



TRIBUNALE DI SALERNO

QUARTA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 380/98



BANCO DI NAPOLI S.P.A. – FILIALE DI BATTIPAGLIA

IN DANNO DI

OMISSIS E OMISSIS



All' Ill.ma Dr.ssa Ornella Teresa Dezio, G.E. della procedura in epigrafe





RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI



INDICE

PREMESSA	3
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
2. RISPOSTE AI QUESITI	7
QUESITO 1	7
QUESITO 2	8
QUESITO 3	8
QUESITO 4	9
QUESITO 5	22
QUESITO 6	22
QUESITO 7	23
QUESITO 8	24
QUESITO 9	28
QUESITO 10	29
QUESITO 11	38
QUESITO 12	44

ALLEGATI

PREMESSA

Il sottoscritto prof. ing. Valentino Paolo Berardi, residente in Fisciano al Parco Donica 33, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Salerno al n. 3636 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, nella sua qualità di esperto per la stima dei beni pignorati, come da provvedimento di nomina emesso in data 21.05.2008, ha proceduto alla disamina degli atti depositati ed ai dovuti accertamenti onde rispondere esaurientemente ai quesiti formulati dalla S.V. ill.ma, quali precisamente:

" 1) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*

2) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*

3) *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4) *identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*

5) *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare*

riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento;

- 6) *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
- 7) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
- 8) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;*
- 10) *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;*

11) *corredi la relazione – da presentare anche in formato informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati peraltro: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati: alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);*

12) *estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.”*

La soluzione ai singoli interrogativi consegue ad un *iter* logico-argomentativo, strutturato nei sotto descritti punti.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In relazione all'incarico conferito, lo scrivente ha preliminarmente verificato la documentazione in atti ed ha riscontrato che “i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ., è necessaria” (cfr. Quesito n.1).

Gli incartamenti analizzati, peraltro, sono risultati *prima facie* completi ed idonei salva l'opportunità, *rectius* necessità, di procedere a più approfondita indagine.

A tal fine, ha quindi reperito la documentazione catastale aggiornata relativa ai beni staggiti, rilevando alcune variazioni tra le risultanze catastali odierne e quelle riportate nei documenti allegati in atti, le quali, nondimeno - come sarà più chiaro nel prosieguo - non hanno modificato la consistenza degli immobili

Al tempo stesso ha convocato le parti, a mezzo raccomandata a.r. del 16 giugno 2008 [Allegato n. 1], per dare inizio alle operazioni peritali, fissate per il giorno 4 luglio 2008 alle ore 8.30 presso il Municipio di Roccadaspide.

.

In tale data, si è, pertanto, presentato nel luogo prestabilito con il collaboratore topografo, geom. Antonio Avossa, e con l'aiuto rilevatore, geom. Raffele Capacchione.

Stante l'assenza degli esecutati e di loro rappresentanti, alle ore 9.00 si è recato alla località Fonte di Roccadaspide, ove risulta sita parte della consistenza immobiliare pignorata, allo scopo di rintracciare i debitori e, conseguentemente, di scongiurare il differimento delle operazioni peritali. Ivi è risalito con l'ausilio di alcuni residenti al recapito telefonico dell'esecutata, sig.ra omissis, che, contattata, ha palesato l'impossibilità da parte sua e da parte del coniuge, sig. omissis, anch'egli esecutato, a raggiungere i luoghi in precedenza alle ore 12.30, in ragione di gravi impedimenti.

Nelle more, il sottoscritto ha ritirato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccadaspide il certificato di destinazione urbanistica relativo alle entità rustiche ivi ubicate; ha poi depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capaccio la richiesta di analogo certificato competente i terreni siti in tale Comune.

Alle ore 12.30, come da accordi, si è recato nuovamente alla località Fonte di Roccadaspide, dove era presente il sig. omissis, figlio degli esecutati e loro rappresentante, alla cui presenza ha proceduto al rilievo fotografico, metrico e tachimetrico delle consistenze immobiliari site in detto Comune.

Alle ore 15.35, ha sospeso le operazioni peritali, fissando la loro ripresa per il giorno 7 luglio 2008 alle ore 8.30, conformemente a quanto già anticipato nella comunicazione del 4 luglio 2008, in località Torre di Paestum dinanzi al cinema Baiat [Allegato n. 2].

In tale data, accompagnato dal geom. Antonio Avossa e dal geom. Raffele Capacchione, ha incontrato il sig. omissis e la sig.ra omissis, ed alla loro presenza ha proceduto al rilievo dei fabbricati e dei terreni localizzati nel Comune di Capaccio.

Le operazioni peritali sono state sospese alle ore 13.20 e riprese, previa convocazione degli aventi diritto [Allegato n. 3], il giorno 10 luglio 2008 alle ore 16.00 presso il fabbricato di proprietà di omissis sito alla località Fonte di Roccadaspide.

Quivi, con il geom. Antonio Avossa e il geom. Raffele Capacchione, da una parte e il sig. omissis, in rappresentanza degli esecutati, dall'altra, lo scrivente ha proceduto alle operazioni di verifica e controllo di alcuni rilievi già eseguiti, fino alla sospensione delle operazioni peritali alle ore 18.30 [Allegato n. 4].

All'esito degli accertamenti tecnici e delle dichiarazioni rese dagli esecutati, nonché delle indagini condotte presso la conservatoria dei RR.II. della Provincia di Salerno, è risultata confermata allo scrivente l'iniziale valutazione circa la completezza e l'idoneità della documentazione ex art. 567 c.p.c. per tutti i cespiti, con la sola eccezione di quella competente il fabbricato rurale censito in Roccadaspide al N.C.T. alla partita 21453, f.lio 20, p.lla 5477 (ex 674) i terreni siti nel Comune di Capaccio e censiti al N.C.T. al f.lio 70, p.lla 152, 260 e 261 (v § 2 della presente perizia).

2. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1: Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni.

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria.

Nella fattispecie, essa – come detto *supra* - risulta completa ed idonea ai sensi del succitato art. 567 c.p.c. per tutti i cespiti, ad eccezione di quella competente la porzione di fabbricato rurale censita al N.C.T. del Comune di Roccadaspide alla partita 21453, **f.lio 20, p.lla p.lla 5477 (ex 674).**

In relazione al fabbricato rurale, l'evidente discordanza tra gli atti del pignoramento e le dichiarazioni del sig. omissis circa la natura del diritto vantato sul bene, ovvero in ordine alla sua esistenza, ha reso necessaria la verifica del titolo di provenienza, vale a dire dell'atto di compravendita a rogito notar Biagio Salvati in data 28.06.1975, n.rep. 11672, n.racc. 4077 [Allegato n. 5].

Dal documento notarile è così emerso che, a dispetto di quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella documentazione ex art. 567 cod. proc. civ., il sig. omissis è titolare non già dell'intero immobile ma di una sua porzione, e più precisamente della sola soffitta sovrastante il vano a primo piano.

La circostanza, tuttavia, non trova riscontro negli atti catastali e nelle visure della Conservatoria dei RR.II. di Salerno [Allegato n. 5], dai quali traspare quanto meno

un mancato frazionamento della particella interessata ovvero un'inadempienza nelle volture catastali ovvero, ancora, una condotta negligente del notaio rogante.

Ed, infatti, dalle visure del catasto e della Conservatoria dei RR.II. risulta che con atto di donazione a rogito notar Biagio Salvati reg.to a Roccadaspide il 05.03.2004 al n.rep. 43468, n.racc. 19390 [Allegato n. 5], la sig.ra omissis ha donato al sig. omissis la piena proprietà dell'intero cespite in oggetto, comprendente dunque anche la soffitta sovrastante il vano a primo piano. Dagli atti della Conservatoria dei RR.II., scaturisce, altresì, che la sig.ra omissis, aveva ricevuto a sua volta la titolarità dell'intero bene per donazione da parte della sig.ra omissis, come da istrumento per notar Biagio Salvati in data 01.04.1984 reg.to ad Eboli il 17.04.1984 al n.rep. 18535, n.racc. 8898 [Allegato n. 5].

Rebus sic stantibus, la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. si presenta inidonea limitatamente al succitato bene.

QUESITO 2: Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12.

La risposta al quesito è stata già integralmente svolta sub quesito 1, ai cui contenuti pertanto si rinvia.

QUESITO 3: Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12.

La risposta al quesito è stata già integralmente svolta sub quesito 1, ai cui contenuti pertanto si rinvia.

QUESITO 4: Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

BENI PIGNORATI SITI NEL COMUNE DI ROCCADASPIDE

UNITÀ IMMOBILIARE R.1

L'unità immobiliare urbana di vecchia costruzione identificata con la sigla "R.1" e riportata al N.C.E.U. del Comune di Roccadaspide (SA) alla **partita 1000392 scheda UTE del 16.01.1973 prot. N.2, Via Fonte, piani T/R, cat. A/4, vani 2** [Allegato n. 6], **risulta inesistente in quanto demolita.**

Allo stato odierno, resta invece identificabile la corrispondente area di sedime pari ad are 0.15, confinante a nord con la S.S. 166, ad est con ditta omissis, a sud ed ad ovest con la pertinenza esterna scoperta del fabbricato promiscuo di cui al f.lio 20 p.lla 473.

I soli indizi circa la sua natura e consistenza sono offerti dalle planimetrie catastali dalle quali è dato rilevare che il cespite era composto da piccolo locale seminterrato ad uso stalla e soprastante piccolo vano al piano rialzato ad uso cucina [Allegato n. 6].

La titolarità della piena proprietà dell'area di sedime è da ritenere del sig. omissis, non risultando dalla visura catastale la presenza di diritti di natura diversa gravanti sul suolo o sulla costruzione perita.

UNITÀ IMMOBILIARE R.2

Porzione di fabbricato rurale identificata con la sigla "R.2", sita in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e costituita da n.5 locali terranei con antistante pertinenza scoperta del fabbricato ed avente accesso dalla S.S. 166, della superficie netta complessiva di 99.62 mq, nonché riportata al N.C.T. al **f.lio 20, p.lla 473, sub.1** [Allegato n. 6].

La consistenza confina a nord con terrapieno sottostante alla S.S. 166, ad est con le particelle 473 sub. 9/10 del f.lio 20, a sud con le particelle 625 e 5269 (ex. 611) del f.lio 20 e ad ovest con la pertinenza esterna scoperta del fabbricato.

Nel dettaglio, i locali, attualmente adibiti a deposito, presentano struttura portante di muratura di pietrame con solai di copertura realizzati con travi e tavolato in legno, ad eccezione del locale n.1, il cui solaio di copertura è eseguito con putrelle e tavelloni.

I terranei non dispongono, inoltre, di infissi esterni, salvo il locale n.5 munito di porta di accesso in ferro; sono rifiniti con intonaco di tipo rustico in cattivo stato di conservazione e presentano un'altezza utile pari a:

- 1.60 m il locale n. 1;
- 2.60 m il locale n. 2;
- 2.65 m il locale n. 3;
- 2.90 m i locali n. 4 e 5;

Aggiungasi, altresì, che all'interno del vano n 4 è stato realizzato un piccolo wc delimitato da tramezzature in laterizio, anch'esse rifinite con intonaco rustico. L'impianto elettrico e quello idrico, oltre ad essere fatiscenti, risultano esenti da qualsiasi certificazione di conformità.

Per una più chiara comprensione della distribuzione degli ambienti si è riportata nell'Allegato n. 7 la planimetria dell'immobile, corredata anche delle relative superfici.

Sul piano legale, il suddetto cespite risulta ad oggi in piena (e non in nuda) proprietà del sig. omissis, a dispetto di quanto indicato sia nell'atto di pignoramento trascritto ai RR.II di Salerno in data 04.07.1998 ai nn.23118/18699 sia nel relativo atto di rettifica trascritto ai RR.II di Salerno in data 18.03.2005 ai nn.13795/9889. Ed, infatti, a seguito del decesso in data 17.04.1992 dell'usufruttuario [Allegato n. 8], sig. omissis, l'usufrutto in suo favore, gravante sul bene, si è estinto e si è consolidato alla nuda proprietà, determinando, di conseguenza, la riespansione delle prerogative del titolare.

UNITÀ IMMOBILIARE R.3

Porzione di fabbricato rurale identificata con la sigla "R.3", sita in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e costituita da un'abitazione ubicata al piano rialzato comprendente n. 2 camere ed ingresso, della superficie netta complessiva di 67.13 mq, censita al N.C.T. al **f.lio 20, p.lla 473, sub.4** [Allegato n. 6].

La consistenza confina a nord con la S.S. 166 da cui ha accesso, ad est con l'unità di cui alla p.lla 473 sub. 9 del f.lio 20, a sud con la particella 5269 (ex. 611) del f.lio 20 e ad ovest con riportata l'immobile riportato al N.C.E.U. alla partita 1000392 scheda UTE del 16.01.1973 prot. N.1 e con la pertinenza scoperta del fabbricato.

L'immobile è realizzato in muratura portante di pietrame non intonacata esternamente e con solai latero-cementizi di copertura. I solai di calpestio sono, invece, lignei e risultano in cattivo stato di conservazione, in ragione del deterioramento delle travi lignee portanti che ha determinato la formazione di diversi avvallamenti.

Nel dettaglio, gli ambienti presentano un'altezza utile di 3.00 m e rifiniture interne, di scadente manifattura e datate, costituite da: a) pavimenti con piastrelle sia in graniglia e cemento sia in ceramica; b) pareti interne intonacate ed attintate; c) infissi interni di legno; d) infissi esterni di legno con relativi scudi.

L'abitazione è altresì dotata del solo impianto elettrico non certificato e di notevole vetustà, mentre non è equipaggiata con un impianto di riscaldamento.

Un ulteriore vincolo è poi rappresentato dalla presenza all'ingresso del succitato bene di rampe scala per l'accesso all'appartamento sito al piano superiore.

Il cespite *de quo* costituisce, inoltre, con quello censito al N.C.E.U. alla partita 1000392 scheda UTE del 16.01.1973 prot. N.1 della stessa ditta, di seguito riportato con la sigla R.4, un'unica unità immobiliare, per effetto di lavori di ristrutturazione che hanno sia modificato l'originaria configurazione dell'ingresso e sia determinato la demolizione della parete divisoria tra i due appartamenti.

Per una più chiara comprensione dello *status quo* si rinvia all'Allegato n. 7, in cui è riportata la planimetria della consistenza, corredata anche delle relative superfici.

Sul piano legale, il suddetto bene immobile risulta ad oggi in piena proprietà del sig. omissis, a dispetto di quanto indicato sia nell'atto di pignoramento sia nel relativo atto di rettifica, in ragione di quanto chiarito per l'immobile di cui alla sigla R.2, alla cui descrizione pertanto si rinvia.

UNITÀ IMMOBILIARE R.4

Porzione di vecchio fabbricato al piano rialzato, identificata con la sigla "R.4", sita in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e comprendente n. 2 camere e bagno, della superficie netta complessiva di 33.06 mq, riportata al N.C.E.U. alla **partita 1000392 scheda UTE del 16.01.1973 prot. N.1** [Allegato n. 6].

Il cespite confina a nord con la S.S. 166 da cui ha accesso, ad est con l'unità di cui alla p.lla 473 sub. 4 del filio 20, a sud con la pertinenza scoperta annessa all'unità di cui alla p.lla 473 sub. 1 ed infine ad ovest con il locale di proprietà omissis, di cui alla p.lla 473 sub. 7.

L'immobile *de quo* è realizzato in muratura portante di pietrame non intonacata esternamente e con solai latero-cementizi di copertura. I solai di calpestio sono, invece, lignei e risultano in scadente stato di conservazione, in ragione del deterioramento delle travi lignee portanti che ha determinato la formazione di diversi avvallamenti.

Più specificamente, gli ambienti presentano un'altezza utile di 3.25 m, ad eccezione del bagno che esibisce un'altezza ridotta di 2.20 m, e rifiniture interne, di scadente manifattura e di marcata vetustà, costituite da: a) pavimenti in parte con piastrelle in graniglia e cemento in parte con piastrelle in ceramica; b) pareti interne intonacate, ad eccezione di quelle dell'ambiente confinante con la p.lla 473 sub. 7 su cui è applicato un parato; c) infissi interni di legno; d) infissi esterni di legno con relativi scudi.

Il bagno, realizzato come superfetazione abusiva del cespite, è piastrellato con pavimenti e rivestimenti di ceramica, igienici di porcellana in evidente stato di degrado.

L'impianto elettrico e quello idro-sanitario sono di elevata vetustà, oltre a non essere certificati. Con riferimento all'impianto di riscaldamento, si segnala solo la presenza di un camino posizionato nell'angolo a nord-ovest della camera ove è localizzato il portoncino di accesso dalla S.S. 166.

Aggiungasi, altresì, che il bene costituisce con quello censito al N.C.T. al f.lio 20 p.lla 473 sub.4 della stessa ditta un'unica unità immobiliare, in ragione delle argomentazioni già espresse per la consistenza di cui alla sigla R.3, a cui pertanto si rinvia.

Per una più chiara comprensione dello *status quo* si rimanda all'Allegato n. 7, in cui è riportata la planimetria della consistenza, corredata anche delle relative superfici.

Sul piano legale, l'immobile risulta ad oggi in piena proprietà del sig. omissis, conformemente a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

UNITÀ IMMOBILIARE R.5

Piccolo appezzamento di terreno identificato con la sigla "R.5", sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e riportato al N.C.T. al **f.lio 20 p.lla 625**, seminativo arborato, classe 2^a, are 1.59, R.D. €1.23, R.A. €0.74 [Allegato n. 6], avente accesso diretto dalla S.S. 166 attraverso stradina interpoderale esistente tra le p.lle 499 e 5588, nonché tra le p.lle 499 e 1224.

Il cespite confina a nord con la p.lla 5477 (ex 674) del f.lio 20 e con la pertinenza del fabbricato promiscuo censito al N.C.T. al f.lio 20 p.lla 473, ad est con la p.lla 5269 (ex. 611) del f.lio 20, a sud e ad ovest con la predetta stradina interpoderale.

Dai rilievi effettuati, la consistenza odierna risulta conforme con quella desunta dalla documentazione catastale [Allegato n. 6], sebbene si presenti allo stato incolto per assenza di qualunque attività di conduzione agricola.

Sul piano legale, tale bene immobile risulta ad oggi in piena proprietà del sig. omissis, a dispetto di quanto indicato sia nell'atto di pignoramento sia nella documentazione notarile, in ragione di quanto chiarito per l'immobile di cui alla sigla R.2, alla cui descrizione pertanto si rinvia.

UNITÀ IMMOBILIARE R.6

Fondo rustico identificato con la sigla "R.6", sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e riportato al N.C.T. al **f.lio 20, p.lla 191**, Pascolo Arborato, classe U, are 18.20, R.D. €2.82, R.A. € 2.35 [Allegato n. 6], avente accesso diretto dalla S.S. 166.

Il cespite confina a sud con la S.S. 116 e, procedendo in senso orario, con le p.lle 1387, 894, 677, 1392 del f.lio 20.

Allo stato attuale la consistenza è conforme alle risultanze catastali [Allegato n. 6], sebbene si presenti allo stato incolto per assenza di qualunque attività di conduzione agricola.

Sul piano legale, il bene immobile risulta ad oggi in piena proprietà del sig. omissis, a dispetto di quanto indicato sia nell'atto di pignoramento sia nella documentazione notarile, in ragione di quanto chiarito per l'immobile di cui alla sigla R.2, alla cui descrizione pertanto si rinvia.

UNITÀ IMMOBILIARE R.7

Fondo rustico identificato con la sigla "R.7", sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte, riportato al N.C.T. al **f.lio 20, p.lla 677**, Vigneto, classe 2[^], are 08.84, R.D. €12.33, R.A. € 5.94 [Allegato n. 6], avente accesso dalla p.lla 191 del f.lio 20.

Il cespite confina a sud con la p.lla 191 del f.lio 20 e, procedendo in senso orario, con le p.lle 684, 1890 e 883 del f.lio 20.

Allo stato attuale la consistenza è conforme alle risultanze catastali [Allegato n. 6], a meno della localizzazione in mappa. Ed, infatti, dalla verifica dei confini e della superficie indicati nella nota di trascrizione dell'atto di donazione e di compravendita del 02.10.1974 alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno [Allegato n. 9], con cui il sig. omissis acquisiva la titolarità del bene, nonché dalla copia della mappa antecedente alla meccanizzazione del catasto [Allegato n. 10], si è potuto

acclarare che nella mappa del N.C.T. relativa al f.luo 20 risulta erroneamente associato al cespite *de quo* il numero identificativo 6770, in luogo di quello 677.

Il fondo si presenta, altresì, allo stato incolto per assenza di qualunque attività di conduzione agricola.

Sul piano legale, il bene immobile risulta ad oggi in piena proprietà del sig. omissis, a dispetto di quanto indicato sia nell'atto di pignoramento sia nella documentazione notarile, in ragione di quanto chiarito per l'immobile di cui alla sigla R.2, alla cui descrizione pertanto si rinvia.

UNITÀ IMMOBILIARE R.8

Fondo rustico identificato con la sigla "R.8", sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte, riportato al N.C.T. al **f.luo 20, p.la 624**, Seminativo arborato, classe 2[^], are 1.20, R.D. €0.93, R.A. € 0.56 [Allegato n. 6], avente accesso diretto dalla S.S. 166.

Il cespite confina a nord con la S.S. 166, ad est con la p.la 4558 (ex 679) del f.luo 20, a sud con il Vallone della Cosa e ad ovest con la p.la 230 del f.luo 20.

Allo stato attuale la consistenza è conforme alle risultanze catastali [Allegato n. 6], sebbene si presenti incolto per assenza di qualunque attività di conduzione agricola.

Sul piano legale, il bene immobile risulta ad oggi in piena proprietà del sig. omissis, a dispetto di quanto indicato sia nell'atto di pignoramento sia nella documentazione notarile, in ragione di quanto chiarito per l'immobile di cui alla sigla R.2, alla cui descrizione pertanto si rinvia.

UNITÀ IMMOBILIARE R.9

Fondo rustico identificato con la sigla "R.9", sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte, riportato al N.C.T. al **f.luo 20, p.la 4558 (ex 679)**, Uliveto, classe 2[^], are 1.70, R.D. €0.88, R.A. € 0.53 [Allegato n. 6], avente accesso diretto dalla S.S. 166.

Il cespite confina a nord con la S.S. 116, ad est con la p.la 480 (ex 680) del f.luo 20, a sud con il vallone della cosa e ad ovest con la p.la 624 del f.luo 20.

Allo stato attuale la consistenza è conforme alle risultanze catastali [Allegato n. 6], sebbene si presenti incolto per assenza di qualunque attività di conduzione agricola.

Sul piano legale, il bene immobile risulta ad oggi in piena proprietà del sig. omissis, a dispetto di quanto indicato sia nell'atto di pignoramento sia nella

documentazione notarile, in ragione di quanto chiarito per l'immobile di cui alla sigla R.2, alla cui descrizione pertanto si rinvia.

UNITÀ IMMOBILIARE R.10

Fabbricato rurale identificato con la sigla "R.10", sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte, riportato al N.C.T. al **f.lio 20, p.lla 5477 (ex 674)**.

Tale cespite non è stato rilevato in virtù dell'inidoneità della relativa documentazione ex art. 567 cod. proc. civ., come palesato nella risposta al Quesito n.1, a cui, pertanto, si rinvia.

UNITÀ IMMOBILIARE R.11

Fondo rustico di natura uliveto con entrostante fabbricato rurale della complessiva superficie di are 27.77 identificato con la sigla "R.11", sito in Roccadaspide alla località Pedali e confinante a nord con la p.lla 1140 e 1138, ad est con viottolo di accesso dalla S.S. 166 a sud e ad ovest con il Vallone della Cosa.

La suddetta consistenza derivante dal frazionamento del terreno censito al N.C.T. al f.lio 20, p.lla 232 è riportata al N.C.T. con i seguenti identificativi [Allegato n. 6]:

- **f.lio 20, p.lla 1224**, Uliveto, classe 2[^], are 24.97, R.D. €12.90, R.A. €7.74;
- **f.lio 20, p.lla 1225**, Fabbr. Rurale, are 2,80.

Allo stato attuale, il terreno di cui alla p.lla 1224 è conforme alle risultanze catastali [Allegato n. 6], sebbene sia incolto e vi sia solo traccia del preesistente uliveto, in ragione della presenza sporadica di ulivi.

Sul medesimo cespite insiste, inoltre, a cavallo del suo confine sud-ovest con il Vallone della Cosa un ulteriore manufatto di c.a. per lo stoccaggio di prodotti agricoli parzialmente coperto e di superficie pari a 120 mq, difforme alle prescrizioni del P.R.G. in merito alla distanza minima dal confine, nonché al vincolo fluviale.

Con riferimento al fabbricato rurale di cui alla p.lla 1225 insistente su una superficie di 280 mq, anch'esso è difforme alle prescrizioni del P.R.G.

Nel dettaglio, tale cespite è costituito da una struttura ad un solo piano incompleta, realizzata per le fondazioni con travi rovesce di c.a. e per le murature perimetrali in elevazione con blocchi di lapillo e cemento. Sono altresì presenti n.7

gabbie di armatura metallica per la realizzazione della futura struttura in elevazione con pilastri di c.a.

La consistenza nel suo complesso è di piena proprietà della sig.ra omissis, conformemente a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

In esso, tuttavia, la p.lla 232, che ha dato origine alle attuali p.lle 1224 e 1225, è identificata erroneamente come appartenente al f.llo 36 del N.C.T., anziché al f.llo 20.

UNITÀ IMMOBILIARE R.12

Appezamento di terreno identificato con la sigla "R.12", sito in Roccadaspide alla località Verna e riportato al N.C.T. al **f.llo 36, p.lla 231**, castagneto da frutto, classe 3[^], are 7.51, R.D. €0.97, R.A. € 1.75 [Allegato n. 6], con accesso non diretto dalla sede stradale.

La consistenza confina a nord con la p.lla 442 del f.llo 36 e procedendo in senso orario con le p.lle n.447, n.229, n.375, n.374 e n. 127 del medesimo foglio.

Allo stato attuale, esso è conforme alle risultanze catastali [Allegato n. 6] ed è di piena proprietà della sig.ra omissis, conformemente a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

BENI PIGNORATI SITI NEL COMUNE DI CAPACCIO

UNITÀ IMMOBILIARE C.1

Appezamento di terreno identificato con la sigla "C.1", sito alla località Tempa S. Paolo del Comune di Capaccio (SA) e riportato al N.C.T. al **f.llo 22, p.lla 208**, seminativo, classe 5[^], are 43.78, R.D. €10.17, R.A. €18.09, con accesso diretto da stradina interpoderale.

L'immobile confina a nord con la p.lla 394 del f.llo 22 e proseguendo in senso orario con le p.lle 186, 187, 261, 13 e 20 del foglio medesimo.

Allo stato attuale la suddetta consistenza è conforme alle risultanze catastali [Allegato n. 11], sebbene si presenti allo stato incolto per assenza di qualunque attività di conduzione agricola.

Sul piano legale, il suddetto bene immobile risulta ad oggi in piena proprietà della sig.ra omissis, conformemente a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

UNITÀ IMMOBILIARE C.2

Appezamento di terreno identificato con la sigla "C.2", sito alla contrada Licinella del Comune di Capaccio (SA) e riportato al N.C.T. al **f.lio 53, p.lla 401**, seminativo irriguo, classe 3[^], are 4.35, R.D. €2.58, R.A. €1.91 [Allegato n. 11], con accesso diretto da traversa su Via Licinella.

Il cespite confina a nord con la p.lla 402 del f.lio 53 e, proseguendo in senso orario, con le p.lle 50, 406, 408 e 423 del medesimo foglio.

Allo stato attuale la consistenza è conforme alle risultanze catastali [Allegato n. 11], sebbene si presenti allo stato incolto per assenza di qualunque attività di conduzione agricola.

Si rappresenta, altresì, che la titolarità del bene indicata nella visura catastale risulta difforme da quella riportata nella documentazione ex art. 567 cod. proc. civ., a fronte di un presunto errore occorso nella voltura catastale.

Sul piano legale, il bene immobile risulta ad oggi in piena proprietà della sig.ra omissis, conformemente a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

UNITÀ IMMOBILIARE C.3

Appezamento di terreno identificato con la sigla "C.3", sito alla contrada Licinella del Comune di Capaccio (SA) e riportato al N.C.T. al **f.lio 53, p.lla 402**, seminativo irriguo arborato, classe 3[^], are 0.65, R.D. €1.28, R.A. €0.52 [Allegato n. 11], con accesso dalla p.lla 401 del medesimo f.lio.

Il cespite confina a sud con la p.lla 401 del f.lio 53, ad ovest nord ed est con la p.lla 172 del medesimo foglio.

Allo stato attuale la consistenza è conforme alle risultanze catastali [Allegato n. 11], sebbene si presenti allo stato incolto per assenza di qualunque attività di conduzione agricola.

Anche per tale particella la titolarità del bene indicata nella visura catastale risulta difforme da quella riportata nella documentazione ex art. 567 cod. proc. civ., a fronte di un presunto errore occorso nella voltura catastale.

Sul piano legale, il suddetto bene immobile risulta ad oggi in piena proprietà della sig.ra omissis, conformemente a quanto riportato nell'atto di pignoramento, in cui, tuttavia, è stato erroneamente identificato il cespite con la p.lla 405, in luogo della p.lla 402.

UNITÀ IMMOBILIARE C.4

Locale negozio identificato con la sigla "C.4", sito nel Comune di Capaccio (SA) alla località Licinella fraz. Paestum e censito al N.C.E.U. al **f.lio 70, p.lla 258, sub 1, C/1**, classe 5, sup. 49 mq, rendita €318.86 [Allegato n. 11].

La consistenza fa parte di un fabbricato per civile abitazione edificato in assenza di titoli autorizzativi ed oggetto della domanda di condono edilizio, ex legge 47/85, prot. n. 17133/86 [Allegato n. 12]. Simile fabbricato è stato realizzato con struttura portante di c.a., tamponature di laterizio ed impalcati latero-cementizi, con pareti esterne parzialmente intonacate ed al rustico.

Il negozio confina ad ovest con vano scala di accesso locale censito al N.C.E.U. al f.lio 70, p.lla 257, a nord con la p.lla 152 riportata al f.lio 70 del N.C.T., ad est con altra unità di proprietà degli stessi sig.ri omissis ed infine a sud con il portico comune prospiciente su via Licinella.

Esso ha, inoltre, un'altezza utile di 3.20 m, una superficie utile di 52.61 mq, ed un accesso principale dal portico su via Licinella. Il retro del locale è munito di apertura a tutta altezza senza parapetto idonea al carico e scarico delle merci e prospiciente sulla p.lla 152 censita al f.lio 70 del N.C.T.

Il cespite, attualmente adibito a laboratorio di lavorazione delle carni, è in buono stato di conservazione ed è rifinito con pavimenti e pareti rivestite con piastrelle in ceramica di tipo ordinario, nonché è munito di impianto idrico, in comune con la macelleria, ed impianto elettrico autonomo, entrambi di recente realizzazione, ma non certificati.

Il locale è, inoltre, comunicante nella sua zona nord-est con quello adiacente adibito ad uso macelleria ed è attualmente privo di bagno.

La sua alienazione comporta, quindi, la realizzazione di una parete divisoria con la macelleria e di un bagno, oltre al distacco dell'impianto idrico da quello della macelleria con conseguente allaccio alla rete idrica comunale.

Allo stato attuale [Allegato n. 13], esso è conforme alle risultanze catastali [Allegato n. 11], a meno della distribuzione interna degli ambienti difforme da quella riportata nella planimetria catastale, per l'assenza del wc e del muro divisorio.

Sul piano legale, il suddetto bene immobile è in piena proprietà dei sig.ri omissis e omissis, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$, in quanto acquistato in comunione dei beni, conformemente a quanto riportato nell'atto di rettifica trascritto ai RR.II di Salerno in data 18.03.2005 ai nn.13795/9889.

UNITÀ IMMOBILIARE C.5

Abitazione identificata con la sigla "C.5", sita nel Comune di Capaccio (SA) alla località Licinella fraz. Paestum e censita al N.C.E.U. al **f.lio 70, p.lla 258, sub 4, A/2**, classe 3, vani 7, rendita €179.31 [Allegato n. 11], ubicata al primo piano del fabbricato sopra richiamato nella descrizione dell'immobile C.4. e con accesso da ballatoio e scala comuni, nonché costituita dai seguenti vani con altezza utile di 3.00 m: n.5 camere, cucina, bagno, lavanderia, servizio, n.2 ripostigli, n.3 terrazzi al livello, ingresso e corridoi di disimpegno.

L'immobile confina a nord e ad est con la p.lla 152 riportata al f.lio 70 del N.C.T., a sud è prospiciente su via Licinella, ad ovest confina con corpo scala ed è prospiciente sul locale censito al N.C.E.U. al f.lio 70, p.lla 257.

L'appartamento presenta all'interno le seguenti rifiniture in ottimo stato di manutenzione e di discreto pregio: a) pavimenti in ceramica; b) pareti intonacate ed attintate; c) bussole interne in legno e trattate con pittura a smalto; d) infissi di alluminio anodizzato con avvolgibili e persiane di sicurezza alla romana di tipo metallico.

I servizi sono rivestiti con piastrelle in ceramica e sono dotati di igienici in porcellana.

L'abitazione è inoltre dotata di impianto idrico di scarico e di adduzione per acqua fredda e calda, impianto elettrico, impianto citofonico e riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, tutti autonomi e non certificati.

Allo stato attuale [Allegato n. 13], esso è conforme alle risultanze catastali [Allegato n. 11], a meno della distribuzione interna degli ambienti difforme da quella riportata nella planimetria catastale. Si evidenzia altresì che dalla visura catastale il cespite risulta, per ineseguita voltura, in ditta omissis e omissis, proprietari ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$, danti causa dei sig.ri omissis e omissis.

Sul piano legale, il suddetto bene immobile è in piena proprietà dei sig.ri omissis e omissis, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$, conformemente a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

UNITÀ IMMOBILIARE C.6

Abitazione identificata con la sigla "C.6", sita nel Comune di Capaccio (SA) alla località Licinella fraz. Paestum e censita al N.C.E.U. al **f.lio 70, p.lla 258, sub 5, A/2**, classe 2, vani 4, rendita €87.59 [Allegato n. 11], ubicata al secondo piano del fabbricato sopra richiamato nella descrizione dell'immobile C.4. e costituita da n.2 camere, cucina, bagno ed ingresso-corridoio con antistante al suo lato sud ed est

ampio terrazzo al livello ed al suo lato nord altro terrazzino, con altezza interna di 2.70 m ed il tutto con accesso da ballatoio e scala comuni.

L'immobile confina a nord e ad est con la p.lla 152 riportata al f.lio 70 del N.C.T., a sud è prospiciente su via Licinella e ad ovest confina con corpo scala ed è prospiciente sul locale censito al N.C.E.U. al f.lio 70, p.lla 257.

L'appartamento presenta all'interno le seguenti rifiniture ordinarie in normale stato di manutenzione: a) pavimenti in ceramica; b) pareti intonacate ed attintate; c) bussole interne in legno; d) infissi esterni in alluminio preverniciato bianco.

I servizi sono rivestiti con piastrelle in ceramica e dotati di igienici in porcellana.

L'abitazione è inoltre dotata di impianto idrico di scarico e di adduzione per acqua fredda e calda, impianto elettrico, tutti autonomi e non certificati.

Allo stato attuale [Allegato n. 13], esso è conforme alle risultanze catastali [Allegato n. 11].

Sul piano legale, il suddetto bene immobile è in piena proprietà dei sig.ri omissis e omissis, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$, in quanto acquistato in comunione dei beni, conformemente a quanto riportato nell'atto di rettifica trascritto ai RR.II di Salerno in data 18.03.2005 ai nn.13795/9889.

UNITÀ IMMOBILIARE C.7

Locale autorimessa identificato con la sigla "C.7", sito nel Comune di Capaccio (SA) alla località Licinella fraz. Paestum e censito al N.C.E.U. al **f.lio 70, p.lla 258, sub 6**, C/6, classe 2, sup. 169 mq, rendita €60.22 [Allegato n. 11], facente parte del fabbricato sopra richiamato nella descrizione dell'immobile C.4.

Il cespite confina a nord e ad est con la p.lla 152 riportata al f.lio 70 del N.C.T., a sud con terrapieno sottostante la via Licinella e ad ovest terrapieno sottostante il locale censito al N.C.E.U. al f.lio 70, p.lla 257.

L'immobile ha un'altezza di 2.45 m ed una superficie utile di 167.10 mq, nonché presenta un accesso carrabile dalla via Licinella attraverso la p.lla 152 riportata al f.lio 70 del N.C.T. ed uno pedonale dalla scala comune del fabbricato.

La consistenza *de qua* è suddivisa in due porzioni, pressoché della stessa superficie, e nel suo lato sud-ovest presenta una cella frigorifera delimitata da pareti in muratura opportunamente coibentate.

Il locale è attualmente adibito a deposito e presenta rifiniture costituite da pavimentazione in battuto di cemento e pareti parzialmente rivestite da intonaco rustico; è munito di impianto elettrico fuori traccia e di quello idrico non certificati.

Allo stato attuale [Allegato n. 13], esso è conforme alle risultanze catastali [Allegato n. 11], a meno della destinazione d'uso corrente, difforme da quella prevista ad uso autorimessa, e di piccole variazioni rispetto alla planimetria catastale.

Sul piano legale, il suddetto bene immobile è in piena proprietà dei sig.ri omissis e omissis, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$, conformemente a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

UNITÀ IMMOBILIARE C.8

Fondo rustico identificato con la sigla "C.8", sito nel Comune di Capaccio (SA) alla località Licinella fraz. Paestum e costituito dalle tre particelle contigue, riportate al N.C.T. con i seguenti identificativi [Allegato n. 11]:

- **f.lio 70, p.lla 152 (ex 152/A)**, seminativo, classe 3[^], are 11.26, R.D. €4.94, R.A. €8.14;
- **f.lio 70, p.lla 260**, seminativo, classe 3[^], are 0.90, R.D. €0.40, R.A. €0.65;
- **f.lio 70, p.lla 261**, seminativo, classe 3[^], are 0.22, R.D. €0.10, R.A. €0.16.

Sulla consistenza *de qua* insiste il fabbricato sopra richiamato nella descrizione dell'immobile C.4, censito al N.C.E.U. al f.lio 70, p.lla 257, ed il locale censito al N.C.E.U. al f.lio 70, p.lla 257.

Essa confina a nord con le p.lle 148 e 199 del f.lio 70, ad est con le p.lle 162 e 262 del f.lio 70, a sud con la via Licinella e ad ovest le p.lle 280 e 313 del f.lio 70.

Il fondo presenta una superficie utile, al netto dell'area di impronta del fabbricato, di are 9.19 e si presenta allo stato incolto per assenza di qualunque attività di conduzione agricola ed adibito a deposito all'aperto.

Sul piano legale, il suddetto bene immobile è in piena proprietà dei sig.ri omissis e omissis, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$, in quanto acquistato in comunione dei beni, conformemente a quanto riportato nell'atto di rettifica trascritto ai RR.II di Salerno in data 18.03.2005 ai nn.13795/9889.

UNITÀ IMMOBILIARE C.9

Appezzamento di terreno identificato con la sigla "C.9", sito nel Comune di Capaccio (SA) alla località Scalo in Via Nazionale e riportato al N.C.T. al **f.lio 23, p.lla 125 (ex 99/C)**, seminativo, classe 3[^], are 4.75, R.D. €2.09, R.A. €3.43.

Tale cespite non risulta di proprietà del sig. omissis a partire dal 1988, in quanto dallo stesso alienato in virtù di atto a rogito Notar Raimondo Malinconico del 09.03.1988 trascritto ai RR.II. di Salerno in data 30.03.1988 al n. 6996, come riportato nella documentazione ex art. 567 cod. proc. civ.

Agli atti risulta la cancellazione del pignoramento limitatamente alla suddetta particella, come da provvedimento emesso in data 21.02.2008 dalla S.V.III.ma.

QUESITO 5: Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento.

Tutti i fabbricati rurali ed urbani, nonché i fondi rustici, sono in possesso esclusivo degli esecutati e dei loro discendenti, come riportato in verbale del 07.07.2008 [Allegato n. 3].

L'immobile C.5 è detenuto dalla figlia degli esecutati e dal proprio nucleo familiare, ai quali, per dichiarazione dei coniugi omissis, sarebbe stato concesso in comodato d'uso gratuito.

Siffatto contratto non risulta tuttavia né registrato né trascritto.

QUESITO 6: Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.

Con riferimento al regime patrimoniale dei debitori, i sig.ri omissis e omissis hanno tra loro contratto matrimonio a omissis e, dunque, in epoca *ante* riforma del diritto di famiglia.

Nondimeno, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni transitorie e finali della Legge 151/75, l'attuale regime delle parti è quello della **comunione legale dei beni**, come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di omissis [Allegato n. 14].

QUESITO 7: Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.

Le consistenze site nel Comune di Roccadaspide non sono gravate da vincoli o oneri, ad eccezione di quella identificata con la sigla R.3.

L'appartamento, infatti, come sopra chiarito, rappresenta la sola via d'accesso all'immobile posto al piano superiore.

Simile circostanza non ha attualmente una particolare rilevanza, essendo entrambi i beni di proprietà esclusiva del sig. omissis. Non altrettanto è da dirsi però in seguito all'alienazione del primo dei richiamati cespiti. In tale eventualità, infatti, il "fondo" al piano superiore risulterebbe intercluso con conseguente necessità che venga costituita in suo favore apposita servitù di passaggio.

Con riferimento, invece, ai cespiti siti in Capaccio, essi sono sottoposti a diversi vincoli di varia natura.

Più precisamente, il terreno C.1 della presente relazione rientra nella zona E3 di interesse ambientale rilevante del Comune di Capaccio, e, come tale, è soggetto ai vincoli previsti dal P.R.G. comunale e riportati nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato [Allegato n. 15].

Le consistenze rustiche C.2 e C.3 fanno parte, al contrario, della zona E3 di interesse ambientale rilevante contermine la città di Paestum, e, come tali, sono sottoposte ai vincoli di cui al P.R.G. comunale, nonché da vincoli di natura storico-artistico, rientrando nella zona di rispetto dell'antica città di Paestum (ex Legge n.220 del 05.03.1957), e di natura paesaggistica (art. 136 del D.lgs n.42 del 22.01.2004).

La consistenza di cui alla sigla C.8 fa parte, infine, della zona B1 residenziale a bassa densità ed è sottoposta ai vincoli di cui al P.R.G. comunale [Allegato n. 15], nonché da vincoli di natura storico-artistico, rientrando nella zona di rispetto dell'antica città di Paestum (ex Legge n.220 del 05.03.1957), e di natura paesaggistica (art. 136 del D.lgs n.42 del 22.01.2004).

La suddetta consistenza è gravata da alcuni vincoli di fatto connessi all'insistenza sullo stesso:

- a) del fabbricato sopra richiamato nella descrizione dell'immobile C.4, censito al N.C.E.U. al f.lio 70, p.lla 257, e del locale censito al N.C.E.U. al f.lio 70, p.lla 257.

- b) dell'accesso esclusivo dalla via Licinella all'autorimessa C.7;
- c) dell'accesso dal retro al locale C.4 per carico e scarico delle merci.

QUESITO 8: Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla documentazione agli atti risulta l'esistenza delle formalità di seguito riportate:

a) con riferimento agli immobili identificati con le sigle **R.1** e **R.4**:

- ipoteca giudiziale di £ 90.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Salerno in data 14.02.1997 a garanzia del credito di £.54.48.26, a favore Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e contro omissis e omissis, iscritta ai RR.II. di Salerno in data 15.05.1997 ai nn.13581/1504;
- ipoteca giudiziale di £ 35.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Pretore di Salerno in data 29.10.1996 a garanzia del credito di £ 23.380.244, a favore Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e contro omissis e omissis, iscritta al RR. II. di Salerno in data 05.10.1998 ai nn.30084/3748;
- verbale di pignoramento immobili per il £ 62.116.081 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Pretura di Salerno in data 04.07.1998, a favore Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e contro omissis e omissis, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 30.07.1998 ai nn. 23118/18699. Per detta formalità è stata presentata rettifica alla nota in data 18.03.2005 ai nn. 13795/9889.

b) con riferimento alle consistenze identificate con le sigle **R.2, R.3, R.5, R.6, R.7, R.8 e R.9**:

- ipoteca giudiziale di £ 10.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal presidente del Tribunale di Venezia in data 21.09.1990 a garanzia del credito di £ 6.479.576, a favore omissis con sede in omissis e contro omissis e omissis, iscritta ai RR.II. di Salerno in data 01.03.1991 ai nn.7296/672;
- ipoteca volontaria di £ 320.000.000 a garanzia del mutuo del 12.04.1996 a rogito del Notaio Claudia Petraglia per un capitale pari a £ 160.000.000, a favore Banca di credito Cooperativo Alto Cilento

Laurino S.C.R.L. con sede in Laurino e contro omissis, iscritta ai RR.II. di Salerno in data 16.04.1996 ai nn.8704/1082;

- ipoteca giudiziale di £ 90.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Salerno in data 14.02.1997 a garanzia del credito di £ 54.448.026, a favore Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e contro omissis e omissis, iscritta ai RR.II. di Salerno in data 15.05.1997 ai nn.13581/1504;
- ipoteca giudiziale di £ 35.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Pretore di Salerno in data 29.10.1996 a garanzia del credito di £ 23.380.244, a favore Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e contro omissis e omissis, iscritta ai RR.II. di Salerno in data 05.10.1998 ai nn.30084/3748 (NB: tale ipoteca grava solo sugli immobili identificati con le sigle **R.6, R.7, R.9**)
- verbale di pignoramento immobili per il credito di £ 62.116.081 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Pretura di Salerno in data 04.07.1998, a favore Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e contro omissis e omissis, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 30.07.1998 ai nn.23118/18699. Per detta formalità è stata presentata rettifica alla nota in data 18.03.2005 ai nn. 13795/9889.

c) con riferimento al bene identificato con la sigla **R.10**:

- ipoteca giudiziale di £ 10.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal presidente del Tribunale di Venezia in data 21.09.1990 a garanzia del credito di £ 6.479.576, a favore omissis con sede in omissis e contro omissis e omissis, iscritta ai RR.II. di Salerno in data 01.03.1991 ai nn.7296/672;
- ipoteca giudiziale di £ 90.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Salerno in data 14.02.1997 a garanzia del credito di £ 54.448.026, a favore Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e contro omissis e omissis, iscritta ai RR.II. di Salerno in data 15.05.1997 ai nn.13581/1504;
- ipoteca giudiziale di £ 35.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Pretore di Salerno in data 29.10.1996 a garanzia del credito di £ 23.380.244, a favore Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e contro omissis e omissis, iscritta ai RR.II. di Salerno in data 05. 10. 1998 ai nn.30084/3748;

- verbale di pignoramento immobili per il credito di £ 62.116.081 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Pretura di Salerno in data 04.07.1998, a favore Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e contro omissis e omissis, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 30.07.1998 ai nn. 23118/18699. Per detta formalità è stata presentata rettifica alla nota in data 18.03.2005 ai nn. 13795/9889.

d) con riferimento ai beni identificati con le sigle **R.11** e **R.12**:

- ipoteca giudiziale di £ 90.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Salerno in data 14.02.1997 a garanzia del credito di £ 54.448.026, a favore Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e contro omissis e omissis, iscritta ai RR.II. di Salerno in data 15.05.1997 ai nn.13581/1504;
- ipoteca giudiziale di £ 35.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Pretore di Salerno in data 29.10.1996 a garanzia del credito di £ 23.380.244, a favore Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e contro omissis e omissis, iscritta ai RR.II. di Salerno in data 05.10.1998 ai nn.30084/3748;
- verbale di pignoramento immobili per il credito di £ 62.116.081 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Pretura di Salerno in data 04.07.1998, a favore Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e contro omissis e omissis, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 30.07.1998 ai nn.23118/18699. Per detta formalità è stata presentata rettifica alla nota in data 18.03.2005 ai nn. 13795/9889. (NB: in tale pignoramento viene erroneamente indicata la p.lla 232 come appartenente al f.llo 36, anziché al f.llo 20 del Comune di Roccadaspide)

e) con riferimento ai beni identificati con le sigle **C.1, C.2 , C.3, C.4, C.6** e ai cespiti censiti al **N.C.T., f.llo 70, p.lle 260 e 261**, facenti parte della consistenza identificata con la sigla **C.8** :

- ipoteca giudiziale di £ 90.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Salerno in data 14.02.1997 a garanzia del credito di £ 54.448.026, a favore Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e contro omissis e omissis, iscritta ai RR.II. di Salerno in data 15.05.1997 ai nn.13581/1504;
- ipoteca giudiziale di £ 35.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Pretore di Salerno in data 29.10.1996 a garanzia del

credito di £ 23.380.244, a favore Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e contro omissis e omissis, iscritta ai RR.II. di Salerno in data 05.10.1998 ai nn.30084/3748;

- verbale di pignoramento immobili per il credito di £ 62.116.081 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Pretura di Salerno in data 04.07.1998, a favore Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e contro omissis e omissis, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 30.07.1998 ai nn.23118/18699. Per detta formalità è stata presentata rettifica alla nota in data 18.03.2005 ai nn. 13795/9889.

f) con riferimento agli immobili identificati con le sigle **C.5** e **C.7**, e al cespite censito al **N.C.T., f.lio 70, p.lla 152**, facente parte della consistenza identificata con la sigla **C.8** :

- ipoteca giudiziale di £ 10.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Venezia in data 21.09.1990 a garanzia del credito di £ 6.479.576, a favore omissis con sede in omissis e contro omissis e omissis, iscritta ai RR.II. di Salerno in data 01.03.1991 ai nn.7296/672;
- ipoteca giudiziale di £ 90.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Salerno in data 14.02.1997 a garanzia del credito di £ 54.448.026, a favore Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e contro omissis e omissis, iscritta ai RR.II. di Salerno in data 15.05.1997 ai nn.13581/1504;
- ipoteca giudiziale di £ 35.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Pretore di Salerno in data 29.10.1996 a garanzia del credito di £ 23.380.244, a favore Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e contro omissis e omissis, iscritta ai RR.II. di Salerno in data 05.10.1998 ai nn.30084/3748;
- verbale di pignoramento immobili per il credito di £ 62.116.081 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Pretura di Salerno in data 04.07.1998, a favore Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e contro omissis e omissis, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 30.07.1998 ai nn.23118/18699. Per detta formalità è stata presentata rettifica alla nota in data 18.03.2005 ai nn. 13795/9889.

QUESITO 9: Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

I fabbricati rurali ed urbani siti nel Comune di Roccadaspide, identificati con le sigle R.2, R.3 e R.4, sono stati realizzati in data antecedente al 1967, come si può evincere dalle relative visure storiche [Allegato n. 16], e sono privi della dichiarazione di agibilità [Allegato n. 17].

Con riferimento ai fondi rustici ubicati nel medesimo Comune, dal certificato di destinazione urbanistica risulta che quello R.5 ricade nella zona B2 (residenziale), quelli R.6, R.7, R.8, R.9, R.11 e R.12, invece, in zona E (agricola) del P.R.G. comunale [Allegato n. 18].

Relativamente all'area di sedime dell'unità immobiliare R.1, infine, in quanto riferita ad una porzione di fabbricato demolito e non ricostruito, essa è soggetta agli attuali vincoli del P.R.G., in ragione dei quali ed in particolare della sua distanza inferiore ai 10 m dalla S.S. 116, pur ricadendo nella zona B2, risulta non edificabile.

Quanto poi al fondo rustico R.11, il fabbricato rurale di cui alla p.lla 1225 del f.llo 20 e il manufatto di c.a. per lo stoccaggio di prodotti agricoli sono difformi alle Norme generali del P.R.G. comunale.

Le consistenze urbane C.4, C.5, C.6 e C.7, site nel Comune di Capaccio, fanno parte di un fabbricato per civile abitazione edificato in assenza di titoli autorizzativi ed oggetto della domanda di condono edilizio, ex legge 47/85, prot. n. 17133/86 [Allegato n. 15].

Dalla documentazione agli atti rilasciata dal Comune di Capaccio, emerge l'impossibilità di condonare simili immobili ai sensi dell'art. 33 della Legge 47/85, in ragione dei vincoli storici ex Legge n.220 del 05.03.1957.

La natura abusiva dei beni spiega inoltre l'inesistenza della dichiarazione di agibilità.

In merito alle consistenze rustiche site nel medesimo Comune, dal certificato di destinazione urbanistica è dato rilevare che il terreno riportato alla sigla C.1 rientra nella zona E3 di interesse ambientale rilevante del Comune di Capaccio, e, come tale, è soggetto ai vincoli previsti dal P.R.G. comunale [Allegato n. 15]; che i cespiti riportati alle sigle C.2 e C.3 fanno parte, al contrario, della zona E3 di interesse ambientale rilevante contermine la città di Paestum; che la consistenza riportata alla sigla C.8 rientra nella zona B1 residenziale a bassa densità.

QUESITO 10: Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

La ricerca del più probabile valore di mercato dei sopradescritti beni è stata condotta attraverso il procedimento di stima diretta sintetico-comparativa.

Nel dettaglio, la sua determinazione ha richiesto un approfondito studio del mercato edilizio locale in relazione alle tecniche costruttive dei fabbricati.

In una prima fase, è stato quindi determinato il valore "ordinario" o "normale" degli immobili urbani dello stesso tipo siti nelle medesime zone, e cioè il più probabile valore di mercato di immobili supposti in condizioni "normali" ossia aventi caratteristiche "medie".

In una successiva fase sono state invece confrontate le caratteristiche intrinseche degli immobili oggetto di stima con le quelle di immobili "normali", al fine di determinare le aggiunte e le detrazioni al valore "ordinario" dei beni.

BENI PIGNORATI SITI NEL COMUNE DI ROCCADASPIDE

Con riferimento alle consistenze site nel comune di Roccadaspide, lo scrivente ha eseguito numerose e dettagliate analisi, avvalendosi, *inter alia*, per i fabbricati rurali e urbani sia dei dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.) a cura dell'Agenzia del Territorio, sia di mirata indagine di mercato; per i terreni di mirata indagine di mercato.

Più precisamente, dalla consultazione della banca dati dell'O.M.I. [Allegato n. 19] è risalito per la tipologia degli immobili urbani pignorati in Roccadaspide, di cui

alle sigle R.2, R.3 e R.4, alle quotazioni per unità di superficie lorda aggiornate al secondo semestre 2007 [Tabella 1].

Tabella 1 - Quotazioni O.M.I. (zona E2/Suburbana del Comune di Roccadaspide).

Tipologia	Stato	Valore Minimo	Valore Massimo
	conservativo	[€/mq]	[€/mq]
Abitazioni civili	Normale	670.00	980.00
Autorimesse	Normale	330.00	430.00

Dalle indagini di mercato condotte presso le agenzie immobiliari della zona e mediante la consultazione via internet dei borsini immobiliari [Allegato n. 20], ha poi individuato gli intervalli di variabilità delle quotazioni dei fabbricati per unità di superficie lorda, come riportato nella Tabella 2.

Tabella 2 - Quotazioni Agenzie Immobiliari per cespiti siti in località Fonte di Roccadaspide.

Tipologia	Stato	Valore Minimo	Valore Massimo
	conservativo	[€/mq]	[€/mq]
Abitazioni civili	Normale	600.00	1100.00
Autorimesse	Normale	400.00	500.00

Sulla base dei dati rilevati ha quindi definito per le tipologie sopra citate il valore ordinario per unità di superficie lorda degli immobili in condizioni normali [Tabella 3].

Tabella 3 - Valori ordinari dei cespiti siti in località Fonte di Roccadaspide.

Tipologia	Stato	Valore Ordinario
	conservativo	[€/mq]
Abitazioni civili	Normale	750.00
Autorimesse	Normale	400.00

A partire dalle caratteristiche intrinseche degli immobili, sono stati poi attribuiti i competenti coefficienti correttivi, riportati nella Tabella 4.

Tabella 4 – Coefficienti correttivi.

Fattori intrinseci	Unità R.2	Unità R.3	Unità R.4
Orientamento	1.00	1.00	1.00
Esposizione	1.00	1.00	1.00
Consistenza complessiva	1.00	1.00	1.00

Vincoli di fatto	1.00	0.90	1.00
Servizi igienici e comodità	-	0.95	0.95
Stato di conservazione e manutenzione	0.95	0.95	0.95
Impianti e attrezzature	0.95	0.90	0.90
Stato di efficienza e manutenzione delle strutture	0.90	0.90	0.90
Disponibilità attuale	1.00	1.00	1.00
Altezza del piano rispetto al suolo	1.00	1.00	1.00
Altezza utile interna	0.95	1.00	1.00
Dimensione dei vani	1.00	1.00	1.00
Coefficiente correttivo complessivo	0.77	0.66	0.73

La superficie lorda convenzionale degli immobili, riportata in Tabella 5, è stata calcolata, successivamente, a partire da quella lorda, corretta con un opportuno coefficiente moltiplicativo, assunto unitario per i vani interni e pari a 0.25 per i balconi, in accordo con la seguente espressione:

$$\text{Superficie lorda convenzionale} = \text{Superficie lorda vani} + 0.25 \times \text{Superficie lorda balconi}$$

Tabella 5 – Superficie lorda convenzionale.

Identificativo del Cespite	Superficie lorda vani interni [mq]	Superficie lorda balconi [mq]	Superficie lorda convenzionale [mq]
R.2	133.65	-	133.65
R.3	89.76	-	89.76
R.4	43.92	-	43.92

Alla luce di quanto illustrato e tenuto conto:

- dei dati pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari;
- delle indagini di mercato effettuate;
- delle detrazioni adottate in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni *de quo*;

il più probabile valore di mercato delle consistenze immobiliari urbane site in Roccadaspide, determinato dall'espressione:

$$\text{Valore di mercato del cespite} = \frac{\text{Coefficiente correttivo complessivo}}{\text{ordinario}} \times \text{Valore ordinario} \times \text{Superficie lorda convenzionale}$$

risulta così complessivamente definito:

Tabella 6 – Più probabile valore di mercato degli immobili rurali ed urbani.

Identificativo del Cespite	Più probabile valore di mercato degli immobili [€]
R.2	41162.20
R.3	44431.20
R.4	24046.20

I fondi rustici siti in Roccadaspide, come sopra evidenziato, si presentano incolti per l'assenza di qualsivoglia attività agricola, ad eccezione di quello R.12.

Per i suddetti cespiti, dalle indagini di mercato condotte presso le agenzie immobiliari della zona e mediante la consultazione via internet [Allegato n. 20], lo scrivente ha individuato gli intervalli di variabilità delle quotazioni per unità di superficie, come riportato nella Tabella 7.

Tabella 7 - Quotazioni Agenzie Immobiliari per terreni siti in Roccadaspide.

Tipologia	Valore Minimo [€/ha]	Valore Massimo [€/ha]
Incolto produttivo	20000.00	40000.00
Castagneto da frutto	20000.00	30000.00

Sulla base dei dati rilevati e delle caratteristiche estrinseche ha quindi definito per tipo di coltura il valore di mercato per unità di superficie dei terreni [Tabella 8].

Tabella 8 - Valore di mercato degli immobili per unità di superficie.

Tipologia	Valore Ordinario [€/ha]
Incolto produttivo	30000.00
Castagneto da frutto	25000.00

Alla luce di quanto illustrato, il più probabile valore di mercato delle consistenze immobiliari rurali site in Roccadaspide, fornito dal prodotto del valore di mercato unitario per le competenti superfici, risulta così complessivamente definito:

Tabella 9 – Più probabile valore di mercato degli immobili.

Identificativo del Cespite	Più probabile valore di mercato degli immobili [€]
R.5	477.00
R.6	5460.00
R.7	2652.00
R.8	360.00
R.9	510.00
R.12	1877.50

Con riferimento al cespite R.1, per quanto evidenziato in precedenza, la quotazione di mercato è legata alla consistenza del terreno circoscritto dall'area di sedime della porzione di fabbricato demolita, sulla quale non è possibile realizzare alcun manufatto per la sussistenza di vincoli prescritti dal P.R.G. comunale vigente. Simile area ha tuttavia una propria attrattività legata al possibile uso a parcheggio, per la sua localizzazione in un piccolo nucleo abitato, costituito sia da appartamenti sia da esercizi commerciali, nonché per la prospicienza sulla S.S. 116.

Sulla base dei dati reperiti a seguito di estesa indagine di mercato, è stato dunque fissato il valore ordinario dei posti auto scoperti in 200 €/mq per la località Fonte di Roccadaspide.

Il più probabile valore di mercato del cespite R.1 risulta, conseguentemente, pari a € 3000,00.

Relativamente alla consistenza R.11, il valore di mercato è stato determinato, invece, a partire dalla quotazione del terreno, valutato quale incolto produttivo, incrementato del costo di realizzazione del fabbricato rurale di cui alla p.la 1225 e del manufatto per lo stoccaggio dei prodotti agricoli, stimato in € 15000.00.

Il più probabile valore di mercato della consistenza R.11 è pari, pertanto, ad € 23331.00.

BENI PIGNORATI SITI NEL COMUNE DI CAPACCIO

In relazione alle consistenze site nel comune di Capaccio, lo scrivente ha parimenti eseguito attenta e molteplice analisi, avvalendosi, *inter alia*, per i fabbricati urbani sia dei dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.) a cura dell'Agenzia del Territorio, sia di mirata indagine di mercato; per i terreni di mirata indagine di mercato.

Più precisamente, dalla consultazione della banca dati dell'O.M.I. [Allegato n. 21] è risalito per la tipologia degli immobili urbani pignorati in Capaccio, di cui alle

sigle C.4, C5, C.6 e C.7, alle quotazioni per unità di superficie lorda aggiornate al secondo semestre 2007 [Tabella 10].

Tabella 10 - Quotazioni O.M.I. (zona C1/Semicentrale del Comune di Capaccio).

Tipologia	Stato	Valore Minimo	Valore Massimo
	conservativo	[€/mq]	[€/mq]
Abitazioni civili	Normale	1190.00	1740.00
Negozi	Normale	1350.00	1890.00
Autorimesse	Normale	560.00	790.00

Dalle indagini di mercato condotte presso le agenzie immobiliari della zona e mediante la consultazione via internet dei borsini immobiliari [Allegato n. 22], ha poi individuato gli intervalli di variabilità delle quotazioni dei fabbricati per unità di superficie lorda, come riportato nella Tabella 11.

Tabella 11 - Quotazioni Agenzie Immobiliari per cespiti siti in località Licinella di Capaccio.

Tipologia	Stato	Valore Minimo	Valore Massimo
	conservativo	[€/mq]	[€/mq]
Abitazioni civili	Normale	1600.00	2000.00
Negozi	Normale	1700.00	2100.00
Autorimesse	Normale	600.00	800.00

Sulla base dei dati rilevati ha quindi definito per le tipologie sopra citate il valore ordinario per unità di superficie lorda degli immobili in condizioni normali [Tabella 12].

Tabella 12 - Valori ordinari dei cespiti siti in località Licinella di Capaccio.

Tipologia	Stato	Valore Ordinario
	conservativo	[€/mq]
Abitazioni civili	Normale	1800.00
Negozi	Normale	1900.00
Autorimesse	Normale	700.00

A partire dalle caratteristiche intrinseche degli immobili, sono stati dunque attribuiti i competenti coefficienti correttivi, riportati nella Tabella 13.

Tabella 13 – Coefficienti correttivi.

Fattori intrinseci	Unità C.4	Unità C.5	Unità C.6	Unità C.7
Orientamento	1.00	1.00	0.98	0.98
Esposizione	1.00	1.00	1.00	1.00
Consistenza complessiva	1.00	0.98	1.00	1.00
Vincoli di fatto (irregolarità urbanistiche)	0.60	0.60	0.60	0.60
Servizi igienici e comodità	0.90	1.05	0.98	0.95
Stato di conservazione e manutenzione	1.00	1.00	1.00	0.95
Impianti e attrezzature	0.98	0.98	0.98	0.98
Stato di efficienza e manutenzione delle strutture	1.00	1.00	1.00	1.00
Disponibilità attuale	1.00	1.00	1.00	1.00
Altezza del piano rispetto al suolo	1.00	1.00	1.00	0.98
Altezza utile interna	1.00	1.00	1.00	1.00
Dimensione dei vani	1.00	1.00	1.00	1.00
Coefficiente correttivo	0.49	0.55	0.52	0.47

La superficie lorda convenzionale degli immobili, riportata in Tabella 14, è stata calcolata, successivamente, a partire da quella lorda, corretta con un opportuno coefficiente moltiplicativo, assunto unitario per i vani interni e variabile tra 0.15 e 0.25 per i balconi, in accordo con le seguenti espressioni:

*Superficie lorda convenzionale
per immobile C.5 =*

*Superficie
lorda vani + 0.25 x Superficie lorda
balconi*

*Superficie lorda convenzionale
per immobile C.6 =*

*Superficie
lorda vani + 0.15 x Superficie lorda
balconi*

Tabella 14 – Superficie lorda convenzionale.

Identificativo del Cespite	Superficie lorda vani interni [mq]	Superficie lorda balconi [mq]	Superficie lorda convenzionale [mq]
C.4	59.96	-	59.96
C.5	191.54	61.46	206.90
C.6	64.57	179.30	109.40
C.7	197.16	-	197.16

Alla luce di quanto illustrato e tenuto conto:

- dei dati pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari;

- delle indagini di mercato effettuate;
- delle detrazioni adottate in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni *de quo*;

il più probabile valore di mercato delle consistenze immobiliari urbane site in Roccadaspide, determinato dall'espressione:

$$\text{Valore di mercato del cespite} = \frac{\text{Coefficiente correttivo complessivo}}{\text{Coefficiente correttivo complessivo}} \times \frac{\text{Valore ordinario}}{\text{Valore ordinario}} \times \frac{\text{Superficie lorda convenzionale}}{\text{Superficie lorda convenzionale}}$$

risulta così complessivamente definito:

Tabella 15 – Più probabile valore di mercato degli immobili urbani.

Identificativo del Cespite	Più probabile valore di mercato degli immobili [€]
C.4	55822.76
C.5	204831.00
C.6	102398.40
C.7	64865.64

I fondi rustici siti in Capaccio, come sopra evidenziato si presentano incolti per l'assenza di qualsivoglia attività agricola.

Per i cespiti, dalle indagini di mercato condotte presso le agenzie immobiliari della zona e mediante la consultazione via internet [Allegato n. 22], lo scrivente ha individuato gli intervalli di variabilità delle quotazioni per unità di superficie, come riportato nella Tabella 16.

Tabella 16 - Quotazioni Agenzie Immobiliari per terreni siti in Roccadaspide.

Tipologia	Valore Minimo [€/ha]	Valore Massimo [€/ha]
Incolto produttivo (zona Tempa San Paolo)	20000.00	40000.00
Incolto produttivo (zona Licinella)	6000.00	10000.00

Sulla base dei dati rilevati e delle caratteristiche estrinseche ha quindi definito per tipo di coltura il valore di mercato per unità di superficie dei terreni [Tabella 17].

Tabella 17 - Valore di mercato degli immobili per unità di superficie.

Tipologia	Valore Ordinario [€/ha]
Incolto produttivo (zona Tempa San Paolo)	35000.00
Incolto produttivo (zona Licinella)	95000.00

Alla luce di quanto illustrato, il più probabile valore di mercato delle consistenze immobiliari rurali site in Capaccio, fornito dal prodotto del valore di mercato unitario per le competenti superfici, risulta così complessivamente definito:

Tabella 18 – Più probabile valore di mercato degli immobili.

Identificativo del Cespite	Più probabile valore di mercato degli immobili [€]
C.1	15323.00
C.2	4132.50
C.3	617.50
C.8	10584.90

Con riferimento al cespite C.8 si precisa che nella determinazione del più probabile valore di mercato si è applicato un coefficiente moltiplicativo riduttivo di 0.90, per portare in conto l'insistenza su di esso del fabbricato censito al N.C.E.U. al f.llo 70, p.lla 258, e del locale censito al N.C.E.U. al f.llo 70, p.lla 257.

LOTTE CONSIGLIATI

Lo scrivente ritiene opportuno la formazione di n.4 lotti distinti, come di seguito rappresentati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita.

LOTTO N.1

Il lotto n.1 è costituito dai beni rurali e urbani siti nel Comune di Roccadaspide identificati con le sigle **R.1, R.2, R.3, R.4, R.5, R.6, R.7, R.8, R.9, R.11, R.12.**

Il prezzo base di vendita del lotto n.1 ammonta, pertanto, ad **€ 147307.10** (euro centoquarantasettemilatrecentosette e dieci centesimi).

LOTTO N.2

Il lotto n.2 è costituito dai beni rurali e urbani siti nel Comune di Capaccio identificati con le sigle **C.1, C.2, C.3, C.4, C.7, C.8.**

Il prezzo base di vendita del lotto n.2 ammonta, pertanto, ad **€ 151346.30**
(euro centocinquantunomilatrecentoquarantasei e trenta centesimi).

LOTTO N.3

Il lotto n.3 è costituito dal cespite sito nel Comune di Capaccio identificato con la sigla **C.5**.

Il prezzo base di vendita del lotto n.3 ammonta, pertanto, ad **€ 204831.00**
(euro duecentoquattromilaquattrocentotrentuno e zero centesimi).

LOTTO N.4

Il lotto n.4 è costituito dal cespite sito nel Comune di Capaccio identificato con la sigla **C.6**.

Il prezzo base di vendita del lotto n.4 ammonta, pertanto, ad **€ 102398.40**
(euro centoduemilatrecentonovantotto e quaranta centesimi).

QUESITO 11: Corredi la relazione – da presentare anche in formato informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati peraltro: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati: alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno).

In relazione ai singoli lotti proposti, lo scrivente ha provveduto a riportare nell'Allegato n. 23 le competenti planimetrie.

La descrizione finale è, invece, di seguito riportata.

LOTTO N.1

Il lotto n.1 si compone dei beni rurali e urbani siti nel Comune di Roccadaspide di seguito descritti.

- a) **Abitazione** al piano rialzato facente parte del fabbricato rurale censito al f.llo 20 p.lla 273 di realizzazione antecedente al 1967, sita in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte, comprendente n. 4 vani, ingresso e bagno, della

superficie netta complessiva di 100.19 mq [Allegato n. 23], censita in parte al N.C.T. ed in parte al N.C.E.U., come segue:

- **f.lio 20 p.lla 473 sub.4** del N.C.T.;
- **partita 1000392 scheda UTE del 16.01.1973 prot. N.1** del N.C.E.U.

L'immobile confina a nord con la S.S. 166 da cui ha accesso, ad est con l'unità di cui alla p.lla 473 sub. 9 del f.lio 20, a sud con la particella 5269 (ex. 611) del f.lio 20 e ad ovest con il locale di proprietà omissis, di cui alla p.lla 473 sub. 7.

Il bene è realizzato con muratura portante di pietrame non intonacata esternamente, con solai latero-cementizi di copertura e solai di calpestio lignei.

- b) **Autorimessa** al piano terra facente parte del fabbricato rurale censito al f.lio 20 p.lla 273 di realizzazione antecedente al 1967, sita in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e costituita da n.5 locali terranei con antistante pertinenza scoperta del fabbricato ed avente accesso dalla S.S. 166, della superficie netta complessiva di 99.91 mq [Allegato n. 23], riportata al N.C.T. al **f.lio 20 p.lla 473 sub.1**, confinante a nord con terrapieno sottostante alla S.S. 166, ad est con le particelle 473 sub. 9/10 del f.lio 20, a sud con le particelle 625 e 5269 (ex. 611) del f.lio 20 e ad ovest con l'area di sedime di cui al punto a).

I locali, attualmente adibiti a deposito, presentano struttura portante di muratura di pietrame con solai di copertura, alcuni realizzati con travi e tavolato in legno, altri con putrelle e tavelloni.

- c) **Area di sedime** dell'unità immobiliare urbana demolita, sita in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e riportata al N.C.E.U. alla **partita 1000392 scheda UTE del 16.01.1973 prot. N.2, Via Fonte, piani T/R, cat. A/4, vani 2**, di superficie pari ad are 0.15 [Allegato n. 23], confinante a nord con la S.S. 166, ad est con ditta omissis, a sud e ad ovest con la pertinenza esterna scoperta del fabbricato promiscuo di cui al f.lio 20 p.lla 473.

- d) **Fondo rustico** con accesso dalla S.S. 116 e con entrostante fabbricato rurale, sito in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e della superficie complessiva di are 29.36 [Allegato n. 23], riportato al N.C.T. con i seguenti identificativi:

- **f.lio 20, p.lla 625**, seminativo arborato, classe 2[^], are 1.59, R.D. €1.23, R.A. €0.74;
- **f.lio 20, p.lla 1224**, Uliveto, classe 2[^], are 24.97, R.D. €12.90, R.A. €7.74;
- **f.lio 20, p.lla 1225**, Fabbr. Rurale, are 2,80.

La consistenza confina a nord con le p.lle 5477 (ex 674), 499, 5588, 1138, 1140 del f.lio 20 e con la pertinenza del fabbricato rurale censito al f.lio 20 p.lla 473, ad est con la p.lla 5269 (ex. 611) del f.lio 20, a sud e ad ovest con il Vallone della Cosa.

Il fabbricato rurale è costituito da una struttura ad un solo piano incompleta, realizzata per le fondazioni con travi rovesce di c.a. e per le murature perimetrali in elevazione con blocchi di lapillo e cemento.

e) **Fondo rustico** con accesso diretto dalla S.S. 166, della superficie complessiva di are 27.04 [Allegato n. 23], costituito dai terreni siti in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e riportati al N.C.T. con i seguenti identificativi:

- **f.lio 20, p.lla 191**, Pascolo Arborato, classe U, are 18.20, R.D. €2.82, R.A. € 2.35;
- **f.lio 20, p.lla 677**, Vigneto, classe 2[^], are 08.84, R.D. €12.33, R.A. € 5.94;

La consistenza confina a sud con la S.S. 116 e, procedendo in senso orario, con le p.lle 1387,894, 684, 1890, 883 e 1392 del f.lio 20.

f) **Fondo rustico** con accesso diretto dalla S.S. 166, della superficie complessiva di are 2.90 [Allegato n. 23], costituito dai terreni siti in Roccadaspide (SA) alla contrada Fonte e riportati al N.C.T. con i seguenti identificativi:

- **f.lio 20, p.lla 624**, Seminativo arborato, classe 2[^], are 1.20, R.D. €0.93, R.A. € 0.56;
- **f.lio 20, p.lla 4558 (ex 679)**, Uliveto, classe 2[^], are 1.70, R.D. €0.88, R.A. € 0.53.

La consistenza confina a nord con la S.S. 166, ad est con la p.lla 480 (ex 680) del f.lio 20, a sud con il Vallone della Cosa e ad ovest con la p.lla 230 del f.lio 20.

g) **Terreno** sito in Roccadaspide alla località Verna e riportato al N.C.T. al **f.lio 36, p.lla 231**, castagneto da frutto, classe 3[^], are 7.51, R.D. €0.97, R.A. € 1.75, con accesso non diretto dalla sede stradale [Allegato n. 23],

confinante a nord con la p.lla 442 del f.lio 36 e procedendo in senso orario con le p.lle n.447, n.229, n.375, n.374 e n. 127 del medesimo foglio.

Il prezzo base di vendita del lotto n.1 ammonta ad € 147307.10
(euro centoquarantasettemilatrecentosette e dieci centesimi).

LOTTO N.2

Il lotto n.2 è costituito dai beni rurali e urbani siti nel Comune di Capaccio di seguito descritti.

- a) **Terreno** sito alla località Tempa S. Paolo del Comune di Capaccio (SA) e riportato al N.C.T. al **f.lio 22, p.lla 208**, seminativo, classe 5[^], are 43.78, R.D. €10.17, R.A. €18.09, con accesso diretto da stradina interpoderale [Allegato n. 23], confinante a nord con la p.lla 394 del f.lio 22 e proseguendo in senso orario con le p.lle 186, 187, 261, 13 e 20 del foglio medesimo.
- b) **Fondo rustico** con accesso diretto da traversa di Via Licinella, della superficie complessiva di are 2.90 [Allegato n. 23], costituito dai terreni siti alla contrada Licinella del Comune di Capaccio (SA) e riportati al N.C.T. con i seguenti identificativi:
- **f.lio 53, p.lla 401**, seminativo irriguo, classe 3[^], are 4.35, R.D. €2.58, R.A. €1.91;
 - **f.lio 53, p.lla 402**, seminativo irriguo arborato, classe 3[^], are 0.65, R.D. €1.28, R.A. €0.52.

La consistenza confina a nord con la p.lla 172 del f.lio 53, ad est con la p.lla 50 del f.lio 53, a sud con le p.lle 406 e 408 del f.lio 53, ad ovest con la p.lla 423 del f.lio 53.

- c) **Locale negozio** sito nel Comune di Capaccio (SA) alla località Licinella fraz. Paestum e censito al N.C.E.U. al **f.lio 70, p.lla 258, sub 1**, C/1, classe 5, sup. 49 mq, rendita €318.86, di superficie utile pari a 52.61 mq [Allegato n. 23] ed avente accesso principale dal portico su via Licinella.

Il cespite fa parte di un fabbricato per civile abitazione edificato in assenza di titoli autorizzativi ed oggetto della domanda di condono edilizio, ex legge 47/85, prot. n. 17133/86, e confina ad ovest con vano scala di accesso locale censito al N.C.E.U. al f.lio 70, p.lla 257, a nord con la p.lla 152 riportata al f.lio 70 del N.C.T., ad est con altra unità di proprietà degli stessi

sig.ri omissis-omissis ed infine a sud con il summenzionato portico comune prospiciente su via Licinella.

- d) **Locale autorimessa** sito nel Comune di Capaccio (SA) alla località Licinella fraz. Paestum e censito al N.C.E.U. al **f.lio 70, p.lla 258, sub 6**, C/6, classe 2, sup. 169 mq, rendita €60.22, di superficie utile pari a 167.10 mq [Allegato n. 23].

Il cespite fa parte di un fabbricato per civile abitazione edificato in assenza di titoli autorizzativi ed oggetto della domanda di condono edilizio, ex legge 47/85, prot. n. 17133/86, e confina a nord e ad est con la p.lla 152 riportata al f.lio 70 del N.C.T., a sud con terrapieno sottostante la via Licinella e ad ovest terrapieno sottostante il locale censito al N.C.E.U. al f.lio 70, p.lla 257.

- e) **Fondo rustico** con accesso diretto da via Torre di Paestum, della superficie complessiva di are 12.38 [Allegato n. 23], costituito dai terreni siti nel Comune di Capaccio (SA) alla località Licinella fraz. Paestum e costituito dalle riportate al N.C.T. con i seguenti identificativi:

- **f.lio 70, p.lla 152 (ex 152/A)**, seminativo, classe 3[^], are 11.26, R.D. €4.94, R.A. €8.14;
- **f.lio 70, p.lla 260**, seminativo, classe 3[^], are 0.90, R.D. €0.40, R.A. €0.65;
- **f.lio 70, p.lla 261**, seminativo, classe 3[^], are 0.22, R.D. €0.10, R.A. €0.16.

Sulla consistenza insiste il fabbricato censito al N.C.E.U. al f.lio 70, p.lla 257, ed il locale censito al N.C.E.U. al f.lio 70, p.lla 257.

Il prezzo base di vendita del lotto n.2 ammonta ad € 151346.30 (euro centocinquantomilatrecentoquarantasei e trenta centesimi).

LOTTO N.3

Il lotto n.3 risulta comprensivo dell'**abitazione** sita nel Comune di Capaccio (SA) alla località Licinella fraz. Paestum e censita al N.C.E.U. al **f.lio 70, p.lla 258, sub 4**, A/2, classe 3, vani 7, rendita €179.31, ubicata al primo piano del fabbricato per civile abitazione edificato in assenza di titoli autorizzativi ed oggetto della domanda di condono edilizio, ex legge 47/85, prot. n. 17133/86.

L'immobile ha accesso da ballatoio e scala comuni ed è costituito da: n.5 camere, cucina, bagno, lavanderia, servizio, n.2 ripostigli, n.3 terrazzi al livello, ingresso e corridoi di disimpegno [Allegato n. 23].

Esso confina a nord e ad est con la p.lla 152 riportata al f.llo 70 del N.C.T., a sud è prospiciente su via Licinella, ad ovest confina con corpo scala ed è prospiciente sul locale censito al N.C.E.U. al f.llo 70, p.lla 257.

Il prezzo base di vendita del lotto n.3 ammonta ad € 204831.00 (euro duecentoquattromilaquattrocentotrentuno e zero centesimi).

LOTTO N.4

Il lotto n.4 comprende l'**abitazione** sita nel Comune di Capaccio (SA) alla località Licinella fraz. Paestum e censita al N.C.E.U. al **f.llo 70, p.lla 258, sub 5, A/2**, classe 2, vani 4, rendita €87.59, ubicata al secondo piano del fabbricato per civile abitazione edificato in assenza di titoli autorizzativi ed oggetto della domanda di condono edilizio, ex legge 47/85, prot. n. 17133/86.

L'immobile è costituito da n.2 camere, cucina, bagno ed ingresso-corridoio con antistante al suo lato sud ed est ampio terrazzo al livello ed al suo lato nord altro terrazzino, con altezza interna di 2.70 m ed il tutto con accesso da ballatoio e scala comuni [Allegato n. 23].

Esso confina a nord e ad est con la p.lla 152 riportata al f.llo 70 del N.C.T., a sud è prospiciente su via Licinella e ad ovest confina con corpo scala ed è prospiciente sul locale censito al N.C.E.U. al f.llo 70, p.lla 257.

Il prezzo base di vendita del lotto n.4 ammonta ad € 102398.40 (euro centoduemilatrecentonovantotto e quaranta centesimi).

QUESITO 12: Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Nell'Allegato n. 24 della presente relazione si riportano le fotografie degli immobili periziati.

La documentazione fotografica è corredata da didascalia esplicativa per ogni soggetto. Le stesse fotografie vengono fornite anche in formato digitale su supporto Compact Disk allegato alla presente relazione.

In ottemperanza all'incarico di stima conferito, il sottoscritto, prof. ing. Valentino Paolo Berardi, ha provveduto a redigere la relazione in esame e ad inviarne copia, nei termini, alle parti interessate.

Per qualsivoglia chiarimento e/o integrazione, resta comunque a disposizione della S.V. Ill.ma.

Fisciano, lì 8 settembre 2008.

Il Consulente Tecnico

Prof. ing. Valentino Paolo Berardi

\Allegati