

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

ASTE GIUDIZIARIE®
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE®



Procedura Esecutiva R.G.E. n°. 130/2021

ASTE GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

ASTE GIUDIZIARIE®

Creditore procedente: *****

Contro *****

ASTE GIUDIZIARIE®
Giudice dell' Esecuzione
Dott.ssa Maria TROISI

ASTE GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN FISCIANO (SA)



Castellammare di Stabia, 8/12/2023

L'Esperto

Arch. Antonio COPPOLA

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com



INDICE

PREMESSA	20
RISPOSTA AL QUESITO 1	22
RISPOSTA AL QUESITO 2	26
RISPOSTA AL QUESITO 3	66
RISPOSTA AL QUESITO 4	77
RISPOSTA AL QUESITO 5	81
RISPOSTA AL QUESITO 6	85
RISPOSTA AL QUESITO 7	87
RISPOSTA AL QUESITO 8	88
RISPOSTA AL QUESITO 9	89
RISPOSTA AL QUESITO 10	90
RISPOSTA AL QUESITO 11	90
RISPOSTA AL QUESITO 12	90
RISPOSTA AL QUESITO 13	100
RISPOSTA AL QUESITO 14	100
CONCLUSIONI	101
INDICE ALLEGATI	103



1. PREMESSA

Relazione Dell'Esperto

Il sottoscritto Arch. Antonio Coppola, iscritto degli Architetti P.P. C. della provincia di Napoli con numero 7038, è stato nominato Esperto nella Procedura Esecutiva, R.G.E. N. 130/2021 promossa da ***** Contro ***** , con decreto di nomina del 4 agosto 2022.

Il sottoscritto nominato Esperto si recava presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore per chiedere, prendere visione ed estrarre copia dei documenti necessari all'espletamento dell'incarico.

L'Esperto riferisce dunque sui beni immobili della procedura in riferimento ai Quesiti posti nel verbale di conferimento incarico e riportati di seguito:

1) QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato

(anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

a) nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato;

indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul

proseguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere

evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

2) QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della

descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

3) QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare **l'esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi** e la **situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

4) QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. __ , piano ____ int. ____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____** , **p.lla ____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

5) QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i **passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre

formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto mortis causa**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando - in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio - se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto



preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

6) **QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39

della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri;deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste **dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato

emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

7) QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio

dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

8) QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

9) QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

10) QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica 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 o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque

garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

11) QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

12) QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (*Market Approach*), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di

mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle

differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

13) QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

14) QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Allo scopo di rispondere ai quesiti il sottoscritto ha proceduto all'esamina della documentazione già in atti ed ha eseguito una serie di macroattività ed in particolare:

- la verifica della completezza della documentazione ipocatastale depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;
- l'identificazione e la descrizione attuale dei beni;
- l'acquisizione dei titoli di provenienza;
- la verifica dello stato di possesso e l'acquisizione degli atti;
- la verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale e relativa certificazione;
- la verifica dell'esistenza di censi, livelli o altro uso civico gravante sui beni e relativa certificazione;
- la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica e acquisizione dei titoli legittimanti;
- la verifica della possibilità di formazione di lotti;
- la determinazione del valore del bene.



Ha concordato con il Custode Avv. Claudia Izzo di effettuare n°. 1 accesso nel giorno 12/09/2022 sui luoghi del contenzioso per eseguire le operazioni peritali. (**All. n° 1 Verbale di sopralluogo**).

Il sottoscritto ha poi verificato la completezza della documentazione depositata ex. art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha depositato **Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale**.

La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato.

La certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario il periodo considerato.

L'esperto ha provveduto a verificare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato, lo stesso non è presente ne necessario perché l'esecutata trattasi di persona giuridica (società S.R.L.).

La documentazione prodotta dalla parte procedente appare essere incompleta in quanto risultano allegati:

- 1 - Certificato Ipotecario Speciale;
- 2 - Estratto di Mappa del Catasto;

Non risulta allegato il Certificato Storico Catastale, il quale è stato acquisito dal sottoscritto.



Risposta ai quesiti

1) RISPOSTA AL QUESITO n.° 1

Gli immobili pignorati sono costituiti dalla quota intera dei seguenti cespiti siti in Fisciano (SA) Via Cassese n.°10 (ex. Piazza Umberto I° n.° 54/B).

La massa dei beni pignorati è costituita da:

Un fabbricato di cat. A/3 – Abitazione, distribuito su un solo livello al piano terra, censito in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 11;

Un fabbricato di cat. F/5 – Lastrico Solare, distribuito su un solo livello al primo piano, censito in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 12;

Un fabbricato di cat. F/5 – Lastrico Solare, distribuito su un solo livello al primo piano, censito in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 13;

Un fabbricato di cat. A/3 – Abitazione, distribuito su un solo livello al primo piano, censito in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 14;

Un fabbricato di cat. A/3 – Abitazione, distribuito su un solo livello al primo piano, censito in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 15;

Un fabbricato di cat. A/3 – Abitazione, distribuito su un solo livello al primo piano, censito in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 16;



Un fabbricato di cat. A/3 – Abitazione, distribuito su un solo livello al primo piano, censito in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 17;

Un fabbricato di cat. F/5 – Lastrico Solare, distribuito su un solo livello al primo piano, censito in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 19;

Un fabbricato di cat. F/5 – Lastrico Solare, distribuito su un solo livello al primo piano, censito in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 25;

Un fabbricato di cat. F/5 – Lastrico Solare, distribuito su un solo livello al primo piano, censito in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 20;

Un terreno di cat. F/1 – Area Urbana, distribuito su un solo livello al piano terra, censito in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 24;

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore, l'esperto ha assunto come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato.

Non vi sono “difformità formali” tra i dati di identificazione catastale e quelli indicati nell'atto di pignoramento alla data del pignoramento medesimo.

Vi sono “difformità sostanziali” consistenti in diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.).

L'esperto ha effettuato sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari di Google Earth® con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.





L'Esperto ha proceduto alla formazione di **due Lotti**, così composti:

1 – Un appartamento di cat. A/3 sito al piano terra con antistante area urbana, censiti in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 11 e sub 24, catastalmente di categoria A/3 e categoria F/1.

L'immobile astato è costituito da numero 3 vani catastali ed ha una superficie calpestabile di circa 41 mq ad uso abitativo e 32 mq di corte urbana.

Il bene così costituito confina a nord con particella 17, sub. 10, ad est con particella 17, sub. 10 (appartamento) e sub 23 (beni comuni non censibili), a sud e ad ovest con particella 17, sub. 18 (beni comuni non censibili).

2 - Un appartamento di cat. A/3 sito al piano primo con sovrastante lastrico solare, censiti in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 14 e sub 19, catastalmente di categoria A/3 e categoria F/5.

L'immobile astato è costituito da numero 2,5 vani catastali ed ha una superficie calpestabile di circa 43 mq ad uso abitativo e 80 mq di lastrico solare che possono essere trasformati in terrazzo.

Il bene così costituito confina a nord e ad ovest con particella 17, sub. 18 (beni comuni non censibili), ad est con particella 17, sub. 15 (appartamento) e sub 20 (lastrico solare), a sud con particella 17, sub. 16 (appartamento) e sub 25 (lastrico solare).

- Un appartamento di cat. A/3 sito al piano primo con attigui lastrici solari, censiti in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 15 e sub 12 e 20, catastalmente di categoria A/3 e categoria F/5.

L'immobile astato è costituito da numero 2,5 vani catastali ed ha una superficie calpestabile di circa 40 mq ad uso abitativo e 41 mq di lastrico solare per il sub 12 e 21 mq di lastrico solare per il sub 12, che possono essere trasformati in terrazzo.

Il bene così costituito confina a nord e ad est con particella 17 sub. 18 (beni comuni non censibili), a sud con sub. 17 (appartamento), ad ovest con particella 17, sub. 14 e sub 19 e 13 (lastrici solari).

- Un appartamento di cat. A/3 sito al piano primo con attiguo lastrico solare, censiti in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 16 e sub 25, catastalmente di categoria A/3 e categoria F/5.

L'immobile astato è costituito da numero 2,5 vani catastali ed ha una superficie calpestabile di circa 39 mq ad uso abitativo e 60 mq di lastrico solare che possono essere trasformati in terrazzo.

Il bene così costituito confina a nord con particella 17 sub. 14 (appartamento) e sub 19 (lastrico solare), a sud ed ovest con particella 17 sub. 18 (beni comuni non censibili), ad est con sub. 17 (appartamento).



- Un appartamento di cat. A/3 sito al piano primo con attiguo lastrico solare, censiti in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 17 e sub 13, catastalmente di categoria A/3 e categoria F/5.

L'immobile astato è costituito da numero 2,5 vani catastali ed ha una superficie calpestabile di circa 39 mq ad uso abitativo e 48 mq di lastrico solare che possono essere trasformati in terrazzo.

Il bene così costituito confina a nord con particella 17 sub. 15 (appartamento) e sub 12 (lastrico solare), a sud ed est con particella 17 sub. 18 (beni comuni non censibili), ad ovest con sub. 16 (appartamento).

Nella formazione dei lotti plurimi, l'esperto ha assicurato la maggiore appetibilità dei beni equilibrando le superfici commerciali dei cinque lotti proposti.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Estratto di Mappa Catastale, nell'Elaborato Planimetrico acquisito dal Catasto e nella mappa dei lotti (**Allegati n. 2.1, 2.2 e 2.3**).

2) RISPOSTA AL QUESITO n.° 2

L'inizio delle operazioni di consulenza sui luoghi è stato fissato dal Custode e concordato con il sottoscritto, per il giorno 12.09.2022, presso gli immobili pignorati oggetto della procedura esecutiva e siti in via Cassese n.° 10 del Comune di Fisciano (SA). In tale accesso il sottoscritto Esperto Stimatore oltre a verificare la toponomastica della strada dichiarata negli atti depositati, ha accertato la esatta corrispondenza tra i luoghi e la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Ha rilevato gli accessi, la consistenza delle parti comuni, i confini, la qualità dei materiali e lo stato di conservazione dello stabile. Ha effettuato rilievi fotografici e misurazioni di riscontro da poter poi riportare alle planimetrie catastali.

Gli immobili pignorati sono costituiti dalla quota intera di un **complesso residenziale costituito da appartamenti** e sottostanti locali garage o deposito, distribuito su tre livelli (piano interrato, un piano terra ed un primo piano), censito in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, catastalmente di categoria A/3, F/1, F/5 e B.C.N.C. per la parte pignorata nella presente procedura. Fa parte della consistenza pignorata anche una corte comune censita in N.C.E.U. ai sub 18, 21, 22, 23 e 24 della particella 17 del foglio 3.

Gli immobili pignorati hanno accesso da un cancello carrabile in comunione al complesso edilizio, che poi rimette direttamente sulla strada pubblica.

Nel fabbricato non esiste condominio legalmente costituito.

L'intera costruzione insiste su un suolo pianeggiante costituito dalla particella 17, ente urbano di mq. 1.725,00 del Catasto Terreni del Comune di Fisciano (SA).

Gli immobili astati censiti in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 11 e sub 24 sono costituiti da un appartamento ed una corte urbana facenti parte del complesso residenziale.

L'appartamento è attualmente rifinito e completo anche negli impianti tecnologici, allo stato attuale utilizzato come deposito di mobili ed altre suppellettili.

L'appartamento che ha una consistenza di 3 vani per una superficie totale di 41 mq è costituito da un soggiorno/cucina, un disimpegno con bagno e camera da letto. La corte urbana ha una superficie di 32 mq ed attualmente è allo stato di terreno incolto.

L'accesso all'appartamento avviene dalla corte urbana che rimette direttamente mediante una porta nel soggiorno/cucina.

L'accesso alla corte avviene dal sub 18 che è un area comune a tutto il complesso residenziale.



All'area comune si accede mediante un cancello carrabile posto ad est o mediante un cancello pedonale ed uno carrabile posti a nord di tutta l'area.



Cancello d'ingresso carrabile ad est, attualmente ancora cantierato.





Cancello d'ingresso carrabile e pedonale, lato nord.



Vedute sull'ingresso all'appartamento in sub 11 e sulla corte in sub 24





Veduta del soggiorno/cucina appartamento in sub 11



Veduta del bagno appartamento in sub 11



Veduta della camera da letto appartamento in sub 11

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com



Il fabbricato è costituito da struttura portante in calcestruzzo armato e muri di tamponamento in mattoni forati.

Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile pignorato sono buone, fatta esclusione per le facciate esterne che risultano in scarse condizioni di manutenzione così come la restante parte esterna del fabbricato.

L'ambiente relativo ad ingresso-soggiorno è pavimentato con pavimentazione in gres porcellanato ocra di grande formato quadrato, dispone di due finestre a lato della porta d'ingresso, le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di bianco. Buone sono le condizioni di manutenzione dell'ambiente.

L'ingresso soggiorno rimette tramite un disimpegno nel bagno e nella camera da letto.

L'ambiente della camera da letto è anch'esso pavimentato con pavimentazione in gres porcellanato ocra di grande formato quadrato, dispone di due finestre ad ovest. Le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di bianco. Buone sono le condizioni di manutenzione dell'ambiente che dispone di caloriferi di ultima generazione..

Il locale bagno è pavimentato con mattonelle di colore bianco p***** di formato 20x20 cm, le pareti sono rivestite con mattonelle bianco p***** con una sottile greca nera circa alla metà dell'intero rivestimento.

Il bagno dispone di una doccia e di servizi igienici di buona qualità con rubinetteria a monocomando.

L'ambiente dispone di una finestra con esposizione ad ovest.

Gli impianti sono in discrete condizioni e l'ambiente dispone di un calorifero asciuga biancheria.



L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. E' in buone condizioni, ma non è stata rinvenuta nessuna certificazione sugli impianti. La precisa rappresentazione della distribuzione interna, la consistenza, l'altezza e la quota dei singoli ambienti sono riportate nella planimetria redatta dal sottoscritto (**Allegato n. 3.1**).

I servizi igienici sono del tipo economico di colore bianco, la rubinetteria è costituita da miscelatori, gli sciacquoni sono del tipo incassato. L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete pubblica e lo scarico nella rete fognaria pubblica. Il pignorato non è gravato da istanze di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, 724/94 e 326/2003.

L'appartamento si trova in località periferica nel comune di Fisciano (SA), l'immobile di cui è parte si trova all'interno di una corte urbana, in un contesto urbano principalmente residenziale. Dista solo 350 mt dalla Villa Comunale, a circa 400 mt dalla fermata del bus e distante solo 2 Km dal casello autostradale (A2-Fisciano). Fornito di un discreto numero di attività commerciali, direzionali, piccolo artigianato e sportive. La superficie calpestabile (rilevata al netto dei muri interni, pilastri e muri perimetrali) di ciascun ambiente è risultata la seguente:

TABELLE DELLE SUPERFICI

Destinazione	Superficie Calpestabile [mq]	Esposizione	Condizione
--------------	------------------------------	-------------	------------

Appartamento CAT. A/3 - PART. 17 sub. 11 e sub 24 cat. F/1			
Soggiorno/Cucina	16,35	Sud	Buone
Disimpegno	1,9	-	Buone
Bagno	3,83	Est	Buone

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

Letto	13,36	Est	Buone
-------	-------	-----	-------

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Superficie Calpestabile[mq]	Coefficiente di Ponderazione [%]	Superficie Commerciale [mq]
--------------	-----------------------------	----------------------------------	-----------------------------

PIANO PRIMO			
Soggiorno/Cucina	16,35	100	16,35
Disimpegno	1,90	100	1,90
Bagno	3,83	100	3,83
Letto	13,36	100	13,36
Area urbana in sub 24 - cat. F/1	32,00	30	9,60
Pareti Esterne e Interne Esclusive	6,52	100	6,52
Muri in Comunione	1,73	50	0,87
Totale	Superficie commerciale		52,43
	Superficie commerciale (c.t.)		52

Per nessuno degli impianti è stato possibile reperire la prescritta dichiarazione di conformità, gli stessi tuttavia sembrano rispondenti alla vigente normativa.

Si segnala l'inesistenza dell'attestato di prestazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23/12/2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.. L'Esperto in mancanza di certificazione, ne ha individuato i presupposti e ne quantifica il costo in € 300.

Il sottoscritto ha redatto la seguente **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

PLANIMETRIA DI RILIEVO QUOTATA
FOGLIO 3, PARTICELLA 17, SUB 11
PIANO TERRA

Altra U.I.U.



Scala 1: 100

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

Gli immobili astati censiti in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 14, 15, 16 e 17 sono costituiti da quattro appartamenti a monolocale distribuiti su un solo livello (piano primo) di cat. A/3, mentre in sub 12, 13, 19, 20 e 25 vi è un insieme di lastrici solari che circondano il complesso di appartamenti, tutti catastalmente di categoria F/5.

Attualmente le predette aree urbane sono funzionali all'accesso ai diversi appartamenti, posto che non essendo stati ultimati i lavori di completamento ed essendo in parte illegittime le opere, l'unico accesso ai predetti appartamenti può avvenire solo tramite l'uso comune di dette aree.

Ai fini della formazione dei lotti i predetti appartamenti sono stati accorpati, posto che il progetto originario legittimo ed approvato, prevede la costruzione di un unico appartamento al primo piano.

Gli appartamenti in sub 15 e 17 prendono accesso mediante delle strutture incomplete e parzialmente provvisorie realizzate nelle aree urbane in sub 19 e 20. L'accesso agli appartamenti in sub 16 e 17 attualmente può avvenire solo attraversando l'appartamento in sub 15 che rimette sui lastrici solari in sub 12 e 13, da cui poi mediante una passerella (attualmente provvisoria) si accede agli appartamenti di cui sopra (sub 16 e 17).

L'appartamento in sub 15 della particella n.° 17 del foglio 3, è attualmente non rifinito e parzialmente incompleto anche negli impianti tecnologici, manca delle porte interne e presenta una scarsa rifinitura delle tinteggiature di pareti e soffitti, allo stato attuale è utilizzato come deposito di mobilia ed altre suppellettili.

L'appartamento che ha una consistenza di 2,5 vani per una superficie totale di 40 mq è costituito da un soggiorno/cucina da cui attualmente prende accesso l'appartamento, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto.





Veduta dell'attuale accesso esterno all'appartamento in sub 15



Veduta dell'ingresso su soggiorno/cucina del sub 15

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com





Veduta del soggiorno/cucina del sub 15



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com





Veduta del disimpegno del sub 15



Veduta del bagno del sub 15

L'ambiente relativo ad ingresso/letto è pavimentato con pavimentazione in gres porcellanato ocra di grande formato quadrato, dispone di due finestre a lato della porta d'ingresso, le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di bianco. Buone sono le condizioni di manutenzione dell'ambiente.

L'ingresso soggiorno rimette tramite un disimpegno nel bagno e nella camera da letto.

L'ambiente della camera da letto è anch'esso pavimentato con pavimentazione in gres porcellanato ocra di grande formato quadrato, dispone di due finestre ad ovest. Le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di bianco. Buone sono le condizioni di manutenzione dell'ambiente che dispone di caloriferi di ultima generazione.



Il locale bagno è pavimentato con mattonelle di colore bianco p***** di formato 20x20 cm, le pareti sono rivestite con mattonelle bianco p***** con una sottile greca nera circa alla metà dell'intero rivestimento.

Il bagno dispone di una doccia e di servizi igienici di buona qualità con rubinetteria a monocomando.

L'ambiente dispone di una finestra con esposizione ad ovest.

Gli impianti sono in discrete condizioni e l'ambiente dispone di un calorifero asciuga biancheria.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. E' in buone condizioni, ma non è stata rinvenuta nessuna certificazione sugli impianti.

La precisa rappresentazione della distribuzione interna, la consistenza, l'altezza e la quota dei singoli ambienti sono riportate nella planimetria redatta dal sottoscritto (**Allegato n. 3.2**).

I servizi igienici sono del tipo economico di colore bianco, la rubinetteria è costituita da miscelatori, gli sciacquoni sono del tipo incassato. L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete pubblica e lo scarico nella rete fognaria pubblica.

Il pignorato non è gravato da istanze di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, 724/94 e 326/2003.

L'appartamento si trova in località periferica nel comune di Fisciano (SA), l'immobile di cui è parte si trova all'interno di una corte urbana, in un contesto urbano principalmente residenziale. Dista solo 350 mt dalla Villa Comunale, a circa 400 mt dalla fermata del bus e distante solo 2 Km dal casello autostradale (A2-Fisciano). Fornito di un discreto numero di attività commerciali, direzionali, piccolo artigianato e sportive.

La superficie calpestabile (rilevata al netto dei muri interni, pilastri e muri perimetrali) di ciascun ambiente è risultata la seguente:



TABELLE DELLE SUPERFICI

Destinazione	Superficie Calpestabile [mq]	Esposizione	Condizione
--------------	------------------------------	-------------	------------

Appartamento CAT. A/3 - PART. 17 sub. 15 e sub 20 cat. F/5			
Soggiorno/Cucina	16,56	Est	Buone
Disimpegno	1,83	-	Buone
Bagno	3,65	Est	Buone
Letto	12,94	Est	Buone

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Superficie Calpestabile[mq]	Coefficiente di Ponderazione [%]	Superficie Commerciale [mq]
--------------	-----------------------------	----------------------------------	-----------------------------

PIANO PRIMO			
Soggiorno/Cucina	16,56	100	16,56
Disimpegno	1,83	100	1,83
Bagno	3,65	100	3,65
Letto	12,94	100	12,94
Area urbana in sub 20 - cat. F/5	21	30	6,3
Pareti Esterne e Interne Esclusive	5,59	100	5,59
Muri in Comunione	1,45	50	0,73



Totale	Superficie commerciale	47,59
	Superficie commerciale (c.t.)	48,00

Per nessuno degli impianti è stato possibile reperire la prescritta dichiarazione di conformità, gli stessi tuttavia sembrano rispondenti alla vigente normativa.

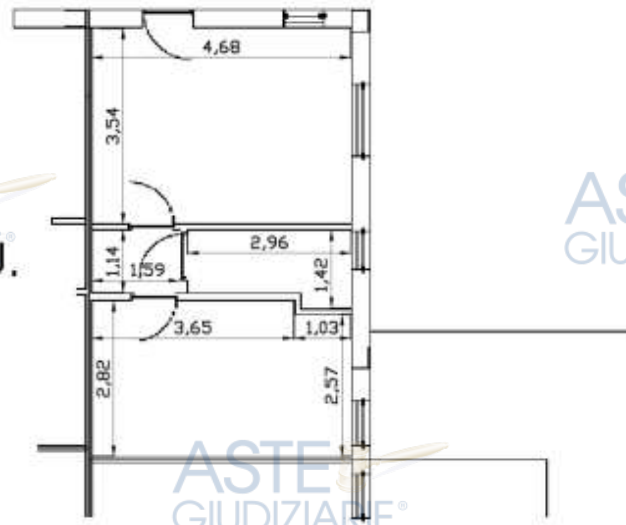
Si segnala l'inesistenza dell'attestato di prestazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23/12/2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.. L'Esperto in mancanza di certificazione, ne ha individuato i presupposti e ne quantifica il costo in € 300.

Il sottoscritto ha redatto la seguente **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

ASTE GIUDIZIARIE®
PLANIMETRIA DI RILIEVO QUOTATA
PIANO PRIMO

FOGLIO 3, PARTICELLA 17, SUB 15

ASTE GIUDIZIARIE®
Altra U.I.U.



Altra U.I.U.

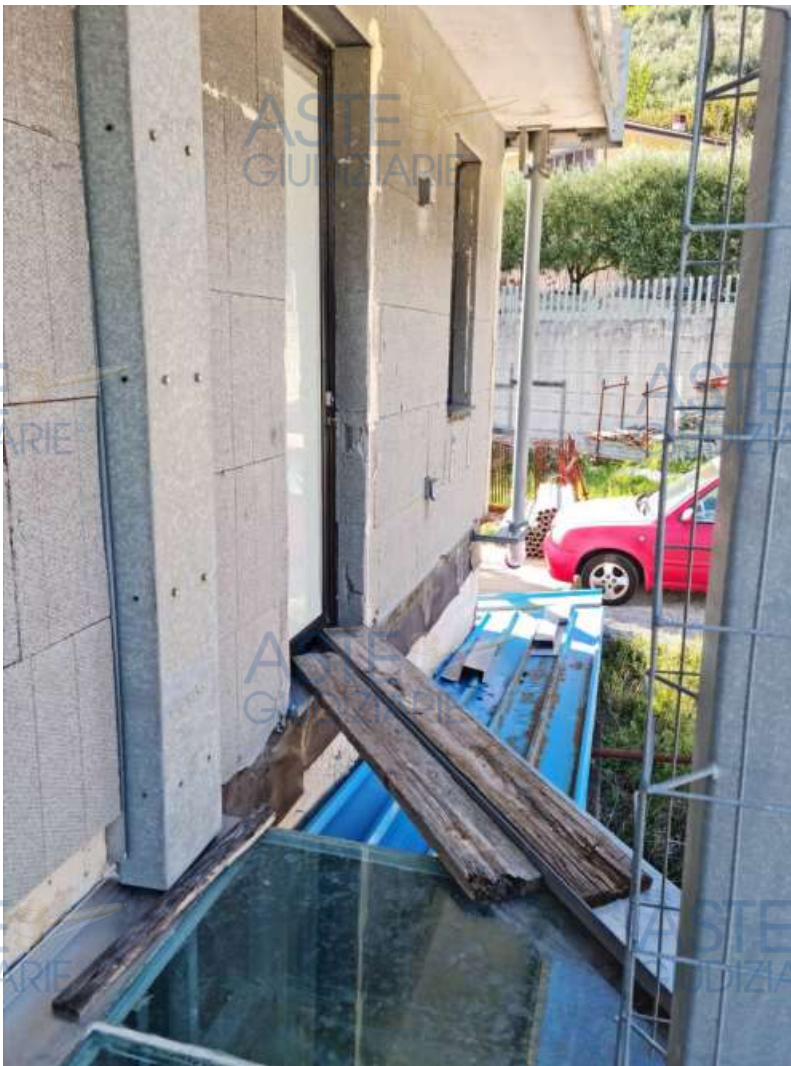


Scala 1: 100



L'appartamento in sub 14 della particella n.° 17 del foglio 3, è attualmente non rifinito e parzialmente incompleto anche negli impianti tecnologici, manca delle porte interne e presenta una scarsa rifinitura delle tinteggiature di pareti e soffitti, allo stato attuale è utilizzato come deposito di mobilia ed altre suppellettili. L'ingresso all'appartamento attualmente è possibile solo mediante una passerella in legno del tutto precaria e temporanea.

L'appartamento che ha una consistenza di 2,5 vani per una superficie totale di 43 mq è costituito da un soggiorno/cucina da cui attualmente prende accesso l'appartamento, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto.



Veduta dell'ingresso all'appartamento in sub 14





Veduta del soggiorno/cucina dell'appartamento
in sub 14



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com





Veduta del disimpegno dell'appartamento in sub 14



Veduta del bagno dell'appartamento in sub 14

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com





Veduta della camera da letto dell'appartamento in sub 14



L'ambiente relativo ad ingresso/letto è pavimentato con pavimentazione in gres porcellanato ocra di grande formato quadrato, dispone di due finestre a lato della porta d'ingresso, le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di bianco. Buone sono le condizioni di manutenzione dell'ambiente.

L'ingresso soggiorno rimette tramite un disimpegno nel bagno e nella camera da letto.

L'ambiente della camera da letto è anch'esso pavimentato con pavimentazione in gres porcellanato ocra di grande formato quadrato, dispone di due finestre ad ovest. Le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di bianco. Buone sono le condizioni di manutenzione dell'ambiente che dispone di caloriferi di ultima generazione.

Il locale bagno è pavimentato con mattonelle di colore bianco p***** di formato 20x20 cm, le pareti sono rivestite con mattonelle bianco p***** con una sottile greca nera circa alla metà dell'intero rivestimento.

Il bagno dispone di una doccia e di servizi igienici di buona qualità con rubinetteria a monocomando.

L'ambiente dispone di una finestra con esposizione ad ovest.

Gli impianti sono in discrete condizioni e l'ambiente dispone di un calorifero asciuga biancheria.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. E' in buone condizioni, ma non è stata rinvenuta nessuna certificazione sugli impianti.

La precisa rappresentazione della distribuzione interna, la consistenza, l'altezza e la quota dei singoli ambienti sono riportate nella planimetria redatta dal sottoscritto (**Allegato n. 3.3**).

I servizi igienici sono del tipo economico di colore bianco, la rubinetteria è costituita da miscelatori, gli sciacquoni sono del tipo incassato. L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete pubblica e lo scarico nella rete fognaria pubblica.



Il pignorato non è gravato da istanze di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, 724/94 e 326/2003.

L'appartamento si trova in località periferica nel comune di Fisciano (SA), l'immobile di cui è parte si trova all'interno di una corte urbana, in un contesto urbano principalmente residenziale. Dista solo 350 mt dalla Villa Comunale, a circa 400 mt dalla fermata del bus e distante solo 2 Km dal casello autostradale (A2-Fisciano). Fornito di un discreto numero di attività commerciali, direzionali, piccolo artigianato e sportive. La superficie calpestabile (rilevata al netto dei muri interni, pilastri e muri perimetrali) di ciascun ambiente è risultata la seguente:

TABELLE DELLE SUPERFICI

Destinazione	Superficie Calpestabile [mq]	Esposizione	Condizione
Appartamento CAT. A/3 - PART. 17 sub. 14 e sub 19 cat. F/5			
Soggiorno/Cucina	17,64	Nord-Ovest	Buone
Disimpegno	2,37	-	Buone
Bagno	3,78	Ovest	Buone
Letto	13,76	Ovest	Buone

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Superficie Calpestabile[mq]	Coefficiente di Ponderazione [%]	Superficie Commerciale [mq]
--------------	-----------------------------	----------------------------------	-----------------------------

PIANO PRIMO			
Soggiorno/Cucina	17,64	100	17,64
Disimpegno	2,37	100	2,37
Bagno	3,78	100	3,78
Letto	13,76	100	13,76
Area urbana in sub 19 – cat. F/5	80,00	30	24,00
Pareti Esterne e Interne Esclusive	5,05	100	5,05
Muri in Comunione	1,29	50	0,65
Totale	Superficie commerciale		67,25
	Superficie commerciale (c.t.)		67,00

Per nessuno degli impianti è stato possibile reperire la prescritta dichiarazione di conformità, gli stessi tuttavia sembrano rispondenti alla vigente normativa.

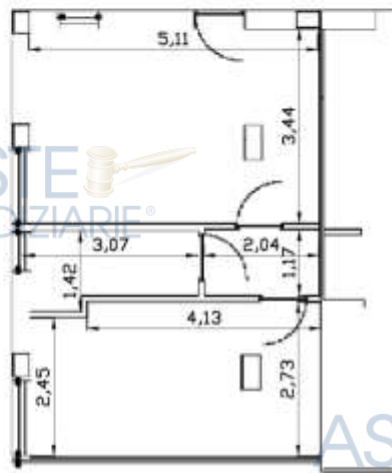
Si segnala l'inesistenza dell'attestato di prestazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23/12/2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.. L'Esperto in mancanza di certificazione, ne ha individuato i presupposti e ne quantifica il costo in € 300.

Il sottoscritto ha redatto la seguente **planimetria dello stato reale dei luoghi**.



PLANIMETRIA DI RILIEVO QUOTATA
FOGLIO 3, PARTICELLA 17, SUB 14

PIANO PRIMO



Altra U.I.U.

Altra U.I.U.

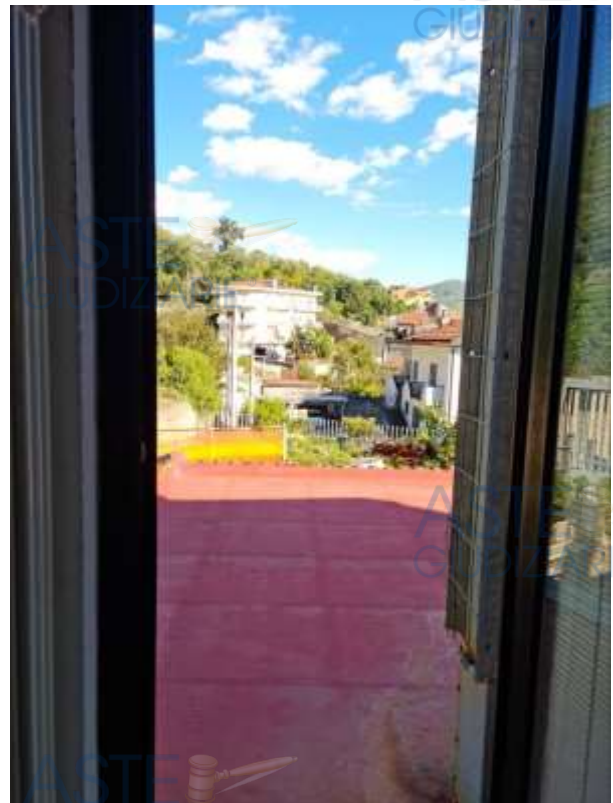


Scala 1: 100



L'appartamento in sub 17 della particella n.° 17 del foglio 3, è attualmente non rifinito e parzialmente incompleto anche negli impianti tecnologici, manca delle porte interne e presenta una scarsa rifinitura delle tinteggiature di pareti e soffitti, allo stato attuale è utilizzato come deposito di mobilia ed altre suppellettili. L'ingresso all'appartamento attualmente è possibile solo attraversando l'appartamento in sub 15, dalla cui camera da letto si accede ai lastrici solari in sub 12 e sub 13 i quali rimettono su una balconata in acciaio che prospetta gli appartamenti in sub 17 e sub 16.

L'appartamento che ha una consistenza di 2,5 vani per una superficie totale di 39 mq è costituito da un soggiorno/cucina da cui attualmente prende accesso l'appartamento, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto.



Veduta dell'accesso ai lastrici solari in sub 12 e 13 dall'appartamento in sub 15, mediante i quali si accede al ballatoio d'accesso agli appartamenti in sub 17 e sub 16





Veduta dei lastrici solari in sub 12 e 13, mediante i quali si accede al ballatoio d'accesso agli appartamenti in sub 17 e sub 16 e relativo ballatoio in struttura metallica



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com





Veduta del soggiorno/cucina dell'appartamenti in sub 17



Veduta dal soggiorno/cucina verso il disimpegno e la camera da letto

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com





Veduta della camera da letto



Veduta del bagno



L'ambiente relativo ad ingresso/letto è pavimentato con pavimentazione in gres porcellanato ocra di grande formato quadrato, dispone di una finestra a lato della porta d'ingresso ed una sulla parete est, le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di bianco. Sufficienti sono le condizioni di manutenzione dell'ambiente.

L'ingresso soggiorno rimette tramite un disimpegno nel bagno e nella camera da letto.

L'ambiente della camera da letto è anch'esso pavimentato con pavimentazione in gres porcellanato ocra di grande formato quadrato, dispone di due finestre ad ovest. Le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di bianco. Medie sono le condizioni di manutenzione dell'ambiente che dispone di caloriferi di ultima generazione.

Il locale bagno è pavimentato con mattonelle di colore bianco p***** di formato 20x20 cm, le pareti sono rivestite con mattonelle bianco p***** con una sottile greca nera circa alla metà dell'intero rivestimento.

Il bagno dispone di una doccia e di servizi igienici di buona qualità con rubinetteria a monocomando.

L'ambiente dispone di una finestra con esposizione ad est.

Gli impianti sono in discrete condizioni e l'ambiente dispone di un calorifero asciuga biancheria.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. E' in buone condizioni, ma non è stata rinvenuta nessuna certificazione sugli impianti.

La precisa rappresentazione della distribuzione interna, la consistenza, l'altezza e la quota dei singoli ambienti sono riportate nella planimetria redatta dal sottoscritto (**Allegato n. 3.4**).

I servizi igienici sono del tipo economico di colore bianco, la rubinetteria è costituita da miscelatori, gli sciacquoni sono del

tipo incassato. L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete pubblica e lo scarico nella rete fognaria pubblica.

Il pignorato non è gravato da istanze di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, 724/94 e 326/2003.

L'appartamento si trova in località periferica nel comune di Fisciano (SA), l'immobile di cui è parte si trova all'interno di una corte urbana, in un contesto urbano principalmente residenziale.

Dista solo 350 mt dalla Villa Comunale, a circa 400 mt dalla fermata del bus e distante solo 2 Km dal casello autostradale (A2-Fisciano). Fornito di un discreto numero di attività commerciali, direzionali, piccolo artigianato e sportive.

La superficie calpestabile (rilevata al netto dei muri interni, pilastri e muri perimetrali) di ciascun ambiente è risultata la seguente:

TABELLE DELLE SUPERFICI

Destinazione	Superficie Calpestabile [mq]	Esposizione	Condizione
Appartamento CAT. A/3 - PART. 17 sub. 17 con sub 12 e 13, cat. F/5			
Soggiorno/Cucina	16,52	Sud-Est	Buone
Disimpegno	1,81	-	Buone
Bagno	3,72	Est	Buone
Letto	12,71	Est	Buone

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Superficie Calpestabile[mq]	Coefficiente di Ponderazione [%]	Superficie Commerciale [mq]
PIANO PRIMO			
Soggiorno/Cucina	16,52	100	16,52
Disimpegno	1,81	100	1,81
Bagno	3,72	100	3,72
Letto	12,71	100	12,71
Area urbana in sub 12 e 13 – cat. F/5	89,00	30	26,70
Pareti Esterne e Interne Esclusive	5,46	100	5,46
Muri in Comunione	1,49	50	0,74
Totale	Superficie commerciale		67,66
	Superficie commerciale (c.t.)		68,00

Per nessuno degli impianti è stato possibile reperire la prescritta dichiarazione di conformità, gli stessi tuttavia sembrano rispondenti alla vigente normativa.

Si segnala l'inesistenza dell'attestato di prestazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23/12/2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.. L'Esperto in mancanza di certificazione, ne ha individuato i presupposti e ne quantifica il costo in **€ 300**.

Il sottoscritto ha redatto la seguente **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

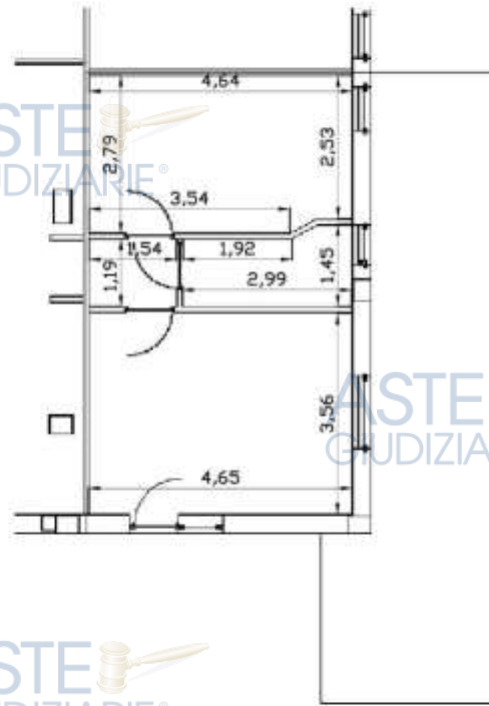
PLANIMETRIA DI RILIEVO QUOTATA

PIANO PRIMO

FOGLIO 3, PARTICELLA 17, SUB 17

Altra U.I.U.

Altra U.I.U.



Scala 1: 100

L'appartamento in sub 16 della particella n.° 17 del foglio 3, è attualmente non rifinito e parzialmente incompleto anche negli impianti tecnologici, manca delle porte interne e presenta una scarsa rifinitura delle tinteggiature di pareti e soffitti, allo stato attuale è utilizzato come deposito di mobilia ed altre suppellettili. L'ingresso all'appartamento attualmente è possibile solo attraversando l'appartamento in sub 15, dalla cui camera da letto si accede ai lastrici solari in sub 12 e sub 13 i quali rimettono su una balconata in acciaio che prospetta gli appartamenti in sub 17 e sub 16.

L'appartamento che ha una consistenza di 2,5 vani per una superficie totale di 39 mq è costituito da un soggiorno/cucina da cui attualmente prende accesso l'appartamento, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto.



Veduta della cucina/soggiorno dell'appartamento in sub 16



Veduta dalla cucina/soggiorno verso il disimpegno e la camera da letto



Veduta del bagno

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Vedute della camera da letto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com



L'ambiente relativo ad ingresso/letto è pavimentato con pavimentazione in gres porcellanato ocra di grande formato quadrato, dispone di due finestre a lato della porta d'ingresso, le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di bianco. Sufficienti sono le condizioni di manutenzione dell'ambiente.

L'ingresso soggiorno rimette tramite un disimpegno nel bagno e nella camera da letto.

L'ambiente della camera da letto è anch'esso pavimentato con pavimentazione in gres porcellanato ocra di grande formato quadrato, dispone di due finestre ad ovest. Le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di bianco. Buone sono le condizioni di manutenzione dell'ambiente che dispone di caloriferi di ultima generazione.

Il locale bagno è pavimentato con mattonelle di colore bianco p***** di formato 20x20 cm, le pareti sono rivestite con mattonelle bianco p***** con una sottile greca nera circa alla metà dell'intero rivestimento.

Il bagno dispone di una doccia e di servizi igienici di buona qualità con rubinetteria a monocomando.

L'ambiente dispone di una finestra con esposizione ad ovest.

Gli impianti sono in mediocri condizioni e l'ambiente dispone di un calorifero asciuga biancheria.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. E' incompleto e non è stata rinvenuta nessuna certificazione sugli impianti.

La precisa rappresentazione della distribuzione interna, la consistenza, l'altezza e la quota dei singoli ambienti sono riportate nella planimetria redatta dal sottoscritto (**Allegato n. 3.5**).

I servizi igienici sono del tipo economico di colore bianco, la rubinetteria è costituita da miscelatori, gli sciacquoni sono del tipo incassato. L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete pubblica e lo scarico nella rete fognaria pubblica.



Il pignorato non è gravato da istanze di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, 724/94 e 326/2003.

L'appartamento si trova in località periferica nel comune di Fisciano (SA), l'immobile di cui è parte si trova all'interno di una corte urbana, in un contesto urbano principalmente residenziale. Dista solo 350 mt dalla Villa Comunale, a circa 400 mt dalla fermata del bus e distante solo 2 Km dal casello autostradale (A2-Fisciano). Fornito di un discreto numero di attività commerciali, direzionali, piccolo artigianato e sportive. La superficie calpestabile (rilevata al netto dei muri interni, pilastri e muri perimetrali) di ciascun ambiente è risultata la seguente:

TABELLE DELLE SUPERFICIE

Destinazione	Superficie Calpestabile [mq]	Esposizione	Condizione
Appartamento CAT. A/3 - PART. 17 sub. 16 e sub 25 cat. F/5			
Soggiorno/Cucina	15,61	Ovest	Buone
Disimpegno	1,47	-	Buone
Bagno	3,59	Ovest	Buone
Letto	14,32	Ovest	Buone

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Superficie Calpestabile[mq]	Coefficiente di Ponderazione [%]	Superficie Commerciale [mq]
--------------	-----------------------------	----------------------------------	-----------------------------

PIANO PRIMO			
Soggiorno/Cucina	15,61	100	15,61
Disimpegno	1,47	100	1,47
Bagno	3,59	100	3,59
Letto	14,32	100	14,32
Area urbana in sub 25 - cat. F/5	60,00	30	18,00
Pareti Esterne e Interne Esclusive	5,18	100	5,18
Muri in Comunione	1,60	50	0,80
Totale	Superficie commerciale		58,97
	Superficie commerciale (c.t.)		59,00

Per nessuno degli impianti è stato possibile reperire la prescritta dichiarazione di conformità, gli stessi tuttavia sembrano rispondenti alla vigente normativa.

Si segnala l'inesistenza dell'attestato di prestazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23/12/2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.. L'Esperto in mancanza di certificazione, ne ha individuato i presupposti e ne quantifica il costo in € 300.

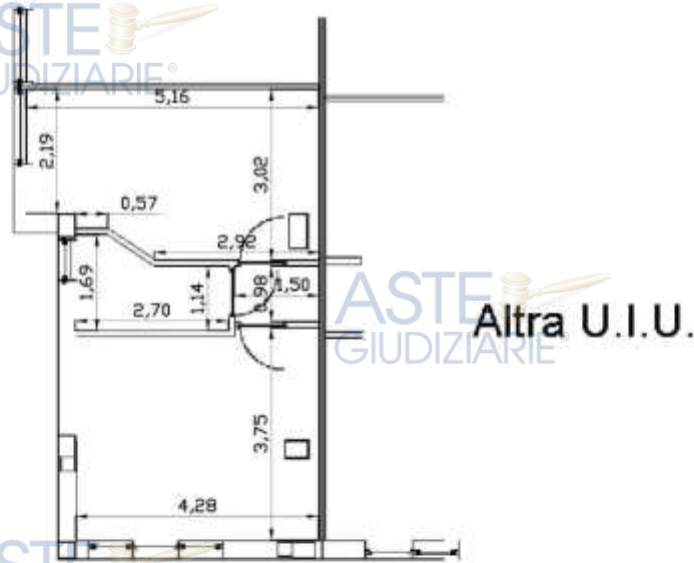
Il sottoscritto ha redatto la seguente **planimetria dello stato reale dei luoghi**.



ASTE GIUDIZIARIE® PLANIMETRIA DI RILIEVO QUOTATA
Foglio 3, Particella 17, Sub 16

ASTE GIUDIZIARIE® PIANO PRIMO

Altra U.I.U.



Altra U.I.U.

0 5 10 mt

Scala 1: 100



3) RISPOSTA AL QUESITO n.° 3

L'esperto ha provveduto all'identificazione catastale dei beni pignorati.

Ha acquisito estratti catastali storici dei beni pignorati aggiornati all'attualità (**Allegato n. 2.1 - 2.11**), nonché la planimetria catastale corrispondente (**Allegato n. 3.1 - 3.5**).

Il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento non è antecedente alla meccanizzazione del Catasto.

Il sottoscritto ha provveduto a ricostruire la storia catastale secondo il seguente quadro schematico:

VARIAZIONI CATASTALI - Part. 17 sub 11 del foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Fisciano		
Situazione Catastale dell'Immobile al 15/02/2010		
Particella originaria		Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 11		VARIAZIONE del 15/02/2010 Pratica n. SA0076651 in atti dal 15/02/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7511.1/2010)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 02/02/2011		
Foglio 3 Part. 17 Sub 11		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/2011 Pratica n. SA0068537 in atti dal 02/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4113.1/2011)
VARIAZIONI CATASTALI - Part. 17 sub 14 del foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Fisciano		
Situazione Catastale dell'Immobile al 15/02/2010		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 14		VARIAZIONE del 15/02/2010 Pratica n. SA0076651 in atti dal 15/02/2010 DIVISIONE-DIVERSA

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

		DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7511.1/2010)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 02/02/2011		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 14		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/2011 Pratica n. SA0068537 in atti dal 02/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4113.1/2011)
VARIAZIONI CATASTALI - Part. 17 sub 15 del foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Fisciano		
Situazione Catastale dell'Immobile dal 15/02/2010		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 15		VARIAZIONE del 15/02/2010 Pratica n. SA0076651 in atti dal 15/02/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7511.1/2010)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 02/02/2011		
Foglio 3 Part. 17 Sub 15		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/2011 Pratica n. SA0068537 in atti dal 02/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4113.1/2011)
VARIAZIONI CATASTALI - Part. 17 sub 16 del foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Fisciano		
Situazione Catastale dell'Immobile dal 15/02/2010		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 16		VARIAZIONE del 15/02/2010 Pratica n. SA0076651 in atti dal 15/02/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7511.1/2010)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 02/02/2011		
Foglio 3 Part. 17 Sub 16		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/2011 Pratica n. SA0068537 in atti dal 02/02/2011

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

		VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4113.1/2011)
VARIAZIONI CATASTALI - Part. 17 sub 17 del foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Fisciano		
Situazione Catastale dell'Immobile dal 15/02/2010		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 17		VARIAZIONE del 15/02/2010 Pratica n. SA0076651 in atti dal 15/02/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7511.1/2010)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 02/02/2011		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 17		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/2011 Pratica n. SA0068537 in atti dal 02/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4113.1/2011)
VARIAZIONI CATASTALI - Part. 17 sub 12 del foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Fisciano		
Situazione Catastale dell'Immobile dal 15/02/2010		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 12		VARIAZIONE del 15/02/2010 Pratica n. SA0076651 in atti dal 15/02/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7511.1/2010)
VARIAZIONI CATASTALI - Part. 17 sub 13 del foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Fisciano		
Situazione Catastale dell'Immobile dal 15/02/2010		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 13		VARIAZIONE del 15/02/2010 Pratica n. SA0076651 in atti dal 15/02/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7511.1/2010)



VARIAZIONI CATASTALI - Part. 17 sub 19 del foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Fisciano		
Situazione Catastale dell'Immobile dal 09/10/2009		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 3 e Sub 5	Foglio 3 Part. 17 Sub 6	FUSIONE del 09/10/2009 Pratica n. SA0487376 in atti dal 09/10/2009 FUSIONE (n. 56557.1/2009)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 12/10/2009		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 6	Foglio 3 Part. 17 Sub 8	DIVISIONE del 12/10/2009 Pratica n. SA0490326 in atti dal 12/10/2009 DIVISIONE (n. 56835.1/2009)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 14/05/2010		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 8	Foglio 3 Part. 17 Sub 19	FRAZIONAMENTO del 14/05/2010 Pratica n. SA0239648 in atti dal 14/05/2010 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 19356.1/2010)
VARIAZIONI CATASTALI - Part. 17 sub 20 del foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Fisciano		
Situazione Catastale dell'Immobile dal 09/10/2009		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 3 e Sub 5	Foglio 3 Part. 17 Sub 6	FUSIONE del 09/10/2009 Pratica n. SA0487376 in atti dal 09/10/2009 FUSIONE (n. 56557.1/2009)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 12/10/2009		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 6	Foglio 3 Part. 17 Sub 8	DIVISIONE del 12/10/2009 Pratica n. SA0490326 in atti dal 12/10/2009 DIVISIONE (n. 56835.1/2009)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 14/05/2010		

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 8	Foglio 3 Part. 17 Sub 20	FRAZIONAMENTO del 14/05/2010 Pratica n. SA0239648 in atti dal 14/05/2010 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 19356.1/2010)
VARIAZIONI CATASTALI - Part. 17 sub 24 del foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Fisciano		
Situazione Catastale dell'Immobile dal 09/10/2009		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 3 e Sub 5	Foglio 3 Part. 17 Sub 6	FUSIONE del 09/10/2009 Pratica n. SA0487376 in atti dal 09/10/2009 FUSIONE (n. 56557.1/2009)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 12/10/2009		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 6	Foglio 3 Part. 17 Sub 8	DIVISIONE del 12/10/2009 Pratica n. SA0490326 in atti dal 12/10/2009 DIVISIONE (n. 56835.1/2009)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 14/05/2010		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 8	Foglio 3 Part. 17 Sub 24	FRAZIONAMENTO del 14/05/2010 Pratica n. SA0239648 in atti dal 14/05/2010 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 19356.1/2010)
VARIAZIONI CATASTALI - Part. 17 sub 25 del foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Fisciano		
Situazione Catastale dell'Immobile dal 09/10/2009		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione



Foglio 3 Part. 17 Sub 3 e Sub 5	Foglio 3 Part. 17 Sub 6	FUSIONE del 09/10/2009 Pratica n. SA0487376 in atti dal 09/10/2009 FUSIONE (n. 56557.1/2009)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 12/10/2009		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 6	Foglio 3 Part. 17 Sub 8	DIVISIONE del 12/10/2009 Pratica n. SA0490326 in atti dal 12/10/2009 DIVISIONE (n. 56835.1/2009)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 14/05/2010		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 8	Foglio 3 Part. 17 Sub 25	FRAZIONAMENTO del 14/05/2010 Pratica n. SA0239648 in atti dal 14/05/2010 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 19356.1/2010)

PARTICELLE ORIGINARIE CHE HANNO GENERATO QUELLE ESECUTATE		
VARIAZIONI CATASTALI - Part. 17 sub 3 del foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Fisciano		
Situazione Catastale dell'Immobile al 30/09/1996		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17		COSTITUZIONE del 30/09/1996 in atti dal 24/10/1997 (n. 200.1/1996)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 30/07/2004		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17		VARIAZIONE del 30/07/2004 Pratica n. SA0326916 in atti dal 30/07/2004 VAR.CLAS. (n. 326892.1/2004)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 03/11/2008		



Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17		ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 03/11/2008 Pratica n. SA0514862 in atti dal 03/11/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 31026.1/2008)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 20/11/2008		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17	Foglio 3 Part. 17 Sub 1	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 03/11/2008 Pratica n. SA0514862 in atti dal 03/11/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 31026.1/2008)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 24/11/2008		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17	Foglio 3 Part. 17 Sub 1	VARIAZIONE del 24/11/2008 Pratica n. SA0561389 in atti dal 24/11/2008 AMPLIAMENTO CORTE (n. 36409.1/2008)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 07/10/2009		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 1		VARIAZIONE del 07/10/2009 Pratica n. SA0482037 in atti dal 07/10/2009 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 55851.1/2009)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 09/10/2009		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 1	Foglio 3 Part. 17 Sub 3	FUSIONE del 09/10/2009 Pratica n. SA0487376 in atti dal 09/10/2009 FUSIONE (n. 56557.1/2009)
VARIAZIONI CATASTALI - Part. 17 sub del foglio 5 del N.C.E.U. del Comune di Fisciano		
Situazione Catastale dell'Immobile al 30/09/1996		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

Foglio 3 Part. 17		COSTITUZIONE del 30/09/1996 in atti dal 24/10/1997 (n. 200.1/1996)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 30/07/2004		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17		VARIAZIONE del 30/07/2004 Pratica n. SA0326916 in atti dal 30/07/2004 VAR.CLAS. (n. 326892.1/2004)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 03/11/2008		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17		ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 03/11/2008 Pratica n. SA0514862 in atti dal 03/11/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 31026.1/2008)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 20/11/2008		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17	Foglio 3 Part. 17 Sub 1	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 03/11/2008 Pratica n. SA0514862 in atti dal 03/11/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 31026.1/2008)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 24/11/2008		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17	Foglio 3 Part. 17 Sub 1	VARIAZIONE del 24/11/2008 Pratica n. SA0561389 in atti dal 24/11/2008 AMPLIAMENTO CORTE (n. 36409.1/2008)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 07/10/2009		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 1		VARIAZIONE del 07/10/2009 Pratica n. SA0482037 in atti dal 07/10/2009 AMPLIAMENTO- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 55851.1/2009)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 09/10/2009		

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com



Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 1	Foglio 3 Part. 17 Sub 3	FUSIONE del 09/10/2009 Pratica n. SA0487376 in atti dal 09/10/2009 FUSIONE (n. 56557.1/2009)
VARIAZIONI CATASTALI - Part. 17 sub 12 del foglio 4 del N.C.E.U. del Comune di Fisciano		
Situazione Catastale dell'Immobile al 30/09/1996		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17		COSTITUZIONE del 30/09/1996 in atti dal 24/10/1997 (n. 200.1/1996)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 30/07/2004		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17		VARIAZIONE del 30/07/2004 Pratica n. SA0326916 in atti dal 30/07/2004 VAR.CLAS. (n. 326892.1/2004)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 03/11/2008		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17		ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 03/11/2008 Pratica n. SA0514862 in atti dal 03/11/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 31026.1/2008)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 20/11/2008		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17	Foglio 3 Part. 17 Sub 1	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 03/11/2008 Pratica n. SA0514862 in atti dal 03/11/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 31026.1/2008)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 24/11/2008		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione



Foglio 3 Part. 17	Foglio 3 Part. 17 Sub 1	VARIAZIONE del 24/11/2008 Pratica n. SA0561389 in atti dal 24/11/2008 AMPLIAMENTO CORTE (n. 36409.1/2008)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 07/10/2009		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 1	Foglio 3 Part. 17 Sub 4	VARIAZIONE del 07/10/2009 Pratica n. SA0482037 in atti dal 07/10/2009 AMPLIAMENTO- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 55851.1/2009)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 15/02/2010		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 4		VARIAZIONE del 15/02/2010 Pratica n. SA0076651 in atti dal 15/02/2010 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7511.1/2010)
VARIAZIONI CATASTALI - Part. 17 sub 12 del foglio 5 del N.C.E.U. del Comune di Fisciano		
Situazione Catastale dell'Immobile al 30/09/1996		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17		COSTITUZIONE del 30/09/1996 in atti dal 24/10/1997 (n. 200.1/1996)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 30/07/2004		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17		VARIAZIONE del 30/07/2004 Pratica n. SA0326916 in atti dal 30/07/2004 VAR.CLAS. (n. 326892.1/2004)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 03/11/2008		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com



Foglio 3 Part. 17		ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 03/11/2008 Pratica n. SA0514862 in atti dal 03/11/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 31026.1/2008)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 20/11/2008		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17	Foglio 3 Part. 17 Sub 1	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 03/11/2008 Pratica n. SA0514862 in atti dal 03/11/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 31026.1/2008)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 24/11/2008		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17	Foglio 3 Part. 17 Sub 1	VARIAZIONE del 24/11/2008 Pratica n. SA0561389 in atti dal 24/11/2008 AMPLIAMENTO CORTE (n. 36409.1/2008)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 07/10/2009		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 1	Foglio 3 Part. 17 Sub 7	VARIAZIONE del 07/10/2009 Pratica n. SA0482037 in atti dal 07/10/2009 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 55851.1/2009)
Situazione Catastale dell'Immobile dal 15/02/2010		
Particella originaria	Particelle derivate e Qualità	Tipo Variazione
Foglio 3 Part. 17 Sub 7		VARIAZIONE del 15/02/2010 Pratica n. SA0076651 in atti dal 15/02/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7511.1/2010)



Vi è **esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Non vi sono **variazioni** che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Non vi sono **significative difformità** tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

4) RISPOSTA AL QUESITO n.° 4

L'esperto stimatore ha individuato **due Lotti** distinti così come rappresentati nel seguente prospetto sintetico:

LOTTO N° 1: Quota Intera, proprietà di un **appartamentino costruito per esigenze residenziali**, distribuito su un livello **al piano terra con antistante area urbana**, censiti in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 11 e sub 24, catastalmente di categoria A/3 e categoria F/1. Il tutto è parte di un complesso residenziale più ampio costituito da tre livelli e corte verde circostante, ubicato in Fisciano alla via Cassese n.° 10.

L'immobile astato è costituito da numero 3 vani catastali ed ha una superficie calpestabile di circa 41 mq ad uso abitativo e 32 mq di corte urbana.

Il bene così costituito confina a nord con particella 17, sub. 10, ad est con particella 17, sub. 10 (appartamento) e sub 23 (beni comuni non censibili), a sud e ad ovest con particella 17, sub. 18 (beni comuni non censibili).

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde ai titoli di legittimazione urbanistica.



L'immobile ricade in zona E3 (aree agricole – bosco, pascolo e terreni incolti) ai sensi del PRG vigente. Altresì si trova in zona "C" (area di riserva controllata) nel Parco dei Monti Picentini nonché ZPS (zona a protezione speciale) del Comune di Fisciano, e in area geologicamente a rischio R3 e pericolosità P3, elevati per l'Autorità del Bacino del Sarno.

PREZZO BASE Euro 27.046,00

(euro ventisettemilaquarantasei/00)

LOTTO N° 2: Quota Intera, proprietà di una serie di appartamenti costruiti per esigenze residenziali, distribuiti su un unico livello al piano primo con antistanti lastrici solari, censiti in N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 14, 15, 16 e 17 sono costituiti da quattro appartamenti a monolocale distribuiti su un solo livello (piano primo) di cat. A/3, mentre in sub 12, 13, 19, 20 e 25 vi è un insieme di lastrici solari che circondano il complesso di appartamenti, tutti catastalmente di categoria F/5.

Il tutto è parte di un complesso residenziale più ampio costituito da tre livelli e corte e verde circostante, ubicato in Fisciano alla via Cassese n.° 10.

Attualmente le predette aree urbane sono funzionali all'accesso ai diversi appartamenti, posto che non essendo stati ultimati i lavori di completamento ed essendo in parte illegittime le opere, l'unico accesso ai predetti appartamenti può avvenire solo tramite l'uso comune di dette aree.

Ai fini della formazione dei lotti i predetti appartamenti sono stati accorpati, posto che il progetto originario legittimo ed approvato, prevede la costruzione di un unico appartamento al primo piano.

Gli appartamenti in sub 15 e 17 prendono accesso mediante delle strutture incomplete e parzialmente provvisoriamente realizzate nelle aree urbane in sub 19 e 20. L'accesso agli appartamenti in sub 16 e 17 attualmente può avvenire solo attraversando l'appartamento in sub 15 che rimette sui lastrici solari in sub 12 e 13, da cui poi

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com



mediante una passerella (attualmente provvisoria si accede agli appartamenti di cui sopra (sub 16 e 17).

Il bene così costituito confina su tutti i lati con particella 17, sub. 18, la quale è un'area urbana comune a tutti i beni ricompresi nel complesso residenziale (beni comuni non censibili).

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde ai titoli di legittimazione urbanistica.

L'immobile ricade in zona E3 (aree agricole – bosco, pascolo e terreni incolti) ai sensi del PRG vigente. Altresì si trova in zona "C" (area di riserva controllata) nel Parco dei Monti Picentini nonché ZPS (zona a protezione speciale) del Comune di Fisciano, e in area geologicamente a rischio R3 e pericolosità P3, elevati per l'Autorità del Bacino del Sarno.

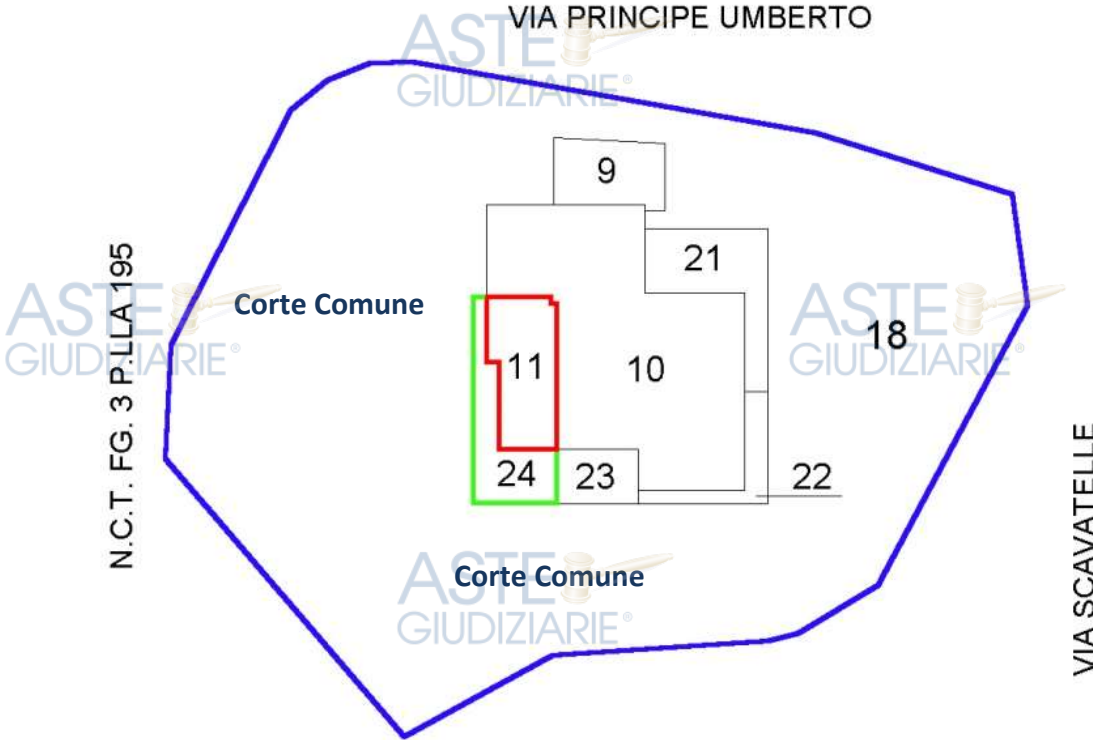
PREZZO BASE euro 156.777,00

(euro centocinquantaseimilasettecentosettantasette/00)

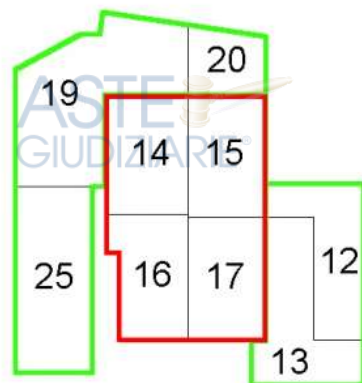
Il sottoscritto ha redatto la seguente planimetria di formazione dei due lotti.



Planimetria formazione dei lotti



ASTE GIUDIZIARIE®
PIANO TERRA
LOTTO N.°1



PIANO PRIMO
LOTTO N.°2



5) RISPOSTA AL QUESITO n.° 5

Quadro Sinottico della Provenienza

1- Atto per Notaio Giuseppe Cunzolo del 16/02/1983 rep. 4991 rac. 12563, trascritto il 16/03/1983 ai numeri 6970/6060, il sig. ***** nato il 19/12/1929 a Salerno, donò al figlio ***** nato il 17/02/1963 a Fisciano (SA), il suolo su cui è stata edificata la consistenza immobiliare in oggetto.

2- Atto per Notaio Generoso Granese con studio in Eboli (SA) del 10/12/2008, rep. n. 8329 rac. N. 4319, registrato ad Eboli in data 11 dicembre 2008 al n. 8549, trascritto a Salerno il 12/12/2008 ai numeri 50624/37054, la sig.ra ***** nata a Salerno il *****acquista da ***** nato il 17/02/1963 a Fisciano (SA), la piena proprietà dei beni di cui trattasi nella consistenza originaria così costituita:

- unità immobiliare ad uso abitativo composta da undici vani e mezzo catastali e, precisamente, al piano sopraelevato da cinque vani, due bagni, disimpegno di accesso alla scala e terrazzo, al piano seminterrato, da monolocale con annessi, cucina, bagno, lavanderia, cantina, e locale esterno non abitabile da adibire solo ed esclusivamente a garage, con annesso terreno pertinenziale, nell'insieme confinante con beni eredi ***** con strada comunale e con strada interpoderale, salvo altri, riportata al Catasto Fabbricati del comune di Fisciano al foglio 3, particella 17, sub 1, categoria A/7, classe 1, vani 11,5, località Villa, piano T1-S1, r.c. euro 1.870,87 (**Allegato n.4.1**).

3- Atto per Notaio Enrico Tabalappi con studio in Rovato (BS) del 12/10/2009, rep. n. 63935 rac. N. 15009, registrato ad Chiari in data 20 ottobre 2009 al n. 3889, trascritto a Salerno il 26/10/2009 ai numeri 48648/39047, la ditta ***** (P.IVA *****), con sede in ***** (VR) fraz. ***** acquista dalla

sig.ra ***** nata a Salerno il *****la seguente consistenza immobiliare:

Intero fabbricato adibito ad abitazione, comprensivo di area pertinenziale, catastalmente censito all'Agenzia del Territorio competente - Catasto Fabbricati - come segue:

Foglio 3 particelle:

- **17/4 (diciassette sub quattro)** Cat. A/3 Cl.1 vani 8 R.C. euro 640,41, piazza Umberto I n. 54/B piano T-1;

originata dalla denuncia di variazione presentata alla competente Agenzia del Territorio in data 07.10.2009 nr. 55851.1/2009 (prot. SA0482037) - CAUSA AMPLIAMENTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE - in sostituzione della precedente particella 17/1;

- **17/7 (diciassette sub sette)** Cat. A/3 Cl.1 vani 11,5 R.C. euro 920,58, piazza Umberto I n. 54/B piano T;

- **17/8 (diciassette sub otto)** area urbana di mq. 1464 piazza Umberto I n. 54/B piano T;

strettamente pertinenziale alle unità immobiliari sopra vendute originate dalla denuncia di variazione presentata alla competente Agenzia del Territorio in data 12.10.2009 nr. 56835.1/2009 (prot. SA0490326) - CAUSA DIVISIONE - in sostituzione della precedente particella 17/1 e 17/6.

La parte venditrice dichiarava che gli immobili in contratto sono stati edificati in forza dei seguenti titoli tutti rilasciati dal Comune di Fisciano (Sa):

- in data 6 aprile 1990 concessione edilizia N.ro 16 di prot.;
- in data 30 aprile 2008 permesso di costruire in sanatoria nr. 4183 di prot.;
- in data 30 ottobre 2008 permesso di costruire in sanatoria nr. 473 relativo alla parte di immobile adibita a garage (**Allegato n.4.2**);

4- Atto per Notaio Generoso Granese con studio in Eboli (SA) del 23/04/2014, rep. n. 18930 rac. n. 12742, trascritto a Salerno il 02/05/2014 ai numeri 15539/13085, la eseguita ***** (P.IVA *****) acquista da ***** (P.IVA *****), la

quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione per atto di conferimento in società.

Dalle ispezioni effettuate il sottoscritto ha ricavato il seguente quadro sinottico della provenienza ventennale.

Periodo	Dati Anagrafici	Proprietà	Rif. Catastale
Dal 16/02/1983	***** nato il 17/02/1963 a Fisciano (SA)	1000/1000	N.C.T. Foglio 3 part. 17
Dal 10/12/2008	***** ***** nata a Salerno il 20/10/1980	1/1	N.C.E.U. Foglio 3 part. 17 sub. 1
Per atto per Notaio Generoso Granese con studio in Eboli (SA) del 10/12/2008, rep. n. 8329 rac. N. 4319, registrato ad Eboli in data 11 dicembre 2008 al n. 8549, trascritto a Salerno il 12/12/2008 ai numeri 50624/37054.			
Dal 12/10/2009	***** con sede in ***** (VR) p.iva *****	1/1	N.C.E.U. Foglio 3 part. 17 sub. 4, sub. 7, sub. 8
Atto per Notaio Enrico Tabalappi con studio in Rovato (BS) del 12/10/2009, rep. n. 63935 rac. N. 15009, registrato ad Chiari in data 20 ottobre 2009 al n. 3889, trascritto a Salerno il 26/10/2009 ai numeri 48648/39047			
Dal 23/04/2014	***** (P.IVA *****)	1/1	N.C.E.U. Foglio 3 part. 17
Atto per Notaio Generoso Granese con studio in Eboli (SA) del 23/04/2014, rep. n. 18930 rac. n. 12742, trascritto a Salerno il 02/05/2014 ai numeri 15539/13085			



Il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento ha natura di atto inter vivos a carattere traslativo (donazione).

Sono stati acquisiti gli Atti Notarili.

L'Esperto ha eseguito autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa.

Sono state eseguite ispezioni ipotecarie complete (Allegati n.5):

- sulla particella catastale 17 sub 11 del foglio 3 N.C.E.U.;
- sulla particella catastale 17 sub 12 del foglio 3 N.C.E.U.;
- sulla particella catastale 17 sub 14 del foglio 3 N.C.E.U.;
- sulla particella catastale 17 sub 15 del foglio 3 N.C.E.U.;
- sulla particella catastale 17 sub 16 del foglio 3 N.C.E.U.;
- sulla particella catastale 17 sub 17 del foglio 3 N.C.E.U.;
- sulla particella catastale 17 sub 24 del foglio 3 N.C.T.;
- sulla esecutata ***** sede in ***** p.iva *****;

Sono state acquisite tutte le note che potevano essere ritenute valide e riguardanti gli immobili esecutati.

Dall'esame delle visure ipotecarie acquisite dal sottoscritto è emerso che sul pignorato sono state iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

Tipo formalità	Soggetto a Favore	Data
Ipoteca Volontaria	*****S.P.A.I Codice fiscale *****	15/06/2010
DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI	***** ***** Codice fiscale *****	08/10/2014



Verbale di Pignoramento Immobili	***** Codice fiscale *****	23/07/2021
----------------------------------	----------------------------------	------------

Pertanto non sussistono sugli immobili astati nonché a carico della ditta esecutata, ulteriori Trascrizioni di Verbale di Pignoramento Immobili.

Non sono pendenti ulteriori procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

6) RISPOSTA AL QUESITO n.° 6

L'esperto ha provveduto alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, inoltrando richiesta all'UTC del Comune di Fisciano, specifica richiesta di accesso agli atti.

Dall'acquisizione degli stessi è risultato che l'immobile è stato costruito a partire dall'anno 1990 con la richiesta di Concessione edilizia n. 16 del 6.04.1990 (realizzazione di un primo organismo edilizio).

Con successivo Permesso a Costruire in Sanatoria n.°4183 del 30.04.2008 e successivo Permesso a Costruire in Sanatoria n.°473 del 30.10.2008 si pervenne alla realizzazione di un garage. Sinteticamente possiamo riassumere i seguenti atti di legittimità urbanistica e sospensione ed annullamento di D.I.A. non conformi alla normativa (**Allegato n. 6**):

- Concessione edilizia n. 16 del 6.04.1990;
- Istanza per Concessione in Sanatoria n. 432 prot. 4183 del 30.04.2008;
- Permesso a Costruire in Sanatoria n.°4183 del 30.04.2008;
- Permesso a Costruire in Sanatoria n.°473 del 30.10.2008;
- DIA del 08.04.2009 n.6372;
- DIA in Variante del 02.09.2009 n. 15792;

- DIA in Variante del 20.10.2009 n. 18967;
- DIA in Variante del 16.11.2009 n. 20553;
- DIA in Variante del 0102.2010 n.1988;
- DIA del 19.03.2010 n. 5086;
- Diffida del 20.04.2010 prot. 2335 per la realizzazione dei lavori inerenti la DIA del 19.03.2010;
- **Ordinanza n. 12/10 del 17/05/2010** di sospensione dei Lavori del UTC del Comune di Fisciano (SA) per presunti abusi n. 7000 del 21.04.2010;
- **Sopralluogo del 08.06.2010** del personale UTC del Comune di Fisciano (SA) per l'**apposizione dei sigilli al redigendo fabbricato** con sequestro preventivo;
- DIA in Sanatoria prot. 9560 del 09.06.2010;
- **Avvio del procedimento di annullamento del 29.06.2010** delle DIA n.1988 del 01.02.2010 e n. 5086 del 19.03.2010 dall'UTC del Comune di Fisciano (SA);
- Diffida del 16.07.2010 dell'UTC del Comune di Fisciano (SA) n. 4047 per i lavori di cui alla DIA del 08.06.2010 n. 9560;
- **Istruttoria conclusiva del 20.12.2010 prot. 6566** per l'**annullamento delle DIA n. 1988 del 01.02.2010 e n. 5086 del 19.03.2010;**

Tali DIA successivamente venivano contestate dal suddetto Comune ed a seguito di sopralluoghi, emanava ordinanze di ripristino dello stato dei luoghi fino a quando procedeva con la nullità di tutti i titoli presentati annullandoli sino all'ultimo provvedimento n. 6566 del 20.12.2010 (istruttoria conclusiva dell'UTC dello stesso Ente).

In virtù dei fatti accaduti e dall'Analisi delle istruttorie si evidenzia un uso illegittimo dell'istituto della Denuncia di Inizio Attività per consentire tutte le opere richieste evitando invece in via ordinaria la richiesta del permesso di Costruire. Tali opere, non potevano essere eseguite in quanto illegittime per un frazionamento dell'immobile da un'unica abitazione, con il conseguimento di un aumento del carico urbanistico non

consentito, così come disciplinato nelle norme urbanistiche vigenti nello stesso Comune. Dunque, si evidenzia che il fabbricato, urbanisticamente, non può e non poteva essere suddiviso in unità abitative indipendenti, tutti gli abusi devono essere ripristinati e l'immobile deve essere costituito in una sola abitazione al primo piano, così come previsto nel progetto originario, e senza aumento di carico urbanistico.

Per gli abusi di cui sopra, mai sanati, l'immobile è rimasto sotto sequestro (Tribunale di Salerno) da giugno 2010 al 26.04.2016.

Allo stato vi sono **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto ai provvedimenti autorizzativi e occorre provvedere alle opere di ripristino secondo il progetto assentito e mediante l'istruttoria di una S.C.I.A. per il ripristino dello stato dei luoghi. Non risultano pendenti ulteriori Istanze di Condonò.

7) RISPOSTA AL QUESITO n.° 7

Il C.T.U. in data 5/12/2022 ha accertato che il complesso residenziale è allo stato attuale detenuto dal sig. ***** nato a ***** il 20/02/1944, questi è padre della sig. ***** (precedente proprietaria nonché attuale proprietaria di altri sub). L'immobile è dotato di allaccio all'energia elettrica ed al servizio idrico, ed attualmente è in parte utilizzato dal sig. ***** in parte utilizzato come deposito di mobili e suppellettili, ed in restante parte inutilizzato. In tale accesso ai luoghi di causa dalle ore 17:00 era presente anche la sig.ra *****.

In data 21/03/2023 il sottoscritto Esperto Stimatore richiese per via telematica tramite P.E.C. all'Ufficio del Registro - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno, di verificare se

risultassero registrati contratti di locazione per l'immobile esecutato.

Successivamente, l'Agenzia delle Entrate di Salerno trasmetteva al sottoscritto comunicazione rappresentante che dalle interrogazioni condotte al Banca Dati dell'A.T., in relazione alla mia istanza d'accesso *"con la quale si chiede di poter conoscere la sussistenza di contratti di locazione registrati dalla società ***** p. Iva *****", con particolare riferimento agli immobili indicati nell'istanza, si comunica che, da interrogazioni assunte sul portale registro dell'Agenzia delle Entrate, non risultano registrazioni di contratti di locazione".* (Allegato n. 7).

8) RISPOSTA AL QUESITO n.° 8

Non sussistono sui beni pignorati vincoli alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non sussistono sui beni pignorati atti impositivi di servitù, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici ne provvedimenti di sequestro penale.

Non sussistono documentazioni probatorie riguardanti vincoli e/o oneri di natura condominiale.

Non vi sono allo stato attuale vincoli o oneri di natura condominiale, pertanto non vi saranno vincoli e/o oneri di natura condominiale a carico dell'acquirente.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione non sono certificabili allo stato attuale.

Pertanto non vi saranno vincoli e oneri di natura condominiale a carico dell'acquirente.

Allo stato attuale non risulta vi siano cause in corso.

In particolare gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono per la:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Nessun Onere

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Saranno cancellate:

1. Ipoteca Volontaria del 15/06/2010 a favore del ***** S.P.A.I (Codice fiscale *****);
2. Verbale di Pignoramento Immobili del 23/07/2021 a favore di ***** (Codice fiscale *****);

9) RISPOSTA AL QUESITO n.° 9

In data 16/03/2023, il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accertamenti e certificazione di presenza/assenza di diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, all' Area Demanio e Patrimonio della Regione Campania.

In data 03/04/2023 il Dirigente dell' U.O.D. 01 della Regione Campania, ha certificato che gli immobili siti nel N.C.E.U. di Fisciano (SA) al foglio 3 part. 17 sub. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 24 e 25 non risultano inseriti nella Banca Dati del Demanio Indisponibile Regionale (**All. n.° 8**).

Da verifiche effettuate sulla piattaforma OpenDemanio gli immobili eseguiti non risultano presenti nemmeno negli elenchi dell'Agenzia del Demanio.

<http://dati.agenziademanio.it/#/geolocalizzazione>.

10) RISPOSTA AL QUESITO n.° 10

Il sottoscritto ha verificato la presenza/assenza di usi civici. Da informazioni assunte all' Ufficio Usi Civici della Regione Campania, si è accertando che i beni astati nel territorio di pertinenza dell'attuale Comune di Fisciano (SA) non insistono su terreni gravati da usi civici.

11) RISPOSTA AL QUESITO n.° 11

Non sussistono documentazioni probatorie riguardanti vincoli e/o oneri di natura condominiale.

Non vi sono allo stato attuale vincoli o oneri di natura condominiale, pertanto non vi saranno vincoli e/o oneri di natura condominiale a carico dell'acquirente.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione non sono allo stato attuale certificabili in quanto non vi è un Condominio legalmente costituito.

Pertanto non vi saranno vincoli e oneri di natura condominiale a carico dell'acquirente.

Allo stato attuale non vi sono cause in corso.

12) RISPOSTA AL QUESITO n.° 12

Criterio di stima

La stima del valore dell'immobile viene effettuata tenendo conto dei diversi fattori di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo. Tali fattori vengono raggruppati nelle seguenti due categorie:

I) Caratteristiche estrinseche:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi pubblici di trasporto;

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com



- presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
- disponibilità, a distanza pedonale, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

II) Caratteristiche intrinseche:

- esposizione;
- panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- altezza dal piano stradale;
- età dell'edificio e sue caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizioni statiche dell'edificio, delle coperture, delle finiture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli spazi comuni;
- dimensioni dei vani, degli aggetti, degli spazi privati e condominiali;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici;
- situazione locativa dell'unità;
- presenza di servitù;
- eventuale esenzione da imposizioni fiscali;
- presenza di mutui bancari;
- eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.

Dovendo stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, si ritiene che il metodo di stima più indicato sia il "metodo sintetico", che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato di beni simili: ciò presuppone l'applicabilità del "principio dell'ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di prezzi di mercato. Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologie immobiliari molto diffuse nella zona,

per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine su beni simili, quali siano i prezzi di mercato simili.

Nella valutazione immobiliare, per confronto diretto, l'operazione comune ai procedimenti di stima maggiormente utilizzati è la correlazione di una quantità che misura la consistenza del bene con un valore unitario di mercato.

Per adattare tale valore unitario in base alle specifiche caratteristiche qualitative, di deperibilità, conservazione, manutenzione, gestione e disponibilità del bene oggetto di stima vengono sovente utilizzati, in alternativa a specifiche analisi, coefficienti convenzionali di valutazione.

Il metro quadrato è generalmente assunto quale unità di misura della superficie convenzionale o superficie commerciale lorda, intendendo con tale termine la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà.

Per il computo della superficie commerciale, la norma UNI 10750 prevede, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) di considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Pertanto, considerando le opportune norme previste dall'allegato 'C' del DPR 138/98 – Criteri per la determinazione della superficie catastale.

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:



- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici di pareti divisorie interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c. 50% delle superfici dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 30% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Sulla base dei lotti proposti avremo:

Valutazione

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto è come detto la stima sintetica comparativa monoparametrica. Tale metodo si basa sull'impiego

di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima.

Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale.

Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la **superficie commerciale**.

Tale procedimento di stima richiede dunque la rivelazione di un campione di compravendite avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico "superficie", sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento.

Tale vincolo viene aggirato introducendo una serie di coefficienti correttivi con lo scopo di reintrodurre all'interno del procedimento di stima, le effettive condizioni presenti nel fabbricato ed all'interno della zona in cui esso è ubicato.

In particolare si farà riferimento:

- *alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione, alla presenza di infrastrutture (scuole, ospedali, parchi pubblici, ecc.);*
- *alle caratteristiche del fabbricato all'interno del quale è posto l'immobile oggetto di stima;*
- *alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture, ecc.).*

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed allo stato dell'unità immobiliare, l'Esperto ha assunto in zona numerose informazioni su libere e recenti contrattazioni di vendita, di locazione di immobili analoghi per ubicazione, tipologia costruttiva, epoca di edificazione.

L'Esperto ha altresì assunto attraverso le fonti immobiliari istituzionali (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio, Camera di Commercio) nonché altre fonti gestite dagli operatori del settore, le quotazioni correnti di mercato relative ad



immobili simili a quelli in esame e situati nella stessa zona (**All. n.° 9**).

Detta quotazione (Vm) è risultata mediamente pari a:
Euro 1.108,00/mq. per le abitazioni di tipo civile ed economico.

Per ottenere il probabile prezzo di mercato del bene, si sono quindi applicati alla suddetta quotazione di mercato (Vm) dei coefficienti di differenziazione ottenuti con l'applicazione di una prassi corrente basata su una triplice analisi, quella relativa al quartiere (zona), quella relativa al fabbricato (edificio) e quella relativa all'unità immobiliare.

Noto il valore Vm relativo alla zona, si è proceduto alla valutazione del prezzo a mq del fabbricato con l'ausilio di opportuni coefficienti, che di seguito si riportano:

CARATTERISTICHE DI ZONA:

Tipo zona: Periferica Coeff. 0,85
Collegamenti: Buoni Coeff. 1,00
Posizione: Sufficiente Coeff. 0,95
Infrastrutture presenti: Si Coeff. 1,10
Coefficiente generale di zona (C1): 0,97

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO

Tipo: Appartamenti di cat. A/3 Coeff. 1,00
Tipologia strutturale: Costruzione c.a. Coeff. 1,00
Età: Maggiore di 20 anni Coeff. 0,90
Impianto citofonico: Presente Coeff. 1,00
Funzionalità: Parcheggio su corte Coeff. 1,10
Coefficiente di edificio (C2): 1,00

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Livello di Piano: Piano Terra/Primo Coeff. 1,00
Esposizione Prevalente: Doppia Est-Ovest Coeff. 1,10
Vedute e affacci: Corte Coeff. 1,00
Servizi igienici: Buoni Coeff. 1,05
Impianti tecnologici: Scarsi Coeff. 0,85
Pavimentazioni: Normali Coeff. 1,00
Infissi: Scarsi Coeff. 0,85
Finiture: Normali Coeff. 1,00
Manutenzione: Insufficiente Coeff. 0,80
Coefficiente generale immobile (C3): 0,95

CARATTERISTICHE DELLE SUPERFICI

Coefficienti di superficie (C4):
Superficie: Unità immob. di sup. inferiore a mq. 70 Coeff. 1,10
Coefficiente generale superfici (C4): 1,10

Pertanto per ricavare il valore a mq dei beni pignorati (Va) la quotazione Vm, dovrà essere corretta applicando i coefficienti correttivi sopra determinati:

Valore del Lotto n.°1

Valore Fabbricato cat. catastale A/3 - P.T. e F/1

$$Va = Vm \times C1 \times C2 \times C3pt \times C4 = 1.108,00 \times 0,97 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,10 = 1.123,12 \text{ €/mq}$$

Assunta detta quotazione di **1.123,12 €/mq**, il probabile valore di mercato della abitazione al piano terra con confinante corte comune ad uso esclusivo, oggetto della presente relazione estimativa, sarà dato dal prodotto di detta quotazione per la superficie commerciale calcolata, e pertanto:

$$1.123,12 \text{ €/mq} \times 48,00 \text{ mq} = \text{€. 53.909,96}$$

Per quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle approfondite indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato dei beni astati di cui in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano in:

IL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N.° 1 – APPARTAMENTO cat. catastale A/3 – P.T. e CORTE URBANA F/1 in P.T. E' DI:

Euro 53.909,96

(euro cinquantatremilanovecentonove/96)

Valore del Lotto n.°2

Valore n.° 4 appartamenti a monolocale cat. catastale A/3 – P.1° e attigui lastrici solari cat. Catastale F/5 – P.1°

Assunta detta quotazione di **1.123,12 €/mq**, il probabile valore di mercato dell'insieme di appartamentoini posti al primo piano ed oggetto della presente relazione estimativa, sarà dato dal prodotto di detta quotazione per la superficie commerciale calcolata, e pertanto:

1.123,12 €/mq x 242,00 mq = € 271.795,04

Per quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle approfondite indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più



probabile valore di mercato dei beni astati di cui in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano in:

IL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N.° 2 - QUATTRO APPARTAMENTINI CAT. A/3 ED ATTIGUI LASTRICI SOLARI DI CAT. F/5 (il tutto da ripristinare allo stato legittimo) E' DI: Euro 271.795,04

(euro duecentosettantunomilasettecentonovantacinque/04)

Tali valutazioni, si riferiscono ad un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge, libero da pesi vincoli e da persone o cose.

Pertanto dal valore commerciale del bene pignorato in condizioni di manutenzione normali sono stati detratti tutti gli adeguamenti e le correzioni della stima necessari al fine di determinare il prezzo base per la vendita.

Viste le considerazioni già fatte in merito alle istanze di condono non ancora istruite dall'Amministrazione Comunale, il probabile rigetto delle stesse, gli aumenti di superficie non legittimabili, la necessità del futuro acquirente di dover ripristinare lo stato di fatto, ecc..

Si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura variabile per ciascuno dei due beni su descritti in relazione alle diverse caratteristiche riscontrate.

Per il Lotto N.° 1, si ritiene congrua una riduzione in punti percentuale pari al **20%** del valore di libero mercato per le peculiarità della vendita in sede esecutiva e per mancata operatività della garanzia, per vizi o mancanza di qualità, nonché un ulteriore **20%** per le opere necessarie alla sanatoria del frazionamento abusivo che allo stato rimangono indeterminabili.

A questi vanno aggiunti i diritti di istruttoria e perizia tecnica nonché la redazione della Certificazione Energetica.

PERTANTO

Per il lotto numero uno, attualmente costituito dal SUB 11 della particella 17 del foglio 3 e dal SUB 24 della particella 17 del foglio 3, considerando gli adeguamenti e le correzioni della stima, consistenti in:

• Assenza di Garanzia per vizi del bene	Euro	10.781,99
• Costi e svalutazioni per il frazionamento ab.	Euro	10.781,99
• Costi per oneri istruttori lavori	Euro	2.000,00
• Consulenza Tecnica	Euro	3.000,00
• Redazione della Certificazione Energetica	Euro	300,00

Il Valore Finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni è:
53.909,96 € - 10.781,99 € - 10.781,99 € - 2.000,00 € - 3.000,00 € - 300,00 €
= 27.045,978 € in c.t. **€ 27.046,00**

VALORE FINALE in cifra tonda = € 27.046,00
(euro ventisettemilaquarantasei/00)

Per il Lotto N.° 2, si ritiene congrua una riduzione in punti percentuale pari al **20%** del valore di libero mercato per le peculiarità della vendita in sede esecutiva e per mancata operatività della garanzia, per vizi o mancanza di qualità, nonché un ulteriore **20%** per le opere necessarie alla sanatoria del frazionamento abusivo che va certamente ripristinato allo stato di unico appartamento anche per l'inaccessibilità che allo stato può avvenire solo tramite il sub 15.

A questi vanno aggiunti i diritti di istruttoria e perizia tecnica nonché la redazione della Certificazione Energetica.

Inoltre prima del Decreto di Trasferimento, bisognerà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali e successivo allineamento.

Per il lotto numero due, attualmente costituito da QUATTRO APPARTAMENTINI CAT. A/3 ED ATTIGUI LASTRICI SOLARI DI CAT. F/5 (il tutto da ripristinare allo stato legittimo), considerando gli adeguamenti e le correzioni della stima, consistenti in:

• Assenza di Garanzia per vizi del bene	Euro	54.359,00
• Costi per oneri istruttorie lavori	Euro	54.359,00
• Costi per oneri istruttori lavori	Euro	2.000,00
• Consulenza Tecnica	Euro	3.000,00
• Redazione della Certificazione Energetica	Euro	300,00
• Aggiornamento Planimetrie Catastali	Euro	1.000,00

Il Valore Finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni è:
271.795,04 € - 54.359,00 € - 54.359,00 € - 2.000,00 € - 3.000,00 € -
300,00 € - 1.000,00 € = 156.777,04 € in c.t. **€ 156.777,00**

VALORE FINALE in cifra tonda = € 156.777,00
(euro centocinquantaseimilasettecentosettantasette/00)

13) RISPOSTA AL QUESITO n.° 13

Gli immobili sono pignorati per la quota intera, essi sono costituiti da un complesso di appartamentoini e circostanti corti o lastrici solari, il tutto ricavato abusivamente dal frazionamento di un'unica unità originaria. Per tali ragioni si è provveduto alla formazione di due soli lotti che necessariamente prevedono il ripristino dello stato dei luoghi.

14) RISPOSTA AL QUESITO n.° 14

L'Amministratore unico della società è attualmente il sig.
***** (C.F. *****), domiciliato in
***** (VR).

La nomina è avvenuta con atto del 18/05/2018, in data precedente alla data del pignoramento.

L'esperto ha acquisito certificato della Camera di Commercio della società esecutata (**All. n.° 10**).

CONCLUSIONI

A seguito di quanto esposto, di quanto riportato in atti e di quanto scaturito dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto CTU ritiene che, a meno di vizi occulti, il valore più probabile dei beni pignorati, consistenti in:

Lotto Residenziale n.°1 (porzione di Fabbricato cat.A/4 + F/1)

Immobile residenziale ubicato in Fisciano alla via Cassese n.° 10, costruito per esigenze residenziali, distribuito su un livello (P.T.) e facente parte di un complesso residenziale più ampio con corte e verde circostante.

L'appartamento che ha una consistenza di 3 vani per una superficie totale di 41 mq è costituito da un soggiorno/cucina, un disimpegno con bagno e camera da letto. La corte urbana ha una superficie di 32 mq ed attualmente è allo stato di terreno incolto.

Il bene così costituito confina a nord con particella 17, sub. 10, ad est con particella 17, sub. 10 (appartamento) e sub 23 (beni comuni non censibili), a sud e ad ovest con particella 17, sub. 18 (beni comuni non censibili); è riportato nel N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17, sub. 11 e N.C.T. al foglio 3, particella 17, sub 24.

Nell'ambito delle procedure esecutive, il valore più probabile del suddetto bene sia pari a:

Euro € 27.046,00

(euro ventisettemilaquarantasei/00)

Lotto Residenziale n.°2 (costituito da quattro appartamenti a monolocale distribuiti su un solo livello (piano primo) di cat. A/3, mentre in sub 12, 13, 19, 20 e 25 vi è un insieme di lastrici solari che circondano il complesso di appartamenti, tutti catastalmente di categoria F/5).

Immobile residenziale ubicato in Fisciano alla via Cassese n.° 10, costruito per esigenze residenziali, distribuito su un livello (1° P.) e facente parte di un complesso residenziale più ampio con corte e verde circostante.

Il lotto costituito da quattro appartamenti a monolocale distribuiti su un solo livello (piano primo) di cat. A/3, mentre in sub 12, 13, 19, 20 e 25 vi è un insieme di lastrici solari che circondano il complesso di appartamenti, tutti catastalmente di categoria F/5.

Il bene così costituito confina in via aerea con il sub 18 (beni comuni non censibili) per tutti i lati; è riportato nel N.C.E.U del Comune di Fisciano (SA) al foglio 3, particella 17 ai sub. 14, 15, 16, 17 (A/3) e sub 12, 13, 19, 20, 25 (F/5).

Nell'ambito delle procedure esecutive, il valore più probabile del suddetto bene sia pari a:

Euro 156.777,00

(euro centocinquantaseimilasettecentosettantasette/00)

Con la presente relazione, che si compone di n° 103 pagine, a cui si fanno seguire 383 pagine di allegati, si rassegna il mandato e si ringrazia per la fiducia accordata, restando a disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore eventuale osservazione e/o chiarimento.

Castellammare di Stabia, lì 11/12/2023

In fede
Il C.T.U.

Dott. Arch. Antonio Coppola

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

ALLEGATI

1. Verbale di Sopralluogo del 12/09/2022 (1);
2. Mappa Catastale (2.1);
Elaborati Planimetrici (2.2);
Mappe dei Lotti proposti (2.3);
Visure Storiche del Catasto (2.4);
3. Planimetrie Catastali (3.1);
Planimetrie di Rilievo (3.2);
4. Atti Notarili (4);
5. Ispezioni Ipotecarie Aggiornate (5);
6. Atti di Legittimità Urbanistica (6);
7. Estratto Interrogazione banca dati Contratti – Agenzia delle Entrate (7);
8. Certificato di assenza del pignorato nell'elenco dei Beni Demaniali della Regione Campania (8);
9. Quotazioni Immobiliari OMI ed Operatori del Mercato (9);
10. Certificato della Camera di Commercio (10);
11. Documentazione fotografica (11);

ASTE GIUDIZIARIE
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Luigi Bobbio
R.G.E.I. n° 130/2021



PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Immobili pignorati siti in Fisciano (SA) alla P.zza Umberto I 54/B, identificati catastalmente:

- Foglio: 3, particella: 17, subalterno: 11 - Fabbricato cat. A/3; T
- Foglio: 3, particella: 17, subalterno: 12 - Lastrico solare cat. L;
- Foglio: 3, particella: 17, subalterno: 13 - Lastrico solare cat. L;
- Foglio: 3, particella: 17, subalterno: 14 - Fabbricato cat. A/3;
- Foglio: 3, particella: 17, subalterno: 15 - Fabbricato cat. A/3; 1°
- Foglio: 3, particella: 17, subalterno: 16 - Fabbricato cat. A/3; 1°
- Foglio: 3, particella: 17, subalterno: 17 - Fabbricato cat. A/3; 1°
- Foglio: 3, particella: 17, subalterno: 19 - Lastrico solare cat. L;
- Foglio: 3, particella: 17, subalterno: 25 - Lastrico solare cat. L;
- Foglio: 3, particella: 17, subalterno: 20 - Lastrico solare cat. L;
- Foglio: 3, particella: 17, subalterno: 24 - Terreno cat. T;



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com



Il giorno 12 del mese di settembre dell'anno 2022 alle ore 10.00 Il sottoscritto, Arch. Antonio Coppola, professionista iscritto all'albo degli Architetti PPC di Napoli e Provincia al n°. 7038, nominato Esperto Stimatore nella procedura esecutiva di cui al ruolo generale n°. 130/2021, promossa da [redacted] secondo quanto disposto dal Giudice per le Esecuzioni Dott. Luigi Bobbio con provvedimento del 04/08/2022, si è recato presso i luoghi del pignoramento e relativi accessori, per dare così inizio alle operazioni peritali.

Sono presenti oltre al sottoscritto

NESSUNO per parte attrice
RESIDENTE IN VIA G. DE STEFANO 12 FISCANO
e SIG. [redacted] E DELLA SIG. RA [redacted]
[redacted] per la parte convenuta
nonché L'AVV. CROCIATIZZO CUSTODE NOMINATO DEL MARCH.
LUIGI BOBIO CUSTODE DEL SOLVERE AUS. GIE
AL SO. L'ESPERTO KALHE [redacted]

dopo aver dato lettura dei quesiti posti, ho dato inizio ai lavori peritali che sono consistiti in:

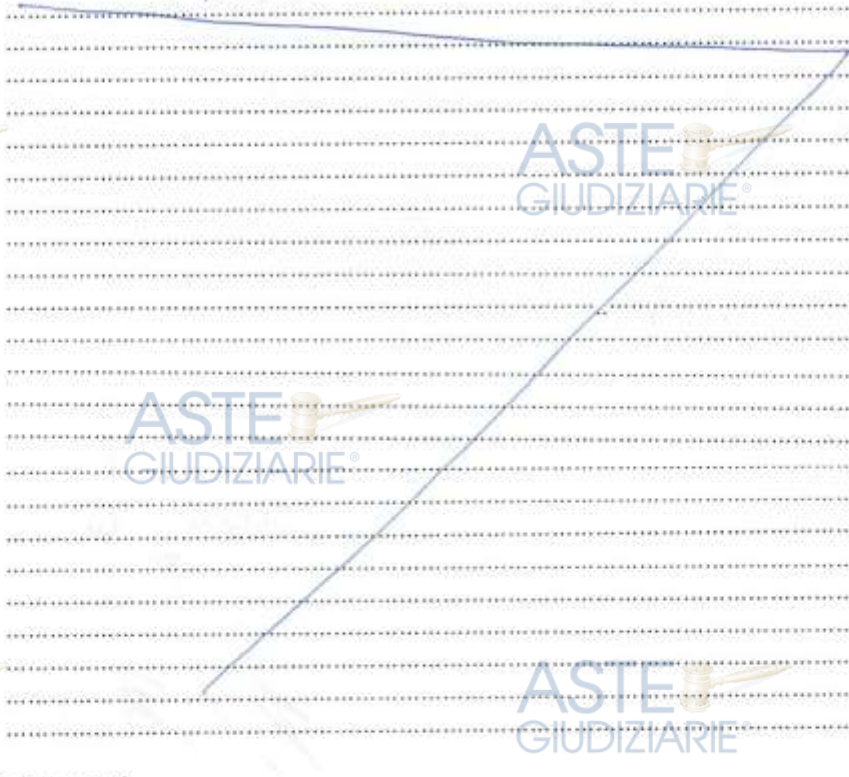
- 1) verificata la toponomastica
SI EVIDENZIA CHE ATTUALMENTE LA CIRCOSCRIZIONE
RINOVIATA IN VIA CASSESE 10 (IN LUOGO DI
PIAZZA UMBERTO RIVOLTO IN ATASIO)
- 2) verificata la sovrapposizione delle foto satellitari con le mappe catastali e lo stato dei luoghi.
OK
- 3) verifiche sotto il profilo tecnico della conformità degli impianti elettrici ed idrico-sanitario,
GLI IMPIANTI RISULTANO ESSERE INCONFORMI A S
RISERVA SUL SUB 11 DA EFFETTUARE SUCCESSIVE
VERIFICHE IN UN UNICO GIRO. L'IMPIANTO IDENTIFICATO
CON IL SUB 15 RISULTA ATTUALMENTE COLLEGATO ALLA
RETE UNICA ED AUTONOMA, GLI IMPIANTI RIMANNO
SEPARATI.

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

4) verificato lo stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali,

in senso di congruità e conformità su
in cum sup. così come da rilievo effettuato



Rilievi delle parti



In considerazione dei rilievi mossi, il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio assegna giorni dieci per il deposito dei documenti, e rinvia per la prosecuzione delle operazioni, al giorno DATA DA DESTINARE alle ore, presso SEMPRE SU WOGAI in via CASSESE 10 le parti con la firma del presente verbale esonerano il CTU dalla notifica di convocazione.

Gli interessati sottoscrivono tale verbale dichiarando di essere stati informati di quanto sopra.

Le operazioni vengono temporaneamente chiuse alle ore, compilando e firmando congiuntamente agli astanti il presente processo verbale delle operazioni costituito da n° 4 pagine.

Fisciano, li 12 Sett, 2022

Firme dei presenti

[Redacted signature area]

[Handwritten signature]



ALLEGATO N°. 2.1



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com



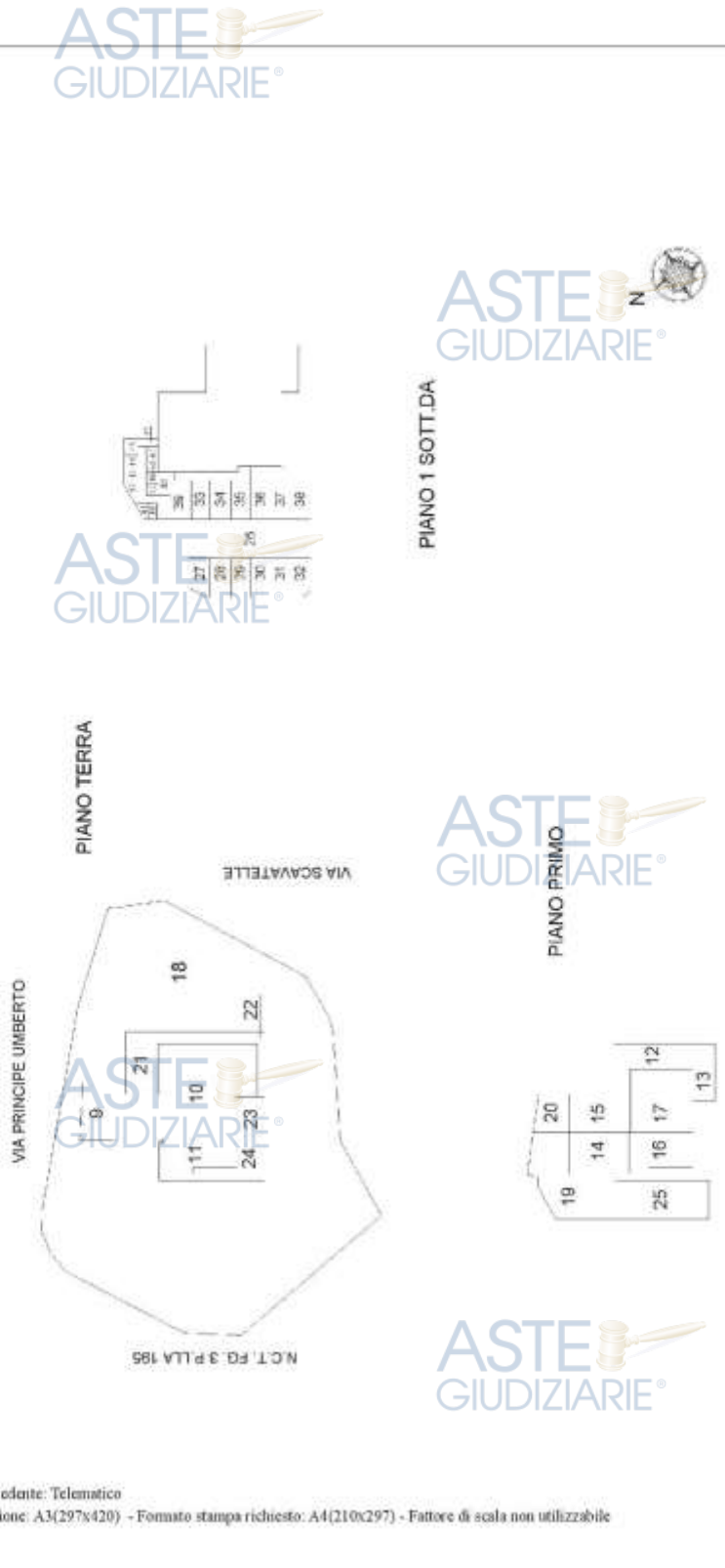
ALLEGATO N° . 2.2

Data: 12/08/2022 - n. T125908 - Richiedente: Telematico

LABORATOIO PLANIMETRICO	Completata da: Enneso	Intervento adit. adito: domestia	M. 3369
Comas Al. Elisabetta	Particella: 3	Particella: 13	Prov. SA
Determinatezza grafico del subalterno			Tipologia: 1313M
			AA 12/03/2010
			AA 12/03/2010
			AA 12/03/2010
			AA 12/03/2010
			AA 12/03/2010
			AA 12/03/2010
			AA 12/03/2010
			AA 12/03/2010
			AA 12/03/2010
			AA 12/03/2010

AGENZIA DEL TERRITORIO
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Salerno

Ultima planimetria
 Data: 12/08/2022 - n. T125908 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

Firmato Da: COPPOLA ANTONIO Enneso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3936cd4a22a99bb6d2247e5df6861185

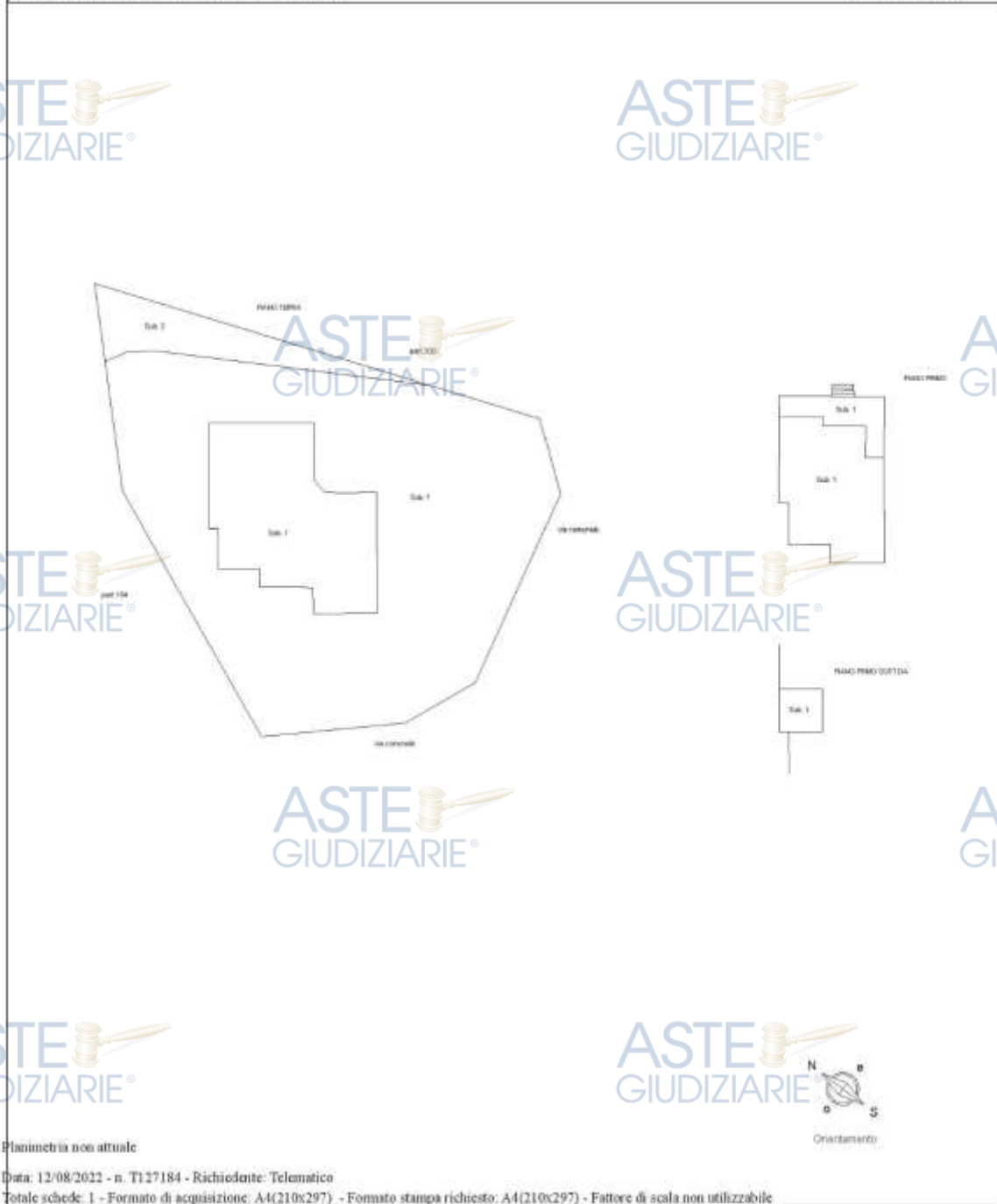


Data: 12/08/2022 - n. T127184 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Ansalone Sabato
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Salerno	N. 2559

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Comune di Fisciano	Protocollo n. SA0555188 del 20/11/2008
Sezione: Foglio: 3 Particella: 17	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Planimetria non attuale

Data: 12/08/2022 - n. T127184 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

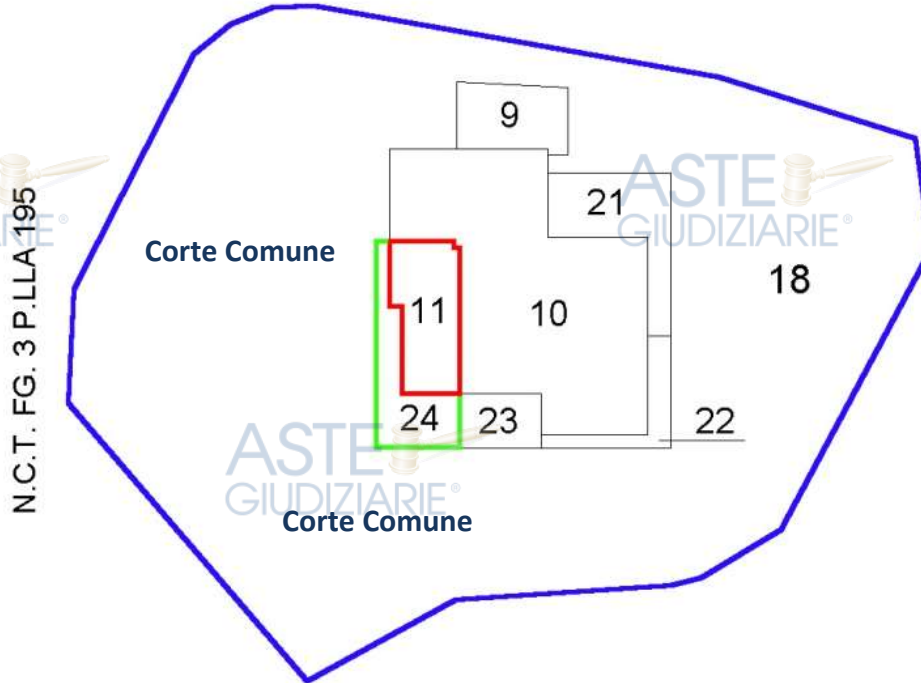
Planimetria formazione dei lotti



VIA PRINCIPE UMBERTO

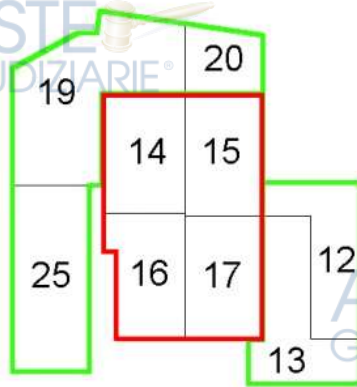
PIANO TERRA

LOTTO N.°1



PIANO PRIMO

LOTTO N.°2



Data: 12/08/2022 - n. T129423 - Richiedente: BRDLGU74D10G813D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Salerno		Dichiarazione protocollo n. SA0076651 del 15/02/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Fisciano Piazza Umberto I civ. 54-B	
Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 3 Particella: 17 Subalterno: 11	Compilata da: Capozzolo Luigi Iscritto all'albo: Geometri Prov. Salerno N. 4715

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/08/2022 - Comune di FISCIANO(D615) - < Foglio 3 - Particella 17 - Subalterno 11 - PIAZZA UMBERTO I n. 54-B Piano T

Ultima planimetria in atti.

Data: 12/08/2022 - n. T129423 - Richiedente: BRDLGU74D10G813D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

Data: 12/08/2022 - n. T129426 - Richiedente: BRDLGU74D10G813D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Salerno	Dichiarazione protocollo n. SA0076651 del 15/02/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Fisciano	
	Piazza Umberto I	civ. 54-B
Identificativi Catastali: Sezione: 3 Foglio: 3 Particella: 17 Subalterno: 14		Compilata da: Capozzolo Luigi Iscritto all'albo: Geometri Prov. Salerno
Scheda n. 1	Scala 1:200	N. 4715

PIANO PRIMO



Altra U.I.U.

Altra U.I.U.



Ultima planimetria in atti

Data: 12/08/2022 - n. T129426 - Richiedente: BRDLGU74D10G813D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/08/2022 - Comune di FISCIANO(D615) - s. Foglio 3 - Particella 17 - Subalterno 14 - PIAZZA UMBERTO I n. 54-B (Primo)

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

Data: 12/08/2022 - n. T129427 - Richiedente: BRDLGU74D10G813D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Salerno	Dichiarazione protocollo n. SA0076651 del 15/02/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Fisciano	
	Piazza Umberto I	civ. 54-B
Identificativi Catastali: Sezione: 3 Foglio: 3 Particella: 17 Subalterno: 15		Compilata da: Capozzolo Luigi Iscritto all'albo: Geometri Prov. Salerno
Scheda n. 1 Scala 1:200	N. 4715	

PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/08/2022 - Comune di FISCIANO(D615) - s. Foglio 3 - Particella 17 - Subalterno 15 - PIAZZA UMBERTO I n. 54-B (Primo)

Ultima planimetria in atti

Data: 12/08/2022 - n. T129427 - Richiedente: BRDLGU74D10G813D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

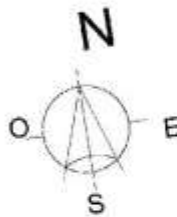
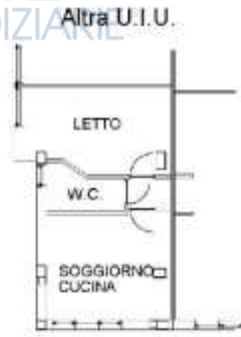
Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

Data: 12/08/2022 - n. T129428 - Richiedente: BRDLGU74D10G813D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Salerno	Dichiarazione protocollo n. SA0076651 del 15/02/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Fisciano	
	Piazza Umberto I civ. 54-B	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 3 Particella: 17 Subalterno: 16	Compilata da: Capozzolo Luigi Iscritto all'albo: Geometri Prov. Salerno N. 4715

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 12/08/2022 - n. T129428 - Richiedente: BRDLGU74D10G813D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/08/2022 - Comune di FISCIANO(D615) - s. Foglio 3 - Particella 17 - Subalterno 16
PIAZZA UMBERTO I n. 54-B (Primo)

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

Data: 12/08/2022 - n. T129434 - Richiedente: BRDLGU74D10G813D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Salerno	Dichiarazione protocollo n. SA0076651 del 15/02/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Fisciano	
	Piazza Umberto I civ. 54-B	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 3 Particella: 17 Subalterno: 17	Compilata da: Capozzolo Luigi Iscritto all'albo: Geometri Prov. Salerno N. 4715

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 12/08/2022 - n. T129434 - Richiedente: BRDLGU74D10G813D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/08/2022 - Comune di FISCIANO(D615) - c. Foglio 3 - Particella 17 - Subalterno 17 - PIAZZA UMBERTO I n. 54-B (Primo)

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

PLANIMETRIA DI RILIEVO QUOTATA

PIANO TERRA

Altra U.I.U.

Altra U.I.U.



0 5 10 mt

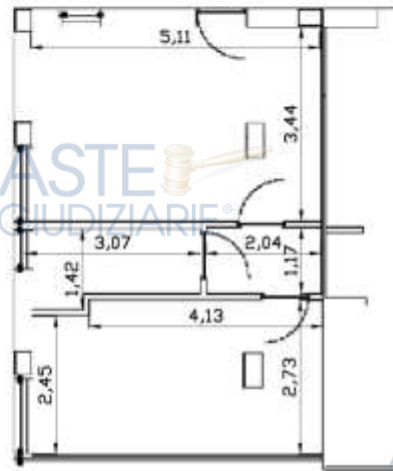
Scala 1: 100

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

PLANIMETRIA DI RILIEVO QUOTATA

PIANO PRIMO

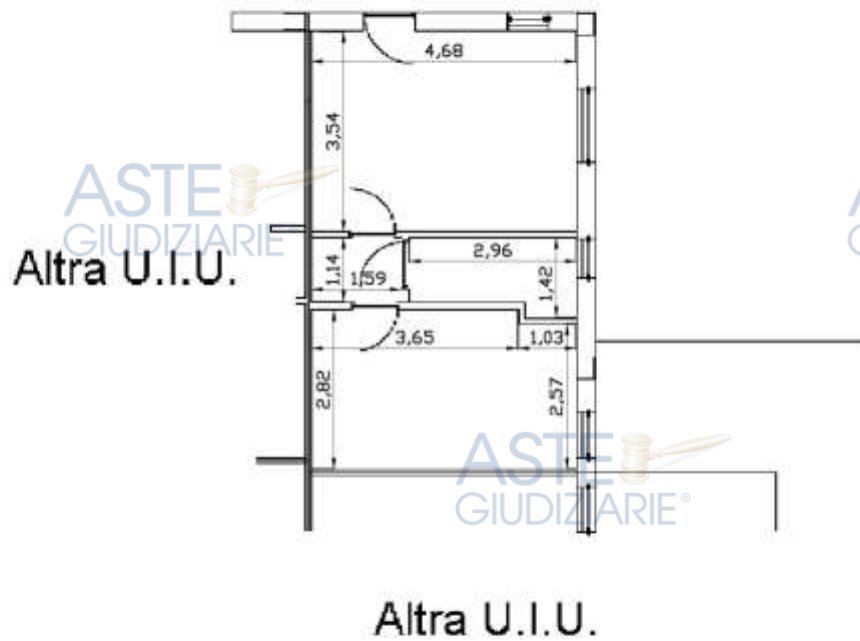


Scala 1: 100

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

PLANIMETRIA DI RILIEVO QUOTATA
PIANO PRIMO

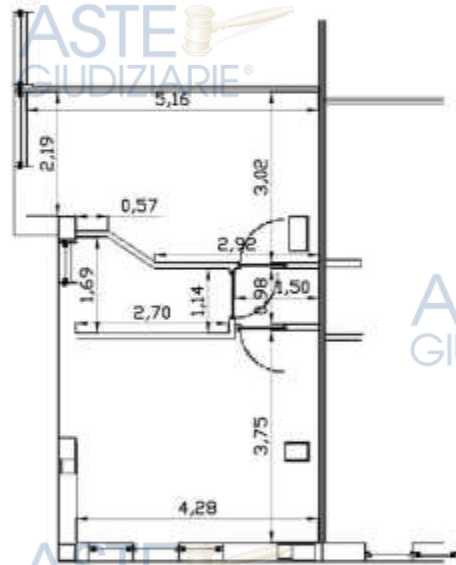


Scala 1: 100

PLANIMETRIA DI RILIEVO QUOTATA

PIANO PRIMO

Altra U.I.U.



Altra U.I.U.



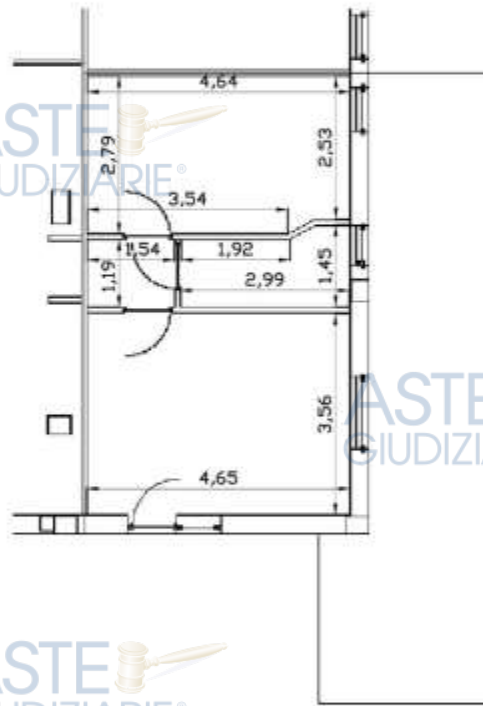
Scala 1: 100



PLANIMETRIA DI RILIEVO QUOTATA
PIANO PRIMO

Altra U.I.U.

Altra U.I.U.



Scala 1: 100

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com



Cancello d'ingresso carrabile ad est, attualmente ancora cantierato.



Cancello d'ingresso carrabile e pedonale, lato nord.

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com



Vedute sull'ingresso all'appartamento in sub 11 e sulla corte in sub 24





Veduta del soggiorno/cucina appartamento in sub 11



Veduta del bagno appartamento in sub 11



Veduta della camera da letto appartamento in sub 11

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com





Veduta dell'attuale accesso esterno all'appartamento in sub 15



Veduta dell'ingresso su soggiorno/cucina del sub 15

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com





Veduta del soggiorno/cucina del sub 15



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com



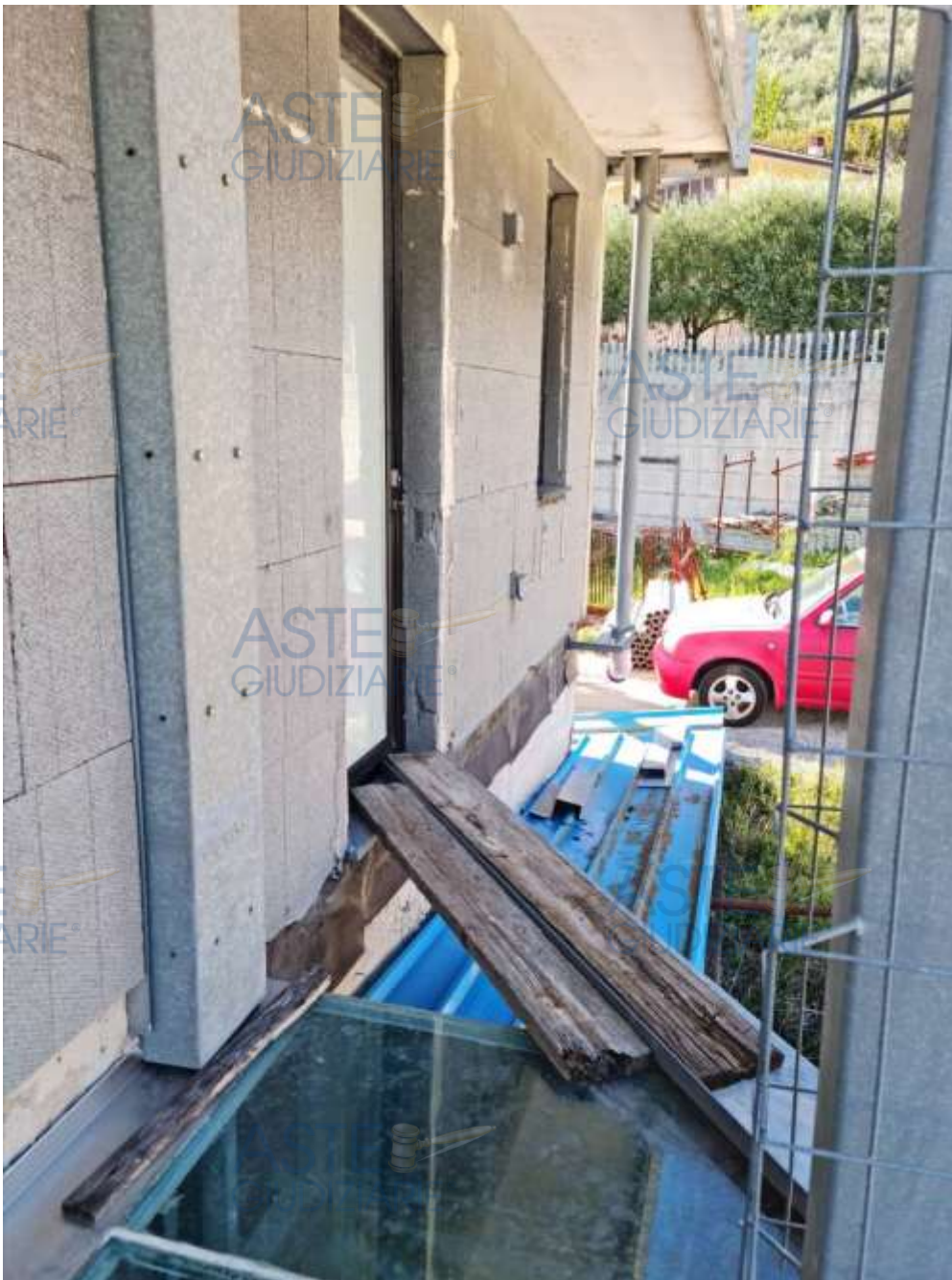


Veduta del disimpegno del sub 15



Veduta del bagno del sub 15





Veduta dell'ingresso all'appartamento in sub 14





Veduta del soggiorno/cucina dell'appartamento
in sub 14



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Veduta del disimpegno dell'appartamento in sub 14



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Veduta del bagno dell'appartamento in sub 14

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

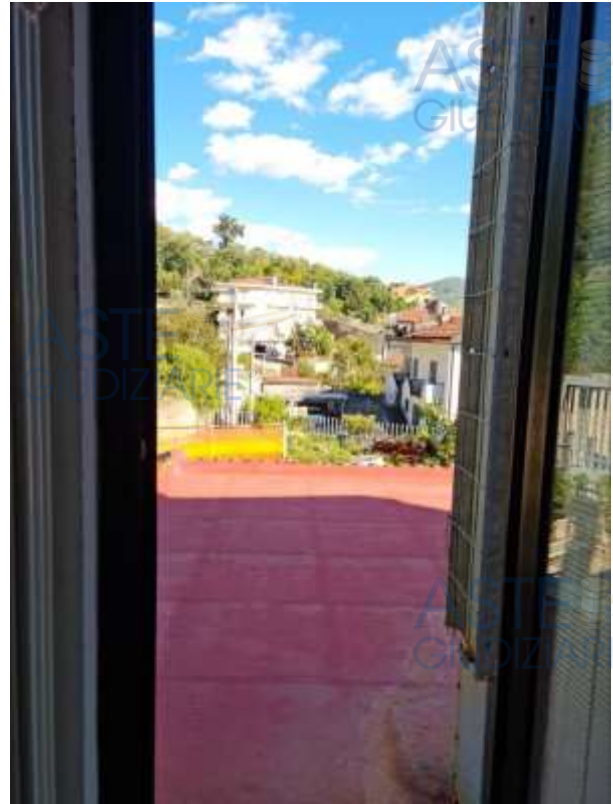




Veduta della camera da letto dell'appartamento in sub 14



bagno ed una camera da letto.



Veduta dell'accesso ai lastrici solari in sub 12 e 13 dall'appartamento in sub 15, mediante i quali si accede al ballatoio d'accesso agli appartamenti in sub 17 e sub 16





Veduta dei lastrici solari in sub 12 e 13, mediante i quali si accede al ballatoio d'accesso agli appartamenti in sub 17 e sub 16 e relativo ballatoio in struttura metallica



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com





Veduta del soggiorno/cucina dell'appartamenti in sub 17



Veduta dal soggiorno/cucina verso il disimpegno e la camera da letto

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com





Veduta della camera da letto



Veduta del bagno





Veduta della cucina/soggiorno dell'appartamento in sub 16

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com





Veduta dalla cucina/soggiorno verso il disimpegno e la camera da letto



Veduta del bagno

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Vedute della camera da letto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: antonio.coppola.architetto@gmail.com

