TRIBUNALE DI SALERNO

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. MARIA LUISA BUONO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare R.E. 345/2018

Promossa da

JULIET S.P.A.

Contro

OMISSIS

Salerno, 21 Giugno 2019

L'ESPERTO

Ing. Mauro Davascio



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

SOMMARIO

Incarico ... 3
Note sulla procedura ... 5
Premessa ... 6
Elenco delle principali operazioni peritali ... 6
Elenco della documentazione acquisita ... 6
Descrizione dei beni – Quesiti n. 1-2-3-4 ... 9
Dati riportati nell'atto di pignoramento ... 9
Individuazione del complesso edilizio con beni staggiti ... 12
Storia Catastale del complesso immobiliare ... 19
Indicazione degli immobili staggiti e raggruppamento in lotti ... 20
La Superficie Convenzionale ... 26
Descrizione tipologica dei Lotti ... 26
TITOLO DI PROPRIETà E PROVENIENZA VENTENNALE – Quesito n.5 ... 32
Titoli di proprietà e provenienza ventennale ... 32
Divisibilità dei beni – Quesito n. 6 ... 33
Stato di possesso del bene – Quesito n. 7 ... 33
Più probabile canone di locazione – Quesito n. 8 ... 36
Regime patrimoniale debitore – Quesito n. 9 ... 38
Vincoli ed oneri – Quesito n. 10 ... 38
Formalità pregiudizievoli – Quesito n. 11 ... 41
Acquisizione visure ipocatastali – Quesito n. 12 ... 45
Documentazione urbanistica edilizia – Quesito n. 13 ... 45
Strumento urbanistico vigente ... 45
Regolarità edilizia ... 46
Stima / Formazione lotti – Quesito n. 14 ... 48
Procedimento di stima sintetico comparativo ... 49
Il più probabile valore di mercato del Lotti di vendita ... 49
Spese per rimozione beni mobili – Quesito n. 15 ... 51
Descrizione sintetica Lotti di vendita – Quesito n. 16 ... 53
Repertorio fotografico - Quesito N. 17 ... 53
CONCLUSIONI ... 53
ELENCO DEGLI ALLEGATI ... 54

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

INCARICO

Con Decreto di Nomina depositato il 21/01/2019, il sottoscritto **Ing. Davascio Mauro**, con studio tecnico in Via Posidonia, 307 bis - 84129 - Salerno (SA), e-mail mauro.davascio@gmail.com, PEC mauro.davascio@ordingsa.it, Tel. 089 94 38 712, Fax 089 94 38 712, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. ed in data 23/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al **Cancelliere**, presso il Tribunale di Salerno, attenendosi alle raccomandazioni generali fornitegli con il verbale di accettazione dell'incarico di stima (cfr. **Allegato A1**) e rispondendo, con la presente relazione, ai seguenti quesiti:

1. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
3. *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

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

4. *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;*
5. *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti* ***mortis causa*** *non trascritti;*
6. *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
7. *Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
8. *Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, Cod. Civ.;*
9. *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

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

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

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

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

13. *Riferisca dello verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T. U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

14. *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*

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

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*

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

all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed 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. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

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

Nella stessa ordinanza di nomina il Sig. G.E. fissava l'udienza di determinazione delle modalità di vendita per il giorno **12/12/2018** ed assegnava il termine per il deposito della relazione di stima entro il 30° giorno antecedente tale udienza. Poiché al momento del giuramento il termine di consegna dell'elaborato peritale era, di fatto già spirato, il G.E., con provvedimento reso a seguito di apposita istanza formulata dallo scrivente esperto, differiva l'udienza di fissazione delle modalità di vendita al giorno **27/03/2018**. Pertanto, il termine ultimo di consegna dell'elaborato peritale, era il **27/02/2018**.

Successivamente, a seguito di apposita istanza, il G.E., in data **01-02/03/2018**, concedeva proroga di **giorni sessanta** per il deposito dell'elaborato peritale.

NOTE SULLA PROCEDURA

PROROGHE TERMINE DEPOSITO ELABORATO PERITALE ED AUTORIZZAZIONE

- In data **18/04/2019**, lo scrivente esperto depositava telematicamente richiesta di proroga del termine di consegna dell'elaborato peritale di 60 giorni. Il G.E., con provvedimento depositato il **24/04/2019** concedeva proroga di 30 giorni del suddetto termine (cfr. **Allegato A2**);

- In data **19/05/2019**, lo scrivente esperto depositava telematicamente istanza contestuale ulteriore proroga del termine di consegna dell'elaborato peritale di 30 giorni e di autorizzazione a non procedere alla stima limitatamente ai beni pignorati di cui al **Gruppo B**, censiti in **NCT di Pellezzano al Foglio 1, p.lle 1995** (*ex p.lla 1597/a*), **1996** (*ex p.lla 1579/b*), **1997** (*ex p.lla 1599/a*), **1998** (*ex p.lla 1599/b*), **1999** (*ex p.lla 1679/c*) e **2000** (*ex p.lla 1679/b*), in quanto non appetibili per i motivi meglio precisati nell'istanza (**Allegato A3**). Il G.E., con provvedimento depositato il **28/05/2019** concedeva ulteriore proroga di 30 giorni del suddetto termine e autorizzava l'esperto a non procedere con le operazioni di stima sui beni pignorati indicati nell'istanza (cfr. **Allegato A4**);

- In data **01/06/2019**, lo scrivente esperto comunicava alle parti il provvedimento di concessione proroga e contestuale autorizzazione del G.E. depositato il **28/05/2019** (cfr. **Allegato B4**);

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

PREMESSA

In data 23/01/2019, contestualmente alla sottoscrizione del Verbale di accettazione incarico e giuramento, il sottoscritto **ing. Mauro Davascio** ha dato inizio alle operazioni peritali attraverso l'esame, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno, della documentazione presente nel fascicolo di causa **n. Reg. Es. 345/2018** con successiva estrazione di copia integrale degli atti.

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

ELENCO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Le principali operazioni peritali svolte dallo scrivente esperto, al netto delle varie comunicazioni succedutesi con le parti e/o con altri Enti Pubblici e/o studi notarili (Allegati raggruppati nei **Fascicoli B** ed **F**), così come rimesse in allegato alla presente, sono altresì sinteticamente elencabili:

- **Sopralluoghi presso i cespiti staggiti**: nei giorni 07/02/2019, 12/02/2019, 13/03/2019, 15/03/2019, 20/03/2019 e 17/05/2019 sono stati effettuati gli accessi ai beni esecutati, come meglio descritti nel seguito della presente relazione, per l'esecuzione dei necessari rilievi metrici e fotografici;
- **Accessi presso il Comune di Pellezzano**: nei giorni 31/01/2019 ,05/02/ 19 e 23/05/2019 sono stati effettuati i necessari accessi presso l'Ufficio Tecnico comunale per il ritiro del Certificato di Destinazione Urbanistica e l'esame e conseguente ritiro dei titoli edilizi abilitativi d'interesse;
- **Ricerche ed acquisizioni telematiche di documentazioni catastali**: nei giorni 25/01/2019, 31/01/2019 e 22/05/2019 è stata reperita telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, tutta la documentazione catastale di riferimento (planimetrie catastali, visure storiche per immobili e per soggetti, stralci dei fogli di mappa, elaborati planimetrici, ecc.);
- **Ricerche ed acquisizioni telematiche di documentazioni ipotecarie**: nei giorni 24/01/2019, 31/01/2019 e 01/02/2019 è stata reperita telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, tutta la documentazione ipotecaria di riferimento (ispezioni ipotecarie per immobili e per soggetti, a favore e contro, in forma sintetica ed integrale);

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

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

1) Nel fascicolo di causa: Decreto del G.E. di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati; Verbale di accettazione dell'incarico all'esperto con giuramento di rito (cfr. **Allegato A1**); Fascicolo delle Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili; Atto di pignoramento; Certificazione notarile (**art. 567 II comma C.P.C.**) redatta dal Notaio **Dott. Silvio Scaglia**;
2) Planimetrie catastali degli immobili pignorati (cfr. **Allegato C**);
3) Visure catastali storiche, per immobili e per soggetti (cfr. **Allegato 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

4) Elaborati planimetrici e relativi elenchi dei subalterni (cfr. **Allegato C**);
5) Stralci dei Fogli di Mappa catastale (WEGIS) (cfr. **Allegato C**);
6) Ispezioni ipotecarie degli immobili e dei soggetti di cui trattasi, riferite al ventennio antecedente il conferimento d'incarico, distinte per immobili e per dati anagrafici, a favore e contro, in forma sintetica ed integrale, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva e non attinenti alla presente procedura (comunque estratte in forma estesa per verificare l'estraneità di altri immobili rispetto a quelli oggetto di pignoramento – cfr. **Allegato G**);
7) Visura camerale storica della società esecutata (cfr. **Allegato H1**);
8) Nota prot. 0110317 del 19/02/2019 della GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA, **UNITA' OPERATIVA DIRIGENZIALE FORESTE E CACCIA**, circa l'assenza di usi civici sui terreni in esame (cfr. **Allegato H2**);
9) Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili di cui al **Gruppo B** (cfr. **Allegato H3**);
10) ***Atto di Permuta***, redatto dal Notaio in Salerno, Dott. Giuseppe Monica, il 14/03/2007, Racc. N. 16911, Rep. N. 48307, registrato a Salerno il 22/03/07 col n. 1572 e trascritto a Salerno il 23/03/2007 ai nn. 16161/10047 (cfr. **Allegato H4**);
11) ***Atto di Vendita***, redatto dal Notaio in Cava dei Tirreni (SA), Dott. Fabrizio Amato, il 10/01/2003, Racc. N. 15506, Rep. N. 54470, trascritto a Salerno il 28/01/2003 ai nn. 3872/3096 (cfr. **Allegato H5**);
12) ***Atto di Cessione di Diritti***, redatto dal Notaio in Salerno, Dott. Giuseppe Monica, il 14/03/2007, Racc. N. 16910, Rep. N. 48306, registrato a Salerno il 21/03/07 col n. 1534 e trascritto a Salerno il 23/03/2007 ai nn. 16160/10046 (cfr. **Allegato H6**);
13) ***Atto di Vendita***, redatto dal Notaio in Cava dei Tirreni (SA), Dott. Fabrizio Amato, il 06/02/2008, Racc. N. 19990, Rep. N. 65603, trascritto a Salerno il 27/02/2008 ai nn. 8611/5982 (cfr. **Allegato H7**);
14) ***Atto di Vendita***, redatto dal Notaio in Cava dei Tirreni (SA), Dott. Fabrizio Amato, il 07/11/2012, Racc. N. 23687, Rep. N. 70459, registrato a Salerno il 29/11/12 col n. 11165 e trascritto a Salerno il 30/11/2012 ai nn. 47919/36075 (cfr. **Allegato H8**);
15) Copia di ***Contratto di locazione di box auto*** registrato il 12/04/2017 col n. 3265/3T, intercorrente tra il locatore Sig. [redacted] *n.q. di legale rappresentante della* **OMISSIS**, e il conduttore Sig. **OMISSIS** (cfr. **Allegato H9**);
16) Rendiconto dell'Amm. p.t. del "Condominio Via Rago", con l'indicazione delle spese ordinarie (cfr. **Allegato H10**);
17) Parte del Fascicolo del ***Permesso di Costruire N. 16/04 del 04/06/2004***, comprendente il titolo, la voltura dello stesso e le Relazioni tecniche inerenti la costruzione del complesso edilizio con immobili staggiti sito in via V. e R. Rago (cfr. **Allegato I1**);
18) Fascicolo della ***D.I.A. 108-08, prot. 15380 del 22/12/2008 per Variante al P.d.C. 16/04***, comprendente la denuncia, la relazione asseverata, la Relazione tecnica ed i grafici d'interesse, inerenti la costruzione del complesso edilizio con immobili staggiti sito in via V. e R. Rago (cfr. **Allegato I2**);
19) ***Attestazione di Agibilità del 16/09/2009*** con riguardo all'intero fabbricato di Via Rago con esclusione di alcuni box al piano primo sottostrada e di tutti quelli ubicati al piano secondo sottostrada (cfr. **Allegato I3**);
20) Fascicolo della ***D.I.A. 92-09, prot. 11266 del 09/09/2009***, comprendente la denuncia, la Relazione tecnica ed i grafici d'interesse, inerenti il completamento e le modifiche interne di alcuni box auto situati al piano primo sottostrada (ex subb. 8 e 32) del fabbricato sito in via V. e R. Rago (cfr. **Allegato I4**);

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

21) Fascicolo della ***Richiesta di Agibilità post D.I.A. 92-09, prot. 11266 del 09/09/2009,*** (cfr. **Allegato I5**);
22) Fascicolo della ***Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Prot. N. 11794 del 06/11/2012***, comprendente l'istanza, la relazione asseverata, le relazioni tecniche ed i grafici progettuali inerenti le modifiche interne ed il frazionamento di un box auto situato al piano primo sottostrada (subb. 69 e 70 entrambi ex sub. 8) del fabbricato sito in via V. e R. Rago (cfr. **Allegato I6**);
23) ***Certificazione di Agibilità del 28/01/2013*** con riguardo ai box (subb. 69-70) al piano primo sottostrada (cfr. **Allegato I7**);
24) Fascicolo della ***C.I.L.A., Prot. N. 12734 del 25/09/2017***, comprendente l'istanza, la relazione asseverata, le relazioni tecniche ed i grafici progettuali inerenti il completamento del piano secondo sottostrada del fabbricato sito in via V. e R. Rago (cfr. **Allegato I8**);
25) ***Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 08/06/2018, prot. N. 7776*** con riguardo ai box del piano secondo sottostrada (cfr. **Allegato I9**);
26) Fascicolo della ***C.I.L.A., Prot. N. 16620 del 14/12/2017***, comprendente l'istanza, la relazione asseverata, le relazioni tecniche ed i grafici progettuali inerenti le modifiche interne ed il frazionamento di un box auto (subb. 73 e 74 ex sub. 69) del piano primo sottostrada del fabbricato sito in via V. e R. Rago (cfr. **Allegato I10**);
27) ***Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 12/01/2018, prot. N. 697*** con riguardo ai box (subb. 73 e 74) del piano primo sottostrada (cfr. **Allegato I11**);
28) Fascicolo della ***C.I.L.A., Prot. N. 23 del 02/01/2018***, comprendente l'istanza, la relazione asseverata, le relazioni tecniche ed i grafici progettuali inerenti le modifiche interne e fusione di due locali commerciali (sub. 75 e 76 ex subb. 44 e 45) del piano terra del fabbricato sito in via V. e R. Rago (cfr. **Allegato I12**);
29) ***Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 28/06/2018, prot. N. 8867*** con riguardo ai locali commerciali (subb. 75 e 76) del piano terra (cfr. **Allegato I13**);
30) ***Autorizzazione Svincolo Pertinenzialità box auto del 13/06/2018, prot. N. 8077*** con riguardo ai box auto (subb. 80, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 92, 93, 94, 95, 96 e 105) (cfr. **Allegato I14**);
31) ***Autorizzazione Svincolo Pertinenzialità box auto del 08/10/2018, prot. N. 13218*** con riguardo al box auto (sub. 107) (cfr. **Allegato I15**);
32) ***Autorizzazione Svincolo Pertinenzialità box auto del 09/01/2019, prot. N. 281*** con riguardo al box auto (sub. 82) (cfr. **Allegato I16**);
33) *Quotazioni Immobiliari*: O.M.I. II semestre 2018 (cfr. **FASCICOLO L**);

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

DESCRIZIONE DEI BENI – QUESITI N. 1-2-3-4

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

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

Ai fini del buon esito della presente Procedura Espropriativa, lo scrivente esperto ha provveduto in autonomia a verificare e ad aggiornare la documentazione catastale ed ipotecaria relativa agli immobili staggiti ed ai debitori esecutati e loro danti causa.

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

DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'Atto di Pignoramento immobiliare, notificato il 29/10/2018, si evince che la JULIET S.P.A., in nome e per conto della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., quale creditore procedente, *"…**FORMALMENTE PIGNORA** in danno della società **OMISSIS**, in persona dell'Amministratore unico e legale rappresentante Sig. OMISSIS, con sede legale in OMISSIS – loc. OMISSIS, alla Via OMISSIS, la **piena proprietà** dei seguenti beni immobili, così catastalmente censiti…"* e ordinati dallo scrivente nei seguenti due Gruppi in funzione della loro localizzazione sul territorio:

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

GRUPPO A - Pellezzano (SA) - Via R. e V. Rago - Frazione Coperchia						
ID	Catasto	Fg.	p.lla	sub.	catg.	piano
1	F	7	2053	3	C/6	S1
2	F	7	2053	12	C/6	S1
3	F	7	2053	20	C/6	S1
4	F	7	2053	22	C/6	S1
5	F	7	2053	23	C/6	S1
6	F	7	2053	24	C/6	S1
7	F	7	2053	33	C/6	S1
8	F	7	2053	34	C/6	S1
9	F	7	2053	73	C/6	S1
10	F	7	2053	78	C/6	S2
11	F	7	2053	79	C/6	S2
12	F	7	2053	81	C/6	S2
13	F	7	2053	82	C/6	S2
14	F	7	2053	83	C/6	S2
15	F	7	2053	84	C/6	S2
16	F	7	2053	85	C/6	S2
17	F	7	2053	88	C/6	S2
18	F	7	2053	89	C/6	S2
19	F	7	2053	90	C/6	S2
20	F	7	2053	91	C/6	S2
21	F	7	2053	92	C/6	S2
22	F	7	2053	93	C/6	S2
23	F	7	2053	95	C/6	S2
24	F	7	2053	96	C/6	S2
25	F	7	2053	97	C/6	S2
26	F	7	2053	98	C/6	S2
27	F	7	2053	99	C/6	S2
28	F	7	2053	100	C/6	S2
29	F	7	2053	101	C/6	S2
30	F	7	2053	102	C/6	S2
31	F	7	2053	103	C/6	S2
32	F	7	2053	104	C/6	S2
33	F	7	2053	105	C/6	S2
34	F	7	2053	106	C/6	S2
35	F	7	2053	107	C/6	S2
36	F	7	2053	108	C/6	S2
37	F	7	2053	109	C/6	S2
38	F	7	2053	110	C/6	S2
39	F	7	2053	111	C/6	S2
40	F	7	2053	112	C/6	S2
41	F	7	2053	113	C/6	S2
42	F	7	2053	18	C/2	S1
43	F	7	2053	40	F/1	T
44	F	7	2053	114	F/1	S2
45	F	7	2053	42	A/2	T
46	F	7	2053	45	C/1	T
47	F	7	2053	75	C/1	T
48	F	7	2053	76	C/1	T
49	F	7	2053	59	A/2	3

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

GRUPPO B - Pellezzano (SA) - Via G. Falcone - Capoluogo						
ID	Catasto	Fg.	p.lla	qualità	classe	cons.
50	T	1	1995	vigneto	1	34 mq
51	T	1	1996	vigneto	1	21 mq
52	T	1	1997	uliveto	1	1430 mq
53	T	1	1998	uliveto	1	80 mq
54	T	1	1999	Ente Urbano	-	14 mq
55	T	1	2000	Ente Urbano	-	3 mq

Si precisa che alcuni cespiti di cui al **Gruppo A**, e segnatamente le unità immobiliari censite in NCEU di Pellezzano col **Fg. 7, p.lla 2053, subb. 93, 96 e 105**, **sono state escluse dall'istanza di vendita**, formulata dal creditore procedente, in quanto alienate dalla società debitrice esecutata anteriormente alla notifica dell'Atto di Pignoramento. Coerentemente con detta istanza di vendita, la trascrizione del pignoramento, effettuata in data 04/12/2018 coi nn. 46513/35716, nella *Sezione B – Immobili*, ricomprende tutti i sopra elencati cespiti (Gruppo A e Gruppo B), con esclusione, appunto dei beni censiti al Fg. 7, p.lla 2053, subb. 93, 96 e 105.

Inoltre, tutti gli immobili di cui al Gruppo B, censiti in NCT di Pellezzano col **Fg. 1, p.lle 1995, 1996, 1997, 1998, 1999 e 2000, sono esclusi dalla presente stima, giusta autorizzazione G.E. del 24/05/2019** (cfr. **Allegato A4**), in quanto ricadenti all'interno di un *Piano di Lottizzazione Convenzionata*, approvato con Delibera di G.C. n. 124 dell'11/12/2014, e come tali destinati ad aree a standard urbanistici con **appetibilità**, ai fini della vendita afferente alla presente Procedura Esecutiva, **pressoché nulla**.

Ancora, lo scrivente esperto ritiene **di escludere dalla presente stima** i beni censiti in NCEU di Pellezzano col **Fg. 7, p.lla 2053, subb. 40 e 114 (aree urbane)**, in quanto, dalle risultanze degli accessi ai luoghi, è emerso che tali cespiti hanno caratteristiche di servizio e pertinenza comune al complesso condominiale. In particolare, il **sub. 40** costituisce, senza soluzione di continuità con il sub. 39 (non staggito), la corte comune, al pian terreno, di accesso alle unità immobiliari del fabbricato, mentre il sub. **114**, costituisce, senza soluzione di continuità con il sub. 77 (corsia di manovra non staggita), la zona d'ingresso comune ai box auto del piano secondo sottostrada.

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

INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO CON BENI STAGGITI

I volumi edilizi staggiti in esame sono ubicati all'interno di un complesso immobiliare, costituito da un unico fabbricato, servito da due scale indipendenti, con perimetrale ampia corte comune, sito in *Via Vincenzo e Raffaele Rago, nella frazione Coperchia* del Comune di Pellezzano (SA). In particolare, trattasi di: **n. 29 Box auto**, posti al piano secondo seminterrato; **n. 9 Box auto**, posti al piano primo seminterrato; **n. 1 piccolo locale di deposito** al piano primo seminterrato; **n. 3 locali** commerciali al piano terra; **n. 1 abitazione** al piano terra; **n. 1 abitazione** al piano terzo.



Figura 1: *Indicazione del complesso immobiliare con beni staggiti (Mappa stradale-Fonte Google Maps)*



Figura 2: *Indicazione del complesso immobiliare con beni staggiti (Ortofoto - Fonte: Google Maps)*

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



Figura 3: *Ingrandimento su mappa stradale del complesso con immobili staggiti (Fonte: Google Maps)*



Figura 4: *Ingrandimento su ortofoto del complesso con immobili staggiti (Fonte: Google Maps)*

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



Figura 5: *Dettaglio su ortofoto del complesso con immobili staggiti (Fonte: Google Maps)*



Figura 6: *Maggiore dettaglio su ortofoto 3D del complesso con immobili staggiti (Fonte: Google Maps)*

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

Il complesso residenziale in esame ha iniziato a vedere la sua luce nella seconda metà degli anni 2000, ed è stato in ultimato nell'anno 2009, salvo successive modifiche di piccola entità succedutesi negli anni a venire. Inserito nel tessuto urbano della frazione *Coperchia* della ridente cittadina della Valle dell'Irno, a ridosso del Capoluogo di Provincia, sorge su un'area complessiva estesa poco meno di 2.200 mq, con andamento acclive (degradante da Ovest vero Est), ed è composto da un unico fabbricato contornato da spazi comuni perimetralmente circondati dalla pubblica viabilità (Via Vincenzo e Raffaele Rago).

Il fabbricato in questione si sviluppa su quattro livelli complessivi fuori terra (*piano terra, primo piano, piano secondo e primo terzo*), oltre al *piano di sottotetto*, tutti ospitanti le unità abitative ed alcuni locali commerciali (piano terra). Completano l'edificio i due sottostanti piani seminterrati (*piano primo sottostrada* e *piano secondo sottostrada*), ospitanti i box auto in gran parte pertinenziali. Tutti i livelli abitativi ed il piano primo sottostrada, sono internamente collegati da due distinte scale interne a pozzo (**Scala A** e **Scala B**) e sono serviti da ascensori oleodinamici. Tali elementi comuni sono uniti a due androni comuni raggiungibili attraverso porticato comune annesso alla corte scoperta comune con accessi diretti, posti ad Ovest del fabbricato, dalla Via Rago.

In particolare, il *piano secondo sottostrada* ha unicamente accesso da due varchi carrabili posti ad Est dell'edificio ed a quota più bassa, mentre al *piano primo sottostrada*, vi si accede, oltre che dall'interno, tramite le scale A e B, anche mediante tre varchi carrabili posti ad una quota più elevata.

Nel complesso lo stabile in esame si compone di:

1) **Piano secondo sottostrada**: ***N. 36*** *box auto indipendenti*; ***N. 1*** *corsia di manovra*;
2) **Piano primo sottostrada**: ***N. 35*** *box auto indipendenti*, ***N. 1*** *locale di deposito indipendente*; ***N. 2*** *scale comuni*; ***N. 1*** *corsia di manovra;*
3) **Piano terra**: ***N. 4*** *locali commerciali* con accessi indipendenti dalla corte comune scoperta, ***N. 2*** *abitazioni* con pertinenziali corti scoperte ed accessi indipendenti dall'androne comune della *Scala A*; ***N. 1*** *Corpo scala con ascensore* della *Scala A*; ***N. 1*** *Corpo scala con ascensore* della *Scala B*;
4) **Piano primo**: ***N. 3*** *abitazioni* con accessi indipendenti dal corpo scala ed ascensore comuni della *Scala A*; ***N. 2*** *abitazioni* con accessi indipendenti dal corpo scala ed ascensore comuni della *Scala B*; ***N. 1*** *Corpo scala con ascensore* della *Scala A*; ***N. 1*** *Corpo scala con ascensore* della *Scala B*;
5) **Piano secondo**: ***N. 3*** *abitazioni* con accessi indipendenti dal corpo scala ed ascensore comuni della *Scala A*; ***N. 2*** *abitazioni* con accessi indipendenti dal corpo scala ed ascensore comuni della *Scala B*; ***N. 1*** *Corpo scala con ascensore* della *Scala A*; ***N. 1*** *Corpo scala con ascensore* della *Scala B*;
6) **Piano terzo**: ***N. 3*** *abitazioni* con accessi indipendenti dal corpo scala ed ascensore comuni della *Scala A*; ***N. 2*** *abitazioni* con accessi indipendenti dal corpo scala ed ascensore comuni della *Scala B*; ***N. 1*** *Corpo scala con ascensore* della *Scala A*; ***N. 1*** *Corpo scala con ascensore* della *Scala B*;
7) **Piano di sottotetto (quarto** ***N. 3*** *abitazioni* con accessi indipendenti dal corpo scala ed ascensore comuni della *Scala A*; ***N. 2*** *abitazioni* con accessi indipendenti dal corpo scala ed ascensore comuni della *Scala B*; ***N. 1*** *Corpo scala con ascensore* della *Scala A*; ***N. 1*** *Corpo scala con ascensore* della *Scala B*;

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

L'edificio, di recente costruzione, è stato realizzato con struttura portante intelaiata in c.a., orizzontamenti costituiti da solai laterocementizi e copertura a falde inclinate con abbaini.

Le finiture esterne sono realizzate con intonaco di tipo civile, tinteggiato, in sufficiente stato di conservazione.



Figura 7: *Vista del complesso da Via Rago (Ovest)*



Figura 8: *Altra vista del complesso - Via Rago (Est)*



Figura 9: *Altra vista del complesso-Via Rago (Est)*



Figura 10: *Altra vista del complesso (Est)*



Figura 11: *Altra vista del complesso (Ovest)*



Figura 12: *accesso alla corte comune scoperta*

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



Figura 13: *Corte comune scoperta*



Figura 14: *Ingresso alla Scala A*



Figura 15: *Altro accesso corte scoperta*



Figura 16: *Corte scoperta*



Figura 17: *Accessi negozi su corte scoperta*



Figura 18: *Accessi negozi su portico comune*

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



Figura 19: *Accessi autorimessa 1°P. sottostrada*



Figura 20: *Altro accesso autorimessa 1°P. sottostrada*



Figura 21: *Altra vista accesso autorimessa 1°P. sottostrada*



Figura 22: *Accesso autorimessa 2°P. sottostrada*



Figura 23: *Altro accesso autorimessa 2°P. sottostrada*



Figura 24: *Altra vista accesso autorimessa 2°P. sottostrada*

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

STORIA CATASTALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

I beni oggetto di pignoramento sono distribuiti all'interno del complesso residenziale attualmente censito in NCEU di Pellezzano (SA) col **Foglio n. 7, particella n. 2053,** con estensione superficiale catastale di 2.190 mq, nasce da TIPO MAPPALE del 19/09/2007, protocollo n. SA0468941, comprendente le particelle nn. ***2000 e 2044*** (soppresse), dello stesso Foglio n. 7. In particolare, la **p.lla 2053, del Fg. 7**, deriva, con stesso TIPO MAPPALE, prot. N. SA0468941 del 19/09/2007, dalla **p.lla n. 1636, Fg. 7**, a sua volta derivante, salvo passaggi intermedi, dalla **p.lla n. 366**, stesso foglio, così c0me censita all'impianto meccanografico del 30/06/1973.

La p.lla **2000, Fg. 7**, deriva dalla **p.lla 1626, Fg. 7,** giusto FRAZIONAMENTO, prot. N. SA0104612 del 05/04/2006, a sua volta derivata dalla **p.lla 363, Fg. 7**, così censita dall'impianto meccanografico del 30/06/1973, giusto FRAZIONAMENTO del 22/04/1996 in atti dal 22/04/1996 (n. 1601.1/1996).

La p.lla **2044, Fg. 7**, deriva dalla **p.lla 2041, Fg. 7,** giusto FRAZIONAMENTO, prot. N. SA0067389 del 15/02/2007, a sua volta derivata dalla **p.lla 2003, Fg. 7**, in virtù di FRAZIONAMENTO, prot. N. SA0039364 del 30/01/2007, a sua volta derivata dalla **p.lla 1634, Fg. 7**, tramite FRAZIONAMENTO prot. N. SA0104612 del 05/04/2006, a sua volta derivata dalla **p.lla 366, Fg. 7**, così censita dall'impianto meccanografico del 30/06/1973, giusto FRAZIONAMENTO del 22/04/1996 in atti dal 22/04/1996 (n. 1601.4/1996).

Per quanto concerne i subalterni pignorati, si evidenzia quanto segue:

1) I subalterni **3, 12, 18, 20, 22, 23, 24, 33, 34, 40, 42, 45 e 59** derivano da COSTITUZIONE prot. N. SA0019167 del 15/01/2009;
2) I subalterni **75, 76, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 88, 89 90, 91, 92, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113 e 114** derivano da VARIAZIONE per DIVISIONE – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO, prot. N. SA0123133 del 29/05/2018 giusta soppressione dei subb. **1, 43 e 44**, a loro volta derivati da COSTITUZIONE prot. N. SA0019167 del 15/01/2009. In particolare, i subb. **75 e 76** derivano rispettivamente dai subb. **43 e 44** in virtù di diversa distribuzione interna e fusione giusta ***C.I.L.A., Prot. N. 23 del 02/01/2018*** (cfr. **Allegato I12**);
3) Il subalterno **73** deriva dal subalterno **69** per FRAZIONAMENTO per TRASFERIMENTO DI DIRITTI, prot. N. SA0004301 del 08/01/2018, a sua volta derivato dal subalterno **8** per FRAZIONAMENTO per TRASFERIMENTO DI DIRITTI – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, prot. N. SA0565118 del 16/11/2012, a sua volta derivati da COSTITUZIONE prot. N. SA0019167 del 15/01/2009;

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

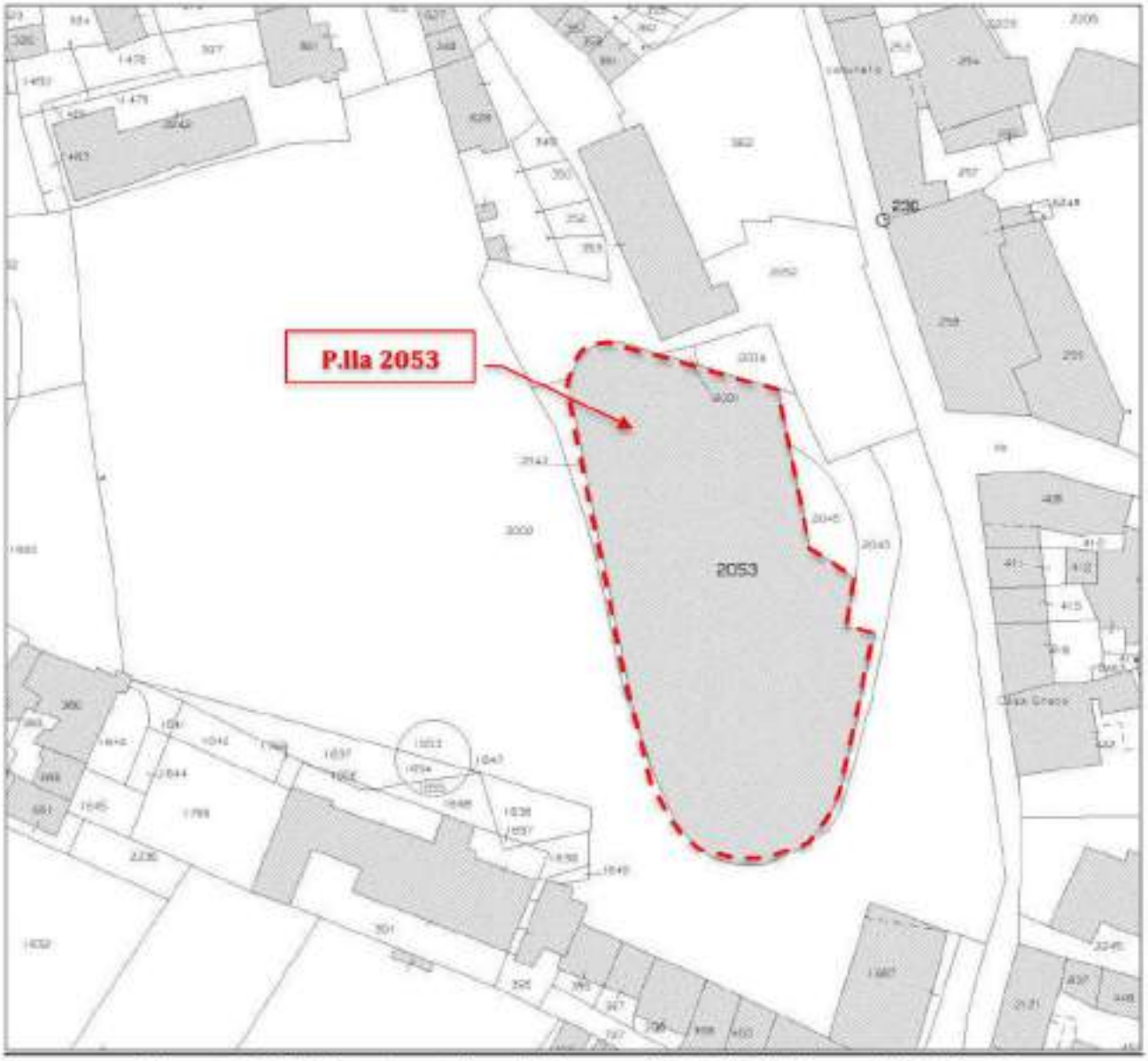


Figura 25: *Individuazione p.lla n. 2053 su stralcio Foglio di Mappa (WEGIS) n. 7*

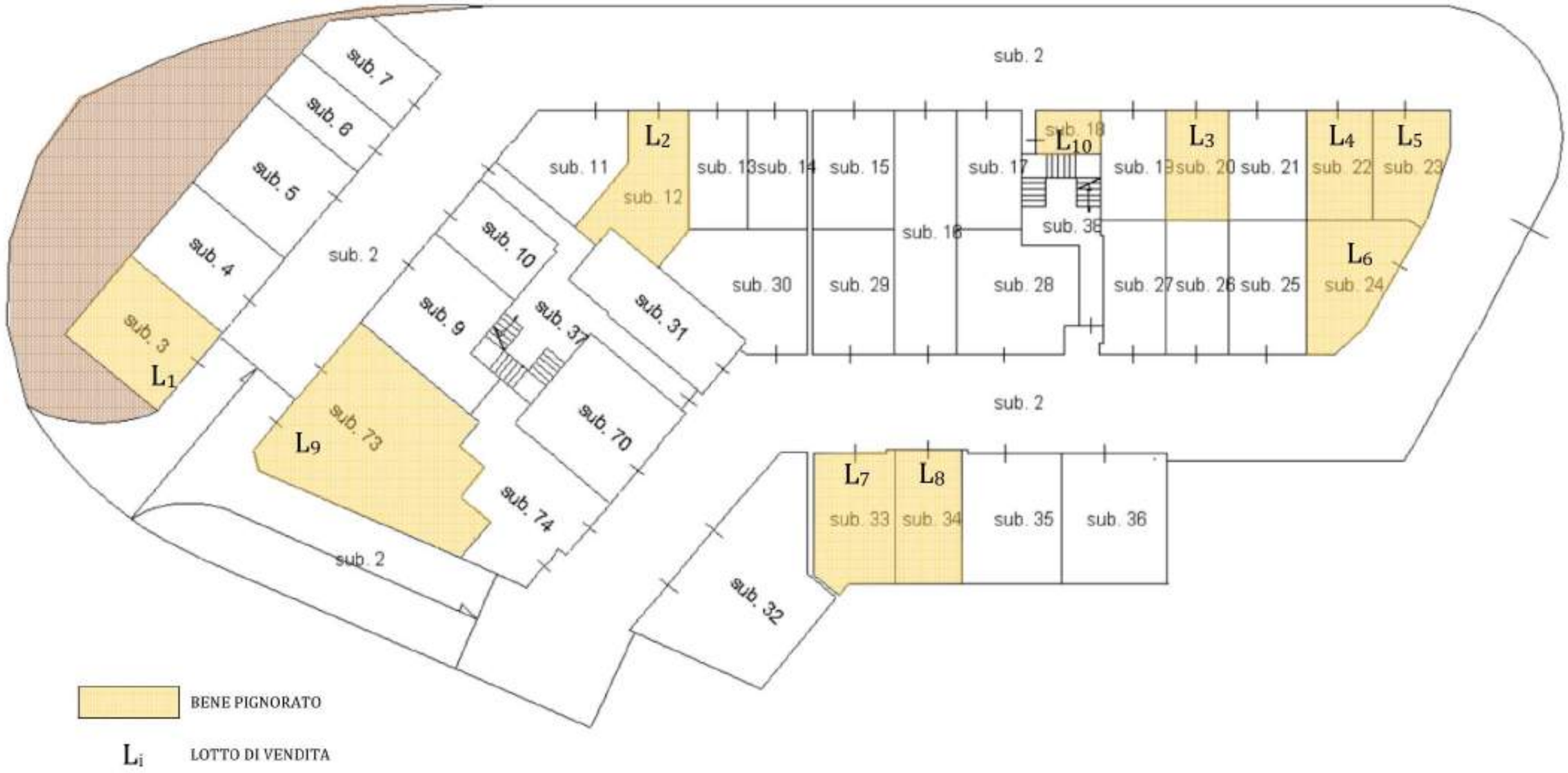
INDICAZIONE DEGLI IMMOBILI STAGGITI E RAGGRUPPAMENTO IN LOTTI

Sulla base delle peculiarità e caratteristiche funzionali attuali dei beni pignorati e sulla scorta delle informazioni acquisite, nonché tenendo conto dei cespiti esclusi dalla presente stima, si ritiene opportuno raggruppare gli immobili pignorati in n. **44 (Quarantaquattro) distinti lotti di vendita**, così come elencati nella successiva tabella riepilogativa e graficamente rappresentati ed individuati sugli elaborati planimetrici riportati nel seguito.

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

GRUPPO A - Pellezzano (SA) - Via R. e V. Rago - Frazione Coperchia										
LOTTI	ID	Catasto	Fg.	p.lla	sub.	catg.	classe	cons.	rendita	piano
1	1	F	7	2053	3	C/6	6	25 mq	121,37 €	S1
2	2	F	7	2053	12	C/6	6	25 mq	121,37 €	S1
3	3	F	7	2053	20	C/6	6	16 mq	77,68 €	S1
4	4	F	7	2053	22	C/6	6	17 mq	82,53 €	S1
5	5	F	7	2053	23	C/6	6	17 mq	82,53 €	S1
6	6	F	7	2053	24	C/6	6	23 mq	111,66 €	S1
7	7	F	7	2053	33	C/6	6	24 mq	116,51 €	S1
8	8	F	7	2053	34	C/6	6	20 mq	97,09 €	S1
9	9	F	7	2053	73	C/6	6	67 mq	325,26 €	S1
10	42	F	7	2053	18	C/2	4	6 mq	27,89 €	S1
11	10	F	7	2053	78	C/6	6	26 mq	126,22 €	S2
12	11	F	7	2053	79	C/6	6	26 mq	126,22 €	S2
13	12	F	7	2053	81	C/6	6	15 mq	72,82 €	S2
14	13	F	7	2053	82	C/6	6	18 mq	87,38 €	S2
15	14	F	7	2053	83	C/6	3	53 mq	158,76 €	S2
16	15	F	7	2053	84	C/6	6	28 mq	135,93 €	S2
17	16	F	7	2053	85	C/6	6	26 mq	126,22 €	S2
18	17	F	7	2053	88	C/6	6	15 mq	72,82 €	S2
19	18	F	7	2053	89	C/6	6	16 mq	77,68 €	S2
20	19	F	7	2053	90	C/6	6	23 mq	111,66 €	S2
21	20	F	7	2053	91	C/6	6	18 mq	87,38 €	S2
22	21	F	7	2053	92	C/6	6	24 mq	116,51 €	S2
23	23	F	7	2053	95	C/6	6	23 mq	111,66 €	S2
24	25	F	7	2053	97	C/6	6	17 mq	82,53 €	S2
25	26	F	7	2053	98	C/6	5	39 mq	161,13 €	S2
26	27	F	7	2053	99	C/6	6	17 mq	82,53 €	S2
27	28	F	7	2053	100	C/6	5	36 mq	148,74 €	S2
28	29	F	7	2053	101	C/6	5	37 mq	152,87 €	S2
29	30	F	7	2053	102	C/6	6	17 mq	82,53 €	S2
30	31	F	7	2053	103	C/6	6	23 mq	111,66 €	S2
31	32	F	7	2053	104	C/6	5	33 mq	136,34 €	S2
32	34	F	7	2053	106	C/6	5	31 mq	128,08 €	S2
33	35	F	7	2053	107	C/6	6	22 mq	106,80 €	S2
34	36	F	7	2053	108	C/6	3	56 mq	167,75 €	S2
35	37	F	7	2053	109	C/6	3	54 mq	161,75 €	S2
36	38	F	7	2053	110	C/6	6	23 mq	111,66 €	S2
37	39	F	7	2053	111	C/6	6	20 mq	97,09 €	S2
38	40	F	7	2053	112	C/6	6	30 mq	145,64 €	S2
39	41	F	7	2053	113	C/6	5	32 mq	132,21 €	S2
40	45	F	7	2053	42	A/2	8	5,5 vani	511,29 €	T
41	46	F	7	2053	45	C/1	8	48 mq	1.380,80 €	T
42	47	F	7	2053	75	C/1	6	82 mq	1.740,56 €	T
43	48	F	7	2053	76	C/1	7	49 mq	1.212,18 €	T
44	49	F	7	2053	59	A/2	8	5 vani	464,81 €	3°

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



PIANTA PIANO 1° SOTTOSTRADA

Figura 26: *Stralcio Elaborato Planimetrico Piano 1° sottostrada - prot. SA0004301 del 09/01/2018*

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

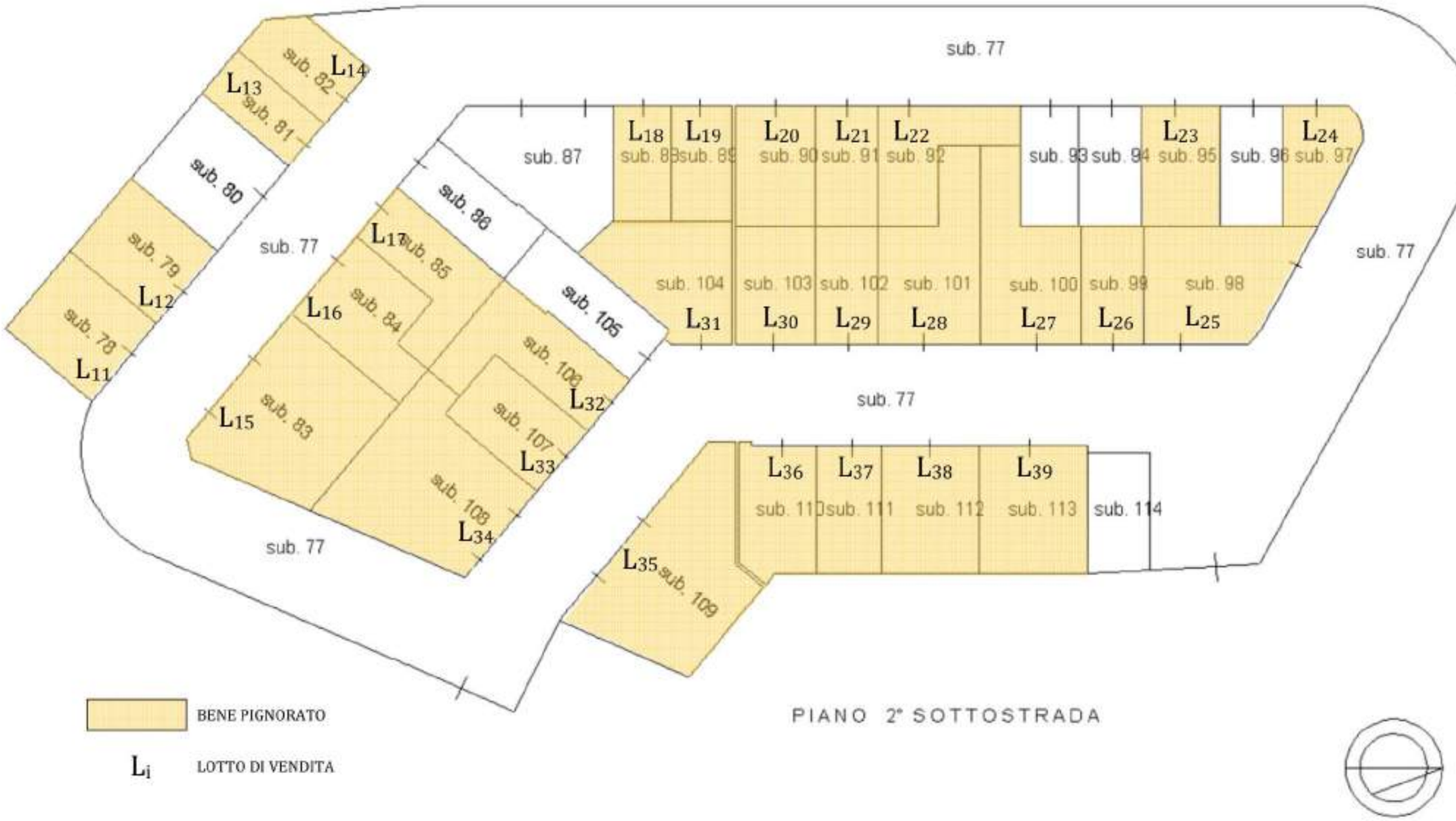


Figura 27: *Stralcio Elaborato Planimetrico Piano 2° sottostrada - prot. SA0123133 del 29/05/2018*

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



Figura 28: *Stralcio Elaborato Planimetrico Piano terra - prot. SA0123133 del 29/05/2018*

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

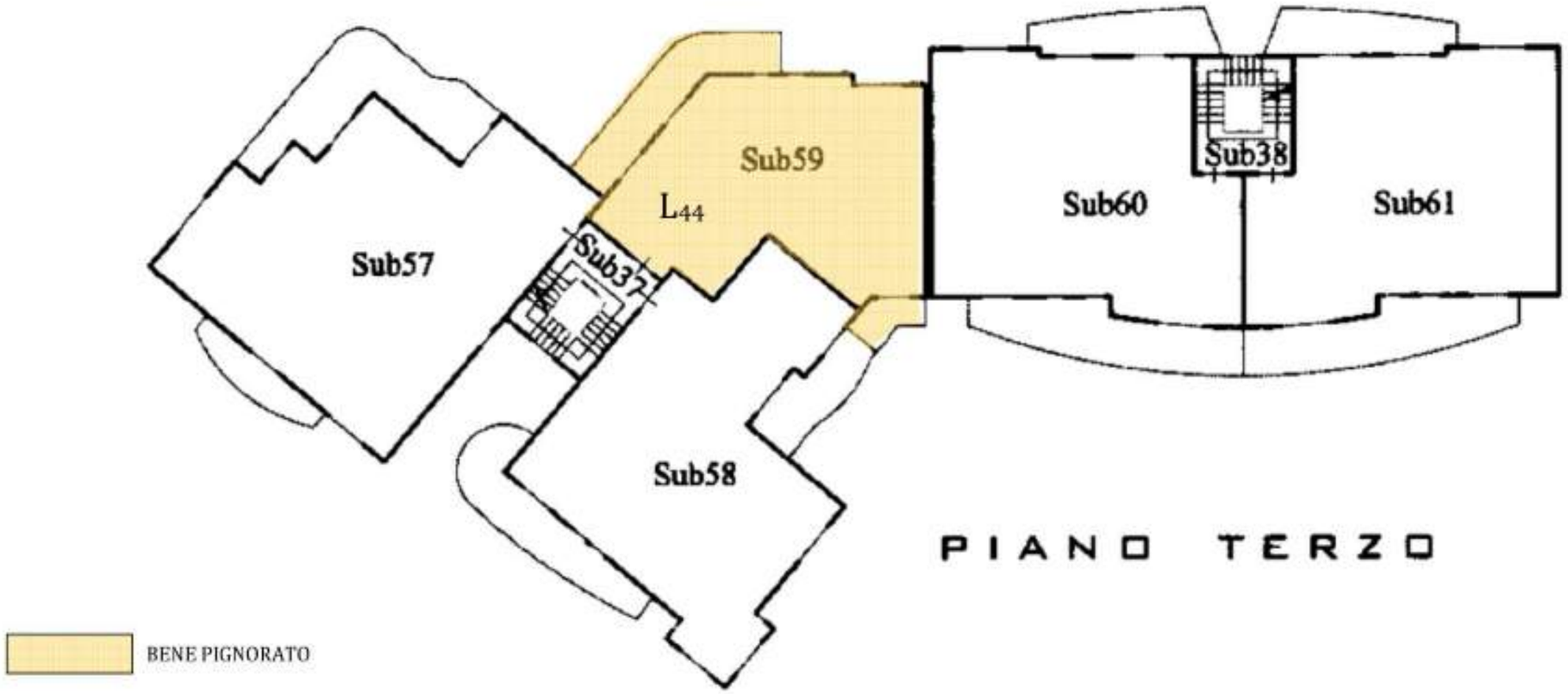


Figura 29: *Stralcio Elaborato Planimetrico Piano terra - prot. SA0019167 del 15/01/2009*

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

LA SUPERFICIE CONVENZIONALE

La **Superficie Convenzionale** o *"superficie commerciale"* tiene conto delle superfici pavimentate degli ambienti, delle superfici dei muri e delle superfici annesse quali balconi, terrazze, soffitte, aree scoperte, 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 "omogeneizzate" 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 autorimessa, residenziale e terziaria.

- *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;*
- *Superficie dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto 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 dei locali principali da computarsi al 50% se comunicanti; da computarsi al 25% se non comunicanti;*
- *Superficie di pertinenza esclusiva per balconi, terrazze e simili da computarsi al 10%;*
- *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 da computarsi al 10%;*

DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEI LOTTI

I cespiti staggiti ed oggetto di vendita sono raggruppabili in tre distinte tipologie di immobili (box auto, locali commerciali/terziari ed alloggi) in funzione delle loro peculiarità e destinazione d'uso.

Box auto

Per quanto riguarda i box auto oggetto di vendita forzata, trattasi di locali, di varia forma e dimensione, atti al ricovero di veicoli, distribuiti sui due sottostanti livelli seminterrati (piano primo e secondo sottostrada) del più ampio complesso residenziale descritto in precedenza.

I locali ubicati al *primo piano sottostrada*, identificabili con i **Lotti da 1 a 9**, oltre al piccolo locale di deposito / ripostiglio (**Lotto 10**), sono risultati, all'atto dei sopralluoghi, perfettamente ultimati ed in ottimo stato di conservazione con rifiniture costituite da pavimentazione in mattonelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate. Sono dotati di impianto elettrico e le chiusure dei varchi di accesso sono costituite da serrande avvolgibili azionabili elettricamente. Il deposito del **Lotto 10**, chiuso da bussola in ferro, risulta anch'esso pavimentato e tinteggiato. Si precisa che tutti i box auto, ad eccezione dei **Lotti 7 e 8**, hanno altezze interne superiori a quanto dichiarato nei titoli abilitativi. Inoltre, gli immobili di cui al **Lotto 1** ed al **Lotto 9** sono dotati, immediatamente a valle della serranda, di invetriate con bussola di apertura e, attualmente, hanno un uso improprio rispetto alla destinazione d'uso assentita. In particolare, il **Lotto 1** è utilizzato come ufficio ed il **Lotto 9** come laboratorio artigianale.

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

I box auto posizionati al *secondo piano sottostrada*, raggruppati nei **Lotti da 11 a 39**, sono risultati, all'atto dei sopralluoghi, in gran parte ultimati ed in discreto stato di conservazione con rifiniture costituite da pavimentazione tipo industriale, in continuità con le corsie di manovra, e pareti intonacate e tinteggiate. Le chiusure dei varchi di accesso sono costituite da serrande avvolgibili azionabili manualmente. Alcuni dei box oggetto di vendita, ubicati a tale piano, sono risultati incompleti in quanto privi della pavimentazione con sottostante massetto e mancanti della serranda di chiusura. Ancora, altri locali (Lotti 20, 21, 27, 28, 29 e 30) sono risultati privi del muro di divisione interna, così come riportato nelle piante rimesse nell'**Allegato D**.

Occorre, inoltre, precisare che alcuni box auto sono caratterizzati dalla presenta delle strutture dei vani scala (sottoscala) che ne influenzano, talvolta in maniera significativa, l'altezza netta e, dunque, la piena fruibilità.

Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alle piante degli immobili in **Allegato D** ed alla documentazione fotografica in. **Allegato E**.

Le caratteristiche intrinseche di tutti i suddetti immobili oggetto di vendita forzosa sono portate in conto nella stima successivamente effettuata, attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti di merito o di differenziazione quali la *forma* (**coeff. K1**), la *fruibilità* interna degli spazi (**coeff. K2**) e lo *stato manutentivo e/o di completamento* (**coeff. K3**).

Locali commerciali

I locali commerciali staggiti (**Lotti 41, 42 e 43**), contigui tra loro, sono tutti ubicati al piano terra del fabbricato residenziale in esame e sono dotati di doppi ingressi contrapposti chiusi da serrande avvolgibili con doghe microforate, azionabili manualmente. In particolare, i locali di cui ai **Lotti 41** e **43** sono risultati, all'atto dei sopralluoghi, ancora allo stato grezzo, cioè privi delle finiture (massetti, pavimenti, rivestimenti, intonaci e tinteggiature) e degli impianti.

Il **Lotto 42**, ultimato, a meno dell'assenza delle bussole interne, ma non ancora in uso, presenta pavimentazione in gres porcellanato e pareti intonacata e tinteggiate. Tutti tali locali commerciali sono dotati di pannelli coibenti con spessore di circa 5 cm, posizionati all'intradosso del sovrastante solaio e, stante tale circostanza, l'altezza interna risulta inferiore rispetto a quanto dichiarato nei titoli abilitativi.

Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alle piante degli immobili in **Allegato D** ed alla documentazione fotografica in. **Allegato E**.

Le caratteristiche intrinseche di tutti i suddetti immobili oggetto di vendita forzosa sono portate in conto nella stima successivamente effettuata, attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti di merito o di differenziazione quali lo *stato manutentivo e/o di completamento* (**coeff. K3**).

Appartamenti

I due alloggi staggiti, afferenti alla *Scala A* del complesso di Via Rago, sono ubicati al piano terra (**Lotto 40**) ed al piano terzo (**Lotto 44**).

Internamente, il **Lotto 40**, rifinito ma non ancora in uso, è composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, wc e due camere da letto. Completa l'unità immobiliare l'ampio terrazzo corrente lungo tre lati dell'appartamento.

L'ingresso al cespite staggito, avviene attraverso androne comune della *Scala A* cui si perviene attraverso corte comune scoperta (Fg. 7, p.lla 2053, sub. 39).

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

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle ceramiche tipo gres porcellanato, e le pareti, come il soffitto, sono intonacate e tinteggiate. Nel locali igienici e nell'ambiente cucina (solo zona in cui sarà installato il mobilio di utilizzazione) le pareti perimetrali presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche, di varie colorazioni e dimensioni, disposte fino all'altezza di circa 2,00 ÷ 2,20 m.

Il dettaglio della pianta dell'abitazione, così come rilevata in occasione del sopralluogo, è rimesso nell'**Allegato D**.

Nel seguito si riportano sinteticamente le caratteristiche, le dotazioni impiantistiche e lo stato manutentivo dell'immobile descritto.

Caratteristiche generali dell'abitazione

- La ***superficie utile complessiva*** è indicata nelle tabelle che seguono;
- ***Altezza interna***: le altezze interne sono riportate nelle piante allegate;
- ***Dotato di***: impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto luci di emergenza, impianto idrico di adduzione; impianto idrico di scarico; impianto idrico di acqua calda; di impianto di riscaldamento autonomo; impianto telefonico; impianto citofonico; impianto televisivo.
- ***Esposizione***: l'immobile è prevalentemente dotato di duplice esposizione (Sud-Est, Nord-Est);
- ***Finiture e loro stato di conservazione***: le finiture, nel complesso, sono di buon livello con grado di conservazione ottimo;

Infissi

- ***Interni***: bussole in legno cieche e vetrate; porta di caposcala blindata;
- ***Esterni***: in legno con vetro camera, oscurati con ante a doghe orientabili tipo romane;

Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alla documentazione fotografica [**Allegato E**];

Internamente, il **Lotto 44**, rifinito e in uso, è composto da ampio locale adibito ad ingresso/soggiorno e cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, wc e due camere da letto. Completano l'unità immobiliare due balconi a livello.

L'ingresso al cespite staggito, avviene attraverso androne comune della *Scala A* cui si perviene attraverso corte comune scoperta (Fg. 7, p.lla 2053, sub. 39).

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle ceramiche tipo gres porcellanato, e le pareti, come il soffitto, sono intonacate e tinteggiate. Nel locali igienici e nella zona cucina le pareti perimetrali presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche, di varie colorazioni e dimensioni, disposte fino all'altezza di circa 2,00 ÷ 2,20 m.

Il dettaglio della pianta dell'abitazione, così come rilevata in occasione del sopralluogo, è rimesso nell'**Allegato D**.

Nel seguito si riportano sinteticamente le caratteristiche, le dotazioni impiantistiche e lo stato manutentivo dell'immobile descritto.

Caratteristiche generali dell'abitazione

- La ***superficie utile complessiva*** è indicata nelle tabelle che seguono;
- ***Altezza interna***: le altezze interne sono riportate nelle piante allegate;

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

- ***Dotato di***: impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto luci di emergenza, impianto idrico di adduzione; impianto idrico di scarico; impianto idrico di acqua calda; di impianto di riscaldamento autonomo; impianto telefonico; impianto citofonico; impianto televisivo, impianto di condizionamento (split) solo nel soggiorno.
- ***Esposizione***: l'immobile è prevalentemente dotato di triplice esposizione (Sud-Ovest, Est; Ovest);
- ***Finiture e loro stato di conservazione***: le finiture, nel complesso, sono di buon livello con grado di conservazione buono;

Infissi

- ***Interni***: bussole in legno cieche e vetrate; porta di caposcala blindata;
- ***Esterni***: in legno con vetro camera, oscurati con ante a doghe fisse tipo romane;

Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alla documentazione fotografica (**Allegato E**);

Nella tabelle che seguono si riportano, per ognuno dei cespiti in esame, il riepilogo dei *dati catastali*, la *superficie netta*, la *superficie lorda*, la *superficie non residenziale* (solo per locali commerciali ed appartamenti), la *superficie commerciale* (determinata con riferimento al paragrafo precedente), l'*altezza interna* ed i *confini*.

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

LOCALI BOX AUTO SITUATI AL PRIMO E SECONDO PIANO SOTTOSTRADA																
LOTTI	DATI CATASTALI								SUPERFICI (mq)			Altezze (m)	CONFINI			
	Fg.	p.lla	sub.	catg.	classe	cons.	rendita	piano	Utile	Lorda	Commerciale		Nord	Est	Sud	Ovest
1	7	2053	3	C/6	6	25 mq	121,37 €	S1	26,50	32,19	**32,19**	2,54	sub.4, sub.2	sub.2, terrapieno	terrapieno	terrapieno, sub.4
2	7	2053	12	C/6	6	25 mq	121,37 €	S1	25,05	27,27	**27,27**	2,49-2,64	sub.13, sub.30	sub.31, sub.37	sub.37, sub.11	sub.2, sub.11
3	7	2053	20	C/6	6	16 mq	77,68 €	S1	15,92	17,91	**17,91**	2,44-2,65	sub.21	sub.26	sub.19	sub.2
4	7	2053	22	C/6	6	17 mq	82,53 €	S1	16,75	18,92	**18,92**	2,46-2,65	sub.23	sub.24	sub.21	sub.2
5	7	2053	23	C/6	6	17 mq	82,53 €	S1	16,45	20,04	**20,04**	2,65	sub.2	sub.24	sub.22	sub.2
6	7	2053	24	C/6	6	23 mq	111,66 €	S1	23,10	27,33	**27,33**	2,65	sub.2	sub.2	sub.25	sub.22, sub.23
7	7	2053	33	C/6	6	24 mq	116,51 €	S1	23,65	26,31	**26,31**	2,49	sub.34	zona di rispetto	sub.32	sub.2
8	7	2053	34	C/6	6	20 mq	97,09 €	S1	20,45	22,65	**22,65**	2,50	sub.35	zona di rispetto	sub.33	sub.2
9	7	2053	73	C/6	6	67 mq	325,26 €	S1	69,35	77,43	**77,43**	2,61	sub.9, sub.74	sub.74, sub.2	sub.2	sub.2
10	7	2053	18	C/2	4	6 mq	27,89 €	S1	5,90	7,14	**7,14**	2,43	sub.18	sub.38	sub.2	sub.2
11	7	2053	78	C/6	6	26 mq	126,22 €	S2	27,10	31,60	**31,60**	2,60	sub.79, sub.77	sub.77, terrapieno	terrapieno	terrapieno, sub.79
12	7	2053	79	C/6	6	26 mq	126,22 €	S2	26,40	30,02	**30,02**	2,64	sub.80, sub.77	sub.77, terrapieno	sub.78, terrapieno	terrapieno, sub.80
13	7	2053	81	C/6	6	15 mq	72,82 €	S2	14,70	17,14	**17,14**	2,64	sub.82, sub.77	sub.77, sub.80	sub.80, terrapieno	terrapieno, sub.82
14	7	2053	82	C/6	6	18 mq	87,38 €	S2	17,90	21,16	**21,16**	2,63	sub.77	sub.77, sub.81	sub.81, terrapieno	terrapieno, sub.77
15	7	2053	83	C/6	3	53 mq	158,76 €	S2	53,45	59,69	**59,69**	2,65	sub.84, sub.108	sub.108, sub.77	sub.77	sub.77, sub.84
16	7	2053	84	C/6	6	28 mq	135,93 €	S2	28,50	31,66	**31,66**	2,62	sub.85, sub.108	sub.108, sub.83	sub.83, sub.77	sub.77, sub.85
17	7	2053	85	C/6	6	26 mq	126,22 €	S2	26,40	29,25	**29,25**	2,62	sub.86, sub.106	sub.106, sub.84	sub.84, sub.77	sub.77, sub.86
18	7	2053	88	C/6	6	15 mq	72,82 €	S2	15,70	17,88	**17,88**	2,60	sub.89	sub.104	sub.87	sub.77
19	7	2053	89	C/6	6	16 mq	77,68 €	S2	16,15	18,44	**18,44**	2,60	sub.90	sub.104	sub.88	sub.77
20	7	2053	90	C/6	6	23 mq	111,66 €	S2	23,30	26,13	**26,13**	2,60	sub.91	sub.103	sub.89	sub.77
21	7	2053	91	C/6	6	18 mq	87,38 €	S2	17,95	20,23	**20,23**	2,60	sub.92	sub.102	sub.90	sub.77
22	7	2053	92	C/6	6	24 mq	116,51 €	S2	24,10	28,72	**28,72**	2,60	sub.93, sub.101	sub.101, sub.102	sub.91	sub.77
23	7	2053	95	C/6	6	23 mq	111,66 €	S2	23,20	25,73	**25,73**	2,57	sub.96	sub.98	sub.94	sub.78
24	7	2053	97	C/6	6	17 mq	82,53 €	S2	17,00	20,60	**20,60**	2,57	sub.77	sub.77, sub.98	sub.96	sub.77
25	7	2053	98	C/6	5	39 mq	161,13 €	S2	39,40	44,31	**44,31**	2,57	sub.77	sub. 77	sub.99	sub.95, sub.96, sub.97
26	7	2053	99	C/6	6	17 mq	82,53 €	S2	17,30	20,00	**20,00**	2,57	sub.98	sub.77	sub.100	sub.94
27	7	2053	100	C/6	5	36 mq	148,74 €	S2	36,30	40,73	**40,73**	2,57	sub.98, sub. 83	sub.77	sub.101	sub.92, sub.83
28	7	2053	101	C/6	5	37 mq	152,87 €	S2	36,90	41,25	**41,25**	2,57	sub.100	sub.77	sub.102, sub.92	sub.92
29	7	2053	102	C/6	6	17 mq	82,53 €	S2	17,40	19,52	**19,52**	2,57	sub.101	sub.77	sub.103	sub.91
30	7	2053	103	C/6	6	23 mq	111,66 €	S2	22,65	25,46	**25,46**	2,57	sub.102	sub.77	sub.104	sub.90
31	7	2053	104	C/6	5	33 mq	136,34 €	S2	32,20	36,17	**36,17**	2,57	sub.103	sub.77, sub.105	sub.105, sub.87	sub.87, sub.88, sub.89
32	7	2053	106	C/6	5	31 mq	128,08 €	S2	31,00	34,48	**34,48**	2,59	sub.105, sub.77	sub.77, sub.107	sub.107, sub. 85	sub.85, sub.105
33	7	2053	107	C/6	6	22 mq	106,80 €	S2	22,20	24,95	**24,95**	2,59	sub.106, sub.77	sub.77, sub.108	sub.108, sub.106	sub.106
34	7	2053	108	C/6	3	56 mq	167,75 €	S2	55,00	61,39	**61,39**	2,72	sub.106, sub.107, sub.77	sub.77	sub.77, sub.83, sub.84	sub.83, sub.84, sub.106, sub.107
35	7	2053	109	C/6	3	54 mq	161,75 €	S2	54,30	64,03	**64,03**	2,63	sub.110, zona d rispetto	zona di rispetto	sub.77	sub.77
36	7	2053	110	C/6	6	23 mq	111,66 €	S2	23,00	26,84	**26,84**	2,62	sub.111	zona di rispetto, sub.109	sub.109	sub.77
37	7	2053	111	C/6	6	20 mq	97,09 €	S2	19,50	22,41	**22,41**	2,62	sub.112	zona di rispetto	sub.110	sub.77
38	7	2053	112	C/6	6	30 mq	145,64 €	S2	29,60	33,39	**33,39**	2,62	sub.113	zona di rispetto	sub.111	sub.77
39	7	2053	113	C/6	5	32 mq	132,21 €	S2	31,60	36,19	**36,19**	2,62	sub.114	zona di rispetto	sub.112	sub.77

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

LOCALI COMMERCIALI SITUATI AL PIANO TERRA																
LOTTI	DATI CATASTALI								SUPERFICI (mq)				Altezze (m)	CONFINI			
	Fg.	p.lla	sub.	catg.	classe	cons.	rendita	piano	Utile	Lorda	N.R.	Commerciale		Nord	Est	Sud	Ovest
41	7	2053	45	C/1	8	48 mq	1.380,80 €	T	48,00	54,81	9,00	55,71	2,80	sub.46	sub.39	sub.39, sub.38	sub.40
42	7	2053	75	C/1	6	82 mq	1.740,56 €	T	81,00	96,53	-	96,53	2,68	sub.76	sub.39	sub.39	sub.40
43	7	2053	76	C/1	7	49 mq	1.212,18 €	T	48,00	54,81	9,00	55,71	2,80	sub.38, sub.39	sub.39	sub.75	sub.40

APPARTAMENTI SITUATI AL PIANO TERRA ED AL PIANO TERZO																	
LOTTI	DATI CATASTALI								SUPERFICI (mq)				Altezze (m)	CONFINI			
	Fg.	p.lla	sub.	catg.	classe	cons.	rendita	piano	Utile	Lorda	N.R.	Commerciale		Nord	Est	Sud	Ovest
40	7	2053	42	A/2	8	5,5 vani	511,29 €	T	90,40	110,03	132,20	128,25	2,75	sub.39, zona di rispetto	zona di rispetto, sub.2	sub.37	sub.39
44	7	2053	59	A/2	8	5 vani	464,81 €	3°	81,75	96,10	21,05	102,42	2,76	sub.57, sub.58	sub.49, sub.58, sub.37	sub.58, sub.37, sub.39	sub.39

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

TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA VENTENNALE – QUESITO N.5

*Precisi lo 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;*

TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA VENTENNALE

Dall'esame degli atti risulta che il complesso edilizio contenente, tra altri, i cespiti staggiti, è stato edificato sull'attuale **p.lla 2053** del **Fg. 7,** di complessivi 2.190 mq, così derivata:

- **36 mq** derivano dalla soppressione della **p.lla 1636/5** (ex 1636/2, ex 1636, ex 366);
- **52 mq** derivano dalla fusione della **p.lla 2000** (ex 1626, ex 363);
- **2.102 mq** derivano dalla fusione della **p.lla 2044** (ex 2041, ex 2003, ex 1634, ex 366);

Tali consistenze sono pervenute alla società debitrice esecutata in virtù dei seguenti titoli:

A) L'originaria consistenza del suolo (***NCT** di Pellezzano, **Fg. 7**, **p.lle nn. 2000** (ex 363), e **2044** (ex 366)*), è pervenuto, per il diritto di **PIENA PROPRIETA' in permuta in ragione di 1/1** alla società debitrice esecutata **OMISSIS**, con sede in *OMISSIS*, in forza di ***Atto di Permuta***, redatto dal Notaio in Salerno, Dott. Giuseppe Monica il 14/03/2007, Racc. N. 16911, Rep. N. 48307, registrato a Salerno il 22/03/07 col n. 1572 trascritto a Salerno il 23/03/2007 ai nn. 16161/10047 (cfr. **Allegato H4**), dal **COMUNE DI PELLEZZANO**, con sede in *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, al quale le originarie particelle 366 e 363 erano pervenute in forza di ***Decreto di Espropriazione*** emesso dal sindaco del Comune di Pellezzano in data 21/12/1989, prot. N. 11586, trascritto a Salerno il 02/02/1990 ai nn. 4097/3460.

B) Quota parte del cespite all'epoca censito in **NCEU** di Pellezzano, **Fg. 7**, **p.lla n. 1636** è pervenuto alla società debitrice esecutata **OMISSIS**, con sede in *OMISSIS*, per il diritto di **PIENA PROPRIETA' in ragione di 16/24,** in virtù di ***Atto di Vendita***, redatto dal Notaio in Cava dei Tirreni (SA), Dott. Fabrizio Amato, il 10/01/2003, Racc. N. 15506, Rep. N. 54470, trascritto a Salerno il 28/01/2003 ai nn. 3872/3096 (cfr. **Allegato H5**), dai Sigg. **OMISSIS**, nata a *OMISSIS*, **OMISSIS**, nato a *OMISSIS*, e **OMISSIS**, nata a *OMISSIS*, **per quota di 1/24 ciascuno in piena proprietà**, e dai Sigg. **OMISSIS**, nata a *OMISSIS*, **OMISSIS**, nato a *OMISSIS*, **OMISSIS**, nato a *OMISSIS*, **OMISSIS**, nata a *OMISSIS*, **OMISSIS**, nato a *OMISSIS* e **OMISSIS**, nato a *OMISSIS*, **per quota di 3/24 ciascuno in piena proprietà.**

Ai Sigg. **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS**, la **quota di 1/24 ciascuno in piena proprietà** è pervenuta mediante ***Denuncia di Successione***, in morte di **OMISSIS**, nato a *OMISSIS* ed ivi deceduto il *OMISSIS*, trascritta a Salerno il 08/11/2004 ai nn. 51905/39383. Non si rileva accettazione dell'eredità.

Al Sig. **OMISSIS**, la **quota di 3/24 (1/8) in piena proprietà** è pervenuta mediante ***Denuncia di Successione***, in morte di **OMISSIS**, nato a *OMISSIS* e deceduto il *OMISSIS*, trascritta a Salerno il 11/08/2004 ai nn. 37019/28266, avendo la moglie *OMISSIS* e la figlia *OMISSIS* rinunziato alla predetta eredità con dichiarazioni rese al Cancelliere del Tribunale di Salerno rispettivamente l'11 ed il 14 settembre 2001, rep. N. 1742 e 1759, registrate all'Ufficio del Registro di Salerno il 26/09/2001 ai nn. 4021384 e 4021383.

Ai Sigg. **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, nato a *OMISSIS*, e **OMISSIS**, nato a *OMISSIS*, la **quota di 3/24 (1/8) ciascuno in piena proprietà** è così pervenuta: **1)** la **quota di 1/216 ciascuno**, mediante ***Denuncia di Successione***, in morte della loro madre **OMISSIS**, nata a *OMISSIS* e deceduta il *OMISSIS*, trascritta a Salerno il 10/05/1986 ai nn. 11037/9164. Tale eredità è

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

stata accettata con **Atto di Accettazione** rogato dal Notaio in Salerno dott. Giuseppe Cunzolo, il 16/02/1987, Rep. N. 6610, Racc. n. 4756, registrato a Salerno il 24/02/1987 ed ivi trascritto il 27/02/1987 ai nn. 6142/5093. **2)** la **quota di 26/216 ciascuno**, mediante ***Denuncia di Successione***, in morte della loro sorella **OMISSIS**, nata a *OMISSIS* e deceduto il *OMISSIS*, trascritto a Salerno il 12/10/1978 ai nn. 22760/19951. Con la stessa Denuncia di Successione è stata devoluta alla madre **OMISSIS**, poi deceduta, la **quota di 8/216 in piena proprietà**.

C) Complementare quota parte del cespite all'epoca censito in **NCEU** di Pellezzano, **Fg. 7**, **p.lla n. 1636** è pervenuta alla società debitrice esecutata **OMISSIS**, con sede in *OMISSIS*, per il diritto di **PIENA PROPRIETA' in ragione di 8/24**, in virtù di ***Atto di Cessione di Diritti***, redatto dal Notaio in Salerno, Dott. Giuseppe Monica, il 14/03/2007, Racc. N. 16910, Rep. N. 48306, registrato a Salerno il 21/03/07 col n. 1534 e trascritto a Salerno il 23/03/2007 ai nn. 16160/10046 (cfr. **Allegato H6**), dal Sig. **OMISSIS**, nato a *OMISSIS*, a cui la **quota di 5/24 in piena proprietà** è pervenuta con lo stesso Atto per Notaio Amato di cui al precedente punto B).

DIVISIBILITÀ DEI BENI – 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;

I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva n. 345/2018, **sono, nel complesso, in piena proprietà per intero della società debitrice esecutata.** Poiché il pignoramento è stato eseguito per intero sulla piena proprietà degli immobili staggiti e, non risultando dagli atti esaminati, nessun altro comproprietario, non sussistono gli estremi per la divisione in natura dei beni.

STATO DI POSSESSO DEL BENE – 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. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

In merito allo stato di possesso dei cespiti staggiti, a seguito delle indagine esperite sui luoghi di causa e sulla base dei riscontri documentali, si riferisce quanto segue.

Il box auto (**LOTTO 1**) ubicato al piano primo sottostrada dello stabile di Via V. e R. Rago, attualmente censito in NCEU di Pellezzano (SA) col **Foglio 7, p.lla 2053, sub. 3**, è concesso in locazione, dal locatore Sig. **OMISSIS**, nato a *OMISSIS*, nella qualità di rappresentante legale della **OMISSIS**, con sede legale in *OMISSIS* al Sig. **OMISSIS**, nato a *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, con *Contratto di Locazione di box auto del 30/03/2017*, registrato il 12/04/2017 al N. 3265, Serie 3T, con durata di **anni sei** a partire dal 01/04/2017 e scadenza il 31/03/2023, con corresponsione di un canone annuo di **€ 1.200,00**, da pagarsi in rate mensili di **€ 100,00** (cfr. copia del contratto in **Allegato H9**);

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

I beni staggiti (***NCEU** di Pellezzano, **Fg. 7, p.lla 2053, subb. 12, 59, 79, 82, 83, 84, 88, 89, 92, 95 e 107***), di proprietà della società debitrice esecutata, sono attualmente in possesso di soggetti terzi ***sine titulo***, elencati nella seguente tabella riepilogativa:

LOTTO	SUB	NOMINATIVO
11	79	OMISSIS
22	92	OMISSIS
17	88	OMISSIS
18	89	OMISSIS
23	95	OMISSIS
16	84	OMISSIS
33	107	OMISSIS
14	82	OMISSIS
15	83	OMISSIS
2	12	OMISSIS
44	59	OMISSIS

Il restanti cespiti staggiti risultano nel possesso della società debitrice esecutata.

Non si segnalano altri diritti reali che delimitino la piena fruibilità del bene. In particolare, con riferimento all'eventualità che i beni siano gravati da **censo, livello** od **uso civico**, dalle informazioni assunte dallo scrivente presso gli uffici comunali di Pellezzano, non risulta la presenza di tali gravami sui beni pignorati. Inoltre, dalla Nota Prot. N. 0110317 del 19/02/2019, ricevuta dall'**UNITA' OPERATIVA DIRIGENZIALE FORESTE – Regione Campania** (cfr. **Allegato H2**), si evince che i terreni distinti al Foglio 7 del Comune di Pellezzano **non sono fra quelli assegnati a categoria** ai sensi dell'art. 11 della L. n. 1766 del 16/06/1927 e che il suddetto Foglio 7 non è interessato da alcun provvedimento di concessione.

Si evidenzia, inoltre, anticipando quanto riportato allo specifico paragrafo in risposta al quesito n. 10, che i box auto riportati nella seguente tabella, realizzati ai sensi della L. 122/89, sono gravati da vincolo di pertinenzialità.

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

LOTTI	Catasto	Fg.	p.lla	sub.	piano
1	F	7	2053	3	S1
2	F	7	2053	12	S1
3	F	7	2053	20	S1
4	F	7	2053	22	S1
5	F	7	2053	23	S1
6	F	7	2053	24	S1
7	F	7	2053	33	S1
8	F	7	2053	34	S1
9	F	7	2053	73	S1
11	F	7	2053	78	S2
12	F	7	2053	79	S2
13	F	7	2053	81	S2
17	F	7	2053	85	S2
20	F	7	2053	90	S2
21	F	7	2053	91	S2
24	F	7	2053	97	S2
25	F	7	2053	98	S2
26	F	7	2053	99	S2
27	F	7	2053	100	S2
28	F	7	2053	101	S2
29	F	7	2053	102	S2
30	F	7	2053	103	S2
31	F	7	2053	104	S2
32	F	7	2053	106	S2
34	F	7	2053	108	S2
35	F	7	2053	109	S2
36	F	7	2053	110	S2
37	F	7	2053	111	S2
38	F	7	2053	112	S2
39	F	7	2053	113	S2

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

PIÙ PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE – 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 immobili oggetto di pignoramento, ad eccezione del box auto di cui al **LOTTO 1**, sono attualmente senza alcun contratto di locazione.

In ogni caso, con riferimento ai valori unitari di locazione, desunti dalle tabelle O.M.I. (cfr. **Allegati L1 e L2**), lo scrivente esperto ha determinato il più probabile canone di locazione per tutti i lotti 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 riepilogativa in calce al presente paragrafo.

CANONI UNITARI (€ x mq / mese)			
Tipologia immobile			
box	deposito	commerciale	alloggi
2,15	2,15	6,35	4,05

Dove, in generale, tenendo conto dei valori unitari di locazione e delle superfici commerciali precedentemente calcolate, il valore del più probabile canone di locazione annuo è data da:

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

In merito al canone pattuito per il box auto del **LOTTO 1**, si rappresenta, con riferimento al valore dello stesso canone desunto dal contratto di locazione, che lo stesso bene è concesso in locazione con un canone annuo di **€ 1.200,00** superiore ad 1/3 del giusto prezzo.

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

LOTTI	Fg.	p.lla	sub.	Sup. Comm. (mq)	Canone annuo in c.t.	1/3 Canone annuo in c.t.
1	7	2053	3	32,19	€ 800,00	€ 267,00
2	7	2053	12	27,27	€ 700,00	€ 233,00
3	7	2053	20	17,91	€ 500,00	€ 167,00
4	7	2053	22	18,92	€ 500,00	€ 167,00
5	7	2053	23	20,04	€ 500,00	€ 167,00
6	7	2053	24	27,33	€ 700,00	€ 233,00
7	7	2053	33	26,31	€ 700,00	€ 233,00
8	7	2053	34	22,65	€ 600,00	€ 200,00
9	7	2053	73	77,43	€ 2.000,00	€ 667,00
10	7	2053	18	7,14	€ 200,00	€ 67,00
11	7	2053	78	31,60	€ 800,00	€ 267,00
12	7	2053	79	30,02	€ 800,00	€ 267,00
13	7	2053	81	17,14	€ 400,00	€ 133,00
14	7	2053	82	21,16	€ 500,00	€ 167,00
15	7	2053	83	59,69	€ 1.500,00	€ 500,00
16	7	2053	84	31,66	€ 800,00	€ 267,00
17	7	2053	85	29,25	€ 800,00	€ 267,00
18	7	2053	88	17,88	€ 500,00	€ 167,00
19	7	2053	89	18,44	€ 500,00	€ 167,00
20	7	2053	90	26,13	€ 700,00	€ 233,00
21	7	2053	91	20,23	€ 500,00	€ 167,00
22	7	2053	92	28,72	€ 700,00	€ 233,00
23	7	2053	95	25,73	€ 700,00	€ 233,00
24	7	2053	97	20,60	€ 500,00	€ 167,00
25	7	2053	98	44,31	€ 1.100,00	€ 367,00
26	7	2053	99	20,00	€ 500,00	€ 167,00
27	7	2053	100	40,73	€ 1.100,00	€ 367,00
28	7	2053	101	41,25	€ 1.100,00	€ 367,00
29	7	2053	102	19,52	€ 500,00	€ 167,00
30	7	2053	103	25,46	€ 700,00	€ 233,00
31	7	2053	104	36,17	€ 900,00	€ 300,00
32	7	2053	106	34,48	€ 900,00	€ 300,00
33	7	2053	107	24,95	€ 600,00	€ 200,00
34	7	2053	108	61,39	€ 1.600,00	€ 533,00
35	7	2053	109	64,03	€ 1.700,00	€ 567,00
36	7	2053	110	26,84	€ 700,00	€ 233,00
37	7	2053	111	22,41	€ 600,00	€ 200,00
38	7	2053	112	33,39	€ 900,00	€ 300,00
39	7	2053	113	36,19	€ 900,00	€ 300,00
40	7	2053	42	128,25	€ 6.200,00	€ 2.067,00
41	7	2053	45	55,71	€ 4.200,00	€ 1.400,00
42	7	2053	75	96,53	€ 7.400,00	€ 2.467,00
43	7	2053	76	55,71	€ 4.200,00	€ 1.400,00
44	7	2053	59	102,42	€ 5.000,00	€ 1.667,00

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

REGIME PATRIMONIALE DEBITORE – 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;

Nel caso in esame il debitore esecutato è società di persone denominata "***OMISSIS***" con sede legale in ***OMISSIS***., C.F. / P.IVA ***OMISSIS***, numero REA ***OMISSIS***, iscritta nel Registro Imprese dal ***OMISSIS***, avente il seguente oggetto sociale: "*Costruzione, riparazione ed ammodernamento di opere pubbliche, lavori edili, stradali,.....*". Il valore nominale dei conferimenti è di € 103.291,38 (cfr. Visura camerale in **Allegato H1**).

VINCOLI ED ONERI – 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****);*

VINCOLI

I beni staggiti, sulla base dei riscontri effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pellezzano (SA), non sono soggetti a particolari vincoli derivanti dallo strumento di pianificazione territoriale attualmente vigente.

Tenuto conto che il territorio del Comune di Pellezzano è ricompreso nel ***PSAI Fiume Sele*** *(Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Regionale Destra Sele* ora incluso nel più ampio *Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Campania Sud e Interregionale del fiume Sele)*:

Immobile	*Foglio*	*Part.*	*Sub.*	*Rischio idraulico*	*Aree inondabili*	*Rischio frane*	*Rischio pericolosità da frane*
Tutti i Lotti	7	2053	Tutti	**Nullo**	**Nullo**	**R1**	**P1**

dove:

R1 = *RISCHIO MODERATO*

P1 = *PERICOLOSITA' MODERATA*

Si segnala, inoltre, che tutti i box auto, ubicati ai piani primo e secondo sottostrada del più ampio complesso edilizio in esame, sono stati realizzati con **vincolo di pertinenzialità** ai sensi della L. 122/89, in virtù di **Atto d'Obbligo** reso nella documentazione a corredo dell'originario *Permesso di Costruire n. 16/04*. Pertanto, tutti i box auto staggiti sono soggetti al predetto vincolo, ad esclusione degli immobili elencati nella seguente tabella, per i quali il **Comune di Pellezzano ha autorizzato**, previa corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01, **lo svincolo della pertinenzialità**.

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

LOTTI	Catasto	Fg.	p.lla	sub.	piano
14	F	7	2053	82	S2
15	F	7	2053	83	S2
16	F	7	2053	84	S2
18	F	7	2053	88	S2
19	F	7	2053	89	S2
22	F	7	2053	92	S2
23	F	7	2053	95	S2
33	F	7	2053	107	S2

In particolare, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- ***Autorizzazione Svincolo Pertinenzialità box auto del 13/06/2018, prot. N. 8077*** con la quale, tra altri, sono stati svincolati i box auto staggiti rubricati con i subb. **83, 84, 86, 88, 89, 92, e 95** (cfr. **Allegato I14**);
- ***Autorizzazione Svincolo Pertinenzialità box auto del 08/10/2018, prot. N. 13218*** con la quale è stato svincolato il box auto staggiti rubricato con il sub. **107** (cfr. **Allegato I15**);
- ***Autorizzazione Svincolo Pertinenzialità box auto del 09/01/2019, prot. N. 281*** con la quale è stato svincolato il box auto staggiti rubricato con il sub. 82 (cfr. **Allegato I16**);

SPESE FISSE DI GESTIONE E/O MANUTENZIONE

Le spese condominiali ordinarie annue e le spese scadute e non pagate del 01/01/2018 al 31/05/2019, relative ai cespiti staggiti, sono sinteticamente riepilogate nella tabella che segue, così come fornite dall'Amministratore p.t. del "Condominio OMISSIS" di Via V. e R. Rago n. 2 – Pellezzano (SA), ***OMISSIS*** (cfr. **Allegato H10**).

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

LOTTI	Catasto	Fg.	p.lla	sub.	catg.	piano	spese annue	spese scadute
1	F	7	2053	3	C/6	S1	€ 12,00	€ 17,00
2	F	7	2053	12	C/6	S1	€ 12,00	€ 0,00
3	F	7	2053	20	C/6	S1	€ 24,00	€ 34,00
4	F	7	2053	22	C/6	S1	€ 24,00	€ 34,00
5	F	7	2053	23	C/6	S1	€ 24,00	€ 34,00
6	F	7	2053	24	C/6	S1	€ 12,00	€ 17,00
7	F	7	2053	33	C/6	S1	€ 24,00	€ 34,00
8	F	7	2053	34	C/6	S1	€ 36,00	€ 51,00
9	F	7	2053	73	C/6	S1	€ 84,00	€ 119,00
10	F	7	2053	18	C/2	S1	€ 0,00	€ 0,00
11	F	7	2053	78	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
12	F	7	2053	79	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
13	F	7	2053	81	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
14	F	7	2053	82	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
15	F	7	2053	83	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
16	F	7	2053	84	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
17	F	7	2053	85	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
18	F	7	2053	88	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
19	F	7	2053	89	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
20	F	7	2053	90	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
21	F	7	2053	91	C/6	S2	€ 12,00	€ 0,00
22	F	7	2053	92	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
23	F	7	2053	95	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
24	F	7	2053	97	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
25	F	7	2053	98	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
26	F	7	2053	99	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
27	F	7	2053	100	C/6	S2	€ 24,00	€ 34,00
28	F	7	2053	101	C/6	S2	€ 24,00	€ 0,00
29	F	7	2053	102	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
30	F	7	2053	103	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
31	F	7	2053	104	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
32	F	7	2053	106	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
33	F	7	2053	107	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
34	F	7	2053	108	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
35	F	7	2053	109	C/6	S2	€ 24,00	€ 34,00
36	F	7	2053	110	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
37	F	7	2053	111	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
38	F	7	2053	112	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
39	F	7	2053	113	C/6	S2	€ 12,00	€ 17,00
40	F	7	2053	42	A/2	T	€ 240,00	€ 340,00
41	F	7	2053	45	C/1	T	€ 144,00	€ 204,00
42	F	7	2053	75	C/1	T	€ 132,00	€ 187,00
43	F	7	2053	76	C/1	T	€ 252,00	€ 357,00
44	F	7	2053	59	A/2	3°	€ 396,00	€ 0,00
TOTALI							**€ 1.800,00**	**€ 1.921,00**

Si evidenzia che al successivo paragrafo in risposta al quesito n. 13, sono riportati gli oneri inerenti la sanatoria per difformità edilizie e per l'agibilità.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – 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**, e riferite al ventennio antecedente la presente relazione, risultano **le seguenti formalità pregiudizievoli riportate di seguito** in ordine cronologico, in forma sintetica e con indicazione dei creditori iscritti, relative sia agli immobili staggiti, sia ai debitori esecutati e loro danti causa, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva e non attinenti alla presente procedura (cfr. **Allegato G**)

ISCRIZIONI

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritta a SALERNO il 18/10/2007
  Reg. gen. 50989 - Reg. part. 12799
  Quote del DIRITTO DI PROPRIETA': **1/1** su immobili dell'**unità negoziale 1**;
  Importo Totale: € 4.000.000,00
  A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, per la quota di **1/1** relativamente all'**unità negoziale 1**;
  Contro OMISSIS, con sede in ***OMISSIS***, C.F. ***OMISSIS***, per la quota di **1/1**, relativamente all'**unità negoziale 1**;
  Capitale: € 2.000.000,00
  Spese: 0,00
  Tasso interesse annuo: 6.44%
  Importi variabili: -
  Durata: 30 anni
  Rogante: Notaio AMATO FABRIZIO – CAVA DEI TIRRENI (SA)
  Data: 17/10/2007
  N° repertorio: 65244/19707
  Note: (1) L'ipoteca volontaria è iscritta, sugli immobili (**unità negoziale 1**) censiti in NCT di Pellezzano col Fg. 7, p.lle 2044 e 2000, nonché in NCEU di Pellezzano col Fg. 7, p.lla 1636, sub. 5; **(2)** A margine dell'iscrizione risultano *n. 3 annotazioni di erogazione parziale, n. 1 annotazione di erogazione a saldo, n. 4 comunicazioni di cancellazione parziale (inerenti immobili estranei alla procedura)* oltre a:

- *Iscrizione n. 224* del 15/04/2009 (NOTA ANNOTATA) di rettifica (cfr. **iscrizione successiva**);

- *Annotazione n. 3543* del 01/10/2009, nn. 44742/3543 (*Riduzione di somma*) per Atto Notarile Pubblico del Dott. Amato Fabrizio da Cava dei Tirreni (SA), rogato il 15/07/2009, Rep. 67243/21182 (Riduzione di somma dovuta da € 2.000.000,0 a € 1.600.000,00 e Riduzione somma dell'ipoteca da € 4.000.000,00 ad € 3.200.000,00);

- *Annotazione n. 3547* del 01/10/2009, nn. 44746/3547 (*Restrizione di beni*) per Atto Notarile Pubblico del Dott. Amato Fabrizio da Cava dei Tirreni (SA), rogato il 15/07/2009, Rep. 67243/21182. **La liberazione dall'ipoteca riguarda, tra altri, i seguenti beni staggiti: Foglio 7, particella n. 2053, subb. 3, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 33, 34, nonché sub. 8 (ora sub. 73) e sub. 1 (ora subb. 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 88, 89, 90, 91, 92, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 1074, 108, 109, 110, 111, 112 e 113)**;

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

- *Annotazione n. 3549* del 01/10/2009, nn. 44748/3549 (*Frazionamento in quota*) per Atto Notarile Pubblico del Dott. Amato Fabrizio da Cava dei Tirreni (SA), rogato il 15/07/2009, Rep. 67243/21182. **Il frazionamento in quote dell'ipoteca riguarda, tra altri, i seguenti beni staggiti: Foglio 7, particella n. 2053, subb. 12 e 59, 42, 45, 43 (ora sub. 75), 44 (ora sub. 76)**;

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
  Iscritta a SALERNO il 15/04/2009
  Reg. gen. 17043 - Reg. part. 2024
  Quote del DIRITTO DI PROPRIETA': **1/1** su immobili dell'**unità negoziale 1**;
  Importo Totale: € 4.000.000,00
  A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, per la quota di **1/1** relativamente all'**unità negoziale 1**;
  Contro OMISSIS, con sede in ***OMISSIS***, C.F. ***OMISSIS***, per la quota di **1/1**, relativamente all'**unità negoziale 1**;
  Capitale: € 2.000.000,00
  Spese: 0,00
  Tasso interesse annuo: 6.44%
  Importi variabili: -
  Durata: 30 anni
  Rogante: Notaio AMATO FABRIZIO – CAVA DEI TIRRENI (SA)
  Data: 08/04/2009
  N° repertorio: 66942/20960
  Note: (1) Tale iscrizione è in rettifica alla formalità iscritta il 18/10/2007 ai nn. 50989/12799 (cfr. **iscrizione precedente**); **(2)** L'ipoteca volontaria è iscritta, sugli immobili (**unità negoziale 1**) censiti in NCT di Pellezzano col Fg. 7, p.lle 2044 e 2000, nonché in NCEU di Pellezzano col Fg. 7, p.lla 1636, sub. 5; **(3)** A margine dell'iscrizione risultano *n. 1 annotazione di erogazione a saldo e n. 2 comunicazioni di cancellazione parziale (inerenti immobili estranei alla procedura)* oltre a:

- *Annotazione n. 3544* del 01/10/2009, nn. 44743/3544 (*Riduzione di somma*) per Atto Notarile Pubblico del Dott. Amato Fabrizio da Cava dei Tirreni (SA), rogato il 15/07/2009, Rep. 67243/21182 (Riduzione di somma dovuta da € 2.000.000,0 a € 1.600.000,00 e Riduzione somma dell'ipoteca da € 4.000.000,00 ad € 3.200.000,00);

- *Annotazione n. 3548* del 01/10/2009, nn. 44747/3548 (*Restrizione di beni*) per Atto Notarile Pubblico del Dott. Amato Fabrizio da Cava dei Tirreni (SA), rogato il 15/07/2009, Rep. 67243/21182. **La liberazione dall'ipoteca riguarda, tra altri, i seguenti beni staggiti: Foglio 7, particella n. 2053, subb. 3, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 33, 34, nonché sub. 8 (ora sub. 73) e sub. 1 (ora subb. 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 88, 89, 90, 91, 92, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 1074, 108, 109, 110, 111, 112 e 113)**;

  Annotazione n. 3550 del 01/10/2009, nn. 44749/3550 (*Frazionamento in quota*) per Atto Notarile Pubblico del Dott. Amato Fabrizio da Cava dei Tirreni (SA), rogato il 15/07/2009, Rep. 67243/21182. **Il frazionamento in quote dell'ipoteca riguarda, tra altri, i seguenti beni staggiti: Foglio 7, particella n. 2053, subb. 12 e 59, 42, 45, 43 (ora sub. 75), 44 (ora sub. 76)**;

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

TRASCRIZIONI

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a SALERNO il 04/12/2018
  Reg. gen. 46513 - Reg. part. 35716
  Quote del DIRITTO DI PROPRIETA': **1/1** su immobili staggiti nell'**unità negoziale 1**;
  A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, per la quota di **1/1** relativamente all'**unità negoziale 1**:
  Contro OMISSIS, con sede in ***OMISSIS***, C.F. ***OMISSIS***, per la quota di **1/1**, relativamente all'**unità negoziale 1**;

  Note: Il pignoramento è trascritto sugli immobili staggiti censiti in NCEU di Pellezzano (SA), **Fg. 7, p.lla 2053, subb. 3, 12, 18, 20, 22, 23, 24, 33, 34, 73, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 88, 89, 90, 91, 92, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 42, 45, 75, 76 e 59 (unità negoziale 1)**, nonché sui beni staggiti di cui al **Gruppo B**, esclusi dalla presente stima;
  Tale pignoramento ha generato la presente Procedura Esecutiva R.E. 345/2018.

Per un maggior dettaglio relativo alle formalità su esposte si faccia riferimento alle ispezioni ipotecarie allegate.

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 e riferiti al singolo lotto di vendita. Si precisa che nella determinazione del costo relativo alla cancellazione delle ipoteche volontarie si è raddoppiato il valore della Tassa ipotecaria (€ 35x2= € 70,00) in quanto le ipoteche volontarie oggetto di cancellazione con il Decreto di Trasferimento sono in numero di 2.

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

LOTTO	Foglio	P.lla	Sub.	COSTI CANC. N. 2 IPOTECHE VOLONTARIE				COSTI CANC. PIGNORAMENTO				TOT COSTI
				Capitale	Totale	Tassa ipotecaria	COSTO TOT	Tassa ipotecaria	Imposta Bollo	Imposta Ipotecaria	COSTO TOT	
1	7	2053	3	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
2	7	2053	12	€ 88.000,00	€ 176.000,00	€ 35,00	€ 70,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 364,00**
3	7	2053	20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
4	7	2053	22	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
5	7	2053	23	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
6	7	2053	24	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
7	7	2053	33	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
8	7	2053	34	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
9	7	2053	73	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
10	7	2053	18	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
11	7	2053	78	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
12	7	2053	79	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
13	7	2053	81	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
14	7	2053	82	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
15	7	2053	83	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
16	7	2053	84	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
17	7	2053	85	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
18	7	2053	88	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
19	7	2053	89	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
20	7	2053	90	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
21	7	2053	91	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
22	7	2053	92	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
23	7	2053	95	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
24	7	2053	97	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
25	7	2053	98	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
26	7	2053	99	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
27	7	2053	100	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
28	7	2053	101	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
29	7	2053	102	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
30	7	2053	103	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
31	7	2053	104	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
32	7	2053	106	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
33	7	2053	107	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
34	7	2053	108	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
35	7	2053	109	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
36	7	2053	110	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
37	7	2053	111	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
38	7	2053	112	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
39	7	2053	113	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 294,00**
40	7	2053	42	€ 190.000,00	€ 380.000,00	€ 35,00	€ 70,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 364,00**
41	7	2053	45	€ 70.000,00	€ 140.000,00	€ 35,00	€ 70,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 364,00**
42	7	2053	75	€ 65.000,00	€ 130.000,00	€ 35,00	€ 70,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 364,00**
43	7	2053	76	€ 120.000,00	€ 240.000,00	€ 35,00	€ 70,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 364,00**
44	7	2053	59	€ 88.000,00	€ 176.000,00	€ 35,00	€ 70,00	€ 35,00	€ 59,00	€ 200,00	€ 294,00	**€ 364,00**

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

ACQUISIZIONE VISURE IPOCATASTALI – 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 C**), sia le visure ipotecarie a favore e contro, riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva e non attinenti alla stessa P.E. (cfr. **Allegato G**).

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

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA EDILIZIA – 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. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Pellezzano (SA) è il **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**, approvato con Decreto della Provincia di Salerno del 07/06/1999.

Con Delibera G.C. n. 68 del 31/07/2017, è stato adottato il nuovo strumento di pianificazione **P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale)** e, da tale data erano in vigore, per la durata di dodici mesi (entro i quali sarebbe dovuto essere approvato il P.U.C.) le *Norme di Salvaguardia* dettate dall'art. 12 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., e disciplinate dall'art. 10 della L.R. n. 16/04, come modificato dalla L.R. n. 19/09. Poiché il P.U.C. non è stato approvato entro i dodici mesi previsti, le Norme di Salvaguardia sono decadute e pertanto, all'attualità vige il preesistente P.R.G.

Il **P.R.G.** inquadra la zona in cui sono presenti gli immobili esecutati come **zona omogenea F3 "VERDE ATTREZZATO"**, per la quale è stato varato, con Delibera C.C. n. 20 del 14/06/2003, il piano di Riqualificazione Urbanistica del complesso edilizio "Ex dopolavoro Garibaldi" ed aree limitrofe della frazione Coperchia.

Le *Norme di Attuazione* dello strumento urbanistico vigente ed il Regolamento edilizio, sono reperibili sul sito internet istituzionale dell'Ente.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In particolare il sottoscritto ha acquisito la seguente documentazione:

- Parte del Fascicolo del ***Permesso di Costruire N. 16/04 del 04/06/2004***, comprendente il titolo, la voltura dello stesso e le Relazioni tecniche inerenti la costruzione del complesso edilizio con immobili staggiti sito in via V. e R. Rago (cfr. **Allegato I1**);
- Fascicolo della ***D.I.A. 108-08, prot. 15380 del 22/12/2008 per Variante al P.d.C. 16/04***, comprendente la denuncia, la relazione asseverata, la Relazione tecnica ed i grafici d'interesse, inerenti la costruzione del complesso edilizio con immobili staggiti sito in via V. e R. Rago (cfr. **Allegato I2**);
- ***Attestazione di Agibilità del 16/09/2009*** con riguardo all'intero fabbricato di Via Rago con esclusione di alcuni box al piano primo sottostrada e di tutti quelli ubicati al piano secondo sottostrada (cfr. **Allegato I3**);
- Fascicolo della ***D.I.A. 92-09, prot. 11266 del 09/09/2009***, comprendente la denuncia, la Relazione tecnica ed i grafici d'interesse, inerenti il completamento e le modifiche interne di alcuni box auto situati al piano primo sottostrada (ex subb. 8 e 32) del fabbricato sito in via V. e R. Rago (cfr. **Allegato I4**);
- Fascicolo della ***Richiesta di Agibilità post D.I.A. 92-09, prot. 11266 del 09/09/2009***, (cfr. **Allegato I5**);
- Fascicolo della ***Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Prot. N. 11794 del 06/11/2012***, comprendente l'istanza, la relazione asseverata, le relazioni tecniche ed i grafici progettuali inerenti le modifiche interne ed il frazionamento di un box auto situato al piano primo sottostrada (subb. 69 e 70 entrambi ex sub. 8) del fabbricato sito in via V. e R. Rago (cfr. **Allegato I6**);
- ***Certificazione di Agibilità del 28/01/2013*** con riguardo ai box (subb. 69-70) al piano primo sottostrada (cfr. **Allegato I7**);
- Fascicolo della ***C.I.L.A., Prot. N. 12734 del 25/09/2017***, comprendente l'istanza, la relazione asseverata, le relazioni tecniche ed i grafici progettuali inerenti il completamento del piano secondo sottostrada del fabbricato sito in via V. e R. Rago (cfr. **Allegato I8**);
- ***Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 08/06/2018, prot. N. 7776*** con riguardo ai box del piano secondo sottostrada (cfr. **Allegato I9**);
- Fascicolo della ***C.I.L.A., Prot. N. 16620 del 14/12/2017***, comprendente l'istanza, la relazione asseverata, le relazioni tecniche ed i grafici progettuali inerenti le modifiche interne ed il frazionamento di un box auto (subb. 73 e 74 ex sub. 69) del piano primo sottostrada del fabbricato sito in via V. e R. Rago (cfr. **Allegato I10**);
- ***Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 12/01/2018, prot. N. 697*** con riguardo ai box (subb. 73 e 74) del piano primo sottostrada (cfr. **Allegato I11**);
- Fascicolo della ***C.I.L.A., Prot. N. 23 del 02/01/2018***, comprendente l'istanza, la relazione asseverata, le relazioni tecniche ed i grafici progettuali inerenti le modifiche interne e fusione di due locali commerciali (sub. 75 e 76 ex subb. 44 e 45) del piano terra del fabbricato sito in via V. e R. Rago (cfr. **Allegato I12**);

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

- ***Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 28/06/2018, prot. N. 8867*** con riguardo ai locali commerciali (subb. 75 e 76) del piano terra (cfr. **Allegato I13**);
- ***Autorizzazione Svincolo Pertinenzialità box auto del 13/06/2018, prot. N. 8077*** con riguardo ai box auto (subb. 80, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 92, 93, 94, 95, 96 e 105) (cfr. **Allegato I14**);
- ***Autorizzazione Svincolo Pertinenzialità box auto del 08/10/2018, prot. N. 13218*** con riguardo al box auto (sub. 107) (cfr. **Allegato I15**);
- ***Autorizzazione Svincolo Pertinenzialità box auto del 09/01/2019, prot. N.*** 281 con riguardo al box auto (sub. 82) (cfr. **Allegato I16**)

Sulla scorta della suddetta documentazione acquisita e per quanto è stato possibile accertare sui luoghi l'esito della verifica urbanistica ed edilizia, limitatamente ad alcune unità immobiliari, è la **non perfetta rispondenza alle previsioni progettuali** dell'epoca.

In particolare, con riferimento al locale commerciale di cui al **Lotto 42**, si è riscontrata un'altezza interna finita pari a circa 2,68 m che risulta **inferiore** ai 2,75 m previsti nei titoli abilitativi (cfr. pianta di rilievo in **Allegato D** e grafici progettuali in **Allegato I2** e **I12**). Tale difformità è sanabile con **C.I.L.A.** di cui al **comma 5, art. 6-bis, D.P.R. 380/01**, previa corresponsione della sanzione prevista (€ 1.000,00), degli oneri tecnici e dei diritti Comunali, sempre che l'altezza interna finita sia ricondotta almeno a 2,70 m, così come previsto dal vigente Regolamento Edilizio Comunale (tale circostanza potrebbe essere attuata mediante la sostituzione degli attuali pannelli coibenti posizionati sul soffitto con altri elementi di minore spessore). Inoltre, a valle della suddetta Comunicazione asseverata, occorrerà effettuare una nuova ***Segnalazione Certificata per l'Agibilità***. Si segnala, a tal proposito, che la ***Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 28/06/2018*** (cfr. **Allegato I13**), relativa ai **Lotti 42** e **43, non ha efficacia** in quanto il **Lotto 42** è affetto dalla difformità descritta in precedenza, mentre il **Lotto 43**, come il **Lotto 41**, non è ancora ultimato in quanto privo delle finiture degli impianti. Pertanto allo stato, i **Lotti 41, 42** e **43** non sono agibili. Ancora, si rileva la non coerenza delle planimetrie catastali di tali lotti limitatamente alle indicazioni non corrette delle altezze ivi riportate. Sarà necessario, pertanto, a valle dei lavori di completamento riguardante i **Lotti 41** e **43** e successivamente all'adeguamento di altezza interna del locale di cui al **Lotto 42**, procedere con una variazione catastale tipo DOCFA.

Le ulteriori difformità riscontrate **riguardano la variazione di altezza interna a tutti i box auto staggiti**, fatta eccezione per i locali di cui ai **Lotti 7** e **8** che risultano regolari. Tali variazioni consistono nell'incremento, variabile dai 5 ai 15 cm, dell'altezza assentita di 2,50 m. Per effetto dell'incremento di altezze interne si è avuto un aumento dei volumi ed una variazione strutturale. L'aumento dei volumi non rileva ai fini urbanistici in quanto trattasi di volumi entro terra (cfr. Art. 37 del Regolamento Edilizio Comunale di Pellezzano) mentre la variazione strutturale, dovuta con ogni probabilità ad una maggiore altezza dei pilastri conseguente ad un maggiore approfondimento dei piani interrati (i piani fuori terra non risultano variati), sebbene a parere dello scrivente non dovrebbe incidere sensibilmente sulla sicurezza strutturale (l'incremento di altezza di 30 cm rispetto all'altezza complessiva del fabbricato di circa 20 metri non dovrebbe comportare variazioni apprezzabili sul comportamento sismico generale del complesso edilizio), andrebbe verificata e certificata. Naturalmente, tale verifica interesserebbe l'intero complesso e non potrà essere effettuata dal singolo acquirente dei box auto. Tale incertezza/aleatorietà sarà portata in conto nella stima del valore a base d'asta. Successivamente occorrerà effettuare una nuova ***Segnalazione Certificata per l'Agibilità.*** Ancora, si rileva la non coerenza delle planimetrie catastali di tali lotti limitatamente alle indicazioni non corrette delle altezze

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

ivi riportate. Sarà necessario, pertanto, a valle delle verifiche anzidette, procedere con una variazione catastale tipo DOCFA.

Tutte le sopra menzionate circostanze sono portate in conto nella stima successivamente effettuata, attraverso la decurtazione dal valore di stima, dei **costi di regolarizzazione** dovuti alla *regolarizzazione catastale* (**C1**), alla *regolarizzazione urbanistico/edilizia* (**C2**), all'Agibilità (**C3**) e, relativamente ai box auto, all'*autorizzazione allo svincolo della pertinenzialità* (**C4**).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI – 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 lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Per una migliore individuazione dei beni ed al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si ritiene opportuno suddividere gli immobili pignorati in complessivi **44 (quarantaquattro) distinti lotti di vendita**, funzionali alle caratteristiche e peculiarità di ognuno.

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***.

Poiché i costi unitari rilevati sono riferiti ad immobili in *condizioni di ordinarietà* o *normalità* (, si sono eseguite le opportune **correzioni** attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti, 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* (***Vmu***). A tale valore, poi, sono stati detratti i costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistico / edilizia.

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, dell'assenza di garanzia di vizi occulti, dell'incertezza/aleatorietà dovuta alla eventuale verifica strutturale da eseguire sul complesso edilizio, ecc.

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

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; immobiliare.it; tecnocasa.it; eurekasa.it; trova-casa.net; borsinoimmobiliare.it*); siti internet che si occupano delle vendite giudiziarie (*ASTEGIUDIZIARIESALERNO.IT; ASTELEGALIGIUDIZIARIE.IT*); imprese e tecnici del settore edile; riviste specializzate del settore, 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 secondo semestre dell'anno 2018. I risultati, indicano che le traslazioni immobiliari nella zona in cui ricade l'immobile 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 dei beni.

Stima del valor capitale unitario

Con riferimento ai valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, e dalle altre fonti sopra specificate, per la zona in esame, emergono i seguenti *valori capitale unitari medi per metro quadro di superficie* riportati nella seguente tabella riepilogativa:

VALORI UNITARI (€ x mq)			
Tipologia immobile			
box	deposito	commerciale	alloggi
540	300	1600	1450

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI LOTTI DI VENDITA

Sulla base dei procedimenti estimativi sopra esposti, si riporta nella tabella riepilogativa seguente il **più probabile valore di mercato**, in cifra tonda (c.t.), relativo a tutti i lotti di vendita.

Si specifica che nella tabella seguente sono riportai i valori: dei **coefficienti di merito o di differenziazione** quali la *forma* (**coeff. K1**), la *fruibilità* interna degli spazi (**coeff. K2**) e lo *stato manutentivo e/o di completamento* (**coeff. K3**), descritti al paragrafo del quesito n. 4; dei **costi di regolarizzazione** dovuti alla *regolarizzazione catastale* (**C1**), alla *regolarizzazione urbanistico/edilizia* (**C2**), all'Agibilità (**C3**) e, relativamente ai box auto, all'*autorizzazione allo svincolo della pertinenzialità* (**C4**); delle **detrazioni** che tengono conto delle *spese di cancellazione delle formalità*, dell'*assenza di garanzia di vizi occulti* (**D1**) dell'incertezza/aleatorietà dovuta alla eventuale verifica strutturale da eseguire sul complesso edilizio (**D2**).

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

LOTTI	Fg.	p.lla	sub.	Sup. Comm.	Coeficienti di differenziazione			Costi per regolarizzazione					Vmu	VM	Detrazioni		V b.a. in c.t.
				(mq)	K1	K2	K3	C1	C2	C3	C4	TOT			D1	D2	
1	7	2053	3	32,19	1,00	1,00	1,10	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 430,00	€ 3.730,00	€ 594,00	€ 19.120,86	5%	20%	**€ 11.000**
2	7	2053	12	27,27	0,90	1,00	1,10	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 370,00	€ 3.670,00	€ 534,60	€ 14.578,54	5%	20%	**€ 7.000**
3	7	2053	20	17,91	1,00	1,00	1,10	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 240,00	€ 3.540,00	€ 594,00	€ 10.638,54	5%	20%	**€ 4.000**
4	7	2053	22	18,92	1,00	1,00	1,10	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 260,00	€ 3.560,00	€ 594,00	€ 11.238,48	5%	20%	**€ 5.000**
5	7	2053	23	20,04	1,00	1,00	1,10	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 270,00	€ 3.570,00	€ 594,00	€ 11.903,76	5%	20%	**€ 5.000**
6	7	2053	24	27,33	0,80	1,00	1,10	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 370,00	€ 3.670,00	€ 475,20	€ 12.987,22	5%	20%	**€ 6.000**
7	7	2053	33	26,31	1,00	1,00	1,10	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 360,00	€ 360,00	€ 594,00	€ 15.628,14	5%	0%	**€ 15.000**
8	7	2053	34	22,65	1,00	1,00	1,10	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 310,00	€ 310,00	€ 594,00	€ 13.454,10	5%	20%	**€ 10.000**
9	7	2053	73	77,43	0,90	1,00	1,10	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 1.050,00	€ 4.350,00	€ 534,60	€ 41.394,08	5%	20%	**€ 27.000**
10	7	2053	18	7,14	1,00	1,00	1,00	€ 500,00	€ 1.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.500,00	€ 300,00	€ 2.142,00	5%	0%	**€ 1.000**
11	7	2053	78	31,60	1,00	1,00	1,00	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 430,00	€ 3.730,00	€ 540,00	€ 17.064,00	5%	20%	**€ 9.000**
12	7	2053	79	30,02	1,00	1,00	1,00	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 410,00	€ 3.710,00	€ 540,00	€ 16.210,80	5%	20%	**€ 8.000**
13	7	2053	81	17,14	1,00	1,00	1,00	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 0,00	€ 3.300,00	€ 540,00	€ 9.255,60	5%	20%	**€ 4.000**
14	7	2053	82	21,16	1,00	1,00	1,00	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 0,00	€ 3.300,00	€ 540,00	€ 11.426,40	5%	20%	**€ 5.000**
15	7	2053	83	59,69	1,00	1,00	1,10	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 0,00	€ 3.300,00	€ 594,00	€ 35.455,86	5%	20%	**€ 23.000**
16	7	2053	84	31,66	1,00	1,00	1,00	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 430,00	€ 3.730,00	€ 540,00	€ 17.096,40	5%	20%	**€ 9.000**
17	7	2053	85	29,25	1,00	0,80	1,00	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 390,00	€ 3.690,00	€ 432,00	€ 12.636,00	5%	20%	**€ 6.000**
18	7	2053	88	17,88	1,00	1,00	1,00	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 0,00	€ 3.300,00	€ 540,00	€ 9.655,20	5%	20%	**€ 4.000**
19	7	2053	89	18,44	1,00	1,00	1,00	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 0,00	€ 3.300,00	€ 540,00	€ 9.957,60	5%	20%	**€ 4.000**
20	7	2053	90	26,13	1,00	1,00	1,00	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 350,00	€ 3.650,00	€ 540,00	€ 14.110,20	5%	20%	**€ 7.000**
21	7	2053	91	20,23	1,00	1,00	1,00	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 270,00	€ 3.570,00	€ 540,00	€ 10.924,20	5%	20%	**€ 5.000**
22	7	2053	92	28,72	1,00	1,00	1,00	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 0,00	€ 3.300,00	€ 540,00	€ 15.508,80	5%	20%	**€ 8.000**
23	7	2053	95	25,73	1,00	1,00	1,00	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 0,00	€ 3.300,00	€ 540,00	€ 13.894,20	5%	20%	**€ 7.000**
24	7	2053	97	20,60	0,80	1,00	1,00	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 280,00	€ 3.580,00	€ 432,00	€ 8.899,20	5%	20%	**€ 3.000**
25	7	2053	98	44,31	1,00	1,00	0,80	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 600,00	€ 3.900,00	€ 432,00	€ 19.141,92	5%	20%	**€ 10.000**
26	7	2053	99	20,00	1,00	1,00	0,90	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 270,00	€ 3.570,00	€ 486,00	€ 9.720,00	5%	20%	**€ 4.000**
27	7	2053	100	40,73	1,00	0,90	0,80	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 550,00	€ 3.850,00	€ 388,80	€ 15.835,82	5%	20%	**€ 8.000**
28	7	2053	101	41,25	1,00	0,90	0,80	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 560,00	€ 3.860,00	€ 388,80	€ 16.038,00	5%	20%	**€ 8.000**
29	7	2053	102	19,52	1,00	1,00	0,95	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 260,00	€ 3.560,00	€ 513,00	€ 10.013,76	5%	20%	**€ 4.000**
30	7	2053	103	25,46	1,00	1,00	0,95	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 340,00	€ 3.640,00	€ 513,00	€ 13.060,98	5%	20%	**€ 6.000**
31	7	2053	104	36,17	0,80	0,90	0,95	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 490,00	€ 3.790,00	€ 369,36	€ 13.359,75	5%	20%	**€ 6.000**
32	7	2053	106	34,48	1,00	1,00	0,95	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 470,00	€ 3.770,00	€ 513,00	€ 17.688,24	5%	20%	**€ 10.000**
33	7	2053	107	24,95	1,00	1,00	1,00	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 0,00	€ 3.300,00	€ 540,00	€ 13.473,00	5%	20%	**€ 7.000**
34	7	2053	108	61,39	1,00	1,00	0,80	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 830,00	€ 4.130,00	€ 432,00	€ 26.520,48	5%	20%	**€ 16.000**
35	7	2053	109	64,03	0,90	1,00	0,95	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 860,00	€ 4.160,00	€ 461,70	€ 29.562,65	5%	20%	**€ 18.000**
36	7	2053	110	26,84	1,00	1,00	0,80	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 360,00	€ 3.660,00	€ 432,00	€ 11.594,88	5%	20%	**€ 5.000**
37	7	2053	111	22,41	1,00	1,00	0,80	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 300,00	€ 3.600,00	€ 432,00	€ 9.681,12	5%	20%	**€ 4.000**
38	7	2053	112	33,39	1,00	1,00	0,80	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 450,00	€ 3.750,00	€ 432,00	€ 14.424,48	5%	20%	**€ 7.000**
39	7	2053	113	36,19	1,00	1,00	0,80	€ 600,00	€ 2.000,00	€ 700,00	€ 490,00	€ 3.790,00	€ 432,00	€ 15.634,08	5%	20%	**€ 8.000**
40	7	2053	42	128,25	1,00	1,00	1,00	€ 600,00	€ 1.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.100,00	€ 1.450,00	€ 185.962,50	5%	0%	**€ 175.000**
41	7	2053	45	55,71	1,00	1,00	0,70	€ 600,00	€ 5.000,00	€ 1.500,00	€ 0,00	€ 7.100,00	€ 1.120,00	€ 62.395,20	5%	0%	**€ 52.000**
42	7	2053	75	96,53	1,00	1,00	0,95	€ 600,00	€ 5.000,00	€ 1.500,00	€ 0,00	€ 7.100,00	€ 1.520,00	€ 146.725,60	5%	0%	**€ 132.000**
43	7	2053	76	55,71	1,00	1,00	0,70	€ 600,00	€ 5.000,00	€ 1.500,00	€ 0,00	€ 7.100,00	€ 1.120,00	€ 62.395,20	5%	0%	**€ 52.000**
44	7	2053	59	102,42	1,00	1,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.450,00	€ 148.501,75	5%	0%	**€ 141.000**
															TOTALE		**€ 866.000**

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

SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI – 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 nonché il loro presumibile valore di mercato;

Durante il sopralluogo lo scrivente esperto ha rinvenuto, all'interno di alcuni cespiti oggetto di esecuzione forzata, il mobilio e le suppellettili, degli occupanti.

Qualora all'atto di trasferimento dell'immobile, la società debitrice esecutata e/o i possessori non provvedano a rimuovere quanto sopra, si presume una spesa complessiva, comprendente lo smontaggio, il trasporto in deposito giudiziario e/o a rifiuto e l'eventuale indennità di custodia in deposito giudiziario, il cui importo presuntivo, per ogni lotto, è elencato nella tabella seguente.

In merito al presumibile valore di mercato degli stessi beni mobili rinvenuti all'interno dei cespiti staggiti, tenendo conto dello stato d'uso, si presume l'ammontare riportato nella medesima tabella seguente.

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

LOTTI	Fg.	p.lla	sub.	Spesa presuntiva per rimozione beni mobili	Valore presuntivo beni mobili
1	7	2053	3	€ 1.000,00	€ 2.500,00
2	7	2053	12	€ 0,00	€ 0,00
3	7	2053	20	€ 0,00	€ 0,00
4	7	2053	22	€ 600,00	€ 1.500,00
5	7	2053	23	€ 200,00	€ 300,00
6	7	2053	24	€ 500,00	€ 1.000,00
7	7	2053	33	€ 500,00	€ 1.000,00
8	7	2053	34	€ 0,00	€ 0,00
9	7	2053	73	€ 1.500,00	€ 3.000,00
10	7	2053	18	€ 50,00	€ 100,00
11	7	2053	78	€ 0,00	€ 0,00
12	7	2053	79	€ 0,00	€ 0,00
13	7	2053	81	€ 0,00	€ 0,00
14	7	2053	82	€ 0,00	€ 0,00
15	7	2053	83	€ 800,00	€ 1.500,00
16	7	2053	84	€ 50,00	€ 150,00
17	7	2053	85	€ 600,00	€ 1.200,00
18	7	2053	88	€ 0,00	€ 0,00
19	7	2053	89	€ 0,00	€ 0,00
20	7	2053	90	€ 0,00	€ 0,00
21	7	2053	91	€ 0,00	€ 0,00
22	7	2053	92	€ 0,00	€ 0,00
23	7	2053	95	€ 0,00	€ 0,00
24	7	2053	97	€ 0,00	€ 0,00
25	7	2053	98	€ 0,00	€ 0,00
26	7	2053	99	€ 0,00	€ 0,00
27	7	2053	100	€ 0,00	€ 0,00
28	7	2053	101	€ 0,00	€ 0,00
29	7	2053	102	€ 0,00	€ 0,00
30	7	2053	103	€ 0,00	€ 0,00
31	7	2053	104	€ 0,00	€ 0,00
32	7	2053	106	€ 0,00	€ 0,00
33	7	2053	107	€ 200,00	€ 500,00
34	7	2053	108	€ 0,00	€ 0,00
35	7	2053	109	€ 200,00	€ 400,00
36	7	2053	110	€ 0,00	€ 0,00
37	7	2053	111	€ 0,00	€ 0,00
38	7	2053	112	€ 200,00	€ 400,00
39	7	2053	113	€ 100,00	€ 200,00
40	7	2053	42	€ 0,00	€ 0,00
41	7	2053	45	€ 0,00	€ 0,00
42	7	2053	75	€ 0,00	€ 0,00
43	7	2053	76	€ 100,00	€ 500,00
44	7	2053	59	€ 1.500,00	€ 6.000,00

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

DESCRIZIONE SINTETICA LOTTI DI VENDITA – 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. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

La descrizione sintetica di ogni lotti di vendita è raccolta in separate schede rimesse nell' Allegato L3.

REPERTORIO FOTOGRAFICO - 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 dei sopralluoghi eseguiti presso gli immobili per cui è causa, ha estratto repertorio fotografico, sia dell'esterno che dell'interno, consegnato in **Allegato E.**

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., Ing. Mauro Davascio, in ottemperanza all'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione (composta di N. 55 pagine complessive e N. 10 fascicoli di allegati) restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Salerno, 21/06/2019

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

ELENCO DEGLI ALLEGATI

FASCICOLO A	
A1	*Verbale giuramento*
A2	*Concessione proroga*
A3	*Istanza contestuale di autorizzazione e proroga RE 345_2018*
A4	*Concessione autorizzazione e proroga*
FASCICOLO B	
B1	*PEC comunicazione primo accesso creditore procedente*
B2	*PEC comunicazione primo accesso debitore esecutato*
B3	*Verbali di sopralluogo*
B4	*Comunicazione provvedimento proroga e autorizzazione*
FASCICOLO C	
C	*Planimetrie catastali degli immobili pignorati; Visure storiche per immobili e per soggetti; Stralcio del Foglio di Mappa catastale (WEGIS) elaborati planimetrici con relativi elenchi di subalterni;*
FASCICOLO D	
D	*Restituzione grafica del rilievo metrico degli immobili*
FASCICOLO E	
E	*Rilievo fotografico degli immobili*
FASCICOLO F	
F1	*Istanza CDU*
F2	*PEC istanza usi civici*
F3	*Istanza Amm pt.*
F4	*Richiesta di Accesso agli atti Comune Pellezzano*
FASCICOLO G	
G	*Ispezioni ipotecarie degli immobili e dei soggetti di cui trattasi, riferite al ventennio antecedente il conferimento d'incarico, distinte per immobile e per dati anagrafici, a favore e contro, in forma sintetica ed integrale, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva e non attinenti alla presente procedura*
FASCICOLO H	
H1	*Visura Camerale*
H2	*Nota prot. n. 0110317 - Riscontro usi civici*
H3	*CDU Pellezzano*
H4	*Atto permuta Notaio Monica del 2007*
H5	*Atto Compravendita Notaio Amato 2003*
H6	*Atto cessione diritti Notaio Monica del 2007*
H7	*Atto Compravendita Notaio Amato 2008*
H8	*Atto Compravendita Notaio Amato 2012*
H9	*Contratto locazione box auto-sub. 3*
H10	*Rendiconto Amm pt.*

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

FASCICOLO I	
I1	PdC 16_04
I2	DIA 108-08 Variante al Pdc 16-04
I3	Agibilità intero fabbricato anno 2009
I4	DIA 92-09 completamento alcuni box
I5	Richiesta agibilità post DIA 92-09
I6	SCIA 2012 divisione interna alcuni box
I7	Agibilità post SCIA 2012
I8	CILA 25-09-2017 prot 12734 completamento tutto piano secondo interrato
I9	S.C.A. del 08-06-2018 Agibilità piano secondo sottostrada
I10	CILA 14-12-2017 prot 16620 divisione alcune box primo interrato
I11	S.C.A. del 12-01-2018 Agibilità post CILA del 14-12-2017
I12	CILA 02-01-2018 prot 23 fusione locali commerciali piano terra
I13	S.C.A. del 28-06-2018 Agibilità post CILA del 02-01-2018
I14	SVINCOLO PERTINENZIALITA' n. 13 box
I15	SVINCOLO PERTINENZIALITA' box sub 107
I16	SVINCOLO PERTINENZIALITA' box sub 82
FASCICOLO L	
L1	Scheda OMI II sem. 2018 Coperchia-residenziale
L2	Scheda OMI II sem. 2018 Coperchia-terziario
L3	Schede di sintesi dei Lotti 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