
TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED],
nell'Esecuzione Immobiliare 96/2019 del R.G.E.

promossa da



ASTE
GIUDIZIARIE



L'Esperto [REDACTED] Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Incarico.....	3
Cronologia delle operazioni peritali.....	3-5
Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.....	5
Premessa relativa ai dati generali ed alla ubicazione del bene.....	5-7
Inquadramento Territoriale – Classificaz. Climatica comunale – Rischio sismico.....	8-10
Formazione dei Lotti (LOTTO UNICO).....	11
Confini.....	11-12
Descrizione del Lotto.....	12-14
Consistenza.....	15-16
Titolarità.....	16
Provenienza Ventennale.....	17-18
Cronistoria catastale della u.i.....	18-21
Esistenza di contratti, Parti comuni e Servitù.....	21-22
Stato di possesso.....	22
Vincoli ed oneri condominiali	22-23
Formalita pregiudizievoli	23-24
Normativa urbanistica - Quadro vincolistico.....	24-25
Regolarità edilizia.....	25-27
Stima del Lotto	28-32
Riepilogo Stima.....	33-34
Elenco allegati	35



Il sottoscritto [REDACTED], [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Salerno al n. 2 [REDACTED], [REDACTED], con provvedimento fuori udienza del 09.07.2020, cron. 420/2020, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella Procedura Esecutiva N.R.G.E.L. 96/2019 (All. 1.1) e accettava l'incarico, prestando giuramento di rito davanti al G.E. del Tribunale di Vallo della Lucania [REDACTED]

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuata la verifica della completezza della documentazione, il cui risultato è riportato nel paragrafo successivo, si riporta qui di seguito la cronologia delle operazioni peritali svolte.

- 10.07.2020 Acquisizione su piattaforma telematica Sister della planimetria catastale della u.i. (All. 2.3);
- 23.07.2020 Acquisizione su piattaforma telematica Sister della mappa della p.lla 301 del fg 12, quest'ultimo ricadente nell'abitato della fraz. Acquavella del comune di Casal Velino (All. 1.3);
- 30.07.2020 Accesso presso lo studio del Notaio [REDACTED] per l'acquisizione della copia dell'atto di divisione del 24.09.2010 (Rep. 40720) con il quale il bene è pervenuto al sig. [REDACTED] (All.6.2);
- 06.08.2020 Invio a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Casal Velino (SA) della richiesta di rilascio di atti amministrativi (All. 5.1) ;
- 07.08.2020 Acquisizione della comunicazione inviata dal custode del compendio pignorato [REDACTED] alle parti interessate, sia a mezzo A.R. che a mezzo PEC, della data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 27.08.2020, alle ore 9.30. L'accesso alla u.i. non è stato poi eseguito per problematiche relative alla notifica degli avvisi ;
- 04.09.2020 Accesso presso lo studio del Notaio [REDACTED] per l'acquisizione della copia dell'atto del 12.05.2011 (Rep. 11975) con il quale il bene oggetto di procedura espropriativa è pervenuto alla eseguita (All. 6.3);
- 17.09.2020 Accesso presso l'Archivio Notarile di Salerno per la prenotazione della copia dell'atto per Notar [REDACTED] del 22.12.1976, Rep. n. 18911 (acquisito a mezzo PEC in data 24.09.2020), con il quale il bene è pervenuto [REDACTED], assegnatario dell'alloggio inizialmente identificato con la scheda n. 0340611 prot. 72 del 07.10.1970 e poi censito erroneamente nel fg 12 (anziché 24) con p.lla 301 ed il sub 3 (All. 6.1);
- 13.10.2020 Acquisizione su piattaforma telematica Sister della mappa della p.lla 301 del fg 24, dove effettivamente ricade il bene nell'abitato del comune di Casal Velino capoluogo, aggiornata in data 03.06.2021 (All. 2.4);

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione



- 14.10.2020, 15.10.2020, 20.10.2020 Visure di verifica su piattaforma telematica Sister , aggiornate in data 03.06.2021 (All. 2.4 e 2.5);
- 20.10.2020 Accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casal Velino per l'acquisizione della nota di riscontro prot. n. 11140 alla PEC inviata dal sottoscritto in data 06.08.2020 e la consegna, dopo aver effettuato scansioni e copie eliografiche, degli elaborati allegati alla licenza edilizia n.11 rilasciata alla Gesca (Gestione casa per Lavoratori) in data 20.08.1968 per la costruzione dei fabbricati : Fabbricato A a Casal Velino capoluogo ove ricade la u.i. oggetto di proc. esec. e Fabbricato B ad Acquavella (All. 5.1.1, 5.1.2 e 5.1.3);
- 22.10.2020 e 29.10.2020 Accessi presso l'Ufficio Provinciale di Salerno Territorio (ex Catasto) per l'acquisizione dei copioni di visura delle mappe sia del foglio 12 che del foglio 24 del comune di Casal Velino e dei Mod. 1 e 5 rispettivamente di dichiarazione di u.i. urbana e di accertamento e classamento (All. 2.1 e 2.2);
- 30.10.2020 Invio a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate di Salerno - Ufficio Territoriale di Vallo della Lucania della Richiesta di attestazione della esistenza di contratti di locazione a nome della esecutata aventi ad oggetto il bene oggetto di esecuzione - Acquisizione avvenuta a mezzo PEC in data 04.11.2020 (All. 5.3);
- 11.11.2020 e 20.05.2021 Invio a mezzo PEC all'Ufficio Anagrafe -Ufficio Stato Civile del comune di Salento di istanza per l'acquisizione del certificato di residenza aggiornato della esecutata e dell'estratto di matrimonio. Acquisizione avvenuta a mezzo PEC nelle date dell'11.11.2020 e del 09.06.2021 (All. 5.2);
- 10.12.2020 e 16.12.2020 Accessi eseguiti con il custode giudiziario sulla p.lla 301 del foglio 12 ricadente nell'abitato di Acquavella, dove erroneamente è stato censito ab origine dall'Uff. Tecnico Erariale il subalterno 3 oggetto di procedura esecutiva (All. 1.3);
- 16.12.2020 Invio a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate di Salerno - Ufficio Territoriale di Vallo della Lucania della Richiesta di attestazione della esistenza di contratti di locazione a nome di [REDACTED] aventi ad oggetto il bene oggetto di esecuzione - Acquisizione avvenuta a mezzo PEC in data 28.12.2020 (All. 5.3);
- 01.02.2021, 24.02.2021 Accessi eseguiti con il custode giudiziario presso la u.i. ricadente nel foglio 24 (e non 12 come indicato) p.lla 301 dell'abitato di Casal Velino capoluogo in Via Roma n° 51 (All. 1.2);
- 04.02.2021 Deposito della richiesta di autorizzazione al G.E. ad apportare delle correzioni catastali e di concessione di proroga dei termini per il deposito dell'elaborato peritale (All. 1.4);
- 13.02.2021 Acquisizione della comunicazione del G.E., con invito al sottoscritto di quantificare le spese necessarie ad apportare le modifiche catastali relative all'immobile oggetto di pignoramento (All. 1.4);
- 04.03.2021 Invio PEC all'Agenzia delle Entrate di Salerno della Richiesta del certificato di attribuzione codice fiscale/p. Iva del Condominio denom. [REDACTED] - Acquisizione avvenuta a mezzo PEC in data 09.03.2021 (All. 5.4);
- 06.03.2021 Acquisizione delle determinazioni del G.E. sulla base delle note depositate dalle parti (tenuto conto della richiesta del creditore procedente di non effettuare le correzioni catastali ma di decurtare il costo dal valore di stima dell'immobile) e rinvio della udienza al 16.07.2021, con invito al sottoscritto di inviare la relazione alle parti almeno 30 gg prima della predetta udienza (All. 1.4)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- 08.03.2021 Invio a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele della richiesta di rilascio attestazione circa l'inquadramento della zona ove ricade il bene in ambito delle tavole del Piano Stralcio di Assetto idrogeologico (All. 5.5), richieste ancora inevase alla data odierna ;

- 20.05.2021 Invio PEC all'Ufficio Anagrafe -Ufficio Stato Civile del comune di Salento per l'acquisizione del certificato di residenza aggiornato della esecutata e dell'estratto di matrimonio. Acquisizione avvenuta a mezzo PEC in data 09.06.2021 (All. 5.2);

- 27.05.2021 Invio a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele, Attuale distretto dell'Appennino Meridionale, della richiesta di rilascio attestazione circa l'inquadramento della zona ove ricade il bene in ambito delle tavole del Piano Stralcio di Assetto idrogeologico (All. 5.5);

- 03-06-2021 Aggiornamento visura relativa al bene oggetto di procedura esecutiva (All. 2.5);

- 09.06.2021 Aggiornamento della ispezioni ipotecarie effettuate su piattaforma telematica Sister (All. 7);

- 09.06.2021 Nuovo accesso eseguito con il custode giudiziario presso la u.i. ricadente nel foglio 24 (e non 12 come indicato) p.lla 301 sub 3 p. T-2 in Via Roma n° 51, nell'abitato di Casal Velino capoluogo, per completare i rilievi metrici e fotografici con riguardo alla cantinola sita al piano terra della palazzina (come risulta dalla scheda planimetrica), pertinenza del bene pignorato a cui non è stato possibile accedere nei precedenti sopralluoghi (All. 1.2).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Per quanto attiene il controllo esercitato sulla completezza della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c il sottoscritto Esperto dichiara che nel fascicolo è presente una relazione notarile, sostitutiva della certificazione ipocatastale ventennale, rilasciata in data 11 febbraio 2020 [REDACTED]

[REDACTED] certificante le medesime risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari, per cui la documentazione risulta completa.

Quest'ultima è stata poi integrata con visure aggiornate del bene, sia di tipo catastale che planimetrico, effettuate su piattaforma telematica Sister (All. 2.3 - 2.4 e 2.5).

PREMESSA relativa:

- 1) ai dati generali riportati nell'Atto di Pignoramento e nella nota di trascrizione
- 2) all'ubicazione del bene

La presente procedura sottopone ad espropriazione immobiliare l'immobile di proprietà (quota 1/1) della signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori, sito nel comune di Casal Velino (SA) alla Via Roma, riportato nel catasto di detto comune al foglio 12 mappale 301 sub 3, categoria [REDACTED], classe IM, Val. R.C. € 440.28, così come riportato sia nell'atto di pignoramento del Tribunale di Vallo della Lucania del 22.11.2019 Rep. 1216 [REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione e ripro



relativamente alla suindicata unità negoziale, per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzata) che nella nota di trascrizione presso la CC.RR.II di Salerno del 14.01.2020, Reg. Gen. 1084, Reg. Part. 886, nella quale l'indirizzo dell'immobile indicato nella sezione B è Via M.S. Valiante n. 17, che si riferisce all'attuale residenza della signora nel comune di Salento (SA) e non Via Roma del comune di Casal Velino (SA), come correttamente andava riportato. I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, al netto dell'errato indirizzo dell'immobile, derivano da quanto attualmente risulta sia presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno Territorio (ex Catasto) che presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno.

A seguito dei primi accertamenti eseguiti dal sottoscritto sul sito Geoportale della Provincia di Salerno, dove è stato possibile acquisire immagini satellitari riportanti in sovrapposizione anche i fogli e le particelle catastali del comune di Casal Velino, il bene è stato inizialmente individuato nell'abitato della frazione Acquavella del comune di Casal Velino (SA).

Successivamente, da informazioni assunte durante il primo accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casal Velino, incrociate con altri dati acquisiti nel corso delle indagini (acquisizione di atti notarili, della scheda planimetrica n. 0340611 del 7.10.1970 prot. 72 della u.i. e dei Modelli 1 e 5 rispettivamente di dichiarazione e di accertamento e classamento della u.i. eseguito dall'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno), il sottoscritto ha accertato che la u.i. della signora [REDACTED], oggetto di esecuzione immobiliare, è in realtà ubicata al piano 2° di una palazzina Gescal (Gestione case per i lavoratori nata dalla trasformazione del piano INA-casa) costruita agli inizi degli anni '70, sita in Via Roma a Casal Velino capoluogo e non nella frazione Acquavella dove, tra l'altro, l'indirizzo non trova corrispondenza nello stradario comunale.

La palazzina, al cui interno ricade la u.i. oggetto di pignoramento, è dunque ubicata nell'abitato di Casal Velino capoluogo ed è attualmente censita nel foglio 24 con la p.lla 301 ed il sub 9998 (area urbana, piano terra, Via Roma) e non nel foglio 12 con la medesima p.lla 301 che invece ricade nella frazione Acquavella, ove individua un'area di forma trapezoidale (ente urbano di are 01.50 confinante a Nord e ad Est con il mappale 384 del foglio 13, a Sud con il mappale 748 del foglio 12 e ad Ovest con i mappali 404 e 405 del foglio 12), parzialmente delimitata da tratti di muri diruti che ospita uno sparuto numero di piante appartenenti alla famiglia delle rutacee, come risulta dai verbali dei sopralluoghi effettuati unitamente al custode giudiziario nelle date del 10 e 16 dicembre 2020.

I dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione scaturiscono da quanto presente nei pubblici registri immobiliari e sono inficiati dall'errore commesso ab origine dall'Ufficio Tecnico Erariale che ha censito la suindicata scheda planimetrica n. 0340611 (All. 2.3) della u.i. oggetto della presente procedura (e anche le altre 5 unità immobiliari non oggetto di espropriazione immobiliare).

Publicazione
ripubblicazione o ripro



compongono la palazzina) nel foglio 12 anziché nel foglio 24 dove, effettivamente, ricade il fabbricato.

Al fine di correggere l'errore catastale commesso in sede d'impianto con l'errata attribuzione del foglio 12 anziché 24, il sottoscritto si è interfacciato con un tecnico dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno Territorio il quale ha prospettato come unica soluzione la presentazione del tipo mappale del fabbricato come atto propedeutico per consentire sia di allineare tutti i subalterni della palazzina sul foglio 24, rimanendo inalterati tutti gli altri dati identificativi e di classamento, e sia di procedere alla variazione da apportare mediante docfa con causale modifica di identificativo, sulla base della normativa vigente.

A seguito delle problematiche riscontrate lo scrivente ha richiesto pertanto al G.E. in data 04.02.2021 (All. 1.4) : 1) l'autorizzazione ad apportare le correzioni catastali comportanti un aggravio di spese a carico della procedura e 2) una proroga rispetto ai termini previsti dal mandato.

Il G.E. in data 06.03.2021, sulla base delle note depositate dal creditore procedente in data 25.02.2021, che in sintesi chiedevano 1) un congruo rinvio per permettere al sottoscritto esperto ed al custode di completare tutte le attività e gli accertamenti utili alla valutazione dell'immobile pignorato e 2) di procedere comunque alla stima dell'immobile portando in detrazione tutte le spese necessarie per le segnalate correzioni catastali, ha deciso di concedere la proroga al sottoscritto per il deposito della relazione e di tener conto delle richieste del creditore procedente di cui al punto 2) (All. 1.4).

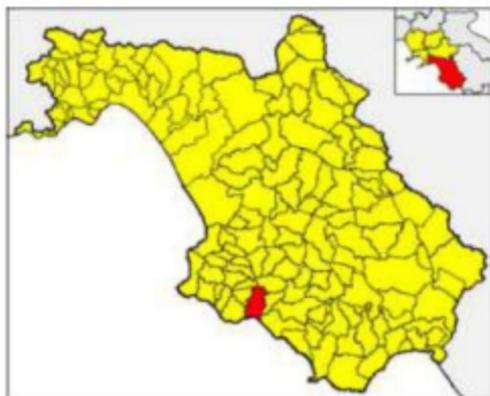
Per tutto quanto riportato in premessa, lo scrivente ha proceduto alla disamina dei quesiti relativi al mandato assegnatogli facendo riferimento alla effettiva ubicazione del bene che fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Via Roma n° 51, attualmente censito nel foglio 24 (e non 12 come erroneamente indicato in atti) di Casal Velino capoluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





- Inquadramento del comune di Casal Velino in ambito provinciale -



- Inquadramento di Casal Velino capoluogo in ambito PNCVDA -

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





Ortofoto dell'abitato di Casal Velino capoluogo con indicazione del fabbricato cenato nel foglio 24 p.lla 301 sub 9998 ove ricade il bene oggetto di p.e.



Ortofoto dell'abitato della fraz. Acquavella del comune di Casal Velino con indicazione della p.lla 301 del foglio 12

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Casal Velino è un comune campano di 5.429 abitanti della provincia di Salerno, conosciuto sin dal 1893 con il nome di "Casalichio" il cui territorio, comprendente le frazioni di Acquavella, Bivio di Acquavella, Casal Velino Marina, Vallo Scalo e Verduzio, fa parte della Costiera cilentana e del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni. Dista 5 km da Ascea, 15 km da Vallo della Lucania e circa 84 km da Salerno. I comuni confinanti sono Ascea, Castel Nuovo Cilento, Omignano, Pollica, Salento e Stella Cilento. Casal Velino è sede amministrativa dell'intero Comune ed è una ridente cittadina adagiata su una splendida collina, ubicata in posizione centrale rispetto al territorio del Parco Nazionale del Cilento e della costiera Cilentana. Fra le frazioni, quella di Marina di Casal Velino risulta particolarmente nota per il turismo balneare e per la presenza del porto turistico.

CLASSIFICAZIONE CLIMATICA COMUNALE

La **classificazione climatica** dei comuni italiani è stata introdotta per regolamentare il funzionamento ed il periodo di esercizio degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia.

Il territorio italiano è suddiviso in 6 zone climatiche dalla A alla F; **quello di Casal Velino ricade in zona climatica C**, come da Decreto del Presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993 e successivi aggiornamenti fino al 31.10.2009, con accensione degli impianti termici dal 15 novembre al 31 marzo (10 ore giornaliere), salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.

Gradi-giorno 1.151 : è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico.

RISCHIO SISMICO

In basso è riportata la **zona sismica per il territorio del comune di Casal Velino (SA)**, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 7.11.2002.

Zona sismica 3	Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti. <i>Accelerazione con probabilità di superamento del 10% in 50 anni : $0,05 \leq ag < 0,15$</i>
--------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

I criteri per l'aggiornamento della mappa di **pericolosità sismica** sono stati definiti nell'Ordinanza del PCM n. 3519/2006, che ha suddiviso l'intero territorio nazionale in quattro zone sismiche sulla base del valore dell'**accelerazione orizzontale massima (ag)** su suolo rigido o pianeggiante, che ha una probabilità del 10% di essere superata in 50 anni.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



L'appartamento al secondo piano della palazzina di tipo popolare sita in Via Roma di Casal Velino capoluogo, quantunque abbia una consistenza di vani 5.5 ascrivibile ad una categoria di abitazione di taglio medio, non è comodamente, razionalmente e tecnicamente divisibile e da un'eventuale divisione ne deriverebbero 2 unità di cui una con più favorevoli condizioni e l'altra nelle condizioni più sfavorevoli. Ciò apporterebbe, in estrema sintesi, un deprezzamento complessivo rilevante rispetto alla u.i., così come oggi attualmente costituita, nel senso che le 2 unità derivate non uguaglierebbero, in termini di valore, quello della unità originaria.

In base alle considerazioni svolte e tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali, con riguardo ai rilievi tecnici ed alle verifiche urbanistiche e catastali, lo scrivente ritiene che si possa procedere alla vendita della u.i. in un unico lotto.

LOTTO UNICO:

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di un appartamento sito al 2° piano con annesso piccolo locale box-cantina al piano terra, facente parte di una palazzina di tipo popolare ubicata a Casal Velino capoluogo (SA) in Via Roma, piano T-2;

Id. catastali attuali :

Fg	P.IIa	Sub	Indirizzo	Z.C.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
12(*)	301	3	Via Roma (**)	1	A/4	4	5.5	Mq 90	€ 440,28

(Coord. Geografiche: 40°11'27"N- 15°06'53"E, m 226 s.l.m.)

I dati catastali riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione risultanti dalle ricerche effettuate sia presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno-Territorio che la CC.RR.II di Salerno, scaturiscono, così come già evidenziato nella premessa, da un errore materiale commesso all'atto del censimento del bene (*fg 12 anziché 24 correttamente) dall'Ufficio Tecnico Erariale e reiterato nei vari atti che hanno riguardato il bene.

(**) si precisa che l'ingresso della palazzina è ubicato al civico n° 51 di Via Roma del comune di Casal Velino capoluogo.

CONFINI

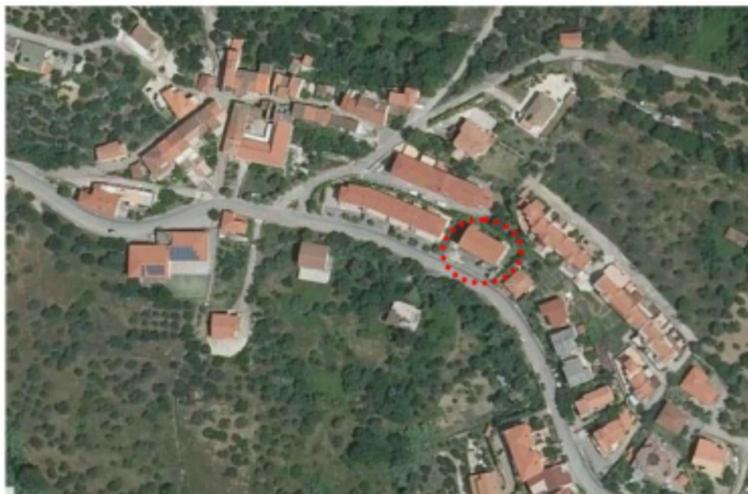
L'appartamento al 2° piano, identificato catastalmente con il sub 3, confina a Nord, a Sud e ad Ovest con corte comune annessa al fabbricato, ad est con vano scala e con subalterno 4; l'annesso locale cantina al piano terra confina a Nord con corte comune annessa al fabbricato, ad est con vano scala ed androne comune, a sud con corridoio comune e ad ovest con altro locale cantina annesso all'altra u.i. (sub 4).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

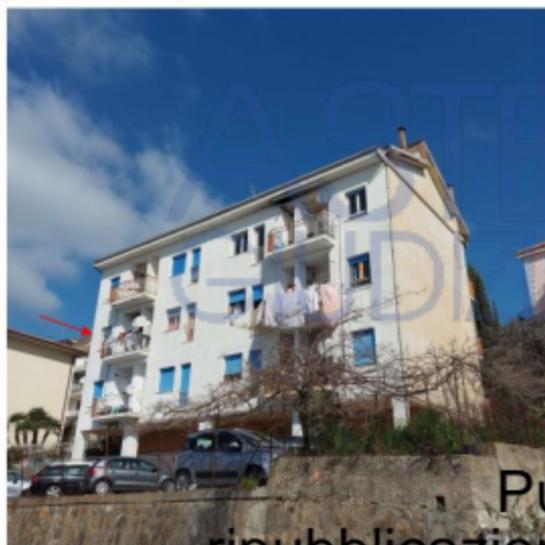
Il lotto edificato id.to nel fg 24 (e non 12 come erroneamente indicato in atti) con la p.lla 301, nel suo insieme confina a Nord e ad Ovest con il mappale 516 ove ricadono altri fabbricati plurifamiliari, ad est con fabbricato censito sul mappale 288 e a sud con Via Roma.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

⇒ ALL. 3: DOC. FOTOGRAFICA E ALL. 4: RILIEVO DELLO STATO DI FATTO



- Ortofoto e prospetto principale del fabbricato in Via Roma del comune di Casal Velino capoluogo -



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Il fabbricato, ove ricade la u.i oggetto di stima, è stato costruito dalla Gescal (Gestione Case per Lavoratori cui subentrò l'Istituto Autonomo Case popolari) tra la fine degli anni '60 e gli inizi degli anni '70 ed è ubicato in Via Roma n° 51, nel centro abitato del comune di Casal Velino capoluogo, distante pochi chilometri dalla fraz. di Marina di Casal Velino, nota località balneare. La palazzina si trova in posizione leggermente sopraelevata rispetto a Via Roma ed è dotata di un'area antistante adibita a parcheggio proporzionata al numero delle u.i. L'edificio si sviluppa su 4 piani fuori terra, oltre il sottotetto e più precisamente è costituito da un piano terra, in parte destinato a porticato ove trovasi l'ingresso con il civico n° 51 ed in parte a locali cantina annessi alle u.i e disimpegnati da corridoi comuni. Ognuno dei 3 piani soprastanti ospita 2 appartamenti della superficie complessiva di circa mq 90, disposti simmetricamente rispetto al vano scala ubicato in posizione centrale. E' presente, altresì, un sottotetto comune ed accessibile a mezzo botola ubicata sul pianerottolo del 3° piano.

L'area esterna annessa al fabbricato, in parte adibita a verde ed in parte pavimentata con pietrini di cemento e cordoni di pietrarsa, oltre al parcheggio dianzi descritto, comprende 2 rampe di scale, con alzate e pedate rivestite in travertino, dall'aspetto alquanto usurato, che collegano il piano del parcheggio con quello del porticato.

Il contesto urbano è costituito da un agglomerato di case disposte a schiera con le facciate principali che prospettano su Via Roma, lungo la SP 108 che da Casal Velino Marina (fraz. di Casal Velino) conduce a Casal Velino Capoluogo, ove trovasi la sede comunale.

La struttura portante del fabbricato, che da un esame visivo si presenta integra, è costituita da telai in c.a. con orizzontamenti latero-cementizi. Leompagnature esterne sono costituite al piano terra da una muratura di mattoni pieni a faccia vista mentre ai piani superiori sono del tipo a cassa vuota, con fodera esterna in mattoni pieni intonacata e tinteggiata di bianco (in mediocre stato di conservazione quella delle facciate esposte a Nord e ad Ovest) e fodera interna con mattoni forati, di cui sono costituite anche le tramezzature che delimitano gli ambienti interni.

Le facciate dell'edificio, in parte a mattoni a faccia vista ed in parte intonacate e tinteggiate, si presentano in mediocre stato di conservazione e denotano il passaggio del tempo, delle azioni degli agenti atmosferici sull'involucro (azione dell'acqua per infiltrazione, dell'umidità di condensazione causa di muffe e di erosione dei materiali, azione del vento, dei cicli di gelo-disgelo ecc.) e la mancanza di interventi di manutenzione che è all'origine dei fenomeni di deterioramento quali le cavillature delle tinteggiature, le fessurazioni ed i principi di distacchi degli intonaci e delle piattabande delle finestre, dei frontalini dei balconi e di porzioni dei cornicioni, le esfoliazioni delle tinteggiature dei sottobalconi, questi ultimi dovuti alla perdita di tenuta dei massetti e dei soprastanti pavimenti cc.

La copertura del fabbricato è costituita da 2 falde leggermente sfalsate con soprastante manto di tegole e canali di gronda e pluviali di discesa in lamiera.

L'appartamento, della sup. utile di circa mq 90 un'altezza interna utile di metri lineari 3,00 è ubicato al secondo piano della palazzina ed è composto da ingresso, corridoio ad un disimpegno centrale a servizio

Publicazione
ripubblicazione o ripro



di una cucina abitabile con balcone, un piccolo vano lavatoio, un bagno e 2 stanze da letto di cui una dotata di balcone.

Gli ambienti dell'abitazione prendono aria e luce da finestre e porte finestre in alluminio anodizzato (ad una e 2 ante battenti) munite di cassonetti in legno e tapparelle in plastica di colore azzurro. E' presente anche una finestra con porta finestra in legno in una stanza da letto dove il balcone, delimitato lateralmente da muretti in mattoni pieni sormontati da copertine in marmo, è stato chiuso inferiormente e superiormente con pannellatura e telai in alluminio e vetro, realizzando di fatto una piccola veranda, di cui meglio si dirà nel capitolo relativo alla regolarità edilizia.

Le porte interne sono in legno, alcune munite di riquadri vetrati nella parte superiore. Le pareti interne sono tinteggiate con colori vivaci; i pavimenti interni in marmette di graniglia e cemento colorati per tutti gli ambienti; i pavimenti esterni dei balconi in klinker; i davanzali delle finestre e le soglie delle porte e delle porte finestre sono in marmo.

I rivestimenti di bagno, cucina e vano lavatoio, fino a circa m 1.50 di altezza, sono in mattonelle di ceramica di colore chiaro con alcuni motivi ornamentali.

Il bagno è dotato di lavabo, bidet, wc e vasca, completi di rubinetteria di tipo cromato.

La consistenza comprende anche un locale cantina al piano terra (indicato nei grafici Box n° 3) con accesso a mezzo porta (la prima sulla destra di colore grigio) ubicata in un corridoio comune ad altre u.i., della sup. utile di mq 7.17 ed un'altezza utile di m. 2.80; tale locale presenta una pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate di bianco e prende aria e luce da una finestra a nastro con infisso in ferro e apertura a vasistas. L' impianto elettrico è parzialmente sottotraccia.

IMPIANTI

L'impianto elettrico dell'abitazione è sottotraccia con quadro elettrico non a norma dotato di interruttori generale e salvavita e di vari punti luce e prese distribuiti nei vari ambienti.. L'impianto idrico è anch'esso sottotraccia.

Il fabbricato, un tempo, era dotato di riscaldamento centralizzato, dapprima costituito da una caldaia alimentata a gasolio ubicata nella centrale termica al piano terra che da informazioni acquisite risulta essere stata dismessa; successivamente, ogni u.i., si è dotata di caldaia autonoma alimentata a gas, collegata tramite montanti di adduzione, ancora presenti sulle facciate, ad un serbatoio interrato comune ed attualmente non più utilizzato.

L'unità è dotata di radiatori in ghisa distribuiti nei vari ambienti ma attualmente lo scaldino, alimentato con una bombola a gas ubicata sul balcone della cucina, consente solo la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto per la cucina è anch'esso a gas ed è alimentato da una bombola installata ed ubicata in un apposito mobile contenitore.

L' impianto elettrico del locale cantina è parzialmente sottotraccia.

Per tutto quanto non descritto si rinvia al rilievo fotografico che, meglio di ogni altra analitica descrizione, rappresenta l'attuale stato di fatto.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Il calcolo della consistenza è riferito allo stato di fatto della u.i. rilevato nel corso dei sopralluoghi esperti insieme con il custode giudiziario nelle date del 24.02.2021 (abitazione al piano 2°) e del 09.06.2021 (locale cantina al piano terra):

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	H	Piano
ABITAZIONE						
Ingresso	Mq 3.54	Mq 4.37	0.90	Mq 3.93	3.00	2
Soggiorno	Mq 15.53	Mq 18.00	1.00	Mq 18.00	"	"
Disimpegno	Mq 4.31	Mq 4.88	0.90	Mq 4.39	"	"
Vano lavatoio	Mq 2.57	Mq 3.35	0.90	Mq 3.01	"	"
Cucina abitab.	Mq 14.68	Mq 18.76	1.05	Mq 19.70	"	"
Letto 1	Mq 12.15	Mq 15.12	1.00	Mq 15.12	"	"
Bagno	Mq 6.00	Mq 7.07	1.00	Mq 7.07	"	"
Letto 2	Mq 12.52	Mq 15.27	1.00	Mq 15.27	"	"
TOT. Abitaz.	<u>Mq 71,30</u>	<u>Mq 86,82</u>		Mq 86,49	"	"
Pertinenze esclusive di ornamento						
Balcone 1	Mq 6.86	Mq 7.19	0.35	Mq 2.52	-	2
Balcone 2(*)	Mq 4.49	Mq 4.90	0.25	Mq 1.22	-	2
Tot. Pertinenze esclusive di ornamento -Balconi-	<u>Mq 11,35</u>	<u>Mq 12,09</u>		Mq 3,74		
Tot. Pertinenze esclusive a servizio della u.i. -Box-cantina-	<u>Mq 7,17</u>	<u>Mq 9,45</u>	0.25	Mq 2,36	2.80	T
TOT.	<u>Mq 89,82</u>	<u>Mq 108,36</u>		Mq 92,59		
			TOT.GEN	Mq 86,49 (abitazione) + Mq 3,74 (sup. pertinenze escl. di ornam.-balconi) + Mq 2,36 (sup. pertinenze escl. a servizio della u.i.: box-cantina) = Mq 92,59		

ripubblicazione o ripro

Publicazio



(*) in luogo del balcone è attualmente presente una piccola veranda di cui si dirà nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia

TITOLARITA'

Il bene oggetto di espropriazione, costituito da un appartamento al piano 2 con annesso locale cantina al piano terra, fa parte di un fabbricato di tipo popolare di maggiore consistenza sito in Via Roma n° 51 del comune di Casal Velino capoluogo (SA) ed è pervenuto (proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni) alla esecutata signora [REDACTED] con atto per [REDACTED] del 12.05.2011 Rep. n. 11975, Raccolta n. 4228, Reg.to all'Uff. Reg. di Salerno il 25.05.2011 al n. 5260 Serie 1T, trascritto alla CC.RR.II di Salerno il 27.05.2011 ai nn. 211602/15845 (All. 6.3).

Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, acquisito via PEC dall'Ufficio di Stato civile del Comune di Salento in data 11.11.2020 prot. 4215, dietro istanza presentata dal sottoscritto in data 11.11.2020, con aggiornamento pervenuto sempre a mezzo pec in data 09.06.2021 (All.5.2), è risultato che :

[REDACTED]
[REDACTED] hanno contratto matrimonio secondo il rito civile a Salento il 29.01.2006, scegliendo il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

- Con provvedimento del Tribunale di Vallo della Lucania del 16.12.2010 n. 1229 è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi sottoscritto in data 30.11.2010.

- In data 03.02.2016 con sentenza del Tribunale di Vallo della Lucania (SA), trasmessa il 10.08.2020, è stato pronunciato lo scioglimento del matrimonio.

La u.i., così come riportata nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, viene posta in vendita per il diritto di piena proprietà (quota di 1/1) in capo [REDACTED] con i seguenti identificativi catastali: NCEU Casal Velino (SA) fg 12 (da correggere in 24 per tutto quanto esposto in premessa) p.la 301 sub 3, zona censuaria 1, cat. A/4, classe 4, vani 5.5, Via Roma, piano T-2, R.C. €440,28.

Inoltre dal certificato di residenza trasmesso via pec in data 11.11.2020 dall'ufficio anagrafe del comune di Salento, aggiornato in data 09.06.2021, risulta che la signora [REDACTED]
[REDACTED] (All.5.2).

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



- Attuale proprietario del bene :

- [REDACTED] piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito del [REDACTED] [REDACTED] 12.05.2011 Rep. n° 11975, Racc. n° 4288, reg.to a Salerno il 25.05.2011 al n. 5260 serie 1T, trascritto alla CC.RR.II di Salerno ai nn. 21160/15845 di formalità (All.6.3).

Dante causa : [REDACTED]

[REDACTED] in regime di separazione dei beni.

- Precedenti proprietari:

- [REDACTED], piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di divisione a rogito del Notaio del Notaio [REDACTED] del 24.09.2010 Rep. n° 40720, Racc. n° 19339, reg.to ad Eboli il 21.10.2010 al n° 4070 serie 1T, trascritto alla CC.RR.II di Salerno il 22.10.2010 ai nn. 42586/29796 di formalità (All.6.2).

Dante causa : [REDACTED]

- [REDACTED] (come sopra generalizzati) quota di comproprietà pari a 2/18 ciascuno in forza di successione di [REDACTED]

[REDACTED], trascritta in data 26.05.2008 ai nn. 21208/14786 – accettazione tacita della eredità trascritta il 22.10.2010 ai nn. 42582/29792) e quota di comproprietà pari a 4/18 ciascuno in forza di successione di [REDACTED]

[REDACTED], deceduta il 16.07.2008 lasciando testamento olografo pubb. con verbale del Notaio [REDACTED] in data 03.03.2009 Rep. n° 37155, Racc. n° 16477, reg.to ad Eboli il 10.03.2009 al n. 1578 serie 1T, denuncia di successione reg.ta a Vallo della Lucania il 16.07.2009 al n. 43 vol. 449, trascritta in data 05.10.2009 ai nn. 45246/36359 – accettazione tacita della eredità trascritta il 22.10.2010 ai nn. 42583/29793 (All.6.2).

Dante causa : [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni .

- [REDACTED], proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] del 22.12.1976 Rep. n° 18911, Racc. n° 4233, reg.to ad Eboli il 10.01.1977 al n. 208, vol 108, trascritto alla CC.RR.II di Salerno il 17.01.1977 ai nn. 1245/1115 (All.6.1)



Dante causa [REDACTED], autorizzato dal Consiglio di Amministrazione dello IACP con delibera del 27.01.1976 ed intervenuto non in nome proprio ma in nome e per conto dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Salerno, con sede in Salerno alla Via Alberto Ali n. 1, subentrato ai sensi del D.P.R. del 30.12.1972 n. 1036 nelle attività patrimoniali e obbligazioni della Gescal, acronimo di Gestione Case per Lavoratori la quale comunicò allo IACP di avere disposto l'assegnazione a favore del signor [REDACTED] dell'alloggio facente parte di un fabbricato di nuova costruzione, sito nel comune di Casal Velino, Via Roma snc, edificio A, scala unica, piano II, interno 3, 5,38 vani virtuali, con annesso box al piano terra, millesimi 170.77 derivanti dal regolamento di condominio depositato con atto a rogito del Notaio [REDACTED] del 15.12.1976 Rep. 18886 trascritto alla CC.RR.II di Salerno il 20.12.1976 ai nn. 27734/24220 - Immobile ancora non censito ma con denuncia di accatastamento presentata in data 07.10.1970 con scheda n. 0340611 reg.ta al n. 72 (All.2.3 e 6.1).

Sussiste pertanto continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (14.01.2020), precisando che risultano trascritte anche le accettazioni tacite delle eredità relative alle sopra menzionate successioni di [REDACTED] (den. n. 22 Vol. 431 reg.ta a Vallo della Lucania il 28.05.2007) e della di lui moglie [REDACTED] (den. n. 43 Vol. 449 reg.ta a Vallo della Lucania il 16.07.2009) (All.6.2).

CRONISTORIA CATASTALE DELLA U.I.

Come evidenziato nella premessa, il bene identificato in atti con il sub 3 e con la p.lla 301 è stato ab origine erroneamente censito dall'Ufficio Tecnico Erariale nel foglio 12 anziché nel foglio 24 del comune di Casal Velino dove, effettivamente, è inquadrato il lotto ove ricade il fabbricato realizzato dallo I.A.C.P di Salerno identificato pertanto nel NCEU fg 24 p.lla 301, sub 9998 (numero provvisorio attribuito dall'ufficio), Via Roma piano T, categoria area urbana, intestato all'Agenzia del Territorio con sede in Roma, oneri per 1000/1000 con la dicitura : estratto mappa abbozzo urbano

Dati identificativi e di classamento attuali della u.i. oggetto di Proc. Esec. (All. 2.5)

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo / Piano	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
NCEU	12 (*)	301	3	Via Roma piano T-2	1	A/4	4	5,5 vani	mq 90 (tot. escl. aree scop. mq 87)	€ 440,28

* da correggere in foglio 24.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



- Dall'esame del Mod. 1 e del Mod. 5, rispettivamente di Dichiarazione di unità immobiliare urbana eseguita dal Presidente dello IACP di Salerno in qualità di amministratore in data 30.09.1970 e di Accertamento e classamento eseguito e registrato in atti il 28.10.1979 dall'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno, relativi alla scheda C n. 0340611 (progressivo n. 965) registrata in data 07.10.1970 al n. 72, ai sensi della L. 11.08.1939 n. 1249 modif. con D. Lgs 08.04.1948 n. 614, acquisiti in copia dal sottoscritto (All. 2.2 e 2.3) presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Prov. di Salerno-Territorio (ex Catasto) in data 29.10.2020, si evince che la u.i. è ubicata nel comune di Casal Velino in Via Roma, piano 2°, interno 3, destinazione : abitazione ; genere della costruzione: cemento armato; ditta da inscrivere nel NCEU : Gescal Piazzale del Caravaggio Roma, possesso pervenuto per costruzione.

Nel corpo del Modello 1 viene descritta dal dichiarante la consistenza della u.i. oggetto di denuncia, costituita da un piano secondo adibito ad abitazione (con 3 camere, una cucina, un bagno con o senza latrina, una latrina ed 1 corridoio) ed un piano terra con una cantina

Nel Mod. 5, di Accertamento e classamento eseguito dall'Uff. Tecnico Erariale di Salerno nel gennaio del 1979, l'abitazione è stata poi censita erroneamente nel foglio 12 con la p.lla 301, sub 3, piano T-2, int. 3, cat. A/4, classe 4, consistenza 5.5 vani.

- La situazione della u.i all'impianto meccanografico del 30.06.1987 (All. 2.4) è pertanto la seguente:

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo / Piano	Zona Cens.	Categ.	CL	Consistenza	Sup catastrale	Rendita
NCEU	12	301	3	Via Roma piano T2	1	A/4	4	5.5 vani	-	L 429

Intestati : [REDACTED]
 proprietà 1000/1000.

- Dal 01.01.1992 a seguito di una variazione del quadro tariffario, la situazione della u.i. è la seguente:

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo / Piano	Zona Cens.	Categ.	CL	Consistenza	Sup catastrale	Rendita
NCEU	12	301	3	Via Roma piano T2	1	A/4	4	5.5 vani	-	L 429

- Dal 16.07.2008 (den. nei passaggi per causa di morte di [REDACTED], successione testata ed intestata, Den. n. 43 vol. 449 Uff. Reg. di Vallo della Lucania del 16.07.2009) la situazione degli intestati, precisando che non risulta introdotta in atti catastali il passaggio precedente relativo ai diritti lasciati da

[REDACTED]
[REDACTED], è variata come segue:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Publicazione
 ripubblicazione o ripro



- Dal 24.09.2010 a seguito dell'atto di divisione del Notaio [REDACTED], la situazione degli intestati, rimanendo inalterati i dati identificativi e di classamento della u.i., è variata come segue:

1) [REDACTED] proprietà per 1/1 in reg. di separazione dei beni.

- Dal 12.05.2011 a seguito dell'atto di compravendita del [REDACTED], la situazione degli intestati, rimanendo inalterati i dati identificativi e di classamento della u.i., è variata come segue:

1) [REDACTED] proprietà per 1/1 in reg. di separazione dei beni.

- Dall'11.03.2014 a seguito di una correzione dell'ufficio per codifica di piano incoerente prot. n. SA71876 la situazione della u.i. è variata come segue:

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo / Piano	Zona Cens.	Categ	CL	Consistenza	Sup catastale	Rendita
NCEU	12	301	3	Via Roma piano T-2	1	A/4	4	5,5 vani	-	€ 440,28

- Dal 09.11.2015, a seguito dell'inserimento in visura dei dati di superficie, i dati identificativi e di classamento della unità immobiliare risultano essere stati integrati dall'introduzione della sup. catastale pari a mq 90 (totale escluso aree scoperte mq 87).

Pertanto, a partire da tale data, la situazione della u.i. è la seguente:

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo / Piano	Zona Cens.	Categ	CL	Consistenza	Sup catastale	Rendita
NCEU	12	301	3	Via Roma piano T-2	1	A/4	4	5,5 vani	Tot. Mq 90 Tot. Escluso aree scop : mq 87	€ 440,28

Corrispondenza catastale: Dal confronto tra la scheda planimetrica n. 0340611 prot. n. 72 del 07.10.1970 (All. 2.3)- che attualmente individua la u.i. identificata con il sub 3 della p.lla 301, costituita da un'abitazione al piano 2° con annesso locale cantina al piano terra, erroneamente censita nel foglio 12 del comune di Casal Velino anziché nel foglio 24 dove effettivamente ricade il fabbricato – e lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi esperiti nelle date del 24.02.2021 e del 09.06.2021 (All. 1.2), si evidenzia quanto segue:

1) Lo stralcio planimetrico del piano terra, ove ricade il locale box-cantina annesso al sub 3, risulta ruotato di 180° in senso orario rispetto all'orientamento indicato e conseguentemente rispetto alla planimetria della u.i. al piano secondo che, invece, risulta correttamente rappresentata rispetto allo stesso orientamento.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

2) La rappresentazione grafica di alcune aperture sulla facciata Sud della u.i. al piano 2° risulta essere, dal punto di vista posizionale e dimensionale, alquanto approssimata.

3) L'altezza del piano terra, ove è ubicato l'annesso locale cantina, è riportata in metri lineari 3.00 quando nella realtà è 2.80.

Si precisa che quanto evidenziato nei punti da 1) a 3) non è stato riscontrato nei grafici allegati alla licenza edilizia n. 11 rilasciata dal sindaco agli IACP di Salerno in data 20.08.1968, dove risultano correttamente riportate e corrispondenti all'attuale stato dei luoghi sia le rappresentazioni grafiche della planimetria del piano terra e delle aperture della u.i. al piano secondo che l'altezza del piano terra (riportata correttamente nella sezione pari a m 2.80).

Per quanto concerne poi la regolarizzazione catastale finalizzata a correggere il foglio da 12 in 24 sarà necessario procedere prima alla redazione del mappale dell'intero fabbricato (attualmente semplicemente abbozzato), con spese che andrebbero ripartite fra tutti i proprietari e poi presentare il docfa per modifica di identificativo relativamente alla u.i. oggetto di esecuzione censita con il subalterno 3 (la stessa operazione andrebbe effettuata anche per gli altri subalterni della palazzina che però non sono oggetto della presente procedura).

Spese per la regolarizzazione catastale : totale pari ad € 2.101,50 di cui € 1.684,00 per il rilievo topografico, redazione e presentazione del tipo mappale -comprensivi di cassa e di diritti per l'acquisizione del modello 51 (somma che andrebbe ripartita fra i proprietari delle 6 u.i., quindi € 280,67 ciascuno) - ed € 417,50 per Redazione e presentazione docfa di aggiornamento catastale, comprensivi di cassa e di diritti per la presentazione della planimetria aggiornata della u.i. oggetto della presente procedura.

ESISTENZA CONTRATTI

Dalle attestazioni rilasciate via PEC dall'Agenzia delle Entrate (All. 5.3) in data 4.11.2020 Reg. uff. 147407 e 28.12.2020 Reg. uff. 181392, dietro istanze presentate via PEC dal sottoscritto nelle date del 28.10.2020 prot. 142872 e del 16.12.2020 prot. 175929, relativamente alla u.i. oggetto di esec. immobiliare ed ai soggetti ivi indicati, non risultano contratti di locazione registrati anteriormente e posteriormente alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 14.01.2020 e fino ad oggi.

PARTI COMUNI

La u.i., erroneamente censita ab origine nel foglio 12 con il mappale 301 ed il sub 3, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza costituito da 6 u.i. e sviluppato su 4 piani fuori terra oltre al piano sottotetto. Tale fabbricato, come innanzi richiamato, ricade nel foglio 24 (p.lla 301 sub 9998) del comune di Casal Velino e presenta parti comuni quali le facciate, i muri perimetrali e divisioni, i piani di terra

Publicazione
ripubblicazione o ripro

portanti, le fondazioni, le scale, i portoni di ingresso, i cortili e quant'altro secondo i proporzionali diritti alle parti comuni, tali considerate per legge e per destinazione (ex art. 1117 C.C.).

Si evidenzia che nell'atto di assegnazione e di trasferimento dell'alloggio al primo proprietario signor ██████████, l'Istituto (I.A.C.P) con riferimento ai proporzionali diritti sulle parti comuni per legge e per destinazione, ha indicato anche un locale comune di mq 496 circa confinante a sud con Via Roma, ad est con beni demanio dello Stato, a nord e ad ovest con beni ██████████. Di questo locale, così come descritto, in sede di sopralluogo non ne è stata riscontrata la sua esistenza.

SERVITU'

Non si segnala la esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto della presente procedura. Nell'atto di assegnazione dell'alloggio per ██████████ (All.6.1), in particolare, è riportato quanto segue: *"L'assegnatario dichiara di avere perfetta conoscenza del suddetto stato materiale e giuridico dell'immobile e di ricevere pertanto in proprietà l'immobile stesso con tutte le servitù attive e passive e nello stato, modo e condizione in cui esso si trova ed espressamente senza alcuna garanzia per eventuali vizi occulti"*.

STATO DI POSSESSO

La u.i. ubicata al 2° piano della palazzina, come risulta dai verbali redatti dal custode giudiziario nei sopralluoghi del 1 e 24 febbraio 2021 (All. 1.2), non è nel possesso della esecutata ma è occupata, senza titolo opponibile alla procedura, ██████████ la quale ha dichiarato di corrispondere un importo mensile di € 150,00 ad un soggetto che non risulta essere la proprietaria e debitrice esecutata. La stessa occupante, in sede di accesso, dopo aver precisato di non condurre in locazione e di non detenere le chiavi della cantinola al piano terra (oggetto di rilievo metrico e fotografico nel corso del sopralluogo esperito dal sottoscritto con il custode giudiziario in data 09.06.2021 - All. 1.2), ha espresso la propria intenzione di voler continuare nella detenzione dell'appartamento de quo mediante la corresponsione del sopraindicato importo.

Circa la congruità del canone di locazione, stanti i valori correnti nel comune di Casal Velino nonché quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con specifico riferimento al capoluogo e considerate le generali condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato e della u.i. qualificate mediocri, si ritiene congruo ed adeguato il canone corrisposto attualmente dalla occupante pari ad € 150,00.

VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Nel corpo della scrittura privata autenticata del Notaio A ██████████ del 22.12.1976 Rep. 18911 (Racc. n° 4233, reg.to ad Eboli il 10.01.1977 al n. 208, vol 108, trascritte alla CC.PRR.U. di Salerno il 17.01.1977 ai nn. 1245/1115), con il quale l'Istituto Autonomo Case Popolari di Salerno (subentrato nelle attività patrimoniali e obbligazioni della Generali a seguito e grazie in particolare al assegnatario ██████████

Publicazione
ripubblicazione e ripro

██████████ un alloggio facente parte di un fabbricato di nuova costruzione, sito nel comune di Casal Velino, Via Roma, edificio A, scala unica, piano II, interno 3, composto di 3 vani utili oltre gli accessori, il tutto pari a n.5,38 vani virtuali, sono indicati i millesimi della u.i. pari a 170,77 riportati in una tabella di proprietà allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito dello stesso ██████████ del 15.12.1976 Rep. 18886, trascritto alla CC.RR.II di Salerno il 20.12.1976 ai nn. 27734/24220 (All.6.1).

Da un'attestazione rilasciata in data 09.03.2021 (Reg. uff. 41211) dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Vallo della Lucania, dietro istanza presentata dal sottoscritto via PEC in data 04.03.2021 (prot. n. 38798) avente ad oggetto la verifica di un codice fiscale rinvenuto su di una etichetta adesiva applicata sul quadro elettrico presente nell'androne del fabbricato, è risultato che in anagrafe tributaria per il soggetto titolare del codice fiscale 93011690653 denominato ██████████ con sede legale in Via Roma 20 di Casal Velino, a partire dall'8.05.2000 il legale rappresentante ██████████).

Da informazioni assunte da un condomino, nonostante la suindicata attestazione dell'Agenzia evidenzi la presenza di un legale rappresentante dall'08.05.2000 (ex condomino, poi trasferitosi), è risultato che attualmente i proprietari delle 6 u.i. costituenti la palazzina operano una gestione interna provvedendo ad una suddivisione delle spese correnti in parti uguali e ad una turnazione per quanto riguarda la pulizia delle parti comuni.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della relazione notarile dell' 11.02.2020 allegata al fascicolo, sostitutiva del certificato ipotecario ventennale e dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, effettuato dal sottoscritto relativamente alla u.i oggetto di esecuzione immobiliare ed al periodo dall' 01.01.2020 fino al 10.06.2021 (All. 7), risulta trascritta la seguente formalità pregiudizievole:

TRASCRIZIONI

- **Atto di pignoramento** - Tribunale di Vallo della Lucania del 22.11.2019 Rep. 1216/2019 trascritto presso la CC.RR.II di Salerno il 14.01.2020 ai nn. 1084/886;

a favore di
██████████

contro
██████████

Unità negoziale : NCEU comune di Casal Velino (SA) fg 12 (da correggere in 24) p.la 301 sub 3 cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), consistenza vani 5,5; Indirizzo Via M.S. Valiante n° 17 (*)

(*) l'indirizzo indicato nella nota di trascrizione non corrisponde a quello attuale del fabbricato che è Via Roma n° 51 ma si riferisce alla residenza attuale della esecutante comune di Salerno, esente risultata

certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe dello stesso comune in data 11.11.2020 ed aggiornato in data 09.06.2021 (All. 5.2).

ONERI DI CANCELLAZIONE

- **Cancellazione di n° 1 atto di pignoramento:** Imposta ipotecaria € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00 per un totale di € 294,00 (s.e. & o.).

NORMATIVA URBANISTICA - QUADRO VINCOLISTICO

Dal riscontro di accesso agli atti da parte del Resp. dell'Ufficio Urbanistica del comune di Casal Velino prot. 11140, dietro istanza inviata via PEC dal suddetto Ufficio del comune di Casal Velino in data 06.08.2020 e dalla documentazione rilasciata nelle date del 13 e 20 ottobre 2020, la cui attuale validità è stata accertata per le vie brevi in data 25.05.2021 (All. 5.1 e 5.1.1 e 5.1.2), è risultato quanto segue:

- *Relativamente all'immobile segnalato al foglio di mappa 12 p.lla 301 sub 3, indicato nella istanza prodotta come ubicato alla frazione Acquavella di Casal Velino alla Via Roma (così come risultava dopo i primi accertamenti catastali eseguiti secondo i quali il fabbricato ricadeva nell'abitato di Acquavella fraz. di Casal Velino), preliminarmente si comunica che alla frazione Acquavella non vi è nello stradario comunale Via Roma ma la stessa trova corrispondenza a Casal Velino capoluogo.*

- *Relativamente alla richiesta di documentazione, agli atti dell'Ente è presente pratica edilizia dell'Istituto Autonomo Case Popolari IACP (subentrato alla Gescal) per la costruzione di 2 palazzine individuate in atti come "Fabbricato A" e "Fabbricato B":*

- Fabbricato "A" a Casal velino capoluogo, Via Roma Foglio 24 p.lla 108b (poi 301)
- Fabbricato "B" frazione Acquavella Strada Comunale foglio 12 p.lle 266b, 268b e 282b (poi 470)

Nel riscontro alla richiesta di accesso agli atti è stato poi evidenziato dal responsabile dell'ufficio che **l'immobile, ove ricade il bene oggetto di accertamento, è quello realizzato dagli IACP a Casal Velino Capoluogo, individuato come Fabbricato A nel progetto presentato in data 17 luglio 1968 ed autorizzato con Licenza di Costruire n. 11 del 20.08.1968.**

Al sottoscritto è stata quindi rilasciata la seguente documentazione :

- Richiesta IACP del 17.07.1968
- Licenza di Costruzione n. 11 del 20.08.1968
- Dichiarazione di abitabilità del 07.02.1972 del Fabbricato A con annessa relazione igienico-sanitaria del 18.12.1971 - Dichiarazione di abitabilità del 07.02.1972 del Fabbricato B con annessa relazione igienico- sanitaria del 18.12.1971.
- Nota prefettura ispezione conglomerato cementizio prot. 804 del 04.02.1970

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- Progetto composto da n° 15 tavole
- Stralcio PRG con annesse norme di attuazione

Il fabbricato, ove effettivamente è ubicata la u.i. oggetto di esecuzione, ricade in zona edificata B2 "Recenti insediamenti-completamento" del vigente PRG risalente alla metà degli anni '80, le cui destinazioni d'uso consentite ed i parametri edilizi sono riportati in allegato allo stralcio della tav. 9 "Zonizzazione del capoluogo", rilasciata in copia dal responsabile dell'ufficio urbanistica del comune di Casal Velino in data 13.10.2020.

Inquadramenti in ambito Piano del PNCVDA e Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità Regionale Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele (ex Sinistra Sele), attualmente confluito nel Distretto idrografico dell'Appennino Meridionale:

Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano e Alburni : la particella 301 del foglio 24 (e non 12 come erroneamente indicato) del comune di Casal Velino, che individua il fabbricato di tipo popolare ove ricade la u.i. oggetto di espropriazione immobiliare, è inquadrata in zona D - zone urbane o urbanizzabili di promozione economica e speciale della vigente zonizzazione del PNCVD ed è quindi assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004, art 142 lettera f).

P.S.A.I. Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità Regionale Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele (ex Sinistra Sele), attualmente confluito nel Distretto idrografico dell'Appennino Meridionale (All. 5.5, attualmente in fase): la particella ove è ubicato il fabbricato, nell'ambito delle tavole del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico redatto dall'ex Autorità di Bacino Sinistra Sele, ricade per la maggior parte in zona R2 "Rischio da frana medio" e per una minima parte in zona R3 "Rischio da frana elevato" per ciò che concerne il *Rischio da frana*, mentre ricade per la maggior parte in zona P1 "Pericolosità da frana moderata" e per una minima parte in zona P2 "Pericolosità da frana media" e Pa 2 "Pericolosità d'ambito media" per quanto riguarda la *Pericolosità da frana*.

REGOLARITA' EDILIZIA (ALL. 5.1, 5.1.1 E 5.1.2)

L'Istituto Autonomo Case Popolari di Salerno richieste in data 17.07.1968 ed ottenne dal sindaco del comune di Casal Velino la **licenza edilizia n. 11**, rilasciata in data 20 agosto 1968, per la costruzione di n. 12 alloggi per lavoratori (ai sensi della legge 14.02.1963 n. 60), per complessivi 60 vani, su di un'area pervenuta alla Gescal con atto di esproprio con decreto Prefettizio n. 2561 del 16.03.1973, reg. a Salerno il 31.03.1973 al n. 2994 e trascritto alla C.RR.II di Salerno il 02.04.1973 ai nn. 11098/9970.

Il progetto, così come realizzato, prevedeva la costruzione di 2 edifici costituiti da un piano terra destinato in parte a porticato ed in parte a depositi e da 3 piani superiori.

L'edificio indicato nei grafici come **Fabbricato A**, ove ricade il bene, è stato autorizzato dal Comune di Casal Velino capoluogo alla Via Roma sulla particella 108b (attuale 301) del foglio 24 di mg 693 con dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 07.02.1972 del quale (ultimo sanzionato il 11.02.1971) sulla base

Publicazione
ripubblicazione o ripro

della istanza presentata in data 30.12.1971 dall'impresa [REDACTED] per conto dell'Istituto Autonomo Case popolari mentre l'edificio indicato nei grafici come fabbricato B, simile al precedente, è stato realizzato nella frazione Acquavella in Via Chiesa S. Antonio sulle p.lle 266b-268b-282b (attuale p.la 470) del foglio 12 (dich. di abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 07.02.1972 e relazione igienico sanitaria del 18.12.1971)

Con il decreto semplificazioni 76 del 2020, convertito con modificazioni dalla Legge n. 120, è stato modificato l'art 9 bis del T.U.E. (380/01) con l'introduzione di un nuovo comma (1 bis) in materia di titolo di legittimità dell'immobile che testualmente recita: "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali."

Dal confronto tra i grafici rinvenuti a corredo del progetto (composto complessivamente da n. 15 tavole compresa la relazione tecnica - All. 5.1.3), di cui alla licenza edilizia n. 11, e lo stato di fatto rilevato all'atto dei sopralluoghi esperiti (All. 4), con particolare riferimento ai grafici relativi al fabbricato A ove ricade il bene oggetto di esecuzione immobiliare, si rilevano le seguenti difformità, non inficianti la commerciabilità del bene:

1) La sistemazione esterna del fabbricato, che prevedeva delle aiuole nella zona adibita a parcheggio antistante al fabbricato ed altre aiuole laterali ai lati est ed ovest della palazzina, disposte su vari livelli, non è stata realizzata come da progetto. Attualmente vi sono 2 rampe di scale in travertino di differente larghezza ed in cattivo stato di conservazione e manutenzione che si dipartono dalla zona adibita a parcheggio e raggiungono il livello del porticato dove ha sede l'ingresso della palazzina (civico n° 51).

2) Il balcone della u.i. oggetto di esecuzione sita al piano 2° (indicato nei grafici Ba2 - All. 4), esposto a Nord e prospettante sull'area retrostante annessa al fabbricato, delimitato lateralmente da 2 muretti in mattoni pieni sormontati da una copertina in travertino e frontalmente da una pannellatura in alluminio con cui è stata sostituita l'originaria ringhiera metallica, è stato chiuso con degli infissi in alluminio anodizzato, realizzando di fatto una piccola veranda.

3) L'infisso costituito da una porta finestra, non visibile direttamente dalla strada, ubicata nel soggiorno e che comunicava con il balcone prospettante su Via Roma, è stato rimosso ed il vuoto dell'apertura è stato tamponato dall'interno, senza interessare tutto lo spessore della muratura.

Si segnala inoltre la presenza di alcune inferriate di protezione installate per le finestre ed una porta finestra del prospetto principale (Sud) e per una finestra del prospetto retrostante al fabbricato (Nord).

Per quanto riguarda la difformità descritta al punto 1) sarà necessario presentare una domanda di accertamento di conformità urbanistico-edilizio-paesaggistica (art. 37 DPR 380/2001) finalizzata ad ottenere un Titolo Abilitativo in Sanatoria con il pagamento di € 516,00 (sanzione amministrativa), € 150,00 (diritti di segreteria), € 208,00 (sanzione ambientale) più le spese tecniche (presentazione titolo abilitativo in sanatoria) quantificabili in € 2.000,00 (s. & ed o.) per un totale di € 2.874,00 (s. & ed o.).

24
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

- Relativamente al punto 2), cioè alla veranda creata sulla facciata Nord con la chiusura del balcone mediante installazione di infissi e di una pannellatura (al posto della ringhiera) in alluminio anodizzato, essa, oltre a determinare una modifica del prospetto e della sagoma, configura *una creazione di superficie utile o volume ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati* che non può essere oggetto di sanatoria (art. 167 comma 4 D. Lgs 42/2004), ricadendo il fabbricato in zona a vincolo paesaggistico; per tale motivo per ripristinare lo stato originario sarà necessario rimuovere la veranda ed installare, in luogo della pannellatura in alluminio attualmente presente, una nuova ringhiera in ferro analoga per forma e dimensione a quella delle altre u.i.. I costi per tali operazioni (comprensivi di manodopera e dello smaltimento dei materiali di risulta) sono quantificabili in via approssimativa in € 1.500,00.

- Infine per quanto riguarda l'avvenuta rimozione dell'infisso, costituito da una porta finestra ubicata in una rientranza del balcone non visibile direttamente dalla strada, esso può essere ripristinato rimuovendo la rompagnatura ed installando un nuovo infisso (in pvc o in alluminio) completo di tapparelle analoghi per forma, dimensione e colore a quelli già presenti. I costi per tali operazioni (comprensivi di trasporto, manodopera e dello smaltimento dei materiali di risulta derivanti dalla riapertura del vano) sono quantificabili in via approssimativa in € 1.500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Lotto unico –Comune di Casal Velino (SA),Via Roma n° 51: Unità immobiliare sita al piano 2° di un fabbricato di tipo popolare composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina abitabile con balcone panoramico, bagno, vano lavatoio, 2 camere da letto di cui una dotata di balcone oltre ad un locale cantina al piano terra.

Il fabbricato, ove ricade la u.i., è ubicato nelle immediate vicinanze del centro abitato del comune di Casal Velino capoluogo dove sono presenti vari servizi ed è dotato di un'area comune ad esso antistante, adibita a parcheggio avente accesso direttamente da Via Roma.

IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI

NCEU Comune di Casal Velino Via Roma (*), zona censuaria 1, fg 12 (da correggere in 24) p.lla 301 sub 3 cat. A/4, classe 4, piano T-2,interno 3,vani 5.5, R.C. € 440,28.

*Si precisa che l'ingresso del fabbricato è censito al civico n° 51 di Via Roma

Il più probabile valore venale della u.i. oggetto della presente relazione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (tipologia, posizione, orientamento ecc.) e delle caratteristiche estrinseche della zona in cui è ubicata (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, servizi), è stato attribuito utilizzando il metodo comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico sarebbe disposto ad offrire per un bene surrogabile a quello in esame.

La disponibilità di informazioni attendibili sugli effettivi prezzi di mercato degli immobili può consentire di risalire, per confronto, al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Pertanto, noti i prezzi di immobili analoghi, il più probabile valore di mercato è stato ottenuto moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo unitario e più precisamente:

$V_{mi} = S * P$ dove V_{mi} = valore di mercato dell'immobile; S= superficie dell'immobile; P= prezzo.

La ricerca dei prezzi di mercato degli immobili è stata espletata presso le Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di Casal Velino, Ascea e Vallo della Lucania e con riferimento a beni con caratteristiche costruttive, funzionali, estetiche e posizionali simili a quelle del bene oggetto di stima.

Dalla ricerca effettuata sono scaturiti i sottostanti prezzi di mercato e un relativo prezzo medio di € 800,00/mq, il tutto come risulta dalla seguente Tabella A:

Tabella A

Valore di mercato degli immobili ubicati nel comune di Casal velino capoluogo (Valori reperiti presso 3 Agenzie immobiliari)				
Agenzie	Destinazione d'uso Condizioni Normali	Stato conservativo	Valore min. di mercato €/mq	Valore max di mercato €/mq
1	Abitazione	Normale	700	900
2	Abitazione	Normale	800	900

Publicazione
ripubblicazione o ripro

3	Abitazione	Normale	750	850
---	------------	---------	-----	-----

Tali valori di mercato unitari, forniti dalle Agenzie Immobiliari contattate, sono stati poi confrontati, per destinazione d'uso e localizzazione degli immobili, con i prezzi di mercato forniti dall' OMI (Osservatorio Mercato immobiliare) dell' Agenzia delle Entrate, relativi al 2° semestre del 2020 e con riferimento all'area in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione.

Nella seguente Tabella B, si riportano pertanto i valori di mercato unitari min e max dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Tabella B

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2; Provincia: SALERNO ; Comune: CASAL VELINO

Fascia/zona: Centrale /CENTRO ABITATO CAPOLUOGO

Codice zona: B3 Microzona: 0 ; Tipologia prevalente: Abitazioni civili ; Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	840	1250	L	2,7	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	730	1050	L	2,6	3,8	L
Ville e Villini	Normale	900	1300	L	3,5	4,1	L

La Tabella B, con riferimento agli immobili ricadenti nel comune Casal velino capoluogo, codice zona B3 a destinazione residenziale, riporta, come valori di mercato Min e Max (anno 2020, 2° semestre), solo quelli riferiti alle abitazioni di tipo civile (cat. A/2) ed a quelle di tipo economico (A/3) in normale stato di conservazione e non quelli relativi alla categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), qual è quella di appartenenza del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

In mancanza della quotazione OMI di riferimento per la categoria A/4, da confrontare con i prezzi di mercato forniti dalle Agenzie operanti nella zona, lo scrivente ha tenuto conto, per la determinazione del valore normale della u.i., delle indicazioni fornite nel provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate art. 1 comma 307 della legge 27.12.2006 n°296 (legge finanziaria 2007). Più precisamente, sono stati presi in considerazione i valori riportati dall'OMI per la categoria abitazione di tipo economico, che è quella prossima a quella di appartenenza del bene oggetto della presente valutazione e, successivamente, tali valori sono stati divisi ciascuno per 1,05, così da ottenere la conversione della categoria catastale da ab. di tipo economico a quella di tipo popolare (OMI Max € 1.050,00 :1,05 = € 1.010,00/mq; OMI Min € 730,00 : 1,05 = € 695/mq , valore medio € 852,50/mq).

Dal confronto e media tra i valori riportati nella tab. A forniti dagli agenti immobiliari che operano nella zona (media € 800,00/mq) e quello ottenuto dai valori di mercato forniti dall'OMI, si è quindi determinato il valore relativo alla categoria A/4 alla luce delle indicazioni fornite nel citato provvedimento (valore medio

Publicazione
ripubblicazione o ripro

€ 852,50), è stato possibile determinare il valore di mercato unitario per la u.i. oggetto di stima, in zona centrale del comune di Casal Velino capoluogo, nella misura di € 827,00 €/mq.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Sulla base dei criteri generali indicati nell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n°138 "Norme Tecniche per la valutazione della superficie catastale delle u.i. a destinazione ordinaria" è stata determinata la superficie convenzionale vendibile (SCV), per lo più utilizzata per gli immobili a destinazione residenziale; essa è ottenuta sommando 1) le superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore max di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore max di cm 25; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di balconi, terrazzi, loggiati, portici ecc.; 3) le quote percentuali delle superfici pertinenziali della u.i.

Nel caso in esame sono stati adottati i seguenti coefficienti:

Ingresso e disimpegno	0.90
Soggiorno	1.00
Cucina abitabile	1.05
Letto 1	1.00
Letto 2	1.00
Bagno	1.00
Vano lavatoio	0.90
Balcone 1 (Ba1)	0.35
Balcone 2 (Ba2)	0.25
Cantina (p.t.)	0.25

VALORE DI MERCATO UNITARIO DELL'IMMOBILE

Sulla base delle considerazioni svolte, tenuto conto del particolare momento di stagnazione del mercato immobiliare, delle ricerche di mercato eseguite consultando i dati dell'OMI e delle Agenzie Immobiliari che operano nel settore, è stato determinato il valore venale della u.i. come se fosse in condizioni ordinarie e poi lo stesso è stato adeguato per tener conto delle attuali condizioni generali della u.i. e dell'immobile ove essa è ubicata.

Pertanto, stabilito il valore di mercato pari ad € 827,00/mq e moltiplicandolo per la superficie convenzionale, così come determinata nel calcolo della consistenza rip a pag. 15, pari a mq 92,59 si è ottenuto il più probabile valore venale o di mercato della u.i. in esame:

$$V_M = p \times S_{conv} \text{ da cui}$$



Valore di Mercato della u.i.: € 827,00 x mq 92,59 = € 76.571,93 che si arrotondano ad € 76.600,00 (diconsi euro settantaseimilaseicento/00), data l'approssimazione della stima.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Il valore di mercato ottenuto è però riferito ad una u.i. in condizioni ordinarie di manutenzione e conservazione ma, il sottoscritto, per tener conto del mediocre stato di conservazione e manutenzione rilevato all'atto dei sopralluoghi esperiti e, ciò, sia con riferimento alle parti comuni del fabbricato - per il quale è in atto una gestione interna da parte dei proprietari delle 6 u.i., provvedendosi ad una suddivisione delle spese correnti in parti uguali e ad una turnazione per quanto riguarda la pulizia delle parti comuni - che nello specifico per quanto attiene i lavori di riqualificazione a farsi entro la proprietà esclusiva per il rifacimento di tutti gli impianti, l'attintatura di tutti gli ambienti, la rimozione e la successiva posa in opera di nuovi pavimenti e rivestimenti per cucina, bagno e vano lavatoio, la sostituzione degli infissi interni, ritiene di poter commisurare il deprezzamento sussistente, rispetto al valore di mercato della u.i. in esame, in una percentuale compresa tra il 20 ed il 25% (media 22,50%).

Di conseguenza il valore di mercato da attribuire all'immobile è:

$$€ 76.600,00 - 22,50\% \text{ di } € 76.600,00 \text{ (pari ad } € 17.235,00) = € 59.365,00$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

Infine, per addivenire al valore da porre a base d'asta, si apportano le dovute decurtazioni dal valore di mercato ottenuto in considerazione degli elementi rilevati e più precisamente :

- Costi relativi alla Sanatoria della sistemazione esterna € 2.874,00 : 6 = € 479,00
- Rimozione veranda e ripristino ringhiera in ferro di protezione € 1.500,00
- Riapertura vano porta -finestra tompagnato ubicato nel soggiorno ed installazione di nuovo infisso completo di tapparelle € 1.500,00
- Regolarizzazione catastale per la correzione del foglio catastale erroneamente attribuito ad origine mediante:
 - 1) Rilievo topografico e Redazione e presentazione di tipo mappale da ripartire fra tutti i proprietari € 1.684,00 : 6 = € 280,67 cadauno
 - 2) Docfa per modifica di identificativo comprensivo di cassa e dei diritti per presentazione della planimetria aggiornata della u.i. censita con il sub 3 pari ad € 417,50.

Traendo le conclusioni, il valore da porre a base d'asta è:

€ 59.365,00 - € 479,00 - € 1.500,00 - € 1.500,00 - € 280,67 - € 417,50 = € 55.187,83 che si arrotondano, data l'approssimazione della stima, ad € 55.000,00

VALORE a base d'asta del LOTTO = € 55.000,00
(diconsi euro cinquantacinquemila/00)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Infine, qui di seguito, si riportano indicativamente gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

ONERI DI CANCELLAZIONE

Cancellazione di n° 1 atto di pignoramento : Imposta ipotecaria € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 +
tassa ipotecaria € 35,00 per un totale di € 294,00 (s.e. & o.)

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 : PROVVEDIMENTO DI NOMINA – VERBALI – RICHIESTA AL G.E. DI PROROGA DEI TERMINI

- 1.1 Provvedimento di nomina e mandato
- 1.2 Verbali del 01.02.2021, del 24.02.2021 e del 09.06.2021 : Immissione in possesso e surroga del custode di beni immobili
- 1.3 Verbali del 10.12.2020 e del 16.12.2020 (C.T. fg 12 p.lla 301: fotografie dell'area, stralcio copione di visura del catasto, mappa wegis e visura catastale)
- 1.4 Richiesta al G.E. per la concessione di proroga dei termini per il completamento delle attività peritali e per effettuare delle correzioni catastali – Determinazioni del G.E.

ALLEGATO 2 : MAPPE – VISURE CATASTALI

- 2.1 Stralcio del copione di visura del Catasto (CT fg 24 p.la 301)
- 2.2 Modello 1 e Modello 5 (fg 12 p.la 301 sub 3)
- 2.3 Scheda planimetrica n. 0340611 del 07.10.1970 prot. 72 (NCEU fg 12 p.la 301 sub 3)
- 2.4 Mappa wegis aggiornata -Visure catastali (Catasto fabb. e terreni) agg. al 03.06.2021
- 2.5 Visura aggiornata NCEU fg 12 (da correggere in 24) p.la 301 sub 3, Via Roma n. 51 di Casal Velino

ALLEGATO 3 : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 4 : RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DELLA U.I.

ALLEGATO 5 : ISTANZE - ATTESTAZIONI

- 5.1 Istanza PEC all' Ufficio Tecnico Comune di Casal Velino del 06.08.2020
 - 5.1.1 Risccontro alla PEC con rilascio attestazione in data 20.10.2020
 - 5.1.1.2 Licenza Edilizia n. 11 rilasciata dal Sindaco del comune di Casal Velino alla Gescal in data 20.08.1968 ⇒ Dichiarazione di abitabilità
 - 5.1.1.3 Elaborati descrittivi e grafici allegati alla Licenza edilizia n. 11
- 5.2 Istanza PEC Ufficio Anagrafe – Ufficio Stato Civile Comune di Salento (SA) - :
 - Certificato di residenza di ██████████ ed Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'11.11.2020 con aggiornamento acquisito via PEC in data 09.06.2021
- 5.3 Istanze PEC Agenzia delle Entrate sulla verifica della esistenza contratti di locazione –
 - Certificati dell'Agenzia delle Entrate del 16.11.2020 e del 28.12.2020
- 5.4 Istanza PEC Agenzia delle Entrate relativa al certificato di attribuzione del c.f.p.Iva del Condominio
- 5.5 Istanze PEC Autorità di Bacino ex Sinistra Sele, attuale Distretto idrografico dell'Appennino Meridionale circa l' inquadramento dell'area ove ricade di fabbricato in ambito PSAI (attualmente inევase)

ALLEGATO 6 : PROVENIENZA VENTENNALE

- 6.1 Atto per Notar ██████████ del 22.12.1976 Rep. n. 18911
- 6.2 Stralcio dell'atto di divisione per ██████████ del 24.09.2010 Rep. 40720
- 6.3 Atto per ██████████ del 12.05.2011 Rep. 11975

ALLEGATO 7 : ISPEZIONI IPOTECARIE (regal 19/06/2021)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione