

Figura 10: *Vista del fabbricato agricolo pignorato – Prospetto Ovest*



Figura 11: *Vista del forno all'interno della resede esclusiva pignorata*

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 12: *Vista della legnaia all'interno della resede esclusiva pignorata*

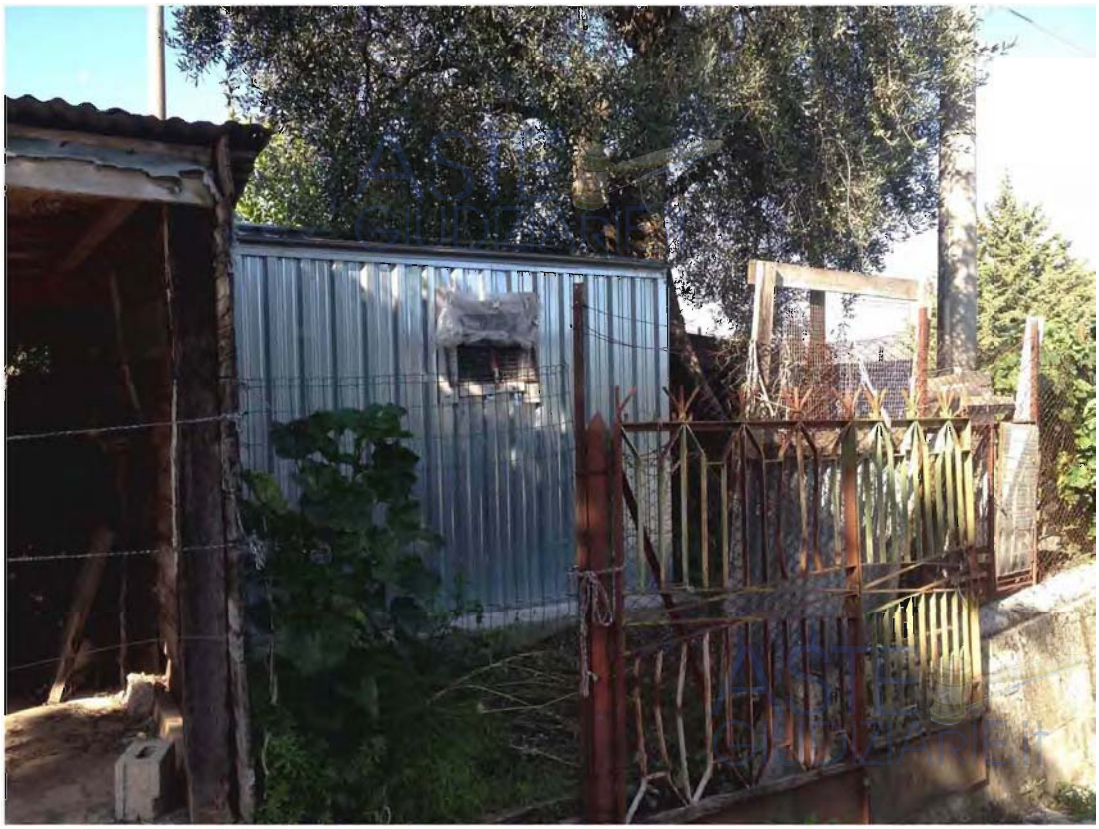


Figura 13: *Vista del baraccamento per deposito all'interno della resede esclusiva pignorata*

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

Internamente la struttura è composto da: soggiorno - cucina, camera e bagno oltre ad un ripostiglio ed un piccolo cucinino posizionati all'interno del ballatoio coperto. Tutti gli ambienti di cui sopra, nella pianta allegata (e di seguito riportata), sono stati individuati con una sigla alla quale sarà riferita la superficie utile riportata nelle tabelle seguenti.

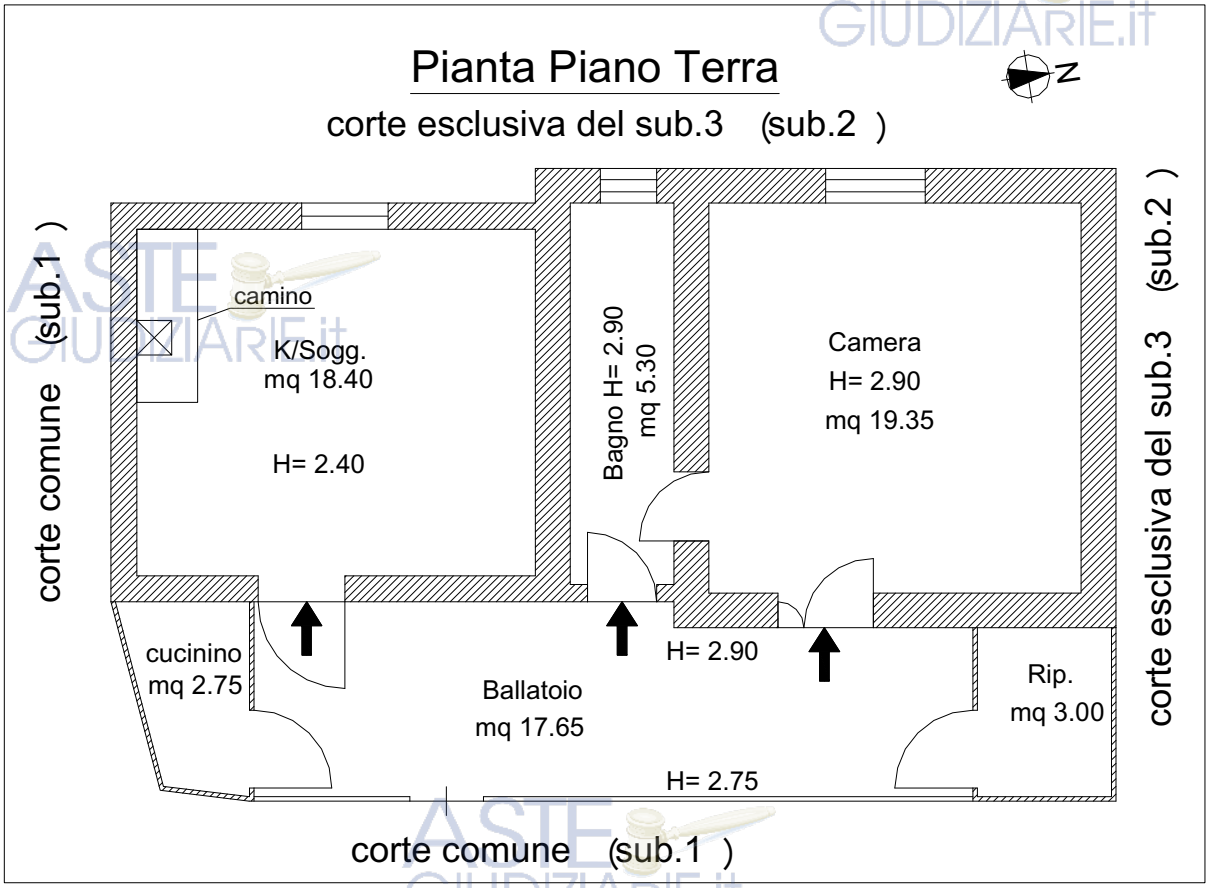


Figura 14: *Pianta del fabbricato agricolo pignorato*

Il dettaglio della pianta del fabbricato, così come rilevato in occasione del sopralluogo, è rimesso nell'**Allegato D1**. Si riportano, nel seguito, le tabelle riassuntive delle superfici utili relative ad ogni ambiente costituente l'unità immobiliare:

FABBR. AGRICOLO - F.48, P.1504, SUB. 3		
PIANO TERRA		
VANI	**DESTINAZIONE**	**SUPERFICIE UTILE (mq)**
k/Sog.	Cucina-Soggiorno	18,40
-	Camera	19,35
-	Bagno	5,30
-	Ballatoio	17,65
Rip.	Ripostiglio	3,00
-	Cucinino	2,75
	TOTALE	**66,45**

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

RESEDE ESCLUSIVA - F.48, P.1504, SUB. 2		
PERTINENZE - PIANO TERRA		
VANI	**DESTINAZIONE**	**SUPERFICIE (mq)**
-	Resede esclusiva	500,00
	TOTALE	**500,00**

Per il calcolo della "superficie commerciale", cui riferirsi per il valor capitale unitario, il rimando è alla risposta del quesito n. 14 inerente la stima degli immobili.

Nel seguito si riportano sinteticamente le caratteristiche, le dotazioni impiantistiche e lo stato manutentivo degli immobili descritti.

Caratteristiche generali del fabbricato

- Struttura portante, in massima parte, in muratura ed in minima parte in ferro;
- Coperture a falde inclinate;
- Numero complessivo dei piani: uno;
- Le finiture esterne, ove presenti, sono realizzate con intonaco di tipo civile. Nel complesso le finiture sono di basso livello e versano in scadente stato di conservazione;
- Stato di conservazione generale: scadente.

Caratteristiche generali dell'alloggio

- Vani utili: n. 1 oltre, cucina / soggiorno, un bagno, un ripostiglio, un cucinino ed un ballatoio coperto;
- Altezza interna: la camera ed il bagno hanno altezza interna utile pari a circa 2,90 m (presenza di controsoffittatura); il soggiorno cucina ha altezza interna utile pari a circa **2,40 m** per la presenza della controsoffittatura (**altezza minore di 2,70 m, così come previsto dalla normativa per l'abitabilità dei locali**); il ripostiglio, il cucinino ed il ballatoio coperto hanno tutti altezza variabile da un minimo di 2,75 m ad un massimo di 2,90 m:
- Dotato di: impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto idrico di adduzione; impianto idrico di scarico; camino a legna nel soggiorno/cucina, impianto di riscaldamento con radiatori nella camera e nel bagno, impianto di condizionamento tipo "split" nel soggiorno e nella camera.
- Esposizione: l'alloggio è dotato di duplice esposizione (Est e Ovest);
- Finiture e loro stato di conservazione: Gli ambienti interni (cucina/soggiorno, camera e bagno), sono pavimentati con piastrelle ceramiche di varia dimensione, colore ed orditura e le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate (ad eccezione della camera da letto le cui pareti sono rivestite con carta da parati). I locali di servizio (cucina e bagno) presentano rivestimenti perimetrali costituiti da piastrelle ceramiche di varie forme e colorazioni (nel bagno il rivestimento

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

è alto circa 2,00 m ed è esteso su tutte le pareti perimetrali, mentre nella cucina il rivestimento è presente solo nella zona del piano di lavoro per un'altezza di circa 1,40m. Gli ambienti sul ballatoio coperto ed il ballatoio stesso presentano un pavimento in "marmette" e finiture con intonaco tinteggiato sulle pareti perimetrali. Le finiture, nel complesso, sono di scarso livello con grado di conservazione e manutenzione, nel complesso, scadente.

Infissi

- Interni: in ferro/alluminio;
- Esterni: in PVC con doppio infisso e persiane avvolgibili di oscuramento;

Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alla documentazione fotografica (cfr. **Allegato E1**).

2) *Abitazione incompleta con sottostante locale di deposito*

L'abitazione non ultimata è parte integrante di un edificio incompiuto articolato su due livelli fuori terra oltre al piano terra ed al piano della copertura. Realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e coperto da tetto a falde inclinate sormontate da tegole in laterizio, internamente è suddiviso in tre distinte unità immobiliari sviluppantesi lungo altrettante distinte verticali. Di fatto, la verticale ad Est è un unità immobiliare, ancora incompiuta, identificata col **sub. 5** della particella 1504, foglio 48, mentre la verticale ad Ovest è un'unità immobiliare abitativa, apparentemente finita (dalle notizie attinte sui luoghi risulta essere abitata), identificata col **sub. 7** della particella 1504, foglio 48. La verticale centrale, identificata col **sub. 6** dello stesso foglio e particella costituisce l'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva.



Figura 15: *Vista del fabbricato con immobile pignorato – Prospetto 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



Figura 16: *Altra vista del fabbricato con immobile pignorato – Prospetto Nord*



Figura 17: *Vista degli accessi all'immobile pignorato – Prospetto 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

Allo stato attuale il bene staggito è risultato essere un'abitazione in via di ultimazione organizzata su due livelli (primo e secondo piano) collegati internamente da una scala a doppia rampa che si diparte sin dal piano terra da cui vi si accede. Internamente sono presenti soltanto i divisori interni in cls alleggerito e mancano: tutti gli impianti (elettrico d'illuminazione, elettrico di utilizzazione, termoidraulico di riscaldamento, idrico di scarico mentre è solo parzialmente presente l'impianto idrico sanitario di adduzione caldo/freddo); tutte le finiture (massetti, pavimenti, intonaci, tinteggiature, rivestimenti, ecc.); gli infissi sia interni che esterni.

Sul soffitto dell'ultimo piano, in corrispondenza dello smonto della scala, è presente un'apertura (botola) per l'accesso al vano di sottotetto. Al pian terreno, sottostante l'appartamento ed il vano scala, esiste un locale di deposito con accesso indipendente dalla corte esclusiva identificata col **sub. 9** della particella n. 1504 del foglio n. 48 **(Non pignorata)**. Dalla stessa corte esclusiva (sub. 9), collegata direttamente con la stradina comune di accesso (sub. 1), si diparte una singola rampa di scala che si unisce alla scala di accesso ai livelli interni del sub. 6. Posteriormente, sul lato Sud dell'edificio, in corrispondenza con l'immobile staggito (sub. 6), è presente un'altra corte esclusiva dello stesso sub. 6 ed identificata con il **sub. 8** dello stesso foglio e particella **(Non pignorata)**.

Nel suo insieme, la verticale impegnata dal sub. 6 è confinata, sui lati Est ed Ovest, da omologhi immobili rispettivamente identificati con il sub. 5 e sub. 7 dello stesso foglio e particella. Sui lati Nord e Sud, invece, è libera ed affaccia sulle sue corti esclusive identificate rispettivamente con il sub. 9 e sub. 8 dello stesso foglio e particella.

Si riportano nel seguito le piante dell'immobile con le relative superfici utili.

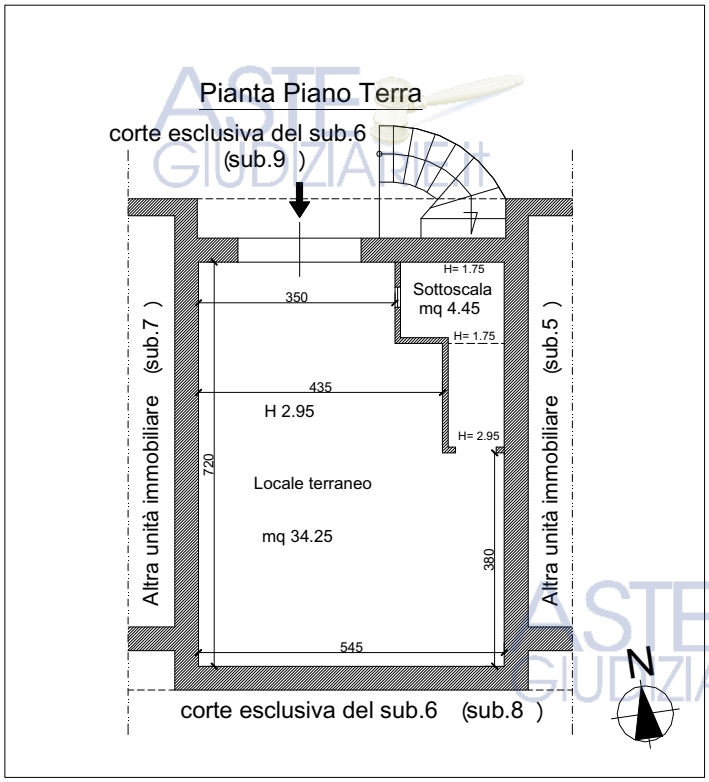


Figura 18: *Pianta piano terra dell'immobile staggito (sub. 6)*

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

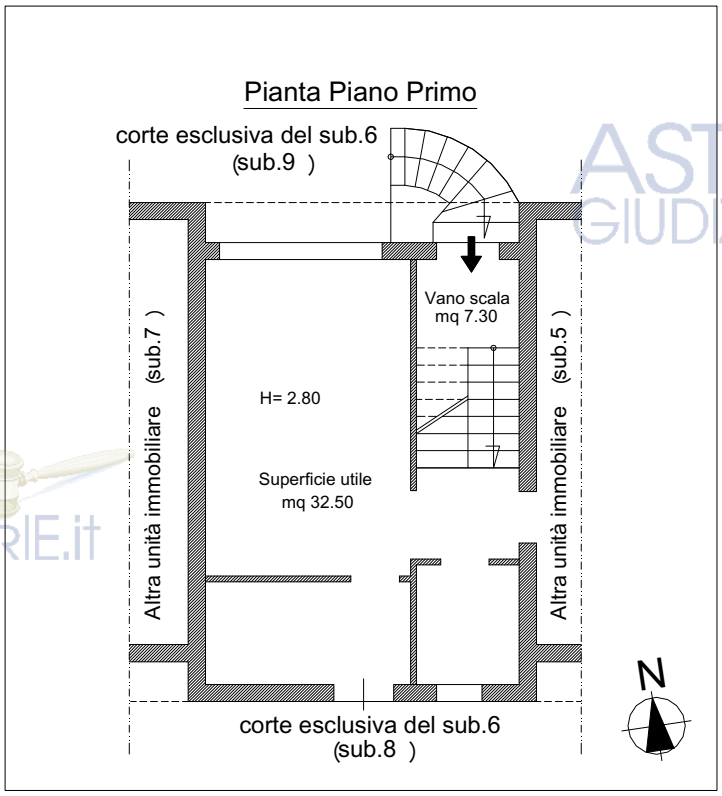


Figura 19: *Pianta piano primo dell'immobile staggito (sub. 6)*

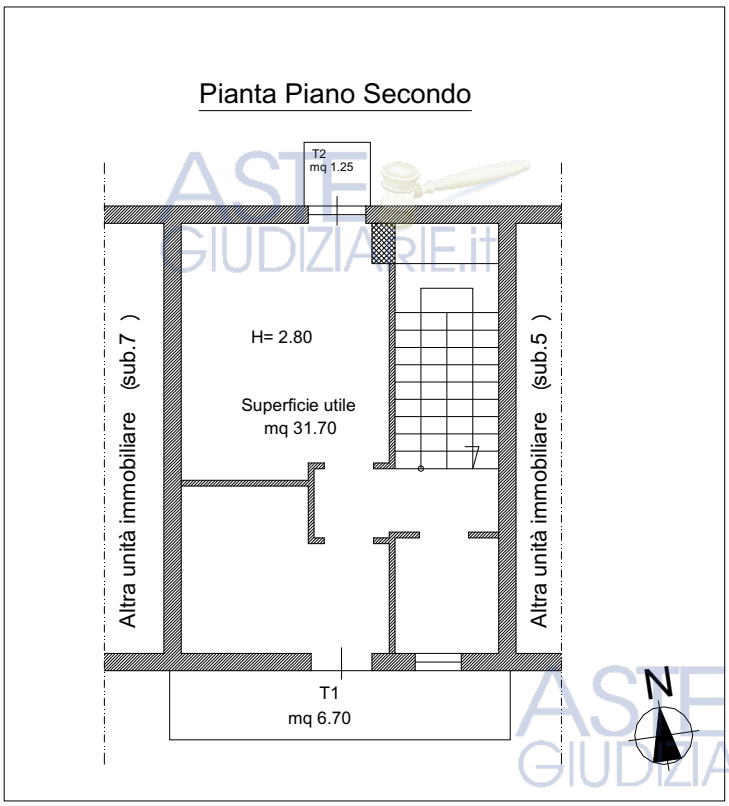


Figura 20: *Pianta piano secondo dell'immobile staggito (sub. 6)*

Il dettaglio delle piante dell'immobile, così come rilevato in occasione del sopralluogo, è rimesso

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

nell'**Allegato D1**. Si riportano, nel seguito, le tabelle riassuntive delle superfici utili relative ad ogni ambiente costituente l'unità immobiliare:

ALLOGGIO DA ULTIM. - F.48, P.1504, SUB. 6		
PIANO TERRA		
VANI	**DESTINAZIONE**	**SUPERFICIE UTILE (mq)**
-	Deposito	34,25
-	Sottoscala	4,45
	TOTALE	**38,70**

ALLOGGIO DA ULTIM. - F.48, P.1504, SUB. 6		
PIANO PRIMO		
VANI	**DESTINAZIONE**	**SUPERFICIE UTILE (mq)**
-	Superificie calpestabile	32,50
-	Vano scala	7,30
	TOTALE	**39,80**

ALLOGGIO DA ULTIM. - F.48, P.1504, SUB. 6		
PIANO SECONDO		
VANI	**DESTINAZIONE**	**SUPERFICIE UTILE (mq)**
-	Superificie calpestabile	31,70
-	Vano scala	7,65
	TOTALE	**39,35**

ALLOGGIO DA ULTIM. - F.48, P.1504, SUB. 6		
PERTINENZE - SECONDO		
VANI	**DESTINAZIONE**	**SUPERFICIE UTILE (mq)**
T1	Balcone	6,70
T2	Balcone	1,25
	TOTALE	**7,95**

Per il calcolo della "superficie commerciale", cui riferirsi per il valor capitale unitario, il rimando è alla risposta del quesito n. 14 inerente la stima degli immobili.

Nel seguito si riportano sinteticamente le caratteristiche, le dotazioni impiantistiche e lo stato manutentivo degli immobili descritti.

Caratteristiche generali del fabbricato

- Struttura portante in c.a.;
- Coperture a falde inclinate;
- Numero complessivo dei piani: due oltre al piano terra ed al sottotetto;
- Le finiture esterne, ove presenti, sono realizzate con intonaco di tipo civile. Nel complesso le finiture sono di normale livello e versano in sufficiente stato di conservazione;
- Stato di conservazione generale: discreto.

Caratteristiche generali dell'alloggio

- Le superfici utili del primo e secondo livello, così come pure quella del sottostante deposito, sono pari a circa 40 mq compreso il vano scala;
- Al secondo piano sono presenti due aggetti diametralmente opposti sulle facciate Nord e Sud;
- Altezza interna: allo stato attuale le altezze interne di piano sono pari a circa 2,80 m, mentre l'altezza interna del deposito è apri a circa 2,95 m. il sottoscala del vano terraneo ha altezza variabile da un minimo di 1,75 m ad un massimo di 2,95 m;
- Per il completamento dell'alloggio è necessario realizzare i seguenti impianti: impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto idrico di adduzione (parziale); impianto idrico di scarico; impianto di riscaldamento;

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

- Per il completamento dell'alloggio è necessario realizzare le seguenti finiture: massetti per posa pavimenti; pavimenti; rivestimenti; intonaci; tinteggiature; infissi esterni ed interni;
- Esposizione: l'alloggio è dotato di duplice esposizione (Nord e Sud);
- Finiture e loro stato di conservazione: Assenti;

Infissi

- Interni: Assenti;
- Esterni: Assenti;

Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alla documentazione fotografica (cfr. **Allegato E1**).

2.5 Quesito N. 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;*

Dall'esame degli atti risulta che l'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento (censito in NCEU di Buccino al foglio 48, particella 1504, subb. Nn. 2, 3 e 6), è pervenuto al debitore esecutato Sig. **..OMISSIS..**, nato a ..OMISSIS.., con diritto di **NUDA PROPRIETA' in ragione di 1/1 (per intero)**, per mezzo 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**). Il dante causa del debitore esecutato, che con tale Atto si riservava l'**Usufrutto vitalizio**, era il Sig. **..OMISSIS..**, nato a ..OMISSIS..e deceduto a ..OMISSIS.. (cfr. Certificato di Morte in **Allegato H4**). Con la morte del dante causa l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà consolidando la PIENA PROPRIETA' per intero, del compendio di cui al presente LOTTO UNICO di vendita, nei confronti del debitore esecutato Sig. **..OMISSIS..**. In tale Atto si precisa anche che i predetti immobili hanno diritto anche alla corte comune riportata al foglio n. 48, particella 1504, sub. 1. Inoltre, con riferimento allo stesso Atto, si rileva la costituzione di una SERVITU' DI PASSAGGIO (cfr. Nota di trascrizione del 01/02/1994 nn. 2692/2178) a carico della corte esclusiva (foglio 18, particella 1504, sub. 10) ed a vantaggio della corte comune (foglio 48, particella 1504, sub. 1) della larghezza di 4,50 m, corrispondente al prolungamento di detta corte comune fino al confine con la proprietà di ..OMISSIS.. (cfr. Elaborato planimetrico in **Allegato C4**).

L'intero fondo, censito in NCEU di Buccino al foglio 48, particella 1504 (ex particella 493), comprensivo di fabbricato rurale costituito da deposito, piano terra e primo piano, oltre ad una stalla, è pervenuto al dante causa dell'esecutato, Sig. **..OMISSIS..,** in virtù 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**), con riserva di Usufrutto in favore del dante causa Sig. **..OMISSIS..**, nato a ..OMISSIS... La nuda proprietà e l'usufrutto si sono riuniti nella Piena Proprietà in favore del

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

Sig. **..OMISSIS..**, alla morte del dante causa **..OMISSIS..**, così come riportato nell'*Atto di Donazioni con riserva di Usufrutto*, redatto il 07/01/1994, dal Notaio dott. Antonio Orlando (cfr. **Allegato H1**).

Si precisa che l'originario fabbricato rurale è stato oggetto di ricostruzione in virtù di *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)*, mentre il locale terraneo di abitazione (ex deposito) è stato edificato in assenza di titolo abilitativo ma oggetto di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 con rilascio di Concessione Edilizia n. 7 del 04/04/1996.

Infine, non si segnalano acquisti *mortis causa* non trascritti.

2.6 Quesito N. 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;

Tutti i beni, oggetto della presente Procedura Esecutiva n. 229/2013, **sono in piena proprietà del debitore esecutato**. Poiché il pignoramento è stato eseguito per intero sulla piena proprietà del compendio immobiliare staggito e non risultando dagli atti esaminati nessuna altro comproprietario, non sussistono gli estremi per la divisione in natura dei beni.

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

All'atto del sopralluogo, avvenuto in data 25/10/2013 è risultato quanto segue:

1) L'immobile pignorato censito in NCEU di Buccino al foglio n. 48, particella n. 1504, subalterno n. 6 è una porzione di fabbricato ancora in corso di costruzione (allo stato attuale mancano tutte le finiture, impianti, pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.) e pertanto non abitabile e **libero** di fatto;
2) L'immobile pignorato censito in NCEU al foglio n. 48, particella n. 1504, subalterni n. 3 (abitazione) e n. 2 (corte esclusiva) è **detenuto senza titolo** dalla Sig. **..OMISSIS..**, nata a ..OMISSIS.., madre del debitore esecutato Sig. ..OMISSIS.. e moglie del defunto dante causa Sig. **..OMISSIS..**.

Non si segnala alcun tipo contratto di locazione, né tantomeno di altri diritti reali, che delimitino la piena fruibilità del bene.

In merito alla presenza dei diritti reali si precisa che: 1) il **diritto di usufrutto** in favore del dante causa del debitore esecutato si **è estinto** con il decesso di quest'ultimo (cfr. Certificato di Morte in **Allegato H4**); 2) che l'eventuale **diritto di abitazione ex comma 2 art. 540 c.c.** in favore del coniuge superstite, Sig.ra

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

..OMISSIS.. residente nella casa familiare di cui al punto 2 del precedente elenco e che di fatto abita (cfr. Certificato di Residenza in **Allegato H9**), **non risulta trascritto**.

Per quanto concerne la consistenza del nucleo familiare del debitore esecutato, dal Certificato di Stato di Famiglia, rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Salvitelle il 21/11/2013 (cfr. **Allegato H3**), si evince che il debitore esecutato Sig. **..OMISSIS..** è residente in Salvitelle (SA) alla Contrada Taverna Barone 2 con la propria famiglia composta dal coniuge Sig.ra **..OMISSIS..**e dalla figlia Sig.na **..OMISSIS..**.

2.8 Quesito N. 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.;

Gli immobile oggetto di pignoramento sono attualmente senza alcun contratto di locazione.

In ogni caso, con riferimento al successivo paragrafo 2.14 in risposta al quesito n. 14 inerente la stima degli immobili, lo scrivente esperto ha determinato il più probabile canone di locazione per il lotto unico di vendita ed **Il terzo del giusto prezzo** cui riferire il valore della locazione che l'acquirente non avrebbe l'obbligo di rispettare in caso di affitto. Il tutto è riportato sinteticamente nella tabella seguente:

LOTTO DI VENDITA	*Canone di locazione (€ anno) in c.t.*	*1/3 del canone di locazione (€ anno) in c.t.*
LOTTO UNICO	4.080,00	1.360,00

Dove, in generale, avendo tenuto conto dei coefficienti correttivi ***K*** di cui al successivo paragrafo 2.14, il valore del più probabile canone di locazione annuo è data da:

$$V_{loc.} = V_{unit.}\ (€/mq \times mese) \times S.C.\ (mq) \times K \times 12\ mesi$$

2.9 Quesito N. 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;

Dall'esame dell'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del debitore esecutato, rilasciato il 22/11/2013 dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Vietri di Potenza (PZ), rimesso in allegato (**cfr. Allegato H5**), si evince che Il Sig. **..OMISSIS..**, nato a ..OMISSIS.., in data ..OMISSIS..**, in** ha contratto matrimonio con la Sig.ra ..OMISSIS.., nata a ..OMISSIS... Dallo stesso documento non risulta alcuna annotazione marginale.

Con l'entrata in vigore (20/09/1975) della Legge n. 151 del 19/05/1975 (Riforma del Diritto di Famiglia), che assegnava, tra l'altro, un periodo transitorio di due anni prorogato fino al 15/01/1978, tutti i beni acquistati dai coniugi dopo tale data ricadono nella comunione legale dei beni, a meno che "*uno dei coniugi non manifesti volontà contraria in un atto ricevuto da notaio o dall'ufficiale dello stato civile del luogo in cui fu*

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

celebrato il matrimonio". Pertanto, non essendoci traccia di annotazioni a margine dell'estratto degli atti di matrimonio, **si conclude che il debitore esecutato è in regime di comunione legale dei beni**.

2.10 Quesito N. 10

*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 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**);*

Il compendio immobiliare staggito di cui trattasi è fondamentalmente costituito da un'abitazione indipendente con corte esclusiva e da una porzione di fabbricato "incompleto". Pertanto, all'attualità, non esistono oneri condominiali.

I beni staggiti, con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. **Allegato H6**) e sulla base dei riscontri effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non sono soggetti ad alcun vincolo di natura storica artistica, paesaggistica e simili. Sono però ricompresi nel **PSAI del Fiume Sele** *(Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Campania Sud e Interregionale del fiume Sele* che li classifica in zona a *Rischio Frana* **Rf3a** ed in zona a *Pericolo da Frana* **Pf2a**, dove:

- **Pf2a** = *Suscettibilità media per aree soggette a deformazioni lente e diffuse e stato attivo;*
- **Rf3a** = *Rischio gravante su aree a pericolosità da frana Pf2a, con esposizione a un danno elevato o altissimi per aree soggette a deformazioni lente o diffuse.*

Per quanto riguarda la presenza di eventuali giudizi pendenti a nome dei debitori esecutati, non si hanno notizie in tal senso.

2.11 Quesito N. 11

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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;

Dalle ispezioni ipotecarie, per immobili e per dati anagrafici, eseguite presso **l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno** (cfr. **Allegato G1**), e riferite al ventennio antecedente la presente relazione, risultano le seguenti formalità riportate di seguito in ordine cronologico, in forma sintetica e con indicazione dei creditori iscritti, relative sia agli immobili staggiti, sia al debitore esecutato e suo dante causa:

1. **Trascrizione a favore del 01/02/1994 R. P. 2177, R. G. 2691,**

   Pubblico ufficiale: ORLANDO ANTONIO Rep. 15761 del 07/01/1994;

   Atto tra vivi – DONAZIONE ACCETTATA

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

A favore di: ..OMISSIS.., nato a ..OMISSIS.., per il diritto di NUDA PROPRIETA' per 1/1, (relativamente all'unità negoziale 1) e per il diritto di NUDA PROPRIETA' (relativamente all'unità negoziale 2 – Ente comune); OMISSIS ALTRI SOGGETTI A FAVORE;

Contro: ..OMISSIS.., nato a ..OMISSIS.., per il diritto di NUDA PROPRIETA' per 1/1, (relativamente all'unità negoziale 1) e per il diritto di NUDA PROPRIETA' (relativamente all'unità negoziale 2 – Ente comune); OMISSIS ALTRO SOGGETTO CONTRO.

Sulle seguenti Unità Negoziali:

➢ *Unità Negoziale 1*

- *Immobile n. 1*

  Buccino (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 3, Deposito;

- *Immobile n. 2*

  Buccino (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 2, Corte o resede;

- *Immobile n. 3*

  Buccino (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 6, Appartamento;

- *Immobile n. 4*

  Buccino (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 8, Corte o resede;

- *Immobile n. 5*

  Buccino (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 9, Corte o resede;

➢ *Unità Negoziale 2*

- *Immobile n. 1*

  Buccino (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 1, Ente comune;

  OMISSIS ALTRE UNITA' NEGOZIALI

2. Trascrizione a favore del 01/02/1994 R. P. 2178, R. G. 2692,

Pubblico ufficiale: ORLANDO ANTONIO Rep. 15761 del 07/01/1994;

Atto tra vivi – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALIA TITOLO GRATUITO

A favore di: ..OMISSIS.., nato a ..OMISSIS.., per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO, (relativamente all'unità negoziale 1); OMISSIS ALTRO SOGGETTO A FAVORE;

Contro: ..OMISSIS.., nato a ..OMISSIS.., per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO (relativamente all'unità negoziale 1);

Sulla seguente Unità Negoziale:

➢ *Unità Negoziale 1*

- *Immobile n. 1*

  Buccino (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 10, Corte o resede;

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

3. **Iscrizione contro del 28/07/1994 R. P. 2406, R. G. 21171,**

Pubblico ufficiale: Rep. 26804 del 25/07/1994;

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Cambiali.

A favore di: CONSORZIO DI COOPERATIVE POMA SOC. COOP. A R.L., con sede in Battipaglia (SA), C.F. 06749990583, per il diritto di NUDA PROPRIETA' per 1/1;

Contro: ..OMISSIS.., nato a ..OMISSIS.., per il diritto di NUDA PROPRIETA' per 1/1;

Sulle seguenti Unità Negoziali:

- *Unità Negoziale 1*

- *Immobile n. 1*

  Buccino (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 3, Deposito;

- *Immobile n. 2*

  Buccino (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 2, Corte o resede;

- *Immobile n. 3*

  Buccino (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 6, Appartamento;

- *Immobile n. 4*

  Buccino (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 8, Corte o resede;

- *Immobile n. 5*

  Buccino (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 9, Corte o resede;

4. **Iscrizione contro del 29/10/1997 R. P. 3411, R. G. 28768,**

Pubblico ufficiale: Rep. 33554 del 18/09/1997;

Ipoteca Volontaria derivante da Ipoteca volontaria.

A favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL MEDIO POTENTINO SOC. COOP. A R.L., con sede in PIGNOLA (PZ), C.F. 01138600760, per il diritto di PROPRIETA' per 1/1;

Contro: ..OMISSIS.., nato a ..OMISSIS.., per il diritto di NUDA PROPRIETA' per 1/1; ..OMISSIS.., nato a ..OMISSIS.., per il diritto di USUFRUTTO per 1/1 (terzo datore d'ipoteca), OMISSIS SOGGETTO DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA;

Relativo alle seguenti Unità Negoziali:

- *Unità Negoziale 1*

- *Immobile n. 1*

  Salvitelle (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 3, Fabbricato;

- *Immobile n. 2*

  Salvitelle (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 2, Corte o resede;

- *Immobile n. 3*

  Salvitelle (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 6, Fabbricato;

NOTA DI RETTIFICA: ISCRIZIONE DEL 04/07/2012 R.P. 2178, R.G. 25868 – **CERTIFICAZIONE RETTIFICATIVA ART. 59 BIS – LEGGE 16 FEBBRAIO 1913, N. 89**;

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

5. **Trascrizione contro del 28/07/2000 R. P. 17189, R. G. 21846,**

Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SALA CONSILINA Rep. 346 del 17/07/2000;

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

A favore di: BANCAPULIA S.P.A. con sede in San Severo (FG), C.F. 00148520711, per il diritto di PROPRIETA' per 1/1;

Contro: ..OMISSIS.., nato a ..OMISSIS.., per il diritto di NUDA PROPRIETA' per 1/1; ..OMISSIS.., nato a ..OMISSIS.., per il diritto di USUFRUTTO per 1/1;

Relativo alle seguenti Unità Negoziali:

- *Unità Negoziale 1*

- *Immobile n. 1*

  Salvitelle (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 3, Deposito;

- *Immobile n. 2*

  Salvitelle (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 2, Deposito;

- *Immobile n. 3*

  Salvitelle (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 6, Appartamento;

6. **Trascrizione a favore del 23/01/2002 R. P. 2063, R. G. 2654,**

Pubblico ufficiale: Rep. 52448 del 03/01/2002;

Atto tra vivi – COMPRAVENDITA

La compravendita riguarda immobili ubicati in Salvitelle (SA) avulsi dalla presente Procedura Esecutiva e pertanto omessi.

7. **Iscrizione contro del 11/01/2006 R. P. 557, R. G. 1771,**

Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A., Rep. 32136/100 del 09/03/2004;

Ipoteca Legale derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602.

A favore di: E.T.R. S.P.A., con sede in Salerno, C.F. 12158250154, per il diritto di PROPRIETA' per 1/2;

Contro: ..OMISSIS.., nato a ..OMISSIS.., per il diritto di PROPRIETA' per 1/1;

L'ipoteca legale riguarda immobili ubicati in Salvitelle (SA) avulsi dalla presente Procedura Esecutiva e pertanto omessi.

ANNOTAZIONE n. 4880 del 17/10/2012 **(CANCELLAZIONE TOTALE)**

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

8. **Iscrizione contro del 04/07/2012 R. P. 2178, R. G. 25868,**

Pubblico ufficiale: Rep. 89444/20073 del 22/06/2012;

Ipoteca Volontaria derivante da Certificazione rettificativa art. 59 bis – L. 16/02/1913, n. 89.

A favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL MEDIO POTENTINO SOC. COOP. A R.L., con sede in PIGNOLA (PZ), C.F. 01138600760, per il diritto di PROPRIETA' per 1/1;

Contro: ..OMISSIS.., nato a ..OMISSIS.., per il diritto di NUDA PROPRIETA' per 1/1; ..OMISSIS.., nato a ..OMISSIS.., per il diritto di USUFRUTTO per 1/1 (terzo datore d'ipoteca), OMISSIS SOGGETTO DEBITORE NON DATORE D'IPOTECA;

Relativo alle seguenti Unità Negoziali:

- *Unità Negoziale 1*

- *Immobile n. 1*

  Buccino (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 3, Fabbricato;

- *Immobile n. 2*

  Buccino (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 2, Corte o resede;

- *Immobile n. 3*

  Buccino (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 6, Fabbricato;

9. **Trascrizione contro del 17/04/2013 R. P. 11527, R. G. 13987,**

Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIB. SALERNO – SEZ. EBOLI Rep. 316 del 07/02/2013;

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

A favore di: BANCAPULIA S.P.A. con sede in San Severo (FG), C.F. 00148520711, per il diritto di PROPRIETA' per 1/1;

Contro: ..OMISSIS.., nato a ..OMISSIS.., per il diritto di PROPRIETA' per 1/1;

Relativo alle seguenti Unità Negoziali:

- *Unità Negoziale 1*

- *Immobile n. 1*

  Buccino(SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 3, Deposito;

- *Immobile n. 2*

  Buccino (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 2, Corte o resede;

- *Immobile n. 3*

  Buccino (SA), Catasto Fabbricati, F.48, p.lla 1504, sub. 6, Fabbricato;

Inoltre, è stata rilevata, ma non estratta, all'*Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno*, la seguente formalità, a favore del Soggetto **..OMISSIS..** nato a ..OMISSIS.., dante causa dell'intero compendio immobiliare staggito:

Trascrizione a favore del 11/11/1966 R. P. 22969, R. G. 26304,

Pubblico ufficiale: Notaio dott. ELIO ROSAPEPE, Rep. 34820 del 12/10/1966;

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

Atto tra vivi – DONAZIONI.

Per i dettagli il rinvio è all'Atto di Donazioni per Notaio Elio Rosapepe da Buccino (SA) del 12/10/1966, Racc. N. 7486, Rep. N. 34820 rimesso in **Allegato H2**. Si segnala che con tale Atto, tra le altre donazioni, il Sig. **..OMISSIS..**, nato a ..OMISSIS.. (nonno omonimo del debitore esecutato) donava, con riserva di usufrutto e di abitazione del fabbricato rurale insistente sul fondo donato, al proprio figlio Sig. **..OMISSIS..**, la nuda proprietà dell'intero fondo in agro di Buccino alla Contrada Piazza Castello, con l'esistente fabbricato rurale su due livelli (successivamente oggetto di *Concessione Edilizia n. 19 del 20/03/1990*, in variante alla precedente *Concessione Edilizia n. 2 del 04/01/1989)* censito in NCT di Buccino al **Foglio n. 48, particella n. 493** (ora particella n. 1504 – cfr. Visura storica terreni particella n. 1504 in **Allegato C2**). Inoltre, si legge "*Unitamente al fondo viene donato il diritto di attingere acqua per uso di casa e di masseria nel pozzo esistente nella proprietà di ".* Le donazioni sono fatte a titolo di anticipata successione ed in conto della quota di legittima.

Indicazione dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli

Nel seguito si riporta l'indicazione dei costi di cancellazione relativi ad ognuna delle formalità pregiudizievoli sopra elencate:

1. *Costi per cancellazione Iscrizione contro del 28/07/1994 R. P. 2406, R. G. 21171 (Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Cambiali con capitale iscritto di £60.000.000,00):*

Imposta Ipotecaria:	€ 0,00
Imposta di Bollo:	€ 0,00
Tassa Ipotecaria:	€ 35,00
TOTALE	**€ 35,00**

2. *Costi per cancellazione Iscrizione contro del 29/10/1997 R. P. 3411, R. G. 28768 (Ipoteca Volontaria derivante da Ipoteca volontaria con capitale iscritto di £ 70.744.522,00):*

Imposta Ipotecaria:	€ 0,00
Imposta di Bollo:	€ 0,00
Tassa Ipotecaria:	€ 35,00
TOTALE	**€ 35,00**

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

3. *Costi per cancellazione Trascrizione contro del 28/07/2000 R. P. 17189, R. G. 21846 (Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili):*

Imposta Ipotecaria:	€ 168,00
Imposta di Bollo:	€ 59,00
Tassa Ipotecaria:	€ 35,00
TOTALE	**€ 262,00**

4. *Costi per cancellazione Iscrizione contro del 04/07/2012 R. P. 2178, R. G. 25868 (Ipoteca Volontaria derivante da Certificazione rettificativa art. 59 bis – L. 16/02/1913, n. 89 con capitale iscritto di € 36.536,50):*

Imposta Ipotecaria:	€ 0,00
Imposta di Bollo:	€ 0,00
Tassa Ipotecaria:	€ 35,00
TOTALE	**€ 35,00**

5. Costi per cancellazione Trascrizione contro del *17/04/2013 R. P. 11527, R. G. 13987* (Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili):

Imposta Ipotecaria:	€ 168,00
Imposta di Bollo:	€ 59,00
Tassa Ipotecaria:	€ 35,00
TOTALE	**€ 262,00**

Nel complesso i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli inerenti gli immobili in questione ammontano ad **€ 629,00** che in cifra tonda possono assumersi pari a **€ 700,00**.

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

2.12 Quesito N. 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;

Nel corso delle operazioni peritali sono state acquisite sia le visure catastali per immobile e per soggetto (cfr. **Allegato C2**), sia le visure ipotecarie a favore e contro, riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico (cfr. **Allegato G1**).

A seguito di accurato controllo incrociato non si rileva alcuna particolare discrasia tra le risultanze delle stesse visure.

2.13 Quesito N. 13

Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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;

Lo strumento urbanistico, tutt'oggi vigente nel Comune di Buccino (SA), è il **Piano Urbanistico Comunale,** adottato in data 09/02/2007 e definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 79/08 del 3 dicembre 2008.

Il P.U.C. inquadra la zona su cui sono realizzati gli immobili esecutati come zona omogenea **E2 "Zona Agricola a seminativo ed a frutteto/Zona Agricola destinata a usi abitativi"** (cfr. **Allegato H6**), soggetta ai vincoli di cui alla risposta del Quesito n. 10.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. disciplinano tali zone omogenee attraverso i seguenti indici:

Costruzioni funzionali alla coltivazione, produzione e commercializzazione agricola

- *Indice di fabbricabilità territoriale: 0.10 mc/mq;*
- *Indice di copertura: 0.05 mq/mq;*
- *Altezza massima: 7.50 m;*
- *Distanza minima tra i fabbricati: 10,00 m;*
- *Distanza minima dai confini: 5,00 m.*

Abitazioni a servizio dell'attività agricola

- *Indice di fabbricabilità fondiaria: 0.03 mc/mq;*
- *Superficie minima del lotto: 5.000 mq;*

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

- *Altezza massima del fabbricato: 7.50 m;*
- *Altezza massima delle fronti: 9.00 m*
- *Volume lordo massimo: 500 mc;*
- *Superficie massima: 150 mq;*
- *Distanza minima tra i fabbricati: 10,00 m;*
- *Distanza minima dai confini: 5,00 m.*

Per quanto concerne la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni in parola, il sottoscritto riferisce quanto di seguito riscontrato in atti e sui luoghi di causa.

Le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Buccino e le notizie desunte dagli Atti di trasferimento degli immobili staggiti hanno consentito di effettuare la verifica urbanistica ed edilizia dei beni de quo.

In particolare il sottoscritto ha acquisito la seguente documentazione:

- *Attestazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Buccino – 2° Settore*, geom. ..OMISSIS.., (cfr. **Allegato H8**), 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**;
- *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 ed all'attualità identificato in NCEU di Buccino al foglio 48, particella 1504, subb. 5, **6** e 7 (oltre alle relative pertinenze esclusive per ogni subalterno) 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**);

Non è stata ritrovata alcuna **certificazione di agibilità**, né tantomeno sono state recuperate ulteriori domande di Condono o Sanatorie. Inoltre, relativamente al baraccamento prefabbricato in lamiera di acciaio adibito a deposito di attrezzi agricoli, non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo sotto il profilo urbanistico – edilizio.

L'esame della documentazione ha consentito di ricavare le seguenti conclusioni.

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

Il fabbricato agricolo con resede esclusiva identificato in NCEU di Buccino al foglio 48, particella 1504, **sub. 3** (fabbricato) e **sub. 2** (resede esclusiva del sub. 3), fu edificato in assenza di concessione edilizia e per esso fu presentata, in data 01/04/1986 n. 0619435107, domanda di Condono ai sensi della L. 47/85 (cfr. Atto di Donazioni con riserva di Usufrutto in **Allegato H1**) con pagamento delle relative oblazioni, volta all'ottenimento

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

della Concessione in Sanatoria. **Tale Concessione in Sanatoria fu rilasciata dal Comune di Buccino in data 04/04/1996 col n. 7.**

Relativamente a tale bene lo scrivente ingegnere non ha potuto effettuare la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dello stesso in quanto l'Ufficio Tecnico del Comune di Buccino non è stato in grado di reperire la documentazione inerente la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7 del 04/04/1996 di cui sopra**. A tal proposito il *Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Buccino – 2° Settore*, nella persona del geom. ..OMISSIS.., ha rilasciato allo scrivente, in data 03/12/2013, Attestazione circa l'irreperibilità della documentazione cartacea inerente la citata Concessione Edilizia in Sanatoria (cfr. Attestazione depositata in **Allegato H8**).

Si rileva però che i manufatti insistenti sull'area scoperta (resede), con particolare riferimento al baraccamento prefabbricato in lamiera di acciaio[2]; **sono stati tutti edificati e/o posizionati in assenza di titolo autorizzativo** e, per essi **non esistono domande di Condono o Sanatoria**.

2) *Abitazione incompleta con sottostante locale di deposito*

L'abitazione non ancora ultimata, identificata in NCEU di Buccino al foglio 48, particella 1504, **sub. 6**,è stata edificata a seguito di ricostruzione dell'originario fabbricato rurale danneggiato dal sisma del 1980. Tale ricostruzione è avvenuta in forza di *Concessione Edilizia n. 2 del 04/01/1989 (pratica edilizia n. 284/758)* e successiva *Concessione Edilizia n. 19 del 20/03/1990* (in variante alla precedente) ed è stata parzialmente eseguita con contributo economico dello Stato per la ricostruzione ai sensi della L. 219/81 (contributo ammesso di £106.793.529). Il tempo stabilito per l'ultimazione, per la fruizione dei contributi dello Stato, era fissato in 24 mesi dalla data di rilascio del titolo abilitativo che è stato prorogato per ulteriori 24 mesi, fino al 07/06/1995, con apposito provvedimento del Sindaco del Comune di Buccino del 07/06/1993 (cfr. Proroga in **Allegato H7**).

Allo stato attuale l'intero fabbricato (o quanto meno la più parte di esso) risulta ancora **non ultimato** con conseguente decadenza dei benefici derivanti dalla utilizzazione dei fondi per la ricostruzione post sisma.

L'esito della verifica urbanistica ed edilizia, sulla scorta della documentazione sopra descritta, è quello di aver rilevato la **non rispondenza alle previsioni progettuali** dell'abitazione.

In particolare, con riferimento ai grafici di progetto della Variante in corso d'opera (cfr. **Allegato H7**), e per quanto possibile accertare sui luoghi sono state riscontrate le seguenti **difformità:**

- *Diversa forma e disposizione della scala esterna di accesso all'alloggio (*cfr. Figg. 17 e 18 ed elaborati grafici di rilievo in **Allegato D1**);

[2] Tale tipologia d'istallazione è subordinata al Permesso di Costruire quando il vincolo temporale è superiore a tre messi, ai sensi dell'art. 14 del R.U.E.C. di Buccino: ***Art. 14 – Attività edilizia subordinata a Permesso di costruire (Pdc)*** *…..punto e) installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, utilizzabili come abitazione, ambienti di lavoro, depositi, magazzini che non abbiano un vincolo temporaneo inferiore ai tre mesi;*

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

- *Diversa disposizione interna dei tramezzi al piano terra (deposito), piano primo e secondo;*
- *Maggiore estensione degli aggetti al piano secondo (il balcone T1 è di 6,70 mq contro i 2,97 mq previsti, mentre il balcone T2 è di 1,25 mq contro i 1,10 mq previsti in progetto);*
- *La Concessione edilizia, e sua variante, fanno riferimento ad un fabbricato come corpo unico e non suddiviso in tre differenti unità immobiliari;*

Si segnala, inoltre che, atteso lo stato dì incompletezza dell'unità immobiliare, le destinazioni d'uso previste in progetto sono: Annesso agricolo - Deposito concimi al pian terreno; Annesso agricolo - Deposito derrate alimentari e ripostiglio al piano primo (piano rialzato nei grafici di Concessione); Locale abitativo con disimpegno e ripostiglio al piano secondo (piano primo nei grafici di Concessione)

Presupposti di sanabilità

Lo scrivente, dopo aver attentamente esaminato i titoli autorizzativi, il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale di Buccino (R.U.E.C.) e i dati metrici acquisiti sui luoghi di causa, ritiene **applicabili, solo nei casi di difformità "minori" (diversa disposizione degli ambienti interni)** le disposizioni di cui all'art. **46, comma 5 e 5 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**[3] (***Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia***) mediante presentazione, da parte dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento dell'immobile, di **Accertamento di Conformità** (*S.C.I.A. in sanatoria*) disciplinato dall'**art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.** Nel seguito saranno indicate ulteriori specificità ed i relativi costi di sanatoria.

In tutti gli altri casi di difformità riscontrate (**presenza di manufatti leggeri con vincolo temporaneo superiore a tre mesi**) **non sussistono i presupposti** di attuazione dell' art. **36 e/o 37**[4] **del D.P.R. 380/01 e s.m.i.** (per saturazione degli indici urbanistici previsti dal vigente P.U.C.) e pertanto **non ricorrono le condizioni di applicabilità** di cui ai **comma 5 e 5bis dell'art. 46 del succitato D.P.R.**

Non è nemmeno possibile presentare domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dell'articolo 40 della legge n. 47/1985[5] e successive modifiche. Infatti, il comma permette la presentazione di domanda in

[3] **Art. 46, comma 5**: *Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del* ***permesso di costruire in sanatoria****, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria;*
Art. 46, comma 5bis: *Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa*

[4] **Art. 36, comma 1**: *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*
Art. 37, comma 1: *La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.*

[5] **Art. 40, comma 6**: *Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.*

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

sanatoria purché la stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile **e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore della legge. Nei casi di specie, le ragioni del credito sono posteriori alla data di entrata in vigore dell'ultimo Condono Edilizio (L. 326/03).**

Di fatto, l'ultimo condono, di cui alla **Legge 24 novembre 2003 n. 326** di conversione del Decreto Legge n. 269/2003, è entrato in vigore il **2 ottobre 2003** (data di pubblicazione del decreto nella *Gazzetta Ufficiale* n. 229 - Supplemento Ordinario n. 157). La ragione di credito per cui si è intervenuti nella presente Procedura Esecutiva, a parere dello scrivente, NON è la sottoscrizione dell'Ipoteca Volontaria del 18/09/1997 (in quanto riferita agli stessi immobili ma in altro comune),bensì la Certificazione rettificativa ex art. 59 bis – L. 16/02/1913, n. 89 dell'Ipoteca volontaria a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL MEDIO POTENTINO SOC. COOP. A R.L. del 22/06/2012, iscritta il 04/07/2012 con R.P. n. 2178 ed R.G. n. 25868. Per cui le ragioni del credito sono ascrivibili al giorno 22/06/2012, e dunque successive alla data di entrata in vigore dell'ultimo condono.

In ogni caso non essendoci data certa di ultimazione degli abusi (*la presentazione della domanda di condono è possibile per gli immobili ultimati entro la data del 31 marzo 2003 – L. 326/03*), non è possibile usufruire delle condizioni previste dall'ultimo Condono Edilizio (L. 326/03).

In definitiva **l'aggiudicatario NON potrà presentare la domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dall'art. 40 della summenzionata Legge**.

Nello specifico, si evidenzia che tutti i manufatti leggeri con vincolo temporaneo superiore a tre mesi, compreso il baraccamento prefabbricato in lamiera di acciaio, ricadono in zona agricola del vigente P.U.C. e **non sono assentibili** in quanto la somma delle loro superfici coperte, unita alla somma delle superfici coperte degli annessi agricoli presenti nel fabbricato "*residenziale*" [6] (pari a 88,42 mq), supera il valore dell'indice di copertura previsto in tale zona omogenea che, con riferimento alla superficie catastale del suolo su cui insistono i manufatti (1.750 mq) è pari a: *Sup. coperta Max realizzabile* = 0,05 x *Sup. territoriale* = 0,05x1.750 mq=**87,50 mq;**

Pertanto tali manufatti non sono sanabili e dovranno essere demoliti e / o rimossi.

Per quanto concerne l'abitazione non ancora ultimata, al fine di essere resa fruibile, andrà completata attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia[7] da attuarsi con **Permesso di Costruire** da richiedere al Comune di Buccino.

[6] Il R.U.E.C. di Buccino definisce così gli edifici residenziali all'**Art. 25 – Definizion**i: *Per **edificio residenziale** si intende qualsiasi edificio la cui configurazione fisica, intesa come l'insieme delle caratteristiche strutturali e distributive, realizzi un complesso di spazi costruiti, idoneo al prevalente uso abitativo, anche quando parti dello stesso possano essere utilizzate efficientemente per talune utilizzazioni non abitative*

[7] Il R.U.E.C. di Buccino definisce così gli interventi di ristrutturazione edilizia all'**Art. 35 – Definizion**i: *Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e nella ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica*

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

Costi per le sanatorie, per le demolizioni e ripristino dello stato dei luoghi e per il completamento

La diversa distribuzione degli spazi interni sanabile con **Accertamento di Conformità** (**art. 37 del D.P.R. 380/2001)** comporta la corresponsione di una sanzione pecuniaria non inferiore ad **€ 516,00** a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria, i diritti d'istruttoria, per un totale a corpo stimato di **€ 800,00.**

Il ripristino dello stato dei luoghi, inerente l'adeguamento delle superfici degli aggetti al secondo piano del fabbricato residenziale e la demolizione/rimozione dei manufatti leggeri insistenti all'interno della resede esclusiva del fabbricato agricolo, comporta una spesa, comprensiva della rimozione ed il trasporto, stimata a corpo in **€ 1.500,00**. A tali spese andranno aggiunti gli oneri tecnici comprensivi di IVA e Cassa Professionale, per un totale a corpo stimato di **€ 1.000,00.** Pertanto si prevede un costo complessivo per la sanatoria e per il ripristino dello stato dei luoghi pari a complessivi **€ 3.300,00**.

TOTALE COSTI SANATORIA/RIPRISTINO = € 3.300,00

Per il completamento dell'alloggio all'interno del fabbricato residenziale si prevede una spesa che dovrà eventualmente sostenere l'acquirente, per la esecuzione di tutte le finiture (massetti, pavimenti, intonaci, tinteggiature, rivestimenti, ecc.), per la realizzazione di tutti gli impianti conformi al D.M. 22/01/2008 n. 37 (elettrico d'illuminazione, elettrico di utilizzazione, termoidraulico di riscaldamento, idrico di scarico mentre è solo parzialmente presente l'impianto idrico sanitario di adduzione caldo/freddo) e per l'installazione degli infissi sia interni che esterni. Tale costo complessivo, stimato a corpo sulla base di analoghi interventi su immobili similari, è di **€ 28.000,00 compreso IVA**

A tale importo andrà sommato il contributo di costruzione (valutato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Buccino, per tali zone omogenee, nella misura dell'**1%** dell'importo dei lavori) pari ad **€ 250,00** a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria, i diritti d'istruttoria, l'aggiornamento catastale, il certificato di collaudo statico/sismico, le certificazioni impiantistiche, il certificato di agibilità, e gli oneri tecnici comprensivi di IVA e Cassa Professionale, per un totale a corpo stimato di **€ 5.000,00**.

TOTALE COSTI COMPLETAMENTO = € 33.000,00

2.14 Quesito N. 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 o 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;

Le caratteristiche fisiche e funzionali degli immobili, unitamente alla loro posizione giuridica e alle peculiarità del mercato immobiliare di riferimento, inducono, ai fini di una più vantaggiosa occasione di vendita dei beni pignorati, alla formazione di **un unico lotto di vendita**.

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

Criteri e procedimenti della stima

Per determinare il valore degli immobili oggetto di stima si è innanzitutto individuato il criterio di stima corrispondente alla ragion pratica, che è il *più probabile valore di mercato* del bene, ossia "*la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico*".

Questo metodo esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso ***il procedimento di stima sintetico – comparativo*** ed il ***procedimento analitico per capitalizzazione del reddito***. Quest'ultimo, basato sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre qualora sia immesso nel libero mercato, tiene in considerazione i dati riferiti alle locazioni di beni con analoghe caratteristiche.

Poiché i costi unitari rilevati sono riferiti ad immobili in *condizioni di ordinarietà* o *normalità* (cioè con caratteristiche similari per tipologia, esposizione, affaccio, luminosità, consistenza immobiliare), si sono eseguite le opportune **correzioni** attraverso l'applicazione di coefficienti (*funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile quali: taglio di superficie, vetustà, esposizione, distribuzione razionale dei locali, grado di manutenzione, dotazione degli impianti, occupazione, ecc.*), al fine di adeguare il *valore normale* alle reali condizioni in cui versa l'immobile.

Moltiplicando il ***valore capitale unitario corretto*** con la ***superficie convenzionale***, si è ottenuto il *valore di stima con procedimento sintetico comparativo dell'immobile* (***V_1***).

Allo stesso modo, moltiplicando il ***valore di capitalizzazione del reddito corretto*** con la ***superficie convenzionale***, si è ottenuto il *valore di stima con procedimento analitico dell'immobile* (***V_2***).

Mediando i valori ricavati dai due differenti criteri di stima, si ottiene il **più probabile valore di mercato** dei beni staggiti.

Il *valore di ogni immobile da porre a base d'asta* (**valore b.a.**) è stato determinato applicando al *più probabile valore di mercato* le **detrazioni** che tengono conto, delle spese di cancellazione delle formalità, dei costi di sanatoria/ripristino, dei costi per il completamento, dell'assenza di garanzia di vizi occulti, ecc.

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO

La valutazione eseguita con il ***procedimento di stima sintetico - comparativo***, consiste nel desumere il valore di mercato dalla ricerca di trasferimenti di immobili similari ed in zone viciniore attingendone i prezzi di compravendita in epoca prossima a quella di riferimento della stima. **I prezzi, sono riferiti al parametro unitario metro quadrato di superficie interna lorda** (*superficie convenzionale*).

Al fine di acquisire dati e informazioni per sviluppare i confronti estimativi, sono state eseguite indagini presso diverse fonti: siti internet specializzati in contrattazioni immobiliari (*casa.it; offrocasa.com;*

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

immobiliare.it; tecnocasa.it; eurekasa.it; trova-casa.net); siti internet che si occupano delle vendite giudiziarie (*ASTEGIUDIZIARIESALERNO.IT; ASTELEGALIGIUDIZIARIE.IT*); imprese e tecnici del settore edile; riviste specializzate del settore (***Listino Ufficiale degli Immobili di Salerno e Provincia "Quotazioni Immobiliari" a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Salerno ed altri***); banca dati dell'***Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio***. Quest'ultima, semestralmente, rileva i dati delle compravendite direttamente attraverso gli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari del territorio. Il riferimento temporale, cui i prezzi dell'OMI sono riferiti, è per il primo semestre dell'anno 2013. I risultati, indicano che le traslazioni immobiliari nella zona in cui ricadono gli immobili oggetto della presente perizia, con tipologia, superficie e caratteristiche posizionali similari, sono suscettibili di variazioni entro un *range* di valori minimi e massimi.

Dal confronto dei prezzi rilevati si è stimato il *valor capitale unitario (€/mq)* cui moltiplicare la *Superficie convenzionale* del singolo immobile per ottenere il più probabile valore del bene.

Stima del valor capitale unitario

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, emerge che per un'abitazione residenziale di tipo civile, nella zona periferica di Buccino, nel 1°semestre 2013, la quotazione oscilla da un minimo di *530,00 €/mq* ad un massimo di *730,00 €/mq*, mentre per un abitazione di tipo economico, nella zona periferica di Buccino, nel 1°semestre 2013, la quotazione oscilla da un minimo di *510,00 €/mq* ad un massimo di *700,00 €/mq.* Da cui deriva:

Quotazione media OMI abitazioni civili zona periferia = (530,00 + 730,00) / 2 = 630,00 €/mq

Quotazione media OMI abitazioni economiche zona periferia = (510,00 + 700,00) / 2 = 605,00 €/mq

Dalle informazioni desunte dalle fonti sopra specificate, si è rilevata, per immobili analoghi, una quotazione di *800,00 €/mq, per le abitazioni di tipo civile in zona periferica*, e di *750,00 €/mq, per le abitazioni di tipo economico in zona periferica* che risultano essere leggermente superiori alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Quotazione media altre fonti abitazioni civili zona periferia = 800,00 €/mq

Quotazione media altre fonti abitazioni economiche zona periferia = 750,00 €/mq

Mediando i valori medi delle quotazioni ottenute, si sono assunti i seguenti *valori capitale unitari medi per metro quadro di superficie,* pari a:

Valor capitale unitario per abitazioni civili zona periferia = (630,00 + 800,00) / 2 = 715,00 €/mq

Valor capitale unitario per abitazioni economiche periferia = (605,00 + 750,00) / 2 = 677,50 €/mq

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

La Superficie Convenzionale

La Superficie Convenzionale o "superficie commerciale" tiene conto delle superfici pavimentate degli ambienti residenziali, delle superfici dei muri e delle superfici annesse quali balconi, terrazze, soffitte, ecc. La somma non è aritmetica ma è sviluppata dopo aver "virtualizzato" le superfici secondarie con l'utilizzo di coefficienti rappresentativi degli effettivi rapporti mercantili di queste con le superfici principali. Tali rapporti sono definiti dalle consuetudini della domanda, dell'offerta e degli intermediari del mercato immobiliare locale. Le superfici dell'immobile, rese così "omogenee", sono sommate per il calcolo della superficie commerciale arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

In particolare, il calcolo della superficie commerciale è stato riferito al Regolamento di cui al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**, dal quale si sono dedotti i seguenti *criteri* validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato:

- *Superfici da computarsi al lordo dei muri interni, dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di cm 50, del 50% dei muri comuni fino al massimo di cm. 25; da computarsi al netto di vani aventi altezza utile inferiore a cm. 150;*
- *Superficie dell'abitazione (cioè dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell'abitazione) da computarsi al 100%;*
- *La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.*
- *Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'abitazione (quali cantine, soffitte e simili) da computarsi al 50% se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 25% se non comunicanti; in ogni caso fino ad ottenere un contributo parziale non superiore al 50% della superficie dell'abitazione;*
- *Superficie di pertinenza esclusiva per balconi, terrazze e simili da computarsi al 30% fino a mq 25 e al 10% per la parte eccedente se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 15% fino a mq 25 e al 5% per la parte eccedente se non comunicanti;*
- *La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe,ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
- *Superficie di pertinenza esclusiva per aree scoperte (quali giardini, corti, posti auto e simili) da computarsi al 10% fino ad una superficie pari a quella dell'abitazione e al 2% per la parte eccedente;*

Il valore di stima con procedimento sintetico comparativo dell'immobile (V_1)

Il valore di stima con procedimento sintetico comparativo, per ognuno dei lotti di vendita, è stato così determinato:

$$V_1 = (\text{valor capitale unitario corretto} \times S_c)$$

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

dove:

V_1 = Valore di stima con procedimento sintetico comparativo;

S_c = Superficie Convenzionale;

PROCEDIMENTO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il secondo procedimento adottato ha consentito di individuare il valore di mercato in base alla capitalizzazione del reddito dell'immobile.

Sempre con riferimento alla banca dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio di Salerno ed ai valori desunti dalle altre fonti precedentemente citate, sono stati considerati, per la zona in esame, i canoni di locazione corrisposti per alloggi aventi caratteristiche similari a quelli in esame nella presente perizia, riferiti al primo semestre del 2013.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, emerge che per *un'abitazione residenziale di tipo civile e di tipo economico, in zona periferica di Buccino*, nel 1°semestre 2013, il valore delle locazioni oscilla da un minimo di *1,40 €/mq x mese* ad un massimo di *1,90 €/mq x mese*. Da cui discende:

Quotazione media OMI abitazioni civili ed economiche in zona perif. = (1,40 + 1,90) / 2 = 1,65 €/mq x mese

Dalle informazioni desunte dalle altre fonti sopra specificate, si è rilevato, per immobili siti in zona periferica, una valore di locazione di *1,90 €/mq x mese.*

Confrontando i valori delle diverse quotazioni, si sono assunti i seguenti *valori di locazione unitari medi mensili per metro quadro di superficie* pari a:

F = Valore locazione unitario abitazioni civili ed economiche = (1,65 + 1,90) / 2 = 1,78 €/mq x mese

Il valore di stima con procedimento analitico per capitalizzazione del reddito (V_2)

Il valore degli immobili per capitalizzazione del reddito è ottenuto dalla seguente formula:

$$V_2 = \frac{S.C.xFxNmesi}{r} xK$$

dove *S.C.* è la superficie convenzionale dell'immobile, *F* è il canone di locazione mensile espresso in €/mq x mese, *Nmesi* è il numero di mesi considerato (in genere pari ad 12 mensilità), *K* è il coefficiente correttivo ed *r* è il saggio d'interesse lordo che porta in conto le spese generali sostenute dal proprietario (posto nelle presenti stime pari al 3,00% per gli immobili a carattere residenziale in zona periferica sia di tipo civile che di tipo economico).

Il più probabile valore di mercato dei lotti di vendita

Mediando tra di loro i valori ottenuti con i due procedimenti di stima, si ottiene il valore corrente dell'immobile considerato.

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

$$V_{ppm} = (V_1 + V_2) / 2$$

dove:

V_1 = Valore di stima con procedimento sintetico comparativo;

V_2 = Valore di stima con procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi;

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELI LOTTO UNICO DI VENDITA

Sulla base dei procedimenti estimativi sopra esposti, si riporta nel seguito il più probabile valore di mercato relativo al lotto unico di vendita.

LOTTO UNICO

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO

Superficie Convenzionale

Nel seguito si riporta la superficie convenzionale del *fabbricato agricolo ad uso abitativo con resede esclusiva* e dell'*abitazione incompleta con sottostante locale di deposito*

FABBR. AGRICOLO - F.48, P.1504, SUB. 3					
PIANO TERRA					
VANI	**DESTINAZIONE**	**SUPERFICIE UTILE (mq)**	**SUPERFICIE LORDA (mq)**	**Coefficiente di ragguaglio**	**SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)**
k/Sog.	Cucina-Soggiorno	18,40	23,43	1,00	23,43
-	Camera	19,35	26,04	1,00	26,04
-	Bagno	5,30	8,10	1,00	8,10
-	Ballatoio	17,65	17,65	0,30	5,30
Rip.	Ripostiglio	3,00	3,30	1,00	3,30
-	Cucinino	2,75	3,04	1,00	3,04
-	Resede esclusiva	500,00	500,00	0,08	40,00
	TOTALE	**566,45**	**581,56**	**-**	**109,21**

ALLOGGIO DA ULTIMARE - F.48, P.1504, SUB. 6					
PIANO TERRA					
VANI	**DESTINAZIONE**	**SUPERFICIE UTILE (mq)**	**SUPERFICIE LORDA (mq)**	**Coefficiente di ragguaglio**	**SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)**
-	Deposito	34,25	41,36	0,50	20,68
-	Sottoscala	4,45	6,32	0,50	3,16
	TOTALE	**38,70**	**47,68**	**-**	**23,84**

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

ALLOGGIO DA ULTIMARE - F.48, P.1504, SUB. 6					
PIANO PRIMO					
VANI	**DESTINAZIONE**	**SUPERFICIE UTILE (mq)**	**SUPERFICIE LORDA (mq)**	**Coefficiente di ragguaglio**	**SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)**
-	Superificie calpestabile	32,50	38,24	0,50	19,12
-	Vano scala	7,30	8,70	1,00	8,70
	TOTALE	**39,80**	**46,94**	**-**	**27,82**

ALLOGGIO DA ULTIMARE - F.48, P.1504, SUB. 6					
PIANO SECONDO					
VANI	**DESTINAZIONE**	**SUPERFICIE UTILE (mq)**	**SUPERFICIE LORDA (mq)**	**Coefficiente di ragguaglio**	**SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)**
-	Superificie calpestabile	31,70	38,00	1,00	38,00
-	Vano scala	7,65	8,70	0,00	0,00
T1	Balcone	6,70	6,70	0,30	2,01
T2	Balcone	1,25	1,25	0,30	0,38
	TOTALE	**47,30**	**54,65**	**-**	**40,39**

La *Superficie Convenzionale totale* del **fabbricato agricolo** è pari a **109,00 mq in cifra tonda.**

La *Superficie Convenzionale totale* dell'**abitazione da ultimare** è pari a **92,00 mq in cifra tonda.**

Correzione del valor capitale unitario

La correzione del valor capitale unitario, necessaria per rapportare il valore *normale* alle *reali condizioni* in cui versano gli immobili, è stata effettuata attraverso il prodotto di coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche intrinseche degli stessi immobili.

I coefficienti significativi presi in considerazione, per il **fabbricato agricolo**, sono i seguenti:

- *Taglio della superficie* = **1,00;**
- *Stato di conservazione e manutenzione* = **0,95**
- *Qualità delle finiture* = **10,95;**
- *Dotazione impiantistica* = **1,02;**
- *Pertinenze esclusive* = **1,05;**
- *Stato di possesso dell'immobile (occupato)* = **0,90;**
- *Livello di piano* = **1,00;**
- *Luminosità* = **1,05;**
- *Affaccio e panoramicità* = **1,00;**
- *Distribuzione ambienti* = **1,00;**

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

L'insieme dei coefficienti correttivi restituisce il prodotto **K** pari a **0,913.** Moltiplicando tale valore con il *valor capitale unitario stimato del fabbricato agricolo*, si ottiene il ***valore capitale unitario corretto:***

Valor capitale unitario corretto (**fabb. agricolo**)= 677,50 €/mq x 0,913 = **618,84 €/mq**

Per quanto concerne l'abitazione da ultimare si è considerato il prodotto **K** dei coefficienti correttivi pari ad **1,00** in quanto, atteso lo stato d'incompletezza, non sono determinabili se non con le opportune detrazioni economiche, da applicarsi nel seguito, che tengono conto di tutti quegli interventi necessari a rendere fruibile l'alloggio considerato. Pertanto:

Valor capitale unitario corretto (**abitaz. incompleta**)= 715,00 €/mq x 1,00 = **715,00 €/mq**

Il valore di stima con procedimento sintetico comparativo del LOTTO UNICO (V_1)

Il valore di stima con procedimento sintetico comparativo è stato così determinato:

V_1 = (valor capitale unitario corretto x S_c)

dove:

V_1 = Valore di stima con procedimento sintetico comparativo;

S_c = Superficie Convenzionale;

Pertanto:

V_1 = (618,84 €/mq x 109,00 mq) = **€ 67.453,47 (fabbricato agricolo)**

V_1 = (715,00 €/mq x 92,00 mq) = **€ 65.780,00 (abitazione incompleta)**

PROCEDIMENTO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il valore di stima con procedimento analitico per capitalizzazione del reddito (V_2)

Il valore degli immobili per capitalizzazione del reddito è ottenuto dalla seguente formula:

$$V_2 = \frac{S.C.xFxNmesi}{r} xK$$

Pertanto:

V_2 = [(109,00 mq x 1,78 €/mq x mese x 12 mesi) / 0,030] x 0,913 = **€ 70.689,24 (fabbricato agricolo)**

V_2 = [(92,00 mq x 1,78 €/mq x mese x 12 mesi) / 0,030] x 1,00 = **€ 65.320,00 (abitazione incompleta)**

Il più probabile valore di mercato del lotto unico di vendita

Mediando tra di loro i valori ottenuti con i due procedimenti di stima, si ottiene il valore corrente degli immobili considerati.

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

$$V_{ppm} = (V_1 + V_2) / 2$$

Pertanto:

$V_{ppm,}$ *= (€ 67.453,47 + 70.689,24) / 2 =* **€ 69.071,36 (fabbricato agricolo)**

$V_{ppm,}$ *= (€ 65.780,00 + 65.320,00) / 2 =* **€ 65.550,00 (abitazione incompleta)**

Sommando i due termini si ottiene il più probabile valore di mercato del **lotto unico di vendita**

$V_{ppm,LOTTO\ UNICO}$ *= (€ 69.071,36 + 65.550,00) =* **€ 134.621,36 → € 135.000,00 in c.t**

$V_{ppm,LOTTO\ UNICO}$ = € 135.000,00 (Euro Centotrentacinquemila/00)

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

Il *valore degli immobili da porre a base d'asta* (**valore b.a.**) è stato determinato applicando al *più probabile valore di mercato* del lotto unico di vendita le **detrazioni** che tengono conto, delle spese di cancellazione delle formalità, dei costi di sanatoria/ripristino, dei costi per il completamento, dell'assenza di garanzia di vizi occulti, ecc. Di fatto, per il lotto individuato, si è tenuto conto delle detrazioni per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli di cui al § 2.11 e dei costi di sanatoria e completamento al § 2.13.

Pertanto, con riferimento i quanto sopra:

$$V_{b.a.} = V_{ppm,LOTTO\ UNICO} - V_{form} - V_{san} - V_{compl}$$

dove:

$V_{ppm,LOTTO\ UNICO}$ *= Più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO =* **€ 135.000,00***;*

V_{form} *= Costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli =* **€ 700,00***;*

V_{san} *= Costi per le sanatorie e/o demolizioni e ripristini =* **€ 3.300,00***;*

V_{compl} *= Costi per il completamento =* **€ 33.000,00***;*

da cui:

$$V_{b.a.} = (€\ 135.000,00 – €\ 700,00 – €\ 3.300,00 - €\ 33.000,00) = €\ 98.000,00$$

Considerando, infine, un abbattimento forfettario del **5%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto:

$$V_{b.a.} = €\ 98.000,00 – 5\% = €\ 93.100,00 \rightarrow €\ 93.000,00\ in\ c.t.$$

Pertanto, il valore degli immobili di cui al **LOTTO UNICO**, possono essere messi in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in **c.t.,** a base d'asta:

LOTTO UNICO
$V_{b.a.}$ = € 93.000,00 (Euro Novantatremila/00)

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

2.15 Quesito N. 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;

Durante i sopralluoghi lo scrivente esperto ha rinvenuto, all'interno degli immobili residenziali oggetto di esecuzione forzata, il mobilio e le suppellettili del debitore esecutato e/o dell'occupante.

Qualora all'atto di trasferimento degli immobili, il debitori esecutato e/o occupante non provvedano a rimuovere quanto sopra, si presume una spesa complessiva variabile tra **€ 1.500,00** ed **€ 2.500,00** comprendente lo smontaggio, il trasporto in deposito giudiziario e/o a rifiuto e l'eventuale indennità di custodia in deposito giudiziario.

2.16 Quesito N. 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;

Copia della presente perizia, redatta dallo scrivente esperto, è riportata su supporto informatico (Compact Disk), allegato al formato cartaceo della stessa, nei formati Word per Windows e pdf per Adobe Acrobat. Nello stesso CD è anche riportata copia della descrizione sintetica richiesta, così come indicata nel seguito:

DESCRIZIONE LOTTO UNICO - R.E. 229/2013

Quota per intero del diritto di proprietà del seguente compendio immobiliare ubicato in agro del Comune di Buccino (SA), alla Località Piazza Castello: 1) Abitazione tipica del luogo (fabbricato agricolo ad uso abitativo), estesa su un unico livello terraneo con annessa resede esclusiva. Internamente la struttura è composto da soggiorno - cucina, camera e bagno oltre ad un ripostiglio ed un piccolo cucinino posizionati all'interno dell'annesso ballatoio coperto; **2) Abitazione, articolata su due livelli con sottostante locale di deposito, non ancora 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. Internamente sono presenti soltanto i divisori interni in cls alleggerito e sono da realizzarsi tutti gli impianti (elettrico d'illuminazione, elettrico di utilizzazione, termoidraulico di riscaldamento, idrico di scarico mentre è solo parzialmente presente l'impianto idrico sanitario di adduzione caldo/freddo), tutte le finiture (massetti, pavimenti, intonaci, tinteggiature, rivestimenti, ecc.) e gli infissi sia interni che esterni.

COMUNE DI UBICAZIONE: *Comune di Buccino (SA) – Località (o Via) Piazza Castello*

DATI CATASTALI: (fabbricato agricolo abitativo) *Foglio n. 48, particella n. 1504, subalterno n. 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 25 mq, Rendita € 37,44;* (resede esclusiva del sub. 3) *Foglio n. 48, particella n. 1504, subalterno n. 2, Area Urbana;* (abitazione da ultimare) *Foglio n. 48, particella n. 1504, subalterno n. 6, Categoria in corso di costruzione;*

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

CONFINI: ***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;* ***L'alloggio incompiuto*** *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.*

ESTENSIONE: *Superficie commerciale complessiva del fabbricato agricolo = 109,00 mq;*

Superficie commerciale complessiva dell'alloggio incompiuto = 92,00 mq;

PROPRIETARI: ***..OMISSIS..****, nato a* ..OMISSIS..*, C.F.* ..OMISSIS..*con diritto di* ***piena proprietà;***

ATTI DI PROVENIENZA: *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; 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.*

FORMALITA' (ELENCO SINTETICO):

Trascrizione a favore del 11/11/1966 R. P. 22969, R. G. 26304,
Pubblico ufficiale: Notaio dott. ELIO ROSAPEPE, Rep. 34820 del 12/10/1966;
Atto tra vivi – DONAZIONI

Trascrizione a favore del 01/02/1994 R. P. 2177, R. G. 2691,
Pubblico ufficiale: ORLANDO ANTONIO Rep. 15761 del 07/01/1994;
Atto tra vivi – DONAZIONE ACCETTATA

Trascrizione a favore del 01/02/1994 R. P. 2178, R. G. 2692,
Pubblico ufficiale: ORLANDO ANTONIO Rep. 15761 del 07/01/1994;
Atto tra vivi – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALIA TITOLO GRATUITO

Iscrizione contro del 28/07/1994 R. P. 2406, R. G. 21171,
Pubblico ufficiale: Rep. 26804 del 25/07/1994;
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Cambiali

Iscrizione contro del 29/10/1997 R. P. 3411, R. G. 28768,
Pubblico ufficiale: Rep. 33554 del 18/09/1997;
Ipoteca Volontaria derivante da Ipoteca volontaria
NOTA DI RETTIFICA: ISCRIZIONE DEL 04/07/2012 R.P. 2178, R.G. 25868 – **CERTIFICAZIONE RETTIFICATIVA ART. 59 BIS – LEGGE 16 FEBBRAIO 1913, N. 89**;

Trascrizione contro del 28/07/2000 R. P. 17189, R. G. 21846,
Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SALA CONSILINA Rep. 346 del 17/07/2000;
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Iscrizione contro del 04/07/2012 R. P. 2178, R. G. 25868,
Pubblico ufficiale: Rep. 89444/20073 del 22/06/2012;
Ipoteca Volontaria derivante da Certificazione rettificativa art. 59 bis – L. 16/02/1913, n. 89

Trascrizione contro del 17/04/2013 R. P. 11527, R. G. 13987,
Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIB. SALERNO – SEZ. EBOLI Rep. 316 del 07/02/2013;
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

STATO DI OCCUPAZIONE: Fabbricato agricolo = *Occupato senza titolo;* Abitazione incompiuta = *libera*

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

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA: *Il fabbricato agricolo ad uso abitativo è stato edificato in assenza di titolo autorizzativo ed è stato condonato ai sensi della L. 47/85 con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7 del 04/04/1996. Il fabbricato di cui è parte integrante l'abitazione incompiuta è stato edificato prima del 01/09/1967 ed è stato oggetto di intervento di ricostruzione in virtù di Concessione Edilizia n. 2 del 04/01/1989 (pratica edilizia n. 284/758) e successiva Concessione Edilizia n. 19 del 20/03/1990, in variante alla precedente. Sono presenti difformità minori* ***sanabili*** *ai sensi dell'art.* ***37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*** *e pertanto l'acquirente potrà usufruire delle disposizioni di cui all'art.* ***46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*** *Sono anche presenti difformità* ***non sanabili*** *né ai sensi dell'art.* ***36 e/o 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.*** *né ai sensi della* ***L. 326/03 e s.m.i. (Condono edilizio)*** *e pertanto andrà ripristinato lo stato dei luoghi. Non è presente il Certificato di agibilità.*

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA: ***€ 93.000,00 (Euro Novantatremila/00)***

2.17 Quesito N. 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.

Il sottoscritto esperto, in occasione del sopralluogo eseguito presso gli immobili per cui è causa, ha estratto repertorio fotografico, sia dell'esterno che dell'interno, consegnato in *Allegato E,* e sul supporto informatico.

3 CONCLUSIONI

Il sottoscritto esperto, Ing. Mauro Davascio, in ottemperanza all'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione (composta di N. 58 pagine complessive, N. 2 cartelle contenente nel complesso N. 8 fascicoli di allegati ed un CD) restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Salerno, 10/12/2013

L'ESPERTO

Dott. 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

ELENCO DEGLI ALLEGATI CONSEGNATI IN CARTELLE SEPARATE

CARTELLA 1

FASCICOLO A

- **Allegato A1:** *Decreto di nomina dell'esperto;*
- **Allegato A2:** *Verbale di conferimento dell'incarico;*
- **Allegato A3:** *Raccomandazioni generali per l'esperto;*
- **Allegato A4:** *Atto di Pignoramento;*
- **Allegato A5** *Certificazione Notarile della Dr.ssa Maria Pantalone Balice***;**

FASCICOLO B

- **Allegato B1:** *Notifica al creditore procedente del verbale di udienza del 18/09/2013;*
- **Allegato B2:** *Notifica al debitore esecutato del verbale di udienza del 18/09/2013 e comunicazione della data di primo sopralluogo;*
- **Allegato B3:** *Comunicazione al creditore procedente della data di primo sopralluogo;*
- **Allegato B4:** *E-mail dell'avvocato del creditore procedente contenente 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;*
- **Allegato B5:** *Verbale di sopralluogo del 25/10/2013;*

FASCICOLO C

- **Allegato C1:** *Planimetria catastale del fabbricato agricolo pignorato;*
- **Allegato C2:** *Visure storiche per immobile e per soggetto;*
- **Allegato C3** *Stralcio del Foglio di Mappa catastale (WEGIS);*
- **Allegato C4:** *Elaborato planimetrico della particella 1504 del foglio 48;*

FASCICOLO D

- **Allegato D1:** *Restituzione grafica dei rilievi metrici degli immobili*

FASCICOLO E

- **Allegato E1:** *Rilievo fotografico degli immobili;*

FASCICOLO F

- **Allegato F1:** *Istanza, 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;*
- **Allegato F2:** *Istanza, presso l'Archivio Notarile di Salerno, di 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;*
- **Allegato F3:** *Istanza, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buccino (SA), prot. N. 8357, del Certificato Destinazione Urbanistica 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;*
- **Allegato F4:** *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;*

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

FASCICOLO G

- **Allegato G1:** *Ispezioni ipotecarie, acquisite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Conservatoria dei RR.II. di Salerno, per immobile e per dati anagrafici, a favore e contro in forma sintetica ed integrale;*

CARTELLA 2

FASCICOLO H

- **Allegato H1:** *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;*
- **Allegato H2:** *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;*
- **Allegato H3:** *Certificato di Stato di Famiglia del debitore esecutato;*
- **Allegato H4:** *Certificato di Morte del dante causa del debitore esecutato;*
- **Allegato H5:** *Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del debitore esecutato;*
- **Allegato H6:** *Certificato di Destinazione Urbanistica;*
- **Allegato H7***:* 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;
- **Allegato H8***: 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;*
- **Allegato H9***: Certificato di Residenza del coniuge superstite del dante causa del debitore esecutato;*
- **Allegato H10***: Quotazioni OMI 1° semestre 2013;*
- **Allegato H11***: 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;*

COMPACT DISK CONTENENTE GLI ELABORATI PERITALI IN FORMATO INFORMATICO

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