TRIBUNALE DI SALERNO

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. ALESSANDRO BRANCACCIO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare R.E. 229/2013

Promossa da

BANCAPULIA S.P.A.

Contro

..OMISSIS..

Salerno, 10 Dicembre 2013

L'ESPERTO

Ing. Mauro Davascio

STUDIO TECNICO
Ing. Mauro Davascio
Via Posidonia n°307bis 84129 Salerno
Tel. & Fax 089 9438712 – Mobile 340 4562720
e-mail: mauro.davascio@gmail.com – P.E.C.: mauro.davascio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

PREMESSA 3

1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA 5

1.1 Cronologia delle operazioni peritali 6

1.2 Elenco della documentazione acquisita 8

2 RISPOSTA AI QUESITI 10

2.1 Quesito N. 1 10

2.2 Quesito N. 2 10

2.3 Quesito N. 3 10

2.4 Quesito N. 4 10

2.5 Quesito N. 5 30

2.6 Quesito N. 6 31

2.7 Quesito N. 7 31

2.8 Quesito N. 8 32

2.9 Quesito N. 9 32

2.10 Quesito N. 10 33

2.11 Quesito N. 11 33

2.12 Quesito N. 12 40

2.13 Quesito N. 13 40

2.14 Quesito N. 14 45

2.15 Quesito N. 15 54

2.16 Quesito N. 16 54

2.17 Quesito N. 17 56

3 CONCLUSIONI 56

ELENCO DEGLI ALLEGATI CONSEGNATI IN CARTELLE SEPARATE 57

STUDIO TECNICO
Ing. Mauro Davascio
Via Posidonia n°307bis 84129 Salerno
Tel. & Fax 089 9438712 – Mobile 340 4562720
e-mail: mauro.davascio@gmail.com – P.E.C.: mauro.davascio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Il sottoscritto dott. Ing. Mauro Davascio, nato a Salerno il 04/03/1971 ed ivi residente in Piazza Francesco Alario n. 13, con studio tecnico in Salerno alla Via Posidonia n. 307bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno col n. 3634 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Salerno dal mese di Giugno dell'anno 2000, in data 30/07/2013 veniva nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Alessandro Brancaccio della causa in epigrafe, con invito all'udienza del 18/09/2013 per prestare il giuramento di rito (cfr. **Allegato A1**).

Con verbale di conferimento d'incarico di stima del 18/09/2013 (cfr. **Allegato A2**), il sottoscritto era incaricato dal medesimo Giudice dell'Esecuzione per la stima dei beni immobili siti in Buccino (SA), in Località Piazza Castello, riportati al N.C.E.U. al foglio n. 48, particella n. 1504, subalterni nn. 2, 3 e 6, ed in pari data giurava di adempiere al proprio mandato, attenendosi alle raccomandazioni generali fornitegli con il verbale di giuramento (cfr. **Allegato A3**) e rispondendo, con la presente relazione, ai seguenti quesiti:

1. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'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, tuttavia, 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 descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.*;
5. *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti* ***mortis causa*** *non trascritti***;**
6. *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro*;
7. *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 di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena*

STUDIO TECNICO
Ing. Mauro Davascio
Via Posidonia n°307bis 84129 Salerno
Tel. & Fax 089 9438712 – Mobile 340 4562720
e-mail: mauro.davascio@gmail.com – P.E.C.: mauro.davascio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

8. *Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, Cod. Civ.;*

9. *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

10. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni **propter rem**);*

11. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*

12. *Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

13. *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'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 le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, comma 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, comma 5, del citato T. U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e condono;*

14. *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di 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. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*

15. *Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;*

STUDIO TECNICO
Ing. Mauro Davascio
Via Posidonia n°307bis 84129 Salerno
Tel. & Fax 089 9438712 – Mobile 340 4562720
e-mail: mauro.davascio@gmail.com – P.E.C.: mauro.davascio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16. *Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano e al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio- urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;*

17. *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.*

Nella stessa ordinanza di nomina il Sig. G.E. fissava l'udienza di determinazione delle modalità di vendita per il giorno **28/01/2014** ed assegnava il termine per il deposito della relazione di stima entro il 45° giorno antecedente tale udienza. Pertanto, il termine ultimo di consegna dell'elaborato peritale, era il **14/12/2013** ed il termine, assegnato alle parti entro cui far pervenire allo scrivente esperto le eventuali note, era fissato per il **13/01/2014,** coincidente con il 15° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita.

1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 09/10/2013 il sottoscritto ing. Mauro Davascio ha dato inizio alle operazioni peritali attraverso l'esame, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno, della documentazione presente nel fascicolo di causa n. Reg. Es. 229/13 con successiva estrazione di copia integrale degli atti.

Le operazioni sono poi proseguite secondo l'ordine cronologico riportato nel paragrafo seguente e, durante il corso delle stesse, lo scrivente ha eseguito diversi sopralluoghi volti all'accertamento dei cespiti pignorati. Le indagini sono state esperite sia sui luoghi di causa, con rilievi metrici e fotografici (coadiuvato dal proprio collaboratore geom. Nicola Carratù), sia presso Enti Pubblici, per l'esame e l'acquisizione della documentazione richiesta nei quesiti posti dal Giudice ed elencata nei paragrafi successivi.

In particolare, l'esperto si è recato presso gli immobili staggiti ubicati in Buccino (SA), alla Località Piazza Castello, consistenti in: abitazione al pian terreno con annessa corte esclusiva (resede) censita in NCEU di Buccino al Foglio 48, particella 1504, sub. 3, Cat. C/2, consistenza 25 mq (abitazione) e, stesso foglio, particella 1504, sub. 2, area urbana (resede esclusiva); abitazione in corso di costruzione articolata su due livelli, piano primo e piano secondo, con sottostante locale di deposito, censita in NCEU di Buccino al Foglio 48, particella 1504, sub. 6, *in corso di costruzione*. Durante il sopralluogo, come da relativo verbale del 25/10/2013 (cfr. **Allegato B5**), ha eseguito i rilievi metrici (cfr. **Allegato D1**) e fotografici (cfr. **Allegato E1**) degli stessi, verificandone l'attuale destinazione, occupazione e stato di conservazione. La descrizione dettagliata di detti immobili è riportata nei paragrafi successivi della presente relazione.

Inoltre, il sottoscritto si è recato presso i seguenti Uffici pubblici:

STUDIO TECNICO
Ing. Mauro Davascio
Via Posidonia n°307bis 84129 Salerno
Tel. & Fax 089 9438712 – Mobile 340 4562720
e-mail: mauro.davascio@gmail.com – P.E.C.: mauro.davascio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Conservatoria dei RR.II. di Salerno, al fine di estrarre visure d'ispezioni ipotecarie degli immobili di cui trattasi;
- Archivio Notarile di Salerno, al fine di ottenere i titoli di proprietà e provenienza dei beni staggiti;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Salvitelle (SA), per rilascio del Certificato di Stato di Famiglia del debitore esecutato;
- Ufficio dello Stato Civile del Comune di Buccino (SA), per rilascio del Certificato di Morte del dante causa del debitore esecutato e per il rilascio del Certificato di Residenza del coniuge superstite del dante causa del debitore esecutato;
- Ufficio Tecnico del Comune di Buccino per: rilascio del Certificato di destinazione Urbanistica degli immobili di cui trattasi; verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità; reperire tutti i documenti e/o istanze di titolo abilitativo di cui agli atti relativi agli immobili in oggetto; verificare l'esistenza di eventuali istanze di condono e lo stato di definizione delle pratiche stesse, se presenti.

Infine, lo scrivente, ha effettuato indagini di mercato al fine di conoscere i prezzi di compravendita di immobili simili nella stessa zona.

1.1 Cronologia delle operazioni peritali

Le operazioni peritali si sono susseguite con il seguente ordine cronologico:

- **02/08/2013**: Deposito del decreto del G.E. di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati (cfr. **Allegato A1**) nonché fissazione dell'udienza delle modalità di vendita per il giorno 28/01/2014;
- **18/09/2013**: Udienza del G.E. per conferimento dell'incarico all'esperto e giuramento di rito (cfr. **Allegato A2** ed **Allegato A3**);
- **09/10/2013**: Inizio delle operazioni peritali con acquisizione di copia degli atti relativi al compendio esecutato, comprensivi di **atto di pignoramento (**cfr. **Allegato A4**) **e di certificazione notarile (art. 567 II comma C.P.C.) redatta dal Notaio Dr. Maria Pantalone Balice** (cfr. **Allegato A5**)**;**
- **10 ÷ 14/10/2013**: Acquisizione, per via telematica, della planimetria catastale dell'abitazione al pian terreno pignorata (cfr. **Allegato C1**);delle visure catastali storiche distinte per immobile e per soggetto (cfr. **Allegato C2**), del Foglio di mappa catastale (WEGIS) (cfr. **Allegato C3**) e dell'elaborato planimetrico (cfr. **Allegato C4**); Notifica del verbale di udienza del 18/09/2013 mediante fax al creditore procedente Avv. ..OMISSIS.. (per Bancapulia S.p.A.) (cfr. **Allegato B1**);
- **16/10/2013**: Notifica del verbale di udienza del 18/09/2013 e comunicazione della data di primo sopralluogo (stabilita per il 25/10/2013), mediante Raccomandata 1 A/R n. 052392495891 del 16/10/2013 al debitore esecutato Sig. ..OMISSIS.. (cfr. **Allegato B2**); Comunicazione della data di

STUDIO TECNICO
Ing. Mauro Davascio
Via Posidonia n°307bis 84129 Salerno
Tel. & Fax 089 9438712 – Mobile 340 4562720
e-mail: mauro.davascio@gmail.com – P.E.C.: mauro.davascio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

primo sopralluogo mediante fax al creditore procedente Avv. ..OMISSIS.. (per Bancapulia S.p.A.) (cfr. **Allegato B3**); Ricevimento di notizie circa il numero e la data di estinzione della Procedura Esecutiva antecedente quella in esame promossa dallo stesso creditore nei confronti dello stesso debitore esecutato (cfr. **Allegato B4**); Istanze, presso l'Archivio Notarile di Salerno, di: Copia di Atto di Donazioni con riserva di Usufrutto, redatto dal Notaio in Polla (SA), dott. Antonio Orlando, il 07/01/1994, Racc. N. 2737, Rep. N. 15761, registrato a Sala Consilina (SA) il 19/01/19994 e trascritto a Salerno il 01/02/1994 ai nn. 2691/2177 e nn. 2692/2178 (cfr. **Allegato F1**); Copia di Atto di Donazioni, redatto dal Notaio in Buccino (SA), dott. Elio Rosapepe, il 12/10/1966, Racc. N. 7486, Rep. N. 34820, registrato a Buccino (SA) e trascritto a Salerno il 11/11/1966 ai nn. 26304/22969 (cfr. **Allegato F2**); Acquisizione di ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), in forma sintetica ed integrale presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Conservatoria dei RR.II. di Salerno (cfr. **Allegato G1**);

- **24/10/2013:** Ritiro, presso l'Archivio Notarile di Salerno, di: Copia di Atto di Donazioni con riserva di Usufrutto, redatto dal Notaio in Polla (SA), dott. Antonio Orlando, il 07/01/1994, Racc. N. 2737, Rep. N. 15761, registrato a Sala Consilina (SA) il 19/01/19994 e trascritto a Salerno il 01/02/1994 ai nn. 2691/2177 e nn. 2692/2178 (cfr. **Allegato H1**); Copia di Atto di Donazioni, redatto dal Notaio in Buccino (SA), dott. Elio Rosapepe, il 12/10/1966, Racc. N. 7486, Rep. N. 34820, registrato a Buccino (SA) e trascritto a Salerno il 11/11/1966 ai nn. 26304/22969 (cfr. **Allegato H2**);
- **25/10/2013:** Sopralluogo presso gli immobili pignorati, siti in Buccino (SA) alla Località Piazza Castello, con Rilievo Metrico e Fotografico Digitale dei beni esecutati (cfr. verbale sopralluogo in **Allegato B5**, rilievi planimetrici in **Allegato D1** e rilievo fotografico in **Allegato E1**);
- **21/11/2013:** Istanza e ritiro, presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Salvitelle (SA), del Certificato di Stato di Famiglia del debitore esecutato (cfr. **Allegato H3**); Istanza, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buccino (SA), prot. N. 8357, del Certificato Destinazione Urbanistica e di Accesso agli Atti (L. 241/90 e s.m.i.) finalizzato all'esame ed all'eventuale estrazione di copie della documentazione urbanistico – edilizia inerente gli immobili staggiti (cfr. **Allegato F3**); Istanza e ritiro, presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Buccino (SA) del Certificato di Morte del dante causa del debitore esecutato (cfr. **Allegato H4**); Istanza, tramite P.E.C., all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Vietri di Potenza (PZ) dell'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del debitore esecutato (cfr. **Allegato F4**);
- **22/11/2013:** Ricevimento, tramite P.E.C., dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Vietri di Potenza (PZ) dell'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del debitore esecutato (cfr. **Allegato H5**);
- **28/11/2013:** Ritiro del Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune

STUDIO TECNICO
Ing. Mauro Davascio
Via Posidonia n°307bis 84129 Salerno
Tel. & Fax 089 9438712 – Mobile 340 4562720
e-mail: mauro.davascio@gmail.com – P.E.C.: mauro.davascio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di Buccino (SA) (cfr. **Allegato H6**); Ritiro di fascicolo della *Concessione Edilizia n. 19 del 20/03/1990*, in variante alla precedente *Concessione Edilizia n. 2 del 04/01/1989 (pratica edilizia n. 284/758)*, inerente la ricostruzione del fabbricato adibito a ad abitazione e pertinenze agricole, sito in Località Piazza Castello, tesa ad ottenere contributo ai sensi della L. 219/81, di proprietà del dante causa del debitore esecutato, contenente grafici, relazioni nonché Proroga, per l'ultimazione dei lavori, rilasciata dal Sindaco di Buccino il 07/06/1993 (cfr. **Allegato H7**);

- **03/12/2013:** Verifica, presso l'Ufficio Tecnico comunale di Buccino, dei presupposti di sanabilità, relativi ad alcuni immobili pignorati, con acquisizione dei parametri per il calcolo degli eventuali Oneri Concessori e ritiro di Attestazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Buccino – 2° Settore, geom. ..OMISSIS.., circa l'irreperibilità della documentazione cartacea inerente la *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7 del 04/04/1996 (ex L. 47/85)* relativa all'immobile in NCEU di Buccino al foglio 48, particella 1504, sub. 3 (cfr. **Allegato H8**); Istanza e ritiro, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Buccino (SA) del Certificato di Residenza del coniuge superstite del dante causa del debitore esecutato (cfr. **Allegato H9**);

1.2 Elenco della documentazione acquisita

Nel seguito si elenca la documentazione acquisita utile allo svolgimento della presente Perizia di Stima:

1) Decreto del G.E. di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati (cfr. **Allegato A1**);
2) Verbale di conferimento dell'incarico all'esperto con giuramento di rito (cfr. **Allegato A2**);
3) Fascicolo delle Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili (cfr. **Allegato A3**);
4) Atto di pignoramento (cfr. **Allegato A4**);
5) Certificazione notarile (art. 567 II comma C.P.C.) redatta dal Notaio Dr. Maria Pantalone Balice (cfr. **Allegato A5**);
6) Planimetria catastale dell'abitazione pignorata posta al piano terra e censita al NCEU di Buccino (SA) al Foglio 48, particella 1504, sub. 3, Cat. C/2; (cfr. **Allegato C1**);
7) Visure catastali storiche, per immobile e per soggetto, dei seguenti beni: unità immobiliari urbane censite al Foglio di Mappa n. 48, particella n. 1054, subalterni nn. 2, 3 e 6, (cfr. **Allegato C2**);
8) Stralcio del Foglio di Mappa catastale n. 48 (WEGIS), (cfr. **Allegato C3**);
9) Elaborato planimetrico della particella n. 1504 con relativi subalterni (cfr. **Allegato C4**);

STUDIO TECNICO
Ing. Mauro Davascio
Via Posidonia n°307bis 84129 Salerno
Tel. & Fax 089 9438712 – Mobile 340 4562720
e-mail: mauro.davascio@gmail.com – P.E.C.: mauro.davascio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10) Ispezioni ipotecarie degli immobili e dei soggetti di cui trattasi, riferite al ventennio antecedente il conferimento d'incarico, distinte per immobile e per dati anagrafici, a favore e contro, in forma sintetica ed integrale, (cfr. **Allegato G1**);

11) Atto di Donazioni con riserva di Usufrutto, redatto dal Notaio in Polla (SA), dott. Antonio Orlando, il 07/01/1994, Racc. N. 2737, Rep. N. 15761, registrato a Sala Consilina (SA) il 19/01/19994 e trascritto a Salerno il 01/02/1994 ai nn. 2691/2177 e nn. 2692/2178 (cfr. **Allegato H1**);

12) Atto di Donazioni, redatto dal Notaio in Buccino (SA), dott. Elio Rosapepe, il 12/10/1966, Racc. N. 7486, Rep. N. 34820, registrato a Buccino (SA) e trascritto a Salerno il 11/11/1966 ai nn. 26304/22969 (cfr. **Allegato H2**);

13) Certificato di Stato di Famiglia del debitore esecutato (cfr. **Allegato H3**);

14) Certificato di Morte del dante causa del debitore esecutato (cfr. **Allegato H4**);

15) Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del debitore esecutato (cfr. **Allegato H5**);

16) Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buccino (SA) (cfr. **Allegato H6**);

17) *Concessione Edilizia n. 19 del 20/03/1990*, in variante alla precedente *Concessione Edilizia n. 2 del 04/01/1989 (pratica edilizia n. 284/758)*, inerente la ricostruzione del fabbricato adibito a ad abitazione e pertinenze agricole, sito in Località Piazza Castello, tesa ad ottenere contributo ai sensi della L. 219/81, di proprietà del dante causa del debitore esecutato, contenente grafici, relazioni nonché Proroga, per l'ultimazione dei lavori, rilasciata dal Sindaco di Buccino il 07/06/1993 (cfr. **Allegato H7**);

18) Attestazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Buccino – 2° Settore, geom. ..OMISSIS.., circa l'irreperibilità della documentazione cartacea inerente la *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7 del 04/04/1996 (ex L. 47/85)* relativa all'immobile in NCEU di Buccino al foglio 48, particella 1504, sub. 3 (cfr. **Allegato H8**);

19) Certificato di Residenza del coniuge superstite del dante causa del debitore esecutato (cfr. **Allegato H9**);

20) Quotazioni OMI 1° semestre 2013 (cfr. **Allegato H10**);

21) Stralcio del Listino Ufficiale degli Immobili di Salerno e Provincia "Quotazioni Immobiliari", Edizione Settembre 2013 a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Salerno ed altri (cfr. **Allegato H11**);

STUDIO TECNICO
Ing. Mauro Davascio
Via Posidonia n°307bis 84129 Salerno
Tel. & Fax 089 9438712 – Mobile 340 4562720
e-mail: mauro.davascio@gmail.com – P.E.C.: mauro.davascio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2 RISPOSTA AI QUESITI

2.1 Quesito N. 1

Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

Le condizioni previste dal presente quesito non trovano applicabilità. Trovano, però sussistenza al quesito successivo cui si rimanda.

2.2 Quesito N. 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;

Dall'esame degli atti depositati, il sottoscritto ha potuto accertare che beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione di cui all'art. 567 - comma 2 - C.P.C. è presente, completa ed idonea. Di fatto, è stata depositata la certificazione notarile, a firma del **Notaio Dott. Maria Pantalone Balice** (cfr. **Allegato A5**), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Ai fini del buon esito della presente Procedura Espropriativa, lo scrivente esperto ha provveduto in autonomia a verificare e ad aggiornare la documentazione ipocatastale ed ipotecaria relativa agli immobili staggiti ed al debitore esecutato.

In conformità a quanto sopra enunciato, il sottoscritto ha ritenuto di poter procedere secondo i quesiti da 4 a 12.

2.3 Quesito N. 3

Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, 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;

NON APPLICABILE.

2.4 Quesito N. 4

Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;

Dati riportati nell'atto di pignoramento

Dall'Atto di Pignoramento immobiliare, estratto in copia dal fascicolo di causa (cfr. **Allegato A4**), si evince che il creditore procedente, BANCAPULIA S.P.A.:

STUDIO TECNICO
Ing. Mauro Davascio
Via Posidonia n°307bis 84129 Salerno
Tel. & Fax 089 9438712 – Mobile 340 4562720
e-mail: mauro.davascio@gmail.com – P.E.C.: mauro.davascio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"… intende sottoporre a PIGNORAMENTO IMMOBILIARE i seguenti beni di cui il Sig. ..OMISSIS.. è pieno proprietario, con tutte le relative aderenze, sovrastanze, pertinenze, ampliamenti, soprelevazioni, nuove costruzioni, accessioni ed accessori e diritti inerenti, quando anche non fossero specificati nella descrizione sotto riportata e su tutto quanto sia comunque gravabile ai sensi della legge e precisamente:

- ***Vano terraneo ad uso deposito con annessa corte esclusiva alla Piazza Castello, al NCEU del Comune di Buccino (SA), folio 48, p.lle 1504 sub3; 1504 sub.2;***
- ***Fabbricato urbano composto da piano terra e primo piano, alla Piazza Castello, folio 48, p.lla 1504 sub. 6.***

L'Atto di pignoramento immobiliare è stato regolarmente notificato al debitore il 07/02/2013 ed in seguito è stato trascritto in data 17/04/2013 al n. 13987 del Registro generale ed al n. 11527 del Registro particolare (cfr. Nota di Trascrizione in atti ed Ispezione Ipotecaria n. SA 122434/12 del 16/10/2013 rimessa in **Allegato G1**).

Lo scrivente esperto segnala, dopo un attento esame dell'Atto di Pignoramento, delle visure catastali storiche per immobile (cfr. **Allegato C2**), della Certificazione Notarile (cfr. **Allegato A5**) e da quanto rilevato sui luoghi, che: **1)** l'immobile identificato nel Catasto Fabbricati di Buccino col **foglio 48**, **particella 1504**, **subalterno 6**, **è una porzione i fabbricato non ancora ultimato**; **2)** l'immobile identificato nel Catasto Fabbricati di Buccino col **foglio 48**, **particella 1504**, **subalterno 3**, **non è un deposito bensì un'unità immobiliare abitativa; 3)** l'immobile identificato nel Catasto Fabbricati di Buccino col **foglio 48**, **particella 1504**, **subalterno 2**, **è una resede**[1] **esclusiva del sub. 3.**.

Individuazione degli immobili e raggruppamento in lotto unico

Il compendio immobiliare staggito di cui trattasi è fondamentalmente composto da un piccolo fabbricato agricolo esteso su un unico piano terra con annessa resede esclusiva e da un'abitazione non ultimata, articolata su due livelli oltre sottostante locale terraneo di deposito, facente parte di un fabbricato (da ultimarsi) comprendente nel complesso tre unità immobiliari. Il tutto è ubicato in località *Piazza Castello* di Buccino (SA) prossima al confine con l'agro di Salvitelle (SA).

In base alle peculiarità e caratteristiche funzionali dei beni pignorati, oltre che per una migliore individuazione degli stessi immobili, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si ritiene opportuno raggruppare gli immobili pignorati in un unico lotto di vendita.

Nel seguito si riporta la descrizione lotto unico di vendita.

[1] Terreno erboso parzialmente coltivato che circonda l'unità abitativa terranea collocato tra lo stesso fabbricato ed il confine della proprietà

STUDIO TECNICO
Ing. Mauro Davascio
Via Posidonia n°307bis 84129 Salerno
Tel. & Fax 089 9438712 – Mobile 340 4562720
e-mail: mauro.davascio@gmail.com – P.E.C.: mauro.davascio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO: Buccino – Catasto Fabbricati – foglio 48, particella 1504, subb. 2, 3 e 6

Identificazione catastale e confini

Dalla documentazione catastale attuale, acquisita dal sottoscritto, (cfr. **Allegati da C1 a C4**) risulta che gli immobili di cui al **LOTTO UNICO** della presente Procedura Esecutiva n. 229/13 consistono in:

A) Abitazione non completata, facente parte di un più ampio fabbricato, sita in Comune di Buccino (SA), alla Località "Piazza Castello", articolata su due livelli (piano primo e piano secondo) con sottostante locale terraneo adibito a deposito, attualmente censita al **Catasto Fabbricati col Foglio n. 48, particella 1504, subalterno n. 6, Categoria in corso di costruzione; Annotazione: in costruzione**;

B) Fabbricato agricolo, sito in Comune di Buccino (SA), alla Località "Piazza Castello", articolato su un unico livello a piano terra attualmente censito al **Catasto Fabbricati col Foglio n. 48, particella 1504, subalterno n. 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 25 mq, Rendita € 37,44**;

C) Corte esclusiva (resede) del fabbricato agricolo di cui al precedente punto B) censita al **Catasto Fabbricati col Foglio n. 48, particella 1504, subalterno n. 2, Area urbana, Annotazione: corte esclusiva al sub. 3**;

Gli immobili di cui ai punti A) e B) risultano intestati a:

1) **..OMISSIS..**, nato a ..OMISSIS.. il ..OMISSIS.., C.F. ..OMISSIS..con diritto di **proprietà**;
2) **..OMISSIS..**, nato a ..OMISSIS.. il ..OMISSIS.., C.F..OMISSIS..con diritto di **usufrutto**;

L'immobile di cui al punto C) risulta intestato a:

1) **..OMISSIS..**, nato a ..OMISSIS..il ..OMISSIS.., C.F. ..OMISSIS.. **Ciascuno per i propri diritti**;
2) **..OMISSIS..**, nato a ..OMISSIS.. il ..OMISSIS.., C.F. ..OMISSIS.. **Ciascuno per i propri diritti**;

L'attuale **particella n. 1504 del foglio n. 48** deriva, in virtù di TIPO MAPPALE del 21/07/1993 n. 37264.1/1993 in atti dal 21/05/2004, **dalla particella n. 493 dello stesso foglio n. 48**, di pari estensione (cfr. visura storica della particella n. 1504, foglio n. 48 – Catasto Terreni, rimessa in **Allegato C2**).

STUDIO TECNICO
Ing. Mauro Davascio
Via Posidonia n°307bis 84129 Salerno
Tel. & Fax 089 9438712 – Mobile 340 4562720
e-mail: mauro.davascio@gmail.com – P.E.C.: mauro.davascio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

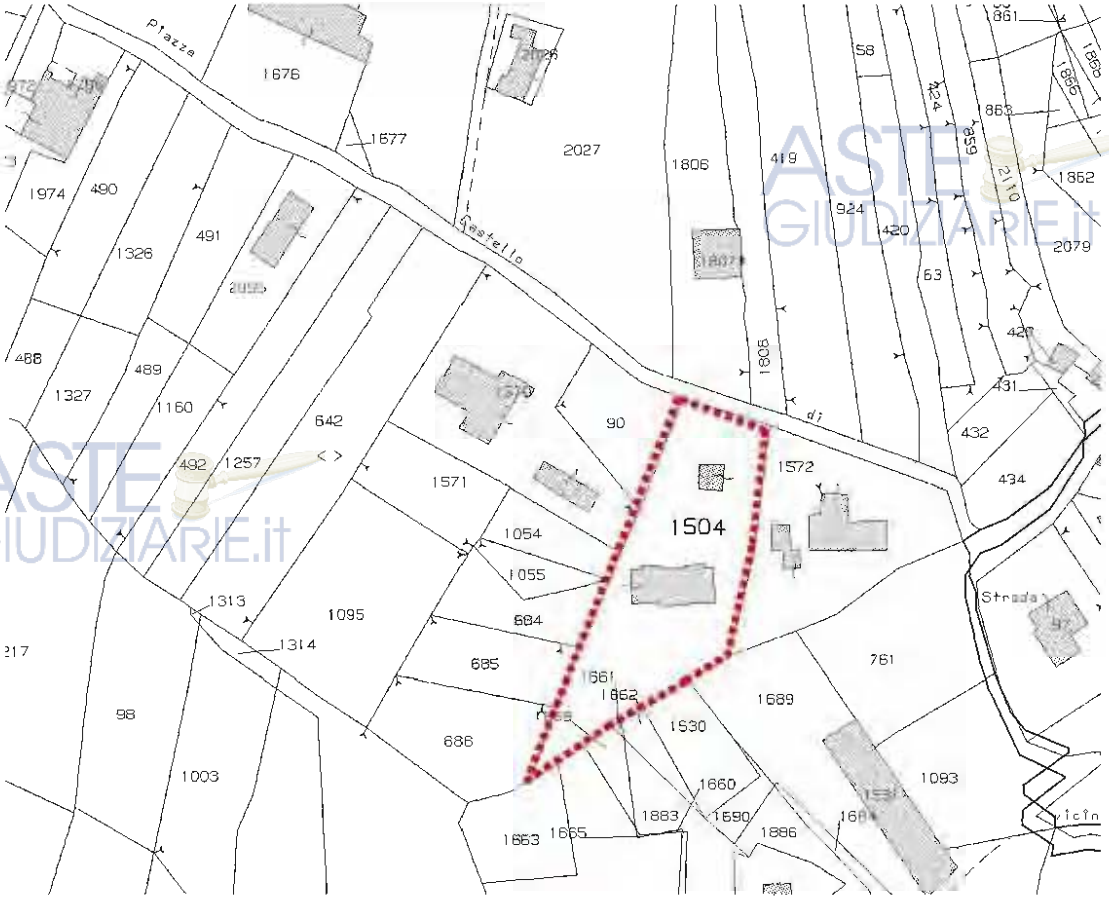


Figura 1: *Individuazione della particella n.1504 su stralcio del Foglio di Mappa n. 48 con gli immobili esecutati*

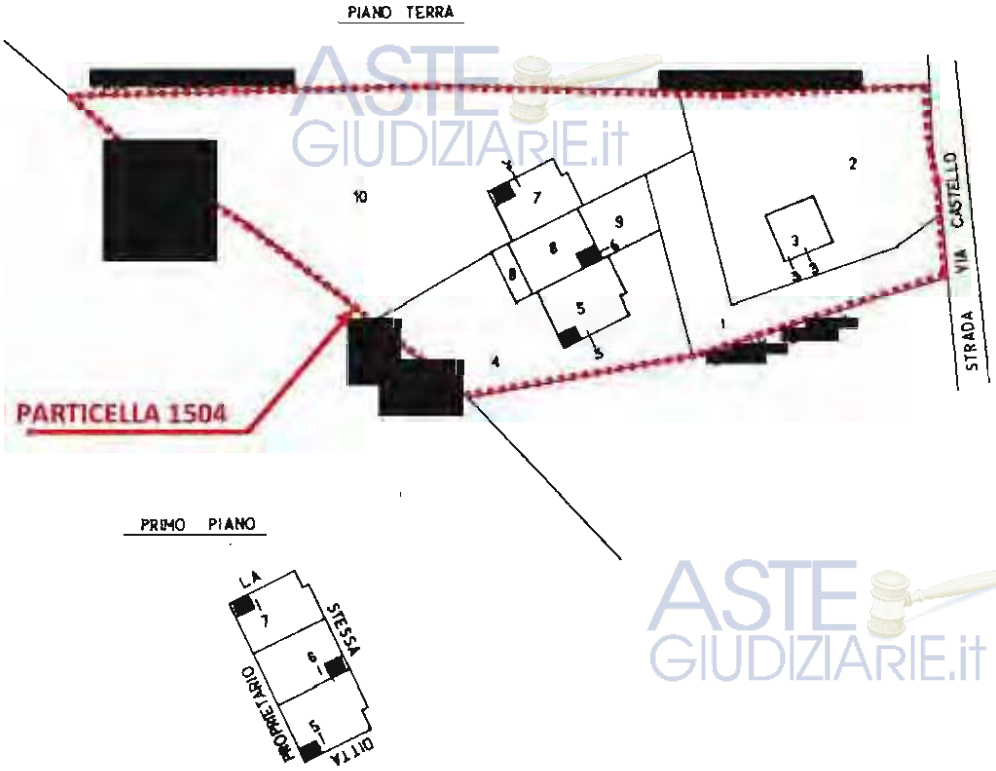
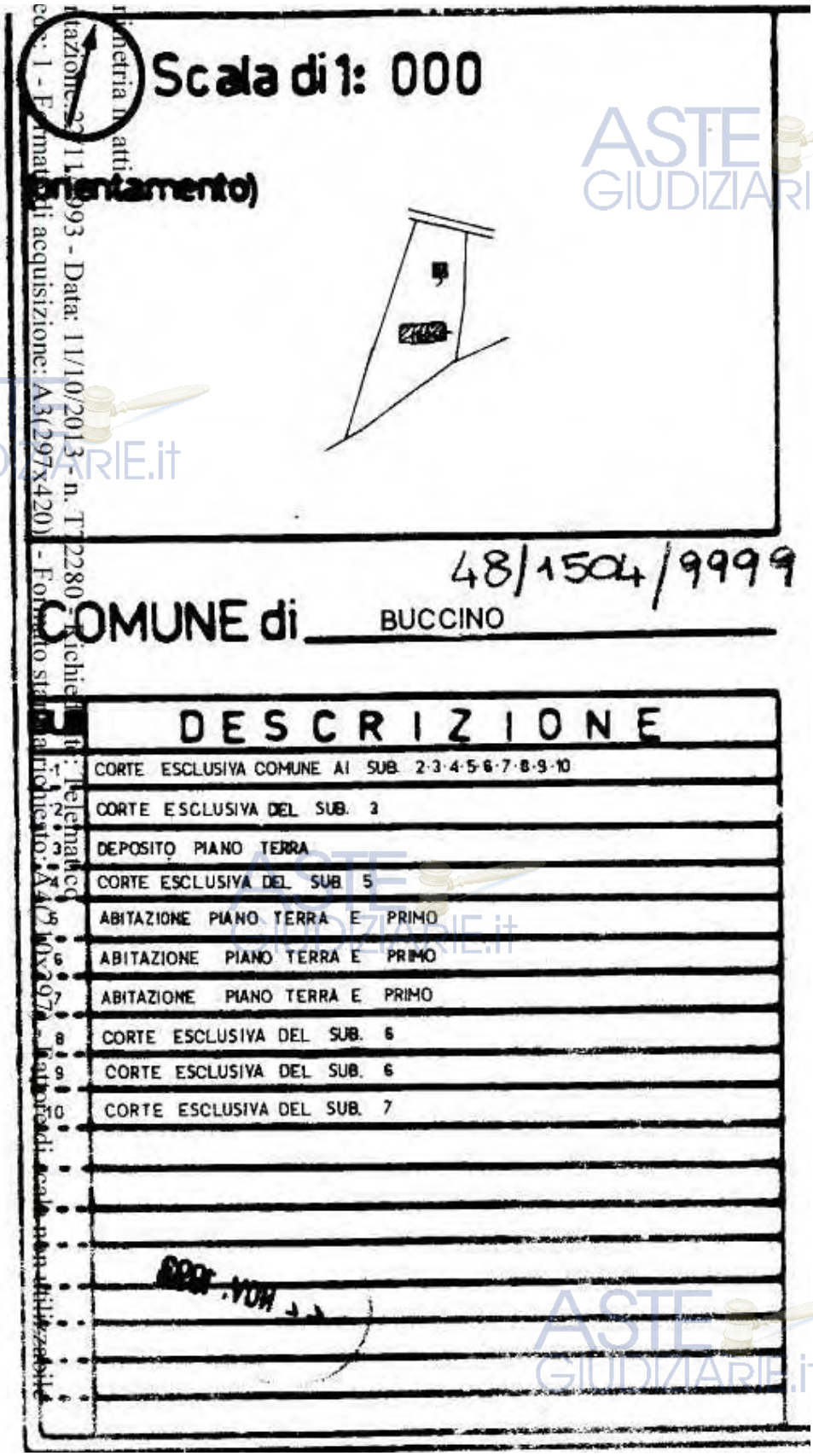


Figura 2: *Elaborato planimetrico con individuazione dei subalterni della particella n. 1504 del Foglio 48*

STUDIO TECNICO
Ing. Mauro Davascio
Via Posidonia n°307bis 84129 Salerno
Tel. & Fax 089 9438712 – Mobile 340 4562720
e-mail: mauro.davascio@gmail.com – P.E.C.: mauro.davascio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009


Scala di 1: 000

orientamento)

48/1504/9999

COMUNE di BUCCINO

	DESCRIZIONE
1	CORTE ESCLUSIVA COMUNE AI SUB. 2-3-4-5-6-7-8-9-10
2	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 3
3	DEPOSITO PIANO TERRA
4	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 5
5	ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO
6	ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO
7	ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO
8	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 6
9	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 6
10	CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 7

Figura 3: *Elenco dei subalterni della particella n. 1504 del Foglio 48*

STUDIO TECNICO
Ing. Mauro Davascio
Via Posidonia n°307bis 84129 Salerno
Tel. & Fax 089 9438712 – Mobile 340 4562720
e-mail: mauro.davascio@gmail.com – P.E.C.: mauro.davascio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

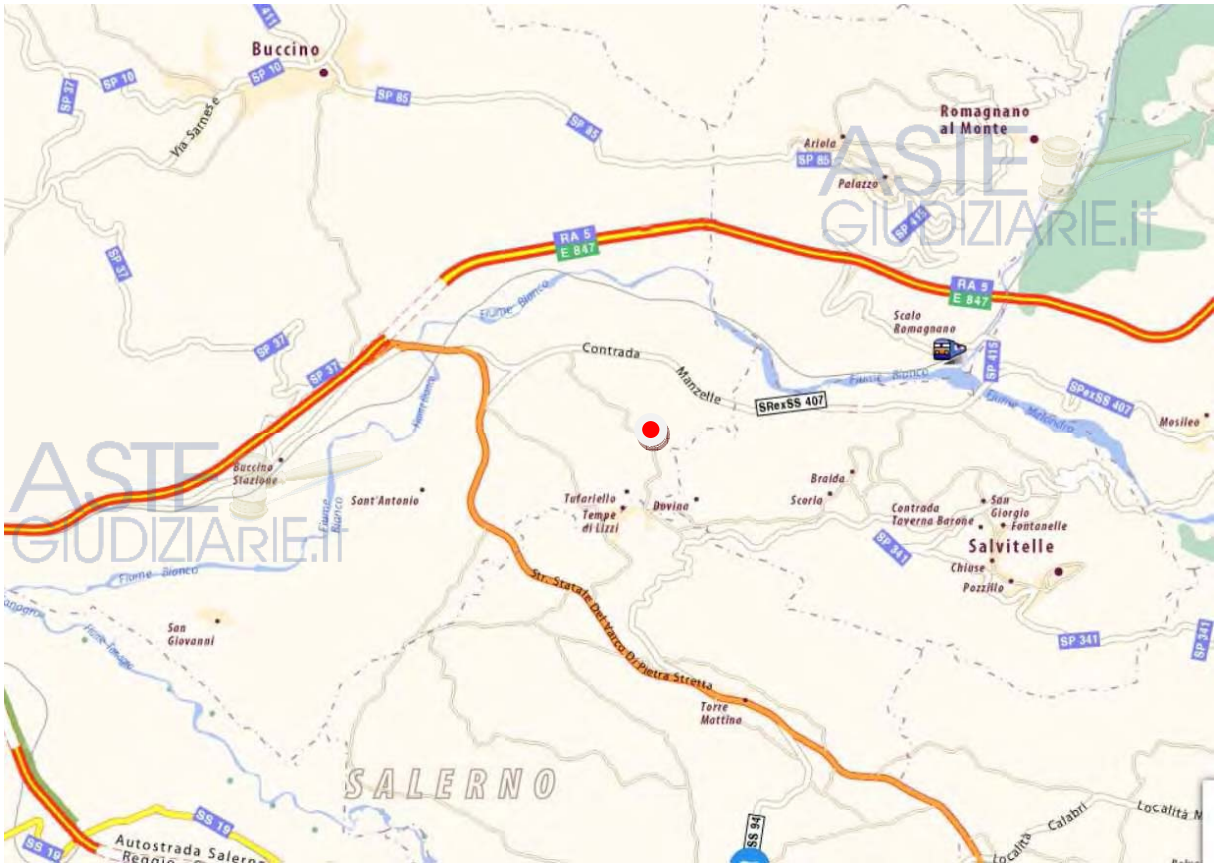


Figura 4: *Individuazione del lotto pignorato sulla mappa stradale (fonte Mappe Michelin)*



Figura 5: *Individuazione su ortofoto del LOTTO UNICO staggito (Fonte: Mappe Michelin)*

STUDIO TECNICO
Ing. Mauro Davascio
Via Posidonia n°307bis 84129 Salerno
Tel. & Fax 089 9438712 – Mobile 340 4562720
e-mail: mauro.davascio@gmail.com – P.E.C.: mauro.davascio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

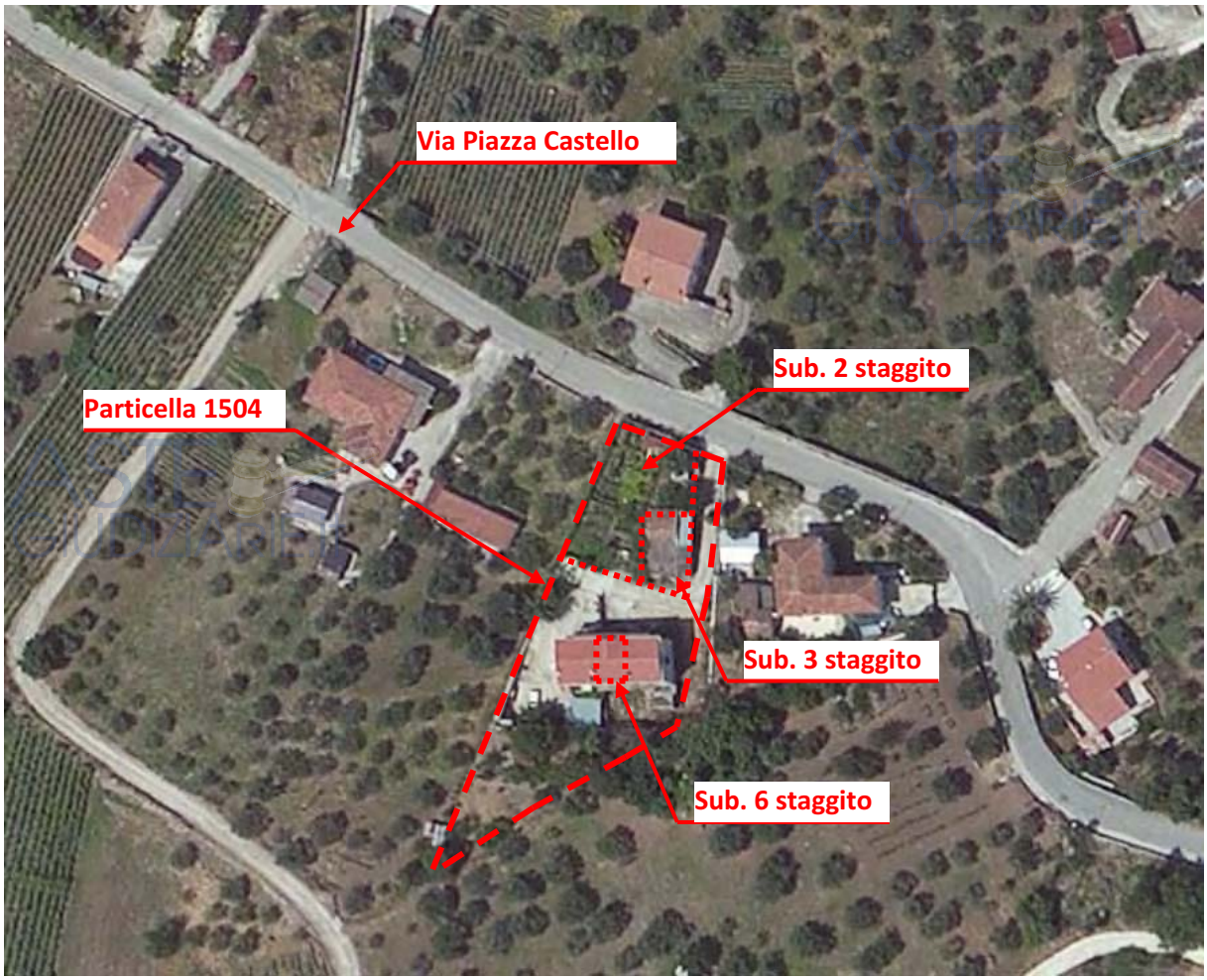


Figura 6: *Dettaglio su ortofoto degli immobili staggiti - LOTTO UNICO (Fonte: Mappe Michelin)*

Confini

Nel complesso la particella n. 1504 del Foglio n. 48 **confina** con: particella n. 1572 sul lato Est; particelle nn. 1689, 1530, 1662, 1661, 1659, 1665, 1663 sul lato Sud-Est; particelle nn. 686, 685, 684, 1055, 1054, 1570, 90 sul lato Nord-Ovest; strada comunale Piazza Castello sul lato Nord.

L'alloggio identificato col **sub. 6** della particella 1504, foglio 48, **confina** con: subalterno n. 9 (corte esclusiva del sub. 6 **non pignorata**) sul lato Nord; appartamento identificato col subalterno n. 5 dello stesso edificio, sul lato Est; altro appartamento identificato col subalterno n. 7 dello stesso edificio, sul lato Ovest; subalterno n. 8 (corte esclusiva del sub. 6 **non pignorata**), sul lato Sud;

Il fabbricato agricolo (**sub. 3**) con annessa resede (**sub. 2**), nel complesso, **confina** con: corte esclusiva comune a tutti i subalterni della particella n. 1504 (strada interna comune di accesso a tutti i sub.), identificata col subalterno n. 1, sul lato Est; con stesso subalterno n. 1 e con subalterno n. 10 (corte esclusiva del sub. 7), sul lato Sud; particelle n. 90 e parte della n. 1570, sul alto Ovest; Strada comunale Via Piazza Castello, sul lato Nord.

STUDIO TECNICO
Ing. Mauro Davascio
Via Posidonia n°307bis 84129 Salerno
Tel. & Fax 089 9438712 – Mobile 340 4562720
e-mail: mauro.davascio@gmail.com – P.E.C.: mauro.davascio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corrispondenza tra identificazione catastale e quanto pignorato

I dati catastali relativi ai beni immobili, così come sopra indicato, fondamentalmente corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della procedura esecutiva N. 229/2013, ad eccezione delle seguenti differenze rispetto a quanto riscontrato sui luoghi ed in atti:

1) L'alloggio identificato in Catasto Fabbricati di Buccino (i.e. Foglio **48, particella 1504, subalterno 6**) è una porzione di un più ampio fabbricato non ancora ultimato. Inoltre, l'intestazione riporta ancora il soggetto ..OMISSIS.. (debitore esecutato) come nudo proprietario ed il soggetto ..OMISSIS.. (padre del debitore esecutato) come usufruttuario. Con il decesso di quest'ultimo soggetto (avvenuto in ..OMISSIS.. - cfr. **Allegato H4**) l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà consolidando l'intera piena proprietà in favore del Sig. ..OMISSIS.. (debitore esecutato); Ancora si segnala che non esiste planimetria catastale dell'immobile in questione;

2) L'immobile identificato in Catasto Fabbricati di Buccino (i.e. Foglio **48, particella 1504, sub. 3**) non è un locale di deposito bensì un'abitazione di tipo agricolo. Inoltre, come per il precedente caso del subalterno n. 6, l'intestazione è errata in quanto all'attualità il debitore esecutato è pieno proprietario esclusivo del predetto bene.

3) L'identificativo del Catasto Fabbricati (Foglio **48, particella 1504, subalterno 2**) è una resede esclusiva del subalterno n. 3 i cui intestatari sono errati. Di fatto sia il soggetto ..OMISSIS.. (nato a ..OMISSIS.. – nonno del debitore esecutato) che il soggetto ..OMISSIS.. (padre del debitore esecutato) sono entrambi deceduti consegnando la piena proprietà esclusiva all' attuale debitore esecutato (cfr. Atti di Donazione in **Allegati H1** e **H2** e certificato di morte in **Allegato H4**).

E' utile precisare che gli immobili pignorati **sono solo** quelli identificati in NCEU di Buccino col **Foglio n. 48, particella n. 1504, subalterni nn. 2, 3 e 6**, mentre i **subalterni nn. 8 e 9** dello stesso foglio e particella (corti esclusive del subalterno n. 6), **sebbene siano in piena proprietà del debitore esecutato**, **NON SONO oggetto di pignoramento** della presente Procedura Esecutiva n. 229/2013.

Sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, acquisite presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno, è emerso che sugli immobili pignorati **non gravano altre procedure esecutive.**

Esiste, però, in capo al soggetto esecutato Sig. **..OMISSIS..**, nato a ..OMISSIS.., un **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Salerno il 28/07/2000 ai nn. 21846/17819** che ha generato la **Procedura Esecutiva N. 35/2000 dinanzi al Tribunale di Sala Consilina**, avente ad oggetto gli stessi immobili della presente Procedura Esecutiva N. 229/2013, **ma localizzati in altro Comune** (gli identificativi catastali sono gli stessi così come pure natura e consistenza ma anziché essere localizzati in Buccino sono stati erroneamente localizzati nel limitrofo Comune di Salvitelle).

STUDIO TECNICO
Ing. Mauro Davascio
Via Posidonia n°307bis 84129 Salerno
Tel. & Fax 089 9438712 – Mobile 340 4562720
e-mail: mauro.davascio@gmail.com – P.E.C.: mauro.davascio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle notizie apprese dall'Avv. ..OMISSIS.., rappresentante e difensore del creditore procedente BancApulia S.p.A., lo scrivente Esperto ha appreso che la precedente Procedura Esecutiva promossa da Bancapulia contro ..OMISSIS.. dinanzi al Tribunale di Sala Consilina (R.E. 35/2000), in data 14/3/2005 venne inizialmente sospesa ex art 623 c.p.c. onde consentire un'integrazione della documentazione ipo-catastale. Dalla nuova certificazione notarile emerse che sia l'iscrizione ipotecaria che il successivo Atto di Pignoramento, che ha generato l'Esec. Imm. N. 35/2000, erano nulli a causa dell'erronea indicazione del luogo ove si trovavano i cespiti ipotecati nell'atto di consenso ad iscrizione ipotecaria per Notar Di Lizia Antonio del 18/09/1997. Pertanto a quel punto la Banca decise di non proseguire con le azioni ed a seguito dell'abbandono della causa, questa fu estinta nel 2006.

Successivamente, in data 22/06/2012, lo stesso Notaio dott. Antonio Di Lizia ha effettuato una Rettifica dell'Iscrizione Ipotecaria, mediante Certificazione Rettificativa, ex. Art. 59 della Legge 16/02/1913 n. 89, iscritta Salerno il 04/07/2012 nn. 25868/2178, a valle della quale è stato Trascritto il Verbale di Pignoramento Immobili che ha generato la presente Procedura Esecutiva n. 229/2013.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il lotto unico oggetto di pignoramento è costituito, nel complesso, da: un'abitazione tipica del luogo (fabbricato agricolo ad uso abitativo), censita allo foglio 48 con particella n. 1504, subalterno n. 3, con annessa resede esclusiva censita sullo stesso foglio e particella ma con autonomo subalterno n. 2; da un'abitazione, con sottostante locale di deposito, non completata dal punto di vista delle finiture e degli impianti, facente parte di un più ampio fabbricato, anch'esso non completamente ultimato e comprendente altre due unità abitative, identificata in NCEU di Buccino col foglio 48, particella 1504, subalterno 6.

L'accesso alle proprietà, nel loro complesso (i.e. particella 1504), avviene direttamente dalla strada comunale Via Piazza Castello, mentre l'ingresso al fabbricato agricolo (sub. 3) ad alla sua resede esclusiva (sub. 2) avviene attraverso una stradina interna, identificata col sub. n. 1 dello stesso foglio e particella (corte comune esclusiva a tutti i sub.) che si snoda fino alla prossimità del fabbricato abitativo. L'accesso all'unità immobiliare censita al sub. 6 avviene attraverso la sua corte esclusiva (censita con autonomo subalterno n. 9 di proprietà del debitore esecutato ma **non pignorata**) direttamente collegata con la stradina interna di cui al predetto subalterno n.1.

Nel seguito si passa a descrivere dettagliatamente i beni oggetto di stima.

1) *Fabbricato agricolo ad uso abitativo con resede esclusiva*

L'edificio ad uso abitativo si articola su un unico livello rialzato rispetto alla stradina di accesso con antistante ballatoio coperto da cui si dipartono gli ingressi ai singoli locali interni ed a due ripostigli diametralmente opposti tra loro (cfr. Elaborato grafico di rilievo in **Allegato D1**).

STUDIO TECNICO
Ing. Mauro Davascio
Via Posidonia n°307bis 84129 Salerno
Tel. & Fax 089 9438712 – Mobile 340 4562720
e-mail: mauro.davascio@gmail.com – P.E.C.: mauro.davascio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 7: *Vista dell'accesso ai beni pignorati da Via Piazza Castello*



Figura 8: *Vista dall'alto del fabbricato agricolo pignorato*

STUDIO TECNICO
Ing. Mauro Davascio
Via Posidonia n°307bis 84129 Salerno
Tel. & Fax 089 9438712 – Mobile 340 4562720
e-mail: mauro.davascio@gmail.com – P.E.C.: mauro.davascio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 9: *Vista del fabbricato agricolo pignorato – Prospetto Est*

La costruzione è costituita essenzialmente da tre corpi di fabbrica interconnessi tra loro. Il primo, originario, comprendente una camera ed un servizio igienico, è realizzato in muratura portante con copertura a tetto a doppio spiovente sormontato da tegole. Il secondo, in aderenza al primo, costituente il soggiorno – cucina, è anch'esso realizzato in muratura portante con copertura a falde inclinate costituite da lastre ondulate in ferro e/o materiale plastico; il terzo è un ballatoio coperto da struttura in ferro sormontata da lastre ondulate, parte in ferro e parte in plastica ai lati del quale sono presenti due piccoli volumi contornati da pannellature in ferro e vetro ed adibiti a ripostiglio, l'uno, ed a cucinino l'altro.

Nel suo insieme, Il fabbricato esternamente è libero su tutti i lati ed affaccia in parte sulla sua resede esclusiva (lati Sud ed Est) ed in parte sulla stradina esterna (lati Nord ed Ovest) che è corte comune esclusiva a tutti i subalterni. La resede esclusiva, delimitata dallo stesso fabbricato, dai subb. 1 e 10, e dai confini della particella n. 1504, è in parte coltivata per uso proprio di chi vi abita ed in altra parte ospita alcuni manufatti ove precari, come la legnaia ed il pollaio, ove stabili, come il forno a legna in muratura e la cisterna di raccolta delle acque piovane in cls, e ove, ancora, rimovibili, come il baraccamento in lamiera di acciaio adibito a deposito di attrezzi agricoli.

Gli accessi all'abitazione avvengono dal ballatoio posto ad Est dell'immobile, prospiciente la stradina comune.

Le pareti esterne dello stabile sono intonacate si presentano in cattivo stato di conservazione, mentre lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato è alquanto scadente.

STUDIO TECNICO
Ing. Mauro Davascio
Via Posidonia n°307bis 84129 Salerno
Tel. & Fax 089 9438712 – Mobile 340 4562720
e-mail: mauro.davascio@gmail.com – P.E.C.: mauro.davascio@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009