposito attrezzi (come indicato in planimetria catastale) edificata in data anteriore al primo settembre 1967, nell'atto pubblico di donazione, indicato al punto successivo, del 14/04/2009; che in virtù del principio dell'accessione ex art. 934 cc qualunque costruzione esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario del suolo; che ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85, nonché del DPR 380/2001, gli atti che non contengano la dichiarazione di cui al comma 2 del medesimo articolo, possono essere confermati, anche da una sola delle parti o da suoi aventi causa, mediante atto successivo redatto nella stessa forma del precedente, contenente la dichiarazione omessa; che trattasi di fabbricato edificato anteriormente al primo settembre 1967; che il fabbricato oggi risulta riportato nel Catasto Fabbricati di Casal Velino, foglio 27 particella 857, via Fontanelle, piano T, categoria C/2, 23 mq; cespite graficamente rappresentato nella planimetria depositata in Catasto Fabbricati in data 30/01/2009 prot. n. SA0051984, giusto Tipo Mappale prot. n. 48267 del 29/01/2009 da cui risulta che il fabbricato è stato edificato su terreno particella 856 di 240 mq. Si precisa che l'area di sedime del fabbricato risulta anche in Catasto Fabbricati con foglio 27 particella 751 sub 13, per duplicazione, obbligandosi la parte



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



donante alla soppressione. Tanto premesso OMISSIS e OMISSIS confermano, l'atto del Notaio Mazzarella Lucio in data 14/04/2009, innanzi citato, e dichiarano che sulla particella 751/13 è esistente una tettoia-deposito attrezzi e che l'attuale consistenza oggi è riportata in Catasto Fabbricati di Casal Velino, foglio 27 particella 857, via Fontanelle, piano T, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 9, 23 mq, R.C.



57,02 euro [allegato 4.1]. Come riportato all'articolo 2-precisazioni: *“La presente donazione comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive. Le parti si danno atto che è costituita per destinazione del padre di famiglia servitù di passaggio pedonale e carrabile, nonché di posa tubazioni e cavi interrati, su tracciato esistente che parte dalla strada Via Fontanelle corre sulle corti particelle 751 sub 8, 751 sub 10 e raggiunge le particelle 751 sub 9 e 751 sub 13. La parte donante si riserva analoga servitù sul residuo tracciato (che occupa anche porzione delle corti 751/9 e 751/13) a vantaggio della residua proprietà (particella 751/12)”* [allegato 4.1].



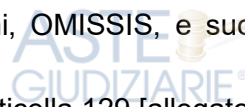
- con atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito dott. Mazzarella Lucio Notaio in Eboli del 14/04/2009 rep. 37435/16686 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 24/04/2009 al n. 14836 di formalità; a favore di OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS per 1/1 di piena proprietà bene personale [allegato 4.2].



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



- originariamente bene di proprietà di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS per essergli pervenuto per atto notarile pubblico di donazione e successiva divisione a rogito dott. Morra Giovanni Notaio in Vallo della Lucania del 12/04/1973, registrato a Vallo della Lucania il 18/04/1973 al n. 1024 e trascritto a Salerno il 24/04/1973 ai n.ri 12692/11291, contenente donazione da OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, a favore dei cinque figli, fratelli germani, OMISSIS, e successiva divisione con assegnazione a OMISSIS del terreno particella 129 [allegato 4.3].



Dal contenuto della medesima Certificazione Notarile e dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria, nel ventennio antecedente alla data del 6/07/2023 di trascrizione del pignoramento, per l'immobile risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

[allegato 5]:

- ipoteca volontaria n. 3900 del 28/11/2013 a favore di Banca del Cilento e Lucania Sud Credito Cooperativo Società Cooperativa per Azioni con sede in Vallo della Lucania via A. R. Passaro snc, per 1/1 di piena proprietà e contro OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per 1/1 di piena proprietà; per Euro 300.000,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Mazzarella Lucio Notaio in Eboli in data 26/11/2013 rep. 47191/24674. Si rileva a margine: annotamento prolungamento durata del mutuo formalità n. 15 del 2/01/2017, con nuova scadenza del 1/12/2043.



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



- Ipoteca volontaria n. 6538 del 21/12/2016 a favore di Banca del Cilento di Sassano e Vallo di Diano e della Lucania Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Vallo della Lucania Via A.R. Passaro snc, per 1/1 di piena proprietà e contro OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per 1/1 di piena proprietà, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS quale debitore non datore di ipoteca; per Euro 136.000,00 di cui Euro 68.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Mazzarella Lucio Notaio in Eboli in data 16/12/2016 rep. 52869/29507.
- Ipoteca della riscossione n. 3340 del 5/07/2022 a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma e domicilio ipotecario eletto in Salerno via delle Calabrie n. 19/A, per 1/1 di piena proprietà e contro OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per 1/1 di piena proprietà, per Euro 60.132,92 di cui Euro 30.066,46 per capitale, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma, in data 4/07/2022 rep. 5342/10022.
- Pignoramento immobiliare n. 23063 del 6/07/2023 a favore di BCC NPLs S.r.l. con sede in Conegliano (Tv), richiedente Avv. Merola Antonella via G. Porzio n. 4 Centro Direzionale Is. E/1 Napoli, e contro OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per 1/1 di piena proprietà, Pubblico Ufficiale Tribunale di Vallo della Lucania, in data 9/06/2023 rep. 380/2023.

È stata, infine, acquisita la mappa censuaria aggiornata [allegato 6].



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



2) descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato alla frazione Marina del Comune di Casal Velino nelle vicinanze della chiesa di S. Matteo all'ingresso del paese. Il Comune di circa 5.200 abitanti si colloca a sud della provincia di Salerno con altitudine variabile da 0 a poco più di 170 m.s.l.m. Oltre il capoluogo di Casal Velino, posizionato nella parte più alta di una collina e costituito dall'insediamento storico, nel territorio comunale sono localizzate le frazioni di Marina, rinomata località turistica, Acquavella, bivio di Acquavella e Vallo Scalo. Ben inserito nell'armatura principale dei collegamenti, il territorio comunale è attraversato da un articolato sistema carrabile su gomma e su rotaie, essendo attraversato dalla linea principale Cosenza-Napoli. La frazione di Marina, la più popolosa, è quella anche più conosciuta per via della sua vocazione turistica, Bandiera Blu dal 2010, dotata di un'ampia spiaggia sabbiosa e di un moderno porto turistico. Ha una buona ricettività estiva dovuta alla qualità del mare e al contesto paesaggistico nel Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni, di fatto la popolazione nei mesi estivi aumenta a livello esponenziale. Sono presenti fabbricati residenziali anche di lusso, attività ricettive quali alberghi, villaggi turistici e camping, e tutti i servizi primari quali scuole primarie, farmacie, ed attività commerciali.

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da:

- quota 1/1 di piena proprietà della Sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, sull'unità immobiliare sita in Casal Velino (Sa) frazione Marina Via Fontanelle snc (ora via dei Due Pini n. 5) e precisamente: intero fabbricato da



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



cielo a terra composto di cantina deposito ed intercapedine al piano interrato, cucina-pranzo, due camere, bagno due portici (di cui uno, quello sul lato nord-ovest, oggetto di ampliamento volumetrico dell'unità immobiliare nel corso dell'anno 2011) e corte graffata circostante il piano terra, soffitta e terrazzo a livello al piano primo, il tutto collegato da scala interna ed adiacente tettoia-deposito con area scoperta graffata di 288 mq circa, confinante con beni OMISSIS per due lati, beni OMISSIS, beni OMISSIS. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casal Velino al foglio 27 particella 751 sub 9, Via Fontanelle (ora via dei Due Pini 5), piano S1-T-1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 7, vani 4,5, R.C. 441,57 euro, giusto Tipo Mappale prot. n. 48627 del 29/01/2009, da cui risulta che l'intero complesso è stato edificato su terreno particella 751 (ex particella 278, già particella 129) di 2.496 mq; ed al foglio 27 particella 857, via Fontanelle (ora via dei Due Pini snc), piano T, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 9, 23 mq, R.C. 57,02 euro, giusto Tipo Mappale prot. n. 48267 del 29/11/2009, da cui risulta che il fabbricato è stato edificato su terreno particella 856 (ex particella 751, già particella 278, già particella 129) di 240 mq.

Gli immobili esecutati sono posti all'interno di un'area oggetto di edificazione da parte del Sig. OMISSIS a partire dai primi anni '90, per la realizzazione di unità abitative per residenze estive, in particolare tre unità abitative a schiera, di cui due, a due piani ed una ad un solo piano con mansarda abitabile; la costruzione di una strada di servizio interna al lotto (che



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



prende il nome di via dei Due Pini); la sistemazione a verde attrezzato della superficie non occupata dai fabbricati.

Il fabbricato di categoria catastale A/2 ha una struttura a telaio – pilastri e travi – in c.a., solai di interpiano latero cementizi gettati in opera, muratura di tamponamento in blocchi di

mattoni forati edilizi (del tipo isolater dello spessore di 25 cm) e copertura realizzata a falde inclinate del tipo a padiglione con struttura a solaio latero-cementizio inclinato e manto di

tegole in cotto del tipo tradizionale. Non vi sono elementi decorativi esterni o particolari che possano denotare caratteristiche di pregio, pur restituendo una buona immagine

complessiva esterna, tipica delle costruzioni delle villette per residenze estive.

L'accesso indipendente all'immobile pignorato avviene da una stradina interna denominata via dei Due Pini a cui si accede dalla strada principale comunale di via Fontanelle. Essa è

composta da una zona a giorno con salone ed angolo cottura separato, due camere da letto e bagno a piano terra, oltre ad un balcone per le camere da letto, ed un portico sulla zona

a giorno. Tramite la scala a chiocciola presente si accede anche ad un piano interrato, dotato su un lato del fabbricato anche di accesso dall'esterno tramite una piccola rampa di

scala e finestre a bocca di lupo aperte sulle pareti laterali, esso è composto da un unico vano destinato a cantina-deposito, ed a un piano primo composto da un vano con un piccolo

bagno ed un terrazzo che si affaccia sul giardino.

Gli ambienti si presentano tutti con intonaco civile alle pareti e soffitti, con tinteggiature nei colori chiari, l'ambiente angolo cottura e bagno con rivestimento in piastrelle di tipo

ceramica monocottura. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e con elementi



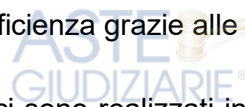
G.E. dott.ssa Roberta Giglio



oscuranti esterni del tipo persiana “alla romana”, le porte interne sono tamburate in legno di colore chiaro, la pavimentazione è del tipo in ceramica smaltata a tinta unita di colore chiaro.



In definitiva l’unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione sia esterne che interne, presenta una buona distribuzione degli spazi interni, i vani principali hanno dimensioni adeguate e ricevono aria e luce a sufficienza grazie alle loro ampie aperture.



Nell’unità immobiliare gli impianti idrici ed elettrici sono realizzati in sottotraccia, le acque bianche e nere smaltite nella limitrofa fognatura pubblica che corre lungo via Fontanelle, come pure l’adduzione dell’acqua pubblica, infine, è dotata di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso uno scaldacqua elettrico e di impianto di ricezione della tv.



In definitiva si tratta nel complesso di un bene immobiliare discretamente mantenuto, piacevole da soggiornare, ubicato in una area a modesta o forte densità abitativa a seconda del periodo annuale, ove la tipologia edilizia ricorrente è di fabbricati, per lo più destinati a residenze estive, con al massimo due piani fuori terra, le finiture sono di livello accettabile e lo stato di conservazione risulta buono.



L’immobile di categoria catastale C/2 ha una struttura con pilastri di forma quadrata in ferro e copertura con struttura in travi di legno sormontata da un manto di tegole in cotto del tipo tradizionale. Come riportato in atto pubblico è una tettoia deposito attrezzi, come indicato anche in planimetria catastale, edificata in data anteriore al primo settembre 1967. Attualmente presenta una chiusura esterna delle pareti perimetrali molto approssimativa e posticcia.



La superficie calpestabile, coperta e scoperta, per l'immobile di categoria catastale A/2, rilevata è pari:

<i>PIANO INTERRATO, H utile int. 2,16 m</i>	
Cantina-deposito	56,35 mq
TOTALE	56,35 mq

<i>PIANO TERRA, H utile int. 2,70 m</i>	
Zona a giorno	28,93 mq
Vano 1	8,55 mq
Vano 2	8,55 mq
Bagno 1	3,57 mq
Portico	13,23 mq
Balcone	4,30 mq
Vano scala interno	1,68 mq
Scale esterne	3,48 mq
TOTALE	72,29 mq

<i>PIANO PRIMO, Hmedia utile int. 2,40 m</i>	
Vano 3	11,72 mq
Bagno 2	2,88 mq
Terrazzo	8,68 mq
TOTALE	23,28 mq

A cui bisogna aggiungere le seguenti superfici:

Area a giardino	445,00 mq
-----------------	-----------

Mentre, la superficie calpestabile, coperta e scoperta, per l'immobile di categoria catastale C/2, rilevata è pari:



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



<i>PIANO TERRA, Hmedia utile int. 2,40 m</i>	
Tettoia	21,10 mq
TOTALE	21,10 mq



A cui bisogna aggiungere le seguenti superfici:

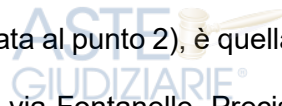
<i>Area a giardino</i>	<i>196,40 mq</i>
------------------------	------------------



Per una maggiore comprensione delle forme, dimensioni e cromatismi dei singoli ambienti degli immobili e degli esterni, si rimanda il lettore al rilievo dell'immobile *[allegato 1]* ed alla documentazione fotografica *[allegato 2]*.



3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ...



Vi è conformità fra la descrizione dei beni, effettuata al punto 2), è quella contenuta nell'atto di pignoramento a meno della strada riportata di via Fontanelle. Precisando che tale dato pur non corrispondendo a quello attuale, ha in precedenza individuato l'immobile, in quanto la strada d'accesso al fabbricato denominata via dei Due Pini, ortogonale alla prima, come meglio specificato più avanti, è una strada interna al lotto di edificazione del fabbricato realizzata a cura del committente, nata all'epoca di realizzazione del fabbricato. Quindi al lotto di edificazione nel momento del suo realizzo vi si accedeva tramite via Fontanelle.



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



4) procedere ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto ...

Non vi sono da eseguire variazioni per l'aggiornamento dei dati catastali del compendio pignorato, a meno come sopra specificato, della strada riportata di via Fontanelle da correggere in via dei Due Pini [allegato 3].

Infine, si precisa che non è evadibile su Sister Agenzia delle Entrate l'ultima planimetria in atti per il bene riportato al foglio 27 particella 751 sub 9, in data 21/02/2024 ho fatto richiesta via pec all'Agenzia delle Entrate, attraverso il modello unico 9T, chiedendo la rasterizzazione dell'ultima planimetria in atti con data di presentazione 6/07/2001 prot. 2001/265731, come riportato nella visura catastale [allegato 3.1]. Istanza acquisita il 5/03/2024 numero pratica SA0041302 ed ancora non evadibile, in quanto la documentazione richiesta non è provvisoriamente reperibile in archivio [allegato 3.2].

Si riporta in allegati la scheda della planimetria catastale del foglio 25 particella 751 sub 2, immobile soppresso e che ha generato l'attuale sub 9 [allegato 3.3].

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per la pianificazione del territorio il Comune di Casal Velino è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno – prot. n. 16931 del 14/05/1986 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n.32 del 26/05/1986. Secondo la classificazione delle zone omogenee di tale piano, il bene



esecutato ricade in zona “C2 – di Espansione Residenziale”, e dalle norme d’attuazione si evince che [allegato 7]:

- *Zona di espansione C2: zona di espansione immediatamente prossima ai nuclei già urbanizzati non sufficientemente dotata di infrastrutture primarie e secondarie per le quali si ravvisa quindi la necessità di subordinare l’edificazione all’approvazione di apposito piano di lottizzazione convenzionata.*
In tali zone si ha un elevato frazionamento fondiario di proprietà di non residenti nel Comune.
In questa zona le distanze fra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli, sono comunque quelle minime previste nell’art. 9 del D.M. 2/04/1968.
Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso: residenza, residenza turistica, attrezzature alberghiere, pubblici esercizi, attrezzature per il commercio, uffici pubblici e privati, studi professionali.
È permessa l’edificazione in aderenza su due lati.
I parametri edilizi sono:
indice di fabbricabilità territoriale: It 0,50
indice di fabbricabilità fondiaria: If 0,80
sup. lotto minimo: mq 1.000
indice copertura: 0,25
altezza max: m 7,50
volume max: mc 2.000
numero piani: 2
distanza dagli edifici: m 12,00
distanza dai confini: m 6,00
parcheggio nel lotto: 5/100
lunghezza massima dei prospetti: m 60,00.

Ed ancora, l’art. 24 del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, “Norme particolari per le zone soggette a lottizzazione”, riporta:

- *Nelle zone soggette a lottizzazione può essere consentito l’intervento edilizio diretto applicando l’indice di fabbricabilità territoriale e rispettando tutti gli indici*



G.E. dott.ssa Roberta Giglio

e parametri stabiliti per la zona, nel limite massimo di 700 mc. A condizione che la particella da edificare risulti di proprietà del richiedente datata anteriore a quella di adozione del presente Regolamento Edilizio e del P.R.G. è che il richiedente accetti il vincolo di inedificabilità sull'area residua, vincolo da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il rilascio della concessione per le nuove costruzioni suddette è subordinato alla assunzione da parte del titolare della concessione degli oneri di urbanizzazione secondaria e primaria secondo le modalità che saranno stabilite dalla Amministrazione Comunale con delibera consiliare.

Per completezza d'informazione, il Comune di Casal Velino ha provveduto anche alla redazione del Preliminare di Piano per il Piano Urbanistico Comunale, adottato con Delibera n.289 di G.C. del 24/12/2015, non essendo ancora intervenuta l'adozione e l'approvazione del Piano definitivo del P.U.C., le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 co. 3 e 4 del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), risultano scadute essendo passati 3/5 anni dall'adozione del P.U.C., pertanto il P.R.G. risulta ancora vigente.

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni ...

Come descritto al cap. 1), i beni eseguiti sono pervenuti alla debitrice attraverso atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito dott. Mazzearella Lucio Notaio in Eboli del 14/04/2009 rep. 37435/16686 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 24/04/2009 al n. 14836 di formalità; a favore di OMISSIS per 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, contro OMISSIS per 1/1 di piena proprietà bene personale [allegato 4.2]; e successivo atto di conferma del dott. Mazzearella Lucio Notaio in Eboli del 31/10/2013 rep. 47080/24584 trascritto presso l'Agenzia del

G.E. dott.ssa Roberta Giglio



Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 08/11/2013 al n. 33569 di formalità [allegato 4.1].

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Casal Velino, per l'immobile riportato al foglio 27 particella 751 sub 9, in data 4/12/1992 il Sig.

OMISSIS in qualità di proprietario di un appezzamento di terreno alla frazione Marina in Via Fontanelle, riportato al Catasto Terreni foglio 27 particelle 278-501, ricadente in zona "C2"

del piano regolatore comunale, chiede, con prot. 8987 all'ente comunale, il rilascio di concessione edilizia per la "realizzazione di un fabbricato per residenze estive" [allegato

8.1]. Alla richiesta risulta allegato oltre al titolo di proprietà un progetto comprensivo di relazione, planimetrie, grafici di progetto e schede parametriche per il calcolo dell'oblazione

dei vari contributi comunali, a firma dell'arch. OMISSIS [allegato 8.2]. Dal contenuto della relazione tecnica si evince che la progettazione riguarda la realizzazione di un fabbricato

per residenze estive alla via Fontanelle della frazione Marina, in particolare tre unità abitative a schiera, di cui due, a due piani ed una ad un solo piano con mansarda abitabile;

la costruzione di una strada di servizio interna al lotto (che prenderà il nome di via dei Due Pini); la sistemazione a verde attrezzato della superficie non occupata dal fabbricato. Si

rammenda al lettore, che oggetto di pignoramento risulta il solo "Corpo B", così come riportato nei grafici progettuali a firma dell'arch. OMISSIS. Esso è composto da un piano

terra e da un piano mansarda: *"al piano terra si trovano un ambiente destinato a soggiorno-pranzo, una cucina, un bagno e due camere da letto; nel piano mansardato, raggiungibile*

dal piano terra per mezzo di una scala a chiocciola si trova una camera da letto ed un



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



piccolo bagno di pertinenza. Gli ambienti giorno del piano terra si affacciano su di un ampio portico disposto tra i due corpi di fabbrica al di sopra del quale si trova un terrazzo su cui si affaccia la camera da letto del piano mansarda” (da relazione tecnica allegata). Ogni unità abitativa ha accesso indipendente dall'esterno e dotata di uno spazio adibito a giardino di pertinenza in parte lastricato ed in parte sistemato a verde. Sulla rimanente superficie del lotto non interessata da edificazione, come imposto dall'art. 24 del Regolamento Edilizio Comunale, “Norme particolari per le zone soggette a lottizzazione”, vige il vincolo di inedificabilità assoluta, da trascrivere, a cura del committente, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari [allegato 8.3].

In data 24/12/1992 il Sindaco pro-tempore visto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale Integrata espresso in data 18/12/1992 con verbale n.8, ed il parere favorevole del 9/03/1993 prot. 5883 della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici [allegato 8.4], concede ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della Legge 1497/39 la prescritta autorizzazione in conformità del parere espresso, per la realizzazione delle opere [allegato 8.5]. Successivamente venivano comunicati al committente gli importi dovuti per gli oneri di urbanizzazione pari a 3.098.275 Lire, ed il contributo per gli oneri di costo di costruzione pari a 3.812.170 Lire, i quali venivano versati nelle casse comunali in data 4/02/1994. Quindi, sotto tali premesse e preso atto dei nullatenenti e pareri acquisiti, in data 4/03/1994 il Sindaco pro-tempore rilasciava al richiedente Concessione Edilizia con contributo n.15 [allegato 8.6].



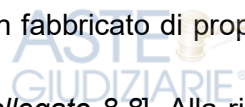
G.E. dott.ssa Roberta Giglio



In data 12/09/1995 il Sig. OMISSIS ultimati i lavori al fabbricato, richiede, con prot. 9708 all'ente comunale, il rilascio del certificato di abitabilità, che viene rilasciato in data 22/12/1995 con certificato n. 10 [allegato 8.7].



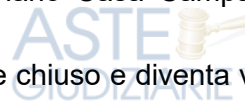
In data 3/12/2010 la nuova proprietaria OMISSIS fa richiesta, assunta al prot. 14441, di rilascio di un permesso di costruire con contributo, ai sensi della legge Regionale 19/2009



(Piano Casa Campania), per l'ampliamento di un fabbricato di proprietà riportato al foglio 27 particella 751 del Comune di Casal Velino [allegato 8.8]. Alla richiesta risulta allegato



oltre al titolo di proprietà un progetto comprensivo di relazione, planimetrie, grafici dello stato attuale e di progetto e relazione paesaggistica, a firma dell'ing. OMISSIS [allegato 8.9]. Dal contenuto della relazione tecnica si evince che la progettazione si rende necessaria per sfruttare l'ampliamento massimo consentito del 20% della volumetria esistente, secondo la legge Regionale per il Piano Casa Campania, realizzandolo sul portico posto sul confine ovest che, di fatto viene chiuso e diventa volume a servizio della zona a giorno (cfr grafici progettuali).



In data 1/02/2011 il Sindaco pro-tempore visto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale Integrata espresso in data 23/12/2010 con verbale n.13, ed il parere favorevole del 25/01/2011 prot. 1858 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici [allegato 8.10], concede ai sensi e per gli effetti dell'art. 146 del D.Lvo n.



42/2004 l'Autorizzazione Paesaggistica n. 12 del 1/02/2011 per la realizzazione delle opere [allegato 8.11]. Successivamente venivano comunicati al committente gli importi dovuti per gli oneri di urbanizzazione pari a 63,09 Euro, ed il contributo per gli oneri di costo di



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



costruzione pari a 154,83 Euro, i quali venivano versati nelle casse comunali in data 13/03/2012. Quindi, sotto tali premesse e preso atto dei nulla-osta e pareri acquisiti, in data 15/03/2012 il Sindaco pro-tempore rilasciava al richiedente Permesso di Costruire con contributo n.27 [allegato 8.12].

L'immobile riportato al foglio 27 particella 857 è una tettoia-deposito per attrezzi edificata in data anteriore al primo settembre 1967, la consistenza, come da dichiarazioni in atto pubblico, non ha subito altre variazioni soggette a concessioni e/o permessi a costruire.

Si precisa infine, che negli archivi nominativi delle pratiche edilizie presentate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Casal Velino, non risultano ulteriori pratiche edilizie (D.I.A./S.C.I.A./P. di C.) sui beni oggetto della presente relazione, a nome di OMISSIS e OMISSIS, come pure, interrogando lo sportello abusivismo e condono, non risultano presentate istanze secondo le leggi n.47/1985 (primo condono), n.724/1994 (secondo condono) e n.326/2003 (terzo condono).

Rispetto ai grafici presentati il confronto con i luoghi rilevati in sede di sopralluogo, dava i seguenti risultati di pregiudizio:

- 1) Realizzazione di un balcone al piano terra sul lato nord per il vano 1 e 2;
- 2) Realizzazione di due rampe di scale esterne a quota di calpestio stradale, uno per l'accesso al piano interrato e l'altra, di modestissime dimensioni, per l'accesso alla cucina del piano terra.
- 3) Realizzazione di un apparente volume aggiuntivo al piano interrato con una estensione in superficie di circa 21 mq;



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



Per gli abusi evidenziati il compendio pignorato non possedeva i requisiti previsti dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/1985, in quanto la ragione del credito per la quale si procedeva (definita dalla data di trascrizione del pignoramento), era posteriore alla data ultima (02/03/2003, Legge 326 del 2003) prevista dalle varie leggi sul condono edilizio per la presentazione dell'istanza di sanatoria dell'illecito edilizio, mentre, per la realizzazione delle opere illecite, la data presunta è successiva al 4/03/1995 data di rilascio della concessione edilizia.

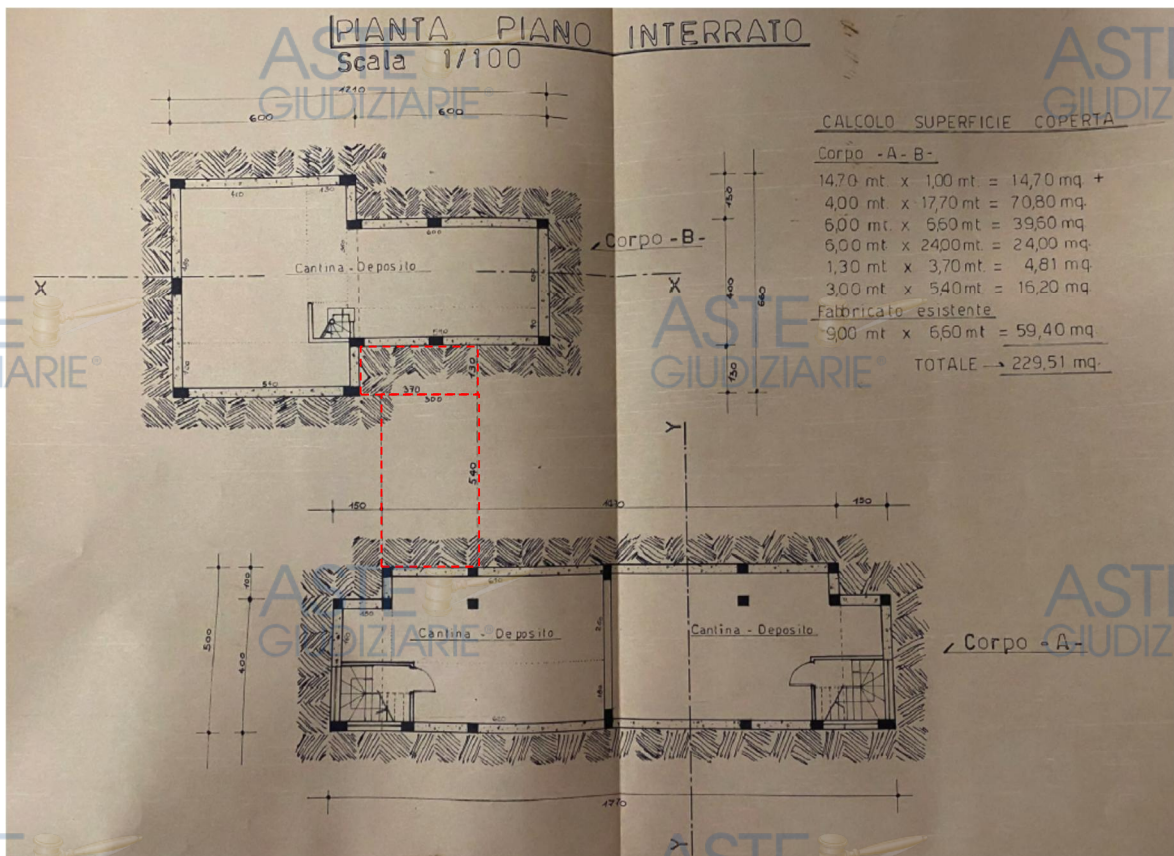
In merito all'applicazione dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, necessita valutare la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, che al momento della presentazione della domanda di richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001; ebbene, per quanto indicato al punto 1) ed al punto 2), trattasi di un aumento della superficie non residenziale (Snr) rispetto al progetto assentito dal Comune, tale difformità è sanabile con un accertamento di conformità urbanistica e ambientale di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), pertanto sarà da presentare, a cura dell'acquirente, un'istanza in sanatoria per l'autorizzazione dei lavori eseguiti in difformità. Le spese per tali difformità sanabili andranno detratte dal valore di stima dell'unità immobiliare. Pertanto l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova. Successivamente, è necessario procedere all'aggiornamento della scheda doc-Fa per le difformità sanate.

Per quanto indicato al punto 3), si precisa che la superficie di 21,01 mq (costituita da due rettangoli pari a 1,30*3,70 e 3,00*5,40) aggiuntiva è riportata nella superficie coperta e nei



grafici di progetto in modo tratteggiato e non nella scheda parametrica per la determinazione del costo di costruzione dell'edificio, inoltre dalla relazione tecnica allegata, si evince che il piano interrato "serve anche come intercapedine per proteggere i locali abitabili situati al piano terra dall'umidità proveniente dal terreno". Tutti i vani sprovvisti di accesso, quali intercapedini, cavedi e simili, sono considerati volumi tecnici e pertanto non vanno considerati al fine del calcolo delle superfici e dei volumi.

Pertanto tale area di 21,01 mq va chiusa con una muratura è resa come intercapedine, così come concepita nel progetto originario ed autorizzata dal Comune.





G.E. dott.ssa Roberta Giglio



7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti ...

Alla luce delle considerazioni esposte in premessa ed al capitolo 2), sulla scorta degli atti catastali reperiti, e, soprattutto, del sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, si procederà alla formazione di un unico lotto per la vendita, quindi non vi è bisogno di frazionamento, ed i confini catastali rimangono gli stessi:



Lotto 1

quota 1/1 di piena proprietà della Sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, sull'unità immobiliare sita in Casal Velino (Sa) frazione Marina Via Fontanelle snc (ora via dei Due Pini n. 5) e precisamente: intero fabbricato da cielo a terra composto di cantina deposito ed intercapedine al piano interrato, cucina-pranzo, due camere, bagno due portici (di cui uno, quello sul lato nord-ovest, oggetto di ampliamento volumetrico dell'unità immobiliare nel corso dell'anno 2011) e corte graffata circostante il piano terra, soffitta e terrazzo a livello al piano primo, il tutto collegato da scala interna ed adiacente tettoia-deposito con area scoperta graffata di 288 mq circa, confinante con beni OMISSIS per due lati, beni OMISSIS, beni OMISSIS. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casal Velino al foglio 27 particella 751 sub 9, Via Fontanelle (ora via dei Due Pini 5), piano S1-T-1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 7, vani 4,5, R.C. 441,57 euro, giusto Tipo Mappale prot. n. 48627 del 29/01/2009, da cui risulta che l'intero complesso è stato edificato su terreno particella 751 (ex particella 278, già particella 129) di 2.496 mq; ed al foglio 27





G.E. dott.ssa Roberta Giglio



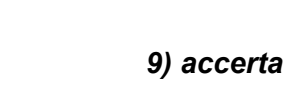
particella 857, via Fontanelle (ora via dei Due Pini snc), piano T, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 9, 23 mq, R.C. 57,02 euro, giusto Tipo Mappale prot. n. 48267 del 29/11/2009, da cui risulta che il fabbricato è stato edificato su terreno particella 856 (ex particella 751, già particella 278, già particella 129) di 240 mq.



8) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota ...



Gli immobili non sono pignorati pro quota.



9) accertare se l'immobile è libero o occupato ...



Gli immobili pignorati sono attualmente occupati dalla debitrice Sig.ra OMISSIS e dalla sua famiglia. Da ulteriori indagini effettuate presso l'AdE non risultano registrati contratti di locazione a terze persone.



10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato ...



Non si rileva.



11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici ...



Il bene pignorato rientra nella perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano e Alburni, istituito con l'art. 34 comma 1 lettera a) della Legge n. 394 del 1991 e con



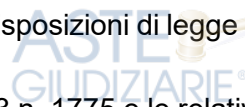
G.E. dott.ssa Roberta Giglio



D.P.R. 5 giugno 1995, secondo la classificazione dell'art.8 del Piano del Parco, esso ricade in "Zona D – zone urbane o urbanizzabili" [allegato 9]; pertanto l'area è sottoposta per intero al vincolo paesaggistico-ambientale di cui all'art.142 comma 1 lett. f) (parchi Nazionali) del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (Testo Unico del Paesaggio).



Ricade inoltre nella fettera c) sempre dell'art. 142 del T.U.: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11/12/1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.



L'area è sottoposta a tutte le disposizioni della parte terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio a seguito dell'emanazione del D. M. 2/11/1968 in cui si stabiliva, per un'area perimetrata del Comune di Casal Velino, la tutela paesistica con dichiarazione di notevole interesse pubblico (istituito con L. 1497/39), in quanto "la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché sia la costa, sia le valli dell'interno, compreso il centro di Casal Velino, rappresentano un susseguirsi di singolari quadri panoramici, specie dalla strada litoranea (S.S. n. 267) che corre a mezza costa, in vista di continue piantagioni di ulivi secolari, con sullo sfondo il mare, il litorale di Ascea e, in lontananza Capo Palinuro; di grande interesse paesistico è inoltre la nuova strada panoramica, che da Marina di Casal Velino corre nella pianura dell'Alento fino a Marina di Ascea mentre, in lontananza, formano sfondo oltremodo suggestivo le colline dell'antica Velia".



Non sussistono ulteriori vincoli artistici, storici o paesaggistici ai sensi del D. Lgs. 42/2004 ricadenti su di esso.



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



Con delibera n. 5447 del 7/11/2002 la Giunta Regionale della Campania ha approvato l'aggiornamento della classificazione sismica del territorio regionale, ove il Comune di Casal Velino ricade in zona 3 (sismicità bassa); l'immobile è soggetto, pertanto, a deposito sismico di cui alla L.R. n.9/1983 e ss.mm.ii.



Gli immobili oggetto di pignoramento non rientrano nella costituzione di un condominio per la gestione dei beni comuni. Non rientrano, nella seppur contigua, area protetta Fiume Alento area SIC IT 8050012. Come pure risultano esterni alla perimetrazione a rischio frane e alluvione dell'Autorità Bacino Sx Sele ed alla zona ricadente nel vincolo idrogeologico (di cui al R.D. n.3267 del 1923).



Inoltre, da indagini effettuate, non si rilevano diritti demaniali o usi civici né servitù pubbliche. Risulta invece costituita, come riportato al cap. 1), servitù di passaggio pedonale e carrabile, nonché di posa tubazioni e cavi interrati, come all'articolo 2-precisazioni dell'atto pubblico di donazione del 14/04/2009 già citato [allegato 4.2].



Infine, sulla base degli atti depositati nel fascicolo telematico dal creditore procedente e sulla base degli atti riscontrati a seguito di accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Casal Velino, l'immobile non è stato realizzato con contributi regionali, per la realizzazione di un programma di edilizia convenzionata – agevolata, ai sensi della Legge n. 457 del 5/08/1978 e della Legge n. 179 del 17/02/1992, pertanto non vi è l'operatività della previsione di cui all'art. 1 commi 376, 377 e 378 di cui alla Legge n. 178 del 30/12/2020.



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



12) determinare il valore dell'immobile ...

Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre, sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, Legge n. 47/1985 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Sono stati, inoltre, verificati se i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle



G.E. dott.ssa Roberta Giglio

spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il valore commerciale del bene è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Determinazione della superficie commerciale dell'immobile

Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (ad esempio abitazione, ufficio o studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (abitazioni in villa o villino, capannone, albergo, ecc.).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale, occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale.

Il caso di specie, rappresenta un intero immobile.

La superficie commerciale di un immobile di tale tipologia, risulta pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);
 - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva, non vengono determinati gli spazi vuoti tra il terreno (terrapieno) ed il solaio inferiore del fabbricato se presenti, spazi all'interno dei sottotetti non praticabili, coperture a terrazzo non praticabili, superficie occupata dalle canne di areazione o fumarie, camini, cavedi, superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

I parametri usati per la determinazione della superficie commerciale sono i seguenti:

- a) vani principali e accessori diretti: superficie ottenuta al lordo delle murature esterne se inferiori a 50 cm (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare);
- b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, per la misurazione valgono

le seguenti indicazioni generali:

- Superficie scoperta a giardino e similare:

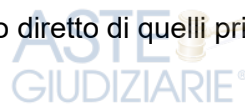
G.E. dott.ssa Roberta Giglio



- 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per le superfici eccedenti detto limite;



- Balconi, terrazzi e similari: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):



- nella misura del 30% fino a mq 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25;

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:



- nella misura del 15% fino a mq 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25;



- Pertinenze accessorie (box, cantine, soffitte ed assimilate) ove non costituenti unità autonome:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti;

ed ancora, in maniera non esaustiva:



- Per le scale, la proiezione orizzontale è da considerarsi solo una volta (vano scala interno 100%, vano scala esterno scoperto 15%, vano scala esterno coperto 25%);



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



- Garage, se a servizio indiretto dei vani principali il 50% della superficie, se a servizio diretto dei vani principali il 60% della superficie;
- Verande, il 60% della superficie;
- Portici e patii, il 35% della superficie;
- Sottotetti non abitabili con h media minima <mt. 2,40 ed altezza minima di 1,50 mt., il 35% della superficie;



- Sottotetti e depositi con h inferiore a 1,50 mt., il 10% della superficie;
- Sottotetti abitabili h media minima = 2,40 mt, il 75% della superficie;
- Sottotetti abitabili h media minima = 2,70 mt., il 100% della superficie.

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 “Regolamento recante norme per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione alla legge 662/96”, e la UNI 10750, contenente i requisiti cui deve soddisfare il servizio offerto dalle agenzie immobiliari. Inoltre, per una dettagliata letteratura, si è consultato anche: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare (Agenzia del Territorio); Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare – istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI (Agenzia delle Entrate); Standard unico provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale (Consulta Interassociativa dei Professionisti dell’Immobiliare della provincia di Siena).



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



Sotto tali premesse, la *superficie commerciale* per il compendio pignorato è la seguente per

l'immobile di categoria catastale A/2:

<i>PIANO INTERRATO (H utile int. 2,16 m)</i>			
<i>Tipologia</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. commerciale</i>
<i>Pertinenze accessorie (*)</i>	<i>65,02 mq</i>	<i>50%</i>	<i>32,51 mq</i>
TOTALE			32,51 mq

(*) nel calcolo della superficie commerciale è stata esclusa l'area destinata ad intercapedine da ripristinare come descritto in relazione.

<i>PIANO TERRA (H utile int. 2,70 m)</i>			
<i>Tipologia</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. commerciale</i>
<i>Vani principali (**)</i>	<i>64,48 mq</i>	<i>100%</i>	<i>64,48 mq</i>
<i>Portico</i>	<i>13,37 mq</i>	<i>35%</i>	<i>4,68 mq</i>
<i>Balcone</i>	<i>4,67 mq</i>	<i>30%</i>	<i>1,40 mq</i>
<i>Scale esterne</i>	<i>4,54 mq + 1,12 mq</i>	<i>15%</i>	<i>0,85 mq</i>
TOTALE			71,41 mq

(**) nel calcolo delle superfici dei vani principali è compresa la superficie della proiezione orizzontale del vano scala interno coperto calcolata una sola volta.

<i>PIANO PRIMO (Hmedia utile int. 2,40 m)</i>			
<i>Tipologia</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. commerciale</i>
<i>Sottotetto abitabile (***)</i>	<i>18,77 mq</i>	<i>75%</i>	<i>14,08 mq</i>
<i>Terrazzo</i>	<i>11,78 mq</i>	<i>30%</i>	<i>3,53 mq</i>
TOTALE			17,61 mq

(***) sottotetto abitabile con H media 2,40 m.

A cui bisogna aggiungere l'area a giardino:

<i>Tipologia</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. commerciale</i>
<i>Area a giardino</i>	<i>445,00 mq</i>	<i>10%</i>	<i>44,50 mq</i>
TOTALE			44,50 mq



Mentre per l'immobile di categoria catastale C/2:

<i>PIANO TERRA (Hmedia utile int.2,40 m)</i>			
<i>Tipologia</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. commerciale</i>
<i>Pertinenze accessorie</i>	<i>21,14 mq</i>	<i>50%</i>	<i>10,57 mq</i>
TOTALE			10,57 mq

A cui bisogna aggiungere l'area a giardino:

<i>Tipologia</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. commerciale</i>
<i>Area a giardino</i>	<i>196,40 mq</i>	<i>10%</i>	<i>19,64 mq</i>
TOTALE			19,64 mq

In definitiva la **superficie commerciale** ammonta a **166,03 mq per l'immobile A/2** ed a **30,21 mq per l'immobile C/2**, per un totale complessivo di 196,24 mq.

Critero di stima – metodologia estimativa.

Il criterio di stima adottato per il presente immobile e quello del più probabile valore di mercato. La stima verrà definita con il procedimento di stima sintetico con analisi di fabbricati simili, ossia facendo riferimento ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo e nella stessa zona. Il procedimento di calcolo è per punti di merito – modello moltiplicativo e fondato sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene.

La valutazione del prezzo medio è basata su indagini svolte presso:



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



- Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, si è assunto un valore medio di 1.700,00 €/mq per ville e villini (fra il minimo di 1.400,00 €/mq ed il massimo di 2.000,00 €/mq); ed un valore medio di 710,00 €/mq per i box (fra il minimo di 620,00 €/mq ed il massimo di 800,00 €/mq) [allegato 10].

confortata da informazioni assunte presso:



- Professionisti e agenzie del settore immobiliare operanti nella località prossima all'ubicazione del bene, ove è emerso che i prezzi di vendita correnti per la tipologia di immobile, per la localizzazione e stato conservativo normale si attestano intorno ai 1.700 €/mq per le ville e villini e 700,00 €/mq per i box, cantine e depositi.

In considerazione dei valori rilevati il valore medio di riferimento assunto è pari a **Vmedio =**

1.700,00 €/mq per l'immobile A/2 e **Vmedio = 700,00 €/mq** per l'immobile C/2.

Il procedimento di stima "per punti di merito" consente di pervenire al più probabile valore di mercato mediante vari metodi tra cui il metodo "moltiplicativo". Le caratteristiche di un immobile vengono articolate in:

- caratteristiche posizionali estrinseche Kpe (infrastrutturali, accessibilità, ambientali);
- caratteristiche posizionali intrinseche Kpi (panoramicità, orientamento, soleggiamento);
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche Ki (qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età);
- caratteristiche produttive Kp (stato di occupazione, capacità reddituale).

I coefficienti sono $Kpe * Kpi * Ki * Kp = K$



<i>K_{pe}</i>	0,98
<i>K_{pi}</i>	0,98
<i>K_i</i>	0,94
<i>K_p</i>	0,98
<i>K</i>	0,885

Il valore medio di stima è dato **Vmedio * K = Vm stima**, cioè

1.700,00 €/mq * 0,885 = **1.504,50 €/mq** (valore unitario ponderato per l'immobile A/2);

700,00 €/mq * 0,885 = **619,50 €/mq** (valore unitario ponderato per l'immobile C/2).

Pertanto questo sono i valori per unità di superficie per immobili aventi le stesse caratteristiche a quelle oggetto di pignoramento.

Valore dei beni: 166,03 mq * 1.504,50 €/mq = 249.792,13 €

30,21 mq * 619,50 €/mq = 18.715,09 €

Per un **totale complessivo** di 249.792,13 € + 18.715,09 € = **268.507.22 €**

Decurtazioni

Vengono, infine apportate per gli adeguamenti e le correzioni di stima le seguenti decurtazioni per la regolarizzazione urbanistica:

- costi per le procedure autorizzative da richiedere presso il Comune di Casal Velino, per le difformità indicate al capitolo 6), punto 1) e 2), Accertamento di conformità urbanistica e ambientale di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) per intervento già realizzato: 200 € diritti di segreteria¹ del Comune, 516 € sanzione

¹ Come da deliberazione di G.C. n. 77 del 12/04/2021 del Comune di Casal Velino.





G.E. dott.ssa Roberta Giglio



minima (art.37 D.P.R. 380/2001), 2.500,00 € onorario professionista, per un totale di 3.216 €. A cui bisogna aggiungere i costi per l'aggiornamento della scheda doc_Fa pari a 50,00 € per diritti e 500,00 € onorario professionista;

- costo per la realizzazione della muratura (con relativo intonaco e tinteggiatura della superficie di circa 10 mq) per la chiusura dell'intercapedine al piano interrato: 1.000,00 €.



Per un totale dei costi da decurtare al valore complessivo del bene pari a: 4.766,00 €.



Valore finale del bene

Totale valore complessivo del bene 268.507,22 € - 4.766,00 € = 263.741,22 €

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 7% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pertanto si ottiene: 263.741,22 € - (263.741,22 € * 0,07) = 245.279,33 €

In c.t. 245.000,00 € (duecentoquarantacinquemila,00 euro) valore finale del bene.



13) l'assegnazione della casa coniugale ...

Il bene non è suscettibile di problematiche relative all'assegnazione della casa coniugale.

Conclusioni (con eventuale risposta alle osservazioni)

Con questo il sottoscritto perito stimatore, avendo risposto puntualmente ai quesiti posti dal G.E. all'udienza di giuramento del 14/12/2023, rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento. Inoltre, come disposto dallo stesso G.E, il sottoscritto al termine della presente



G.E. dott.ssa Roberta Giglio



relazione e almeno trenta giorni prima dell'udienza, del 15/05/2024, fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. ne ha inviato copia al creditore precedente o intervenuti, al custode nominato ed ai debitori, in data 15/04/2024, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni (15 gg.), per far pervenire note di osservazione all'elaborato peritale, prima della predetta udienza. Atteso tale termine, senza che le parti abbiano trasmesso le osservazioni, ho depositato telematicamente l'elaborato peritale, in data 30/04/2024, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Insieme alla presente, risultano allegati: 2) elaborati grafici, documentazione fotografica, verbale di sopralluogo e documenti di rilievo.

Vallo della Lucania, 15 aprile 2024



il Perito stimatore

arch. Guzzo Maurizio





G.E. dott.ssa Roberta Giglio



RIEPILOGO FINALE: LOTTO 1

Quota 1/1 di piena proprietà della Sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, sull'unità immobiliare sita in Casal Velino (Sa) frazione Marina Via Fontanelle snc (ora via dei Due Pini n. 5) e precisamente: intero fabbricato da cielo a terra composto di cantina deposito ed intercapedine al piano interrato, cucina-pranzo, due camere, bagno due portici (di cui uno, quello sul lato nord-ovest, oggetto di ampliamento volumetrico dell'unità immobiliare nel corso dell'anno 2011) e corte graffata circostante il piano terra, soffitta e terrazzo a livello al piano primo, il tutto collegato da scala interna ed adiacente tettoia-deposito con area scoperta graffata di 288 mq circa, confinante con beni OMISSIS per due lati, beni OMISSIS, beni OMISSIS. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casal Velino al foglio 27 particella 751 sub 9, Via Fontanelle (ora via dei Due Pini 5), piano S1-T-1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 7, vani 4,5, R.C. 441,57 euro, giusto Tipo Mappale prot. n. 48627 del 29/01/2009, da cui risulta che l'intero complesso è stato edificato su terreno particella 751 (ex particella 278, già particella 129) di 2.496 mq; ed al foglio 27 particella 857, via Fontanelle (ora via dei Due Pini snc), piano T, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 9, 23 mq, R.C. 57,02 euro, giusto Tipo Mappale prot. n. 48267 del 29/11/2009, da cui risulta che il fabbricato è stato edificato su terreno particella 856 (ex particella 751, già particella 278, già particella 129) di 240 mq.

L'accesso indipendente all'immobile pignorato avviene da una stradina interna denominata via dei Due Pini a cui si accede dalla strada principale comunale di via Fontanelle. Essa è composta da una zona a giorno con salone ed angolo cottura separato, due camere da letto e bagno a piano terra, oltre ad un balcone per le camere da letto, ed un portico sulla zona a giorno. Tramite la scala a chiocciola presente si accede anche ad un piano interrato, dotato su un lato del fabbricato anche di accesso dall'esterno tramite una piccola rampa di scala e finestre a bocca di lupo aperte sulle pareti laterali, esso è composto da un unico vano destinato a cantina-deposito, ed a un piano primo composto da un vano con un piccolo bagno ed un terrazzo che si affaccia sul giardino.

L'immobile di categoria catastale C/2 ha una struttura con pilastri di forma quadrata in ferro e copertura con struttura in travi di legno sormontata da un manto di tegole in cotto del tipo tradizionale. Come riportato in atto pubblico è una tettoia deposito attrezzi, come indicato anche in planimetria catastale, edificata in data anteriore al primo settembre 1967. Attualmente presenta una chiusura esterna delle pareti perimetrali molto approssimativa e posticcia.

VALORE LOTTO 1: 245.000,00 € (duecentoquarantacinquemila,00 euro)

