

TRIBUNALE DI ASTI (AT)
Sezione Civile
Ufficio Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari



G. D. dott. Daniele Dagna



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento n° 22/2022

della società

ed in proprio di



*****:

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



LOTTO n.1

il C.T.U.

arch. Gianluca Talarico



Premessa

Vista:

- la Sentenza di fallimento n. 25/2022 Trib. di Asti pubblicata il 16/09/2022;

il curatore fallimentare, dott. Piero Rabbia,

NOMINAVA

il sottoscritto arch. Gianluca Talarico, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Napoli con n. 6224, con studio tecnico attualmente in Mercato San Severino (SA) alla via Rimembranza 3/2, quale PERITO ESIMATORE nel Fallimento n. 22/2022 - Tribunale di Asti – della società ed in proprio di

Mediante invio di pec in data 01/12/2023, il sottoscritto accettava l'incarico di stima relativo alla procedura in oggetto e si adoperava al fine di provvedere agli adempimenti indicati dal curatore nel *Conferimento di incarico peritale per la stima di immobili articolati nei quesiti di seguito esplicitati nella presente relazione.*

Il primo accesso sui luoghi in oggetto di causa in Scafati alla via Berardinetti, I traversa Baraconi, n.27 si è tenuto previa comunicazione agli attuali proprietari ed occupanti a mezzo raccomandata A/R, in data 12/03/2024, mentre i successivi tre in data 21/03/2024, 22/05/2024 e 04/06/2024.

Si sono quindi compiuti i necessari rilievi metrici e fotografici, oltre ad individuare la destinazione d'uso corrente, verificare se lo stato dei luoghi corrispondesse alle planimetrie catastali e rilevare lo stato di manutenzione, il livello di finiture e la tipologia edilizia. Di ciò si è dato regolarmente verbale, accluso alla presente.

(Allegato n. 1).

Il C.T.U. ha inoltre compiuto verifiche presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Salerno e presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di Scafati (SA). Pertanto, dagli elementi e dalla documentazione acquisita, si relaziona quanto segue in risposta ai quesiti sottoposti.



CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

Premesso che l'art. 567 c.p.c., nel testo attualmente in vigore, impone il controllo della documentazione di cui al comma 2, l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile acquisito all'attivo, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale, esteso fino alla data antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa.

Nel caso di specie, non essendo tale documentazione ex art.567 co.2 c.p.c. già in possesso del curatore, l'Esperto ha fatto eseguire una ricerca della documentazione ipocatastale completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri (*Allegato n. 2*).

La suindicata documentazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa risultano indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Inoltre, non evincendosi dal fascicolo di causa i certificati di stato civile dei soggetti falliti e/o di altri significativamente coinvolti, l'Esperto ha proceduto all'acquisizione degli stessi, nonché dei certificati di residenza storici.

Identificare i diritti reali ed i beni acquisiti all'attivo del fallimento

Sulla base delle caratteristiche dei beni acquisiti (architettoniche, funzionali, etc.) ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, all'Esperto appare possibile suddividere i beni pignorati in due lotti, ciascuno tra l'altro di proprietà di ciascuno dei due soggetti falliti. Si procede, pertanto, all'individuazione del Lotto n.1 così come di seguito indicato:

Identificazione del Lotto n.1

Dall'analisi della documentazione in possesso si può identificare il diritto reale in titolarità del soggetto fallito, sig. _____ in forza dell'Atto di donazione stipulato dal Notaio Francesco Coppa di Salerno in data 18/12/2012, trascritto a

Salerno il 24/12/2012 ai numeri 52176/39364, in relazione ai seguenti immobili conformanti il Lotto n.1:

- Piena proprietà per 1000/1000 in relazione al cespite riportato in Catasto Fabbricati Comune di Scafati (SA), alla via Berardinelli, piano 1, al foglio 4, particella 284, sub 4, Categoria F/5, cons. 156 mq (*Allegato n. 3*).
- Piena proprietà per 1000/1000 in relazione al cespite riportato in Catasto Fabbricati Comune di Scafati (SA), alla via Berardinelli, piano S-1, al foglio 4, particella 284, sub 5, Categoria A/4, cons. 4,5 vani, sup. cat. 138 mq, sup. escl. aree scop. 138 mq, rendita € 218,46 (*Allegato n. 3*).
- Nuda proprietà per 1000/1000 in relazione al cespite riportato in Catasto Fabbricati Comune di Scafati (SA), alla via Berardinelli, piano 1, al foglio 4, particella 284, sub 3, Categoria A/4, cons. 6 vani, sup. cat. 144 mq, sup. escl. aree scop. 137 mq, rendita € 402,84 (*Allegato n. 3*).

I beni in oggetto, anche se catastalmente frazionati piano per piano, costituiscono un unico edificio realizzato prima del 1985 sito in cortile comune con altre unità edilizie con accesso da via Berardinetti, traversa Baracconi (dal quale ha ingresso pedonale e carrabile) e quindi opportunamente riunito in unico lotto con annessa corte esterna.

Ai fini dell'esatta identificazione dei beni pignorati, l'Esperto Estimatore ha riportato gli estratti planimetria terreni del comune di Scafati (SA) Foglio n.4, part. 284 (*Allegato n.4*) e le ortofoto, reperite sul GeoPortale della Provincia di Salerno, con sovrapposizione della mappe catastali riferite al foglio n.4, part. 284 (*Allegato n.5*).



Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione del lotto

L'edificio che costituisce il Lotto n.1 fa parte di un complesso edilizio di costruzione non antica, ampliato e modificato negli ultimi decenni, che si erge lungo la via Berardinetti, traversa Baracconi, e dalla quale le varie unità immobiliari hanno accesso pedonale e/o carrabile indipendente diretto o mediante una corte comune come nel nostro caso. L'edificio in questione con struttura portante in cls armato con solai in laterocemento e copertura piana, si compone di n. 2 unità immobiliari che si sviluppano in verticale dal piano seminterrato al piano rialzato corredato di lastrico di copertura accessibile mediante il vano scala principale protetto da parapetti e ringhiere.



I rilievi metrici effettuati durante le operazioni peritali hanno permesso di restituire le planimetrie dello stato attuale dei luoghi (*Allegato n. 6*), utili ad identificare e descrivere il bene acquisito, unitamente al rilievo fotografico (*Allegato n. 7*).

Il complesso edilizio in Scafati alla via Berardinetti, I traversa Baracconi, n.27 è situato fuori dalla zona urbana della città, in zona periferica denominata Sant'Antonio Vecchio, caratterizzata da una edificazione abbastanza recente e abbastanza distante dal centro commerciale e storico della città.

Descrizione del Lotto n.1

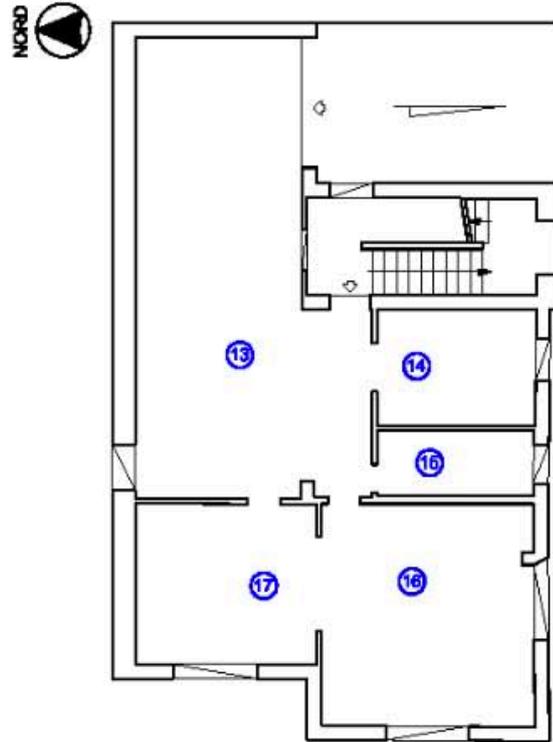
Unità immobiliare sita in Scafati (SA), alla via Berardinetti, I traversa Baracconi, n.27, piano interrato, rialzato e primo confina a nord con part. 998, ad est con part. 286, a sud part. 285 ed ad ovest con mappale 719. Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Scafati (SA), al foglio 4, particella 284, sub. 3, 4 e 5.

Planimetrie stato attuale

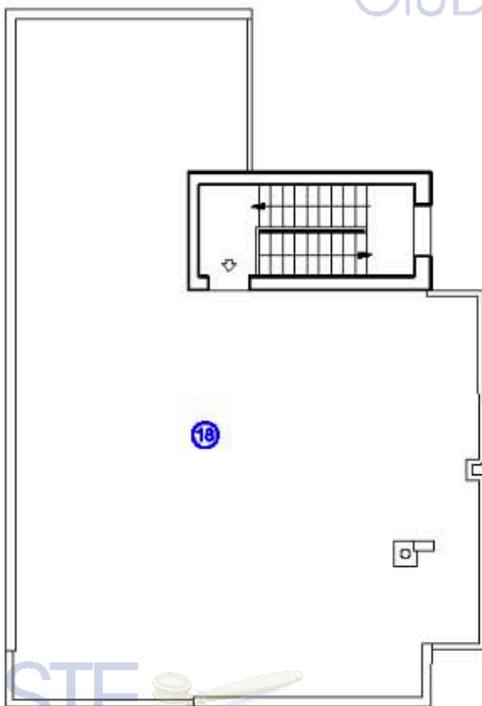
Pian rialzato



Piano seminterrato



Piano primo



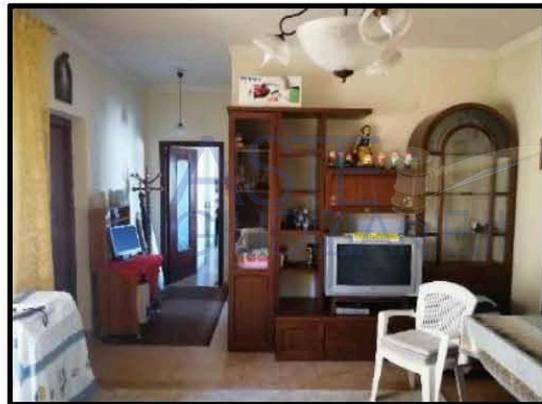
L'accesso pedonale alla *palazzina* avviene al piano terra mediante portoncino in alluminio anodizzato, mentre il cancello metallico scorrevole al piano seminterrato raggiungibile mediante rampa carrabile, consentirebbe un accesso carrabile. Con l'aiuto del rilievo grafico e fotografico degli ambienti che compongono il bene, si passa alla descrizione degli stessi, opportunamente numerati (in blu). Le superfici utili dei vari cespiti, serviti ai piani mediante vano scala dal piano seminterrato al terrazzo in copertura sono ripartite in:

- 1) Ingresso ampio 4,19 m² privo di aperture verso l'esterno con accesso dalla porta di caposcala sul pianerottolo del piano rialzato;
- 2) Camera da letto ampia 15,63 m² dotata di balcone a doppio battente e finestrella orientati a sud con accesso allo sporto di cui al punto n.6;
- 3) Disimpegno di 4,27 m² privo di aperture verso l'esterno;
- 4) Servizio igienico di 7,08 m² dotato di finestrella orientata a sud;
- 5) Ambiente adibito a cucina tinello, ampio 20,75 m² con balcone a doppio battente orientato a sud che consente l'accesso allo sporto di cui al prossimo punto;
- 6) Terrazzo a sbalzo ampio 10,09 m², accessibile mediante balconi dalle camere di cui sopra che si snoda praticamente su tutto il prospetto orientato a sud che attualmente è collegato alla corte esterna che circonda il fabbricato mediante una scalinata metallica;
- 7) Camera da letto ampia 17,23 m² dotata di balcone a doppio battente orientato ad ovest;
- 8) Terrazzino sporgente orientato ad ovest ampio 5,71 m², accessibile mediante balcone dall'ambiente al punto precedente ed attualmente chiuso su due lati da infisso in alluminio anodizzato a configurare una veranda ripostiglio;
- 9) Ambiente attualmente adibito a cucina tinello, ampio 24,61 m² con balcone a doppio battente orientato a sud che consente l'accesso allo sporto di cui al prossimo punto, accessibile direttamente dal pianerottolo del piano rialzato mediante porta di caposcala;
- 10) Terrazzo a sbalzo ampio 4,57 m², accessibile mediante balcone dall'ambiente di cui sopra;
- 11) Servizio igienico di 4,81 m² dotato di finestrella orientata a nord;
- 12) Camera da letto ampia 16,58 m² dotata di finestra a doppio battente verso nord;

- 13) Locale esteso poco più di 53 mq² privo di aperture verso l'esterno, se non per la cancellata metallica da cui potrebbe avere un accesso carrabile sul prospetto a sud e un piccolo sopraffuce orientato a nord, collegato direttamente alla cassa scala attraverso un vano porta che costituisce l'accesso pedonale;
- 14) Camera attualmente adibita a deposito ampia 10,85 m² con finestrella a lume ingrediente a doppio battente orientata a sud;
- 15) Servizio igienico di 6,12 m² dotato di lume ingrediente orientato a sud;
- 16) Ambiente ampio 27,86 m² che mostra una passata destinazione d'uso a cucinatino, dotato di sopraffuce orientati a sud ed a ovest, collegato senza soluzione di continuità mediante ampia arcata nella tramezzatura al prossimo ambiente;
- 17) Ambiente ampio 17,19 m², direttamente collegato sia all'ambiente precedente che all'ambiente n.13, dotato di sopraffuce esposto ad ovest;
- 18) Al piano primo e accessibile mediante il vano scala lastrico solare perimetrato da parapetti e ringhiere, che si estende su tutta la palazzina per più di 150 m².

Rilievo fotografico





ASTE
GIUDIZARIE.IT







La tabella seguente sintetizza la consistenza del bene, computando le s.u. nette.

Lotto n. 1					
piano	vano n.	dest. d'uso	Sup. Utile	S.N.R. esterne	S.N.R. interne
terra	1	ingresso	4,19		
terra	2	camera	15,63		
terra	3	disimpegno	4,27		
terra	4	W.C.	7,08		
terra	5	cucina-tinello	20,75		



terra	6	terrazzo		10,09	
terra	7	camera	17,23		
terra	8	terrazzo		5,71	
terra	9	cucina-tinello	24,61		
terra	10	terrazzo		4,57	
terra	11	W.C.	4,81		
terra	12	camera	16,58		
semint.	13	ambiente			53,06
semint.	14	deposito			10,85
semint.	15	W.C.			6,12
semint.	16	ambiente			27,86
semint.	17	ambiente			17,19
primo	18	lastrico solare		150,37	
		Totale	115,15	170,74	115,08

L'unità abitativa al piano rialzato ed il seminterrato, anche se mostrano l'epoca di costruzione, sono risultati all'atto del sopralluogo in buone condizioni manutentive generali, pertanto, in considerazione degli elementi propri dell'immobile, oltreché degli elementi comuni, è possibile affermare che lo stato di manutenzione della stessa sia "normale".

Gli ambienti sono dotati di impianto elettrico ed idrico sottotraccia rispondenti alla vigente normativa all'epoca di realizzazione e sono caratterizzati da pavimentazioni in monocotture di medie dimensioni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore prevalentemente bianco, i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle di piccole dimensioni; le porte interne sono in legno di colore scuro o tinteggiato di bianco e gli infissi esterni in alluminio anodizzato con singolo vetro e le persiane avvolgibili.

L'unità abitativa al piano rialzato non è allacciata alla rete di distribuzione del gas di città ma possiede un serbatoio esterno; ha un impianto di riscaldamento con termo camino e terminali costituiti da radiatori in alluminio.

La superficie del lastrico solare non è pavimentata ma costituita da guaina bituminosa impermeabilizzante, perimetrata da parapetti e ringhiere metalliche.

Il palazzotto è caratterizzata da una forma compatta prevalentemente biesposizionata per cui gode di una buona illuminazione ed areazione naturale, anche se dalle aperture non si intravedono scorci panoramici particolarmente pregiati.



L'immobile si sviluppa su una superficie abitativa utile/calpestabile pari a 115,15 mq con un'altezza interna che supera di poco i 3,00 m al piano terra, mentre al piano seminterrato la superficie calpestabile è pari a 115,08 mq per un'altezza media che non raggiunge i 2,80 m (che supera si riduce a poco più di 2,60 m nell'ambiente principale d'ingresso a causa della realizzazione di un massetto in calcestruzzo che ha coperto la pavimentazione). Le superfici non residenziali esterne computate al piano rialzato sono pari a 20,37 mq, oltre agli oltre 150 mq di lastrico solare di copertura.

La **Superficie lorda** (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) è pari a **140 mq** abitabili, **140 mq** di superfici non residenziali interne e **170 mq** di superfici non residenziali esterne. Considerato che il mappale 284 non presenta ulteriori subalterni, la superficie di terreno residua della particella costituirà bene accessorio pertinenziale al lotto.

Tenendo conto che il parametro è la superficie commerciale, questa verrà calcolata secondo quanto previsto dalla norma UNI 10750 e s.m.i. e da quanto rilevato dal mercato immobiliare libero, ovvero considerando al:

- 100% le superfici lorde di appartamento;
- 40% le superfici lorde al piano seminterrato fruibili legalmente come deposito/cantine/autorimesse;
- 25% del relativo valore per le superfici esterne quali terrazze al piano rialzato a corredo dell'unità abitativa;
- 10% del relativo valore per le superfici esterne quale lastrico di copertura calpestabile al piano primo;

per l'immobile viene determinata una **Superficie Commerciale SC = 216 mq**, di seguito calcolata e specificata computa separatamente per il sub. 3 (nuda proprietà) e per i sub. 3 e 4 (piena proprietà)

$$SC \text{ sub. 3} = SL + 0,25 S.N.R.E. = 140 + 0,25 \times 20 = \mathbf{145 \text{ mq}}$$

$$SC \text{ sub. 4 e 5} = 0,40 S.L.N.R.I + 0,10 S.L. = 0,4 \times 140 + 0,1 \times 150 = \mathbf{71 \text{ mq}}$$

L'appartamento dovrebbe essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica, ma non essendovi riferimenti del deposito regionale, bisognerà prevederne la sua redazione, stimabile in € 200,00 circa.

Dall'analisi e studio delle visure storiche effettuate in data 25/01/2024, degli atti di provenienza si può ricavare la storia catastale di ciascun cespite costituente il lotto. Analogamente grazie alle planimetrie catastali estratte dal Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno è stato possibile stabilire il grado di corrispondenza di queste con lo stato dei luoghi.

Dalla visura storica per immobile effettuata (**Allegato n. 3**) si evince che l'unità abitativa acquisita è censita nel Catasto Fabbricati del comune di Scafati (SA), alla via Berardinelli, piano 1, al foglio 4, particella 284, sub 3, Categoria A/4, cons. 6 vani, sup. cat. 144 mq, sup. escl. aree scop. 137 mq, rendita € 402,84, intestata a _____ per nuda proprietà a 1000/1000, con usufrutto riservato a _____

Dalla visura storica per immobile effettuata (**Allegato n. 3**) si evince che il seminterrato acquisito è censito nel Catasto Fabbricati del comune di Scafati (SA), alla via Berardinelli, piano S-1, al foglio 4, particella 284, sub 5, Categoria A/4, cons. 4,5 vani, sup. cat. 138 mq, sup. escl. aree scop. 138 mq, rendita € 218,46, intestato a _____ per proprietà a 1000/1000.

Dalla visura storica per immobile effettuata (**Allegato n. 3**) si evince che il lastrico acquisito è censito nel Catasto Fabbricati del comune di Scafati (SA), alla via Berardinelli, piano 1, al foglio 4, particella 284, sub 4, Categoria F/5, cons. 156 mq, intestato a _____, per proprietà a 1000/1000.

Storia catastale

I dati catastali attuali dell'immobile al piano rialzato, sub.3, risultanti dalla visura catastale storica sono derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. La situazione dell'unità immobiliare non era sostanzialmente mai mutata dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

I dati catastali attuali dell'immobile al piano seminterrato, sub.5, risultanti dalla visura catastale storica sono derivanti da: VARIAZIONE del 23/11/2015 Pratica n. SA0373737 in atti dal 23/11/2015 - Aggiornamento Planimetrico (n. 156505.1/2015).

La situazione dell'unità immobiliare non era sostanzialmente mai mutata dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987, a parte la Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, la Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario ed il Classamento del 03/08/1985 in atti dal 26/11/1999 (n. 163.1/1985).

I dati catastali attuali del lastrico al piano primo, sub.4, risultanti dalla visura catastale storica sono derivanti da: Variazione del 03/08/1985 in atti dal 26/11/1999 VAR (n. 163.2/1985). La situazione dell'unità immobiliare non era sostanzialmente mai mutata dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

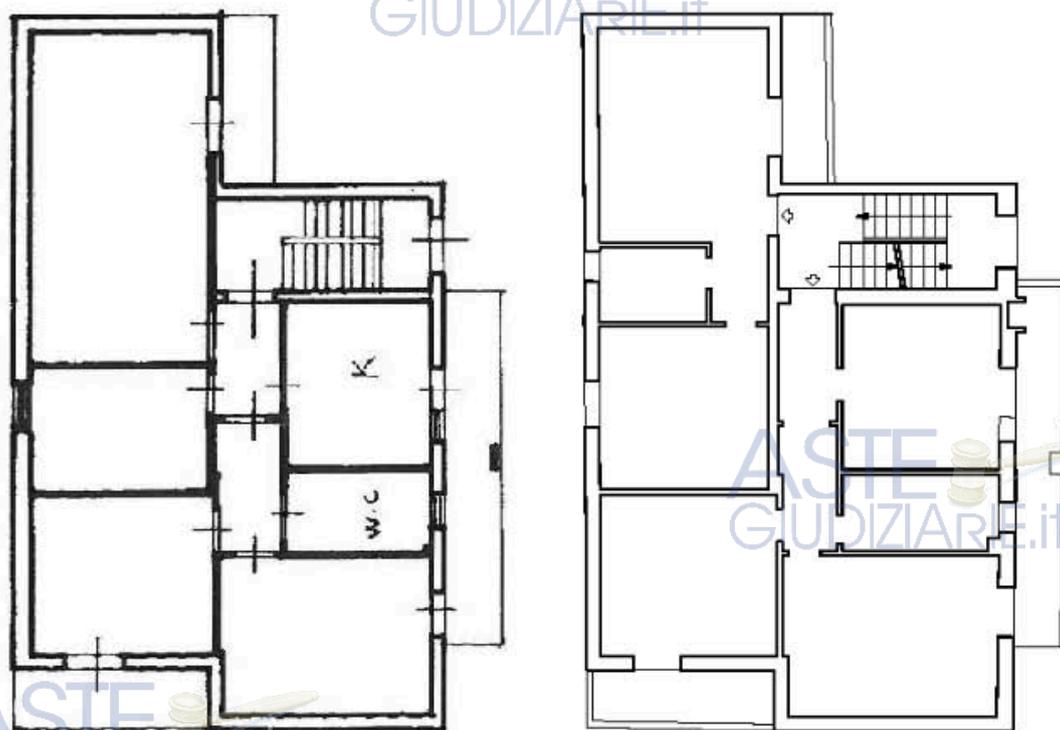
Corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale

Dal confronto tra le planimetrie estratte dal Catasto Fabbricati di Salerno (**Allegato n. 8**) e le planimetrie dello stato dei luoghi redatte dal sottoscritto (**Allegato n. 6**) si evince la non corrispondenza su tutti i livelli a causa di una diversa distribuzione interna degli ambienti, nonché modifiche di destinazioni d'uso al piano interrato e sottotetto.

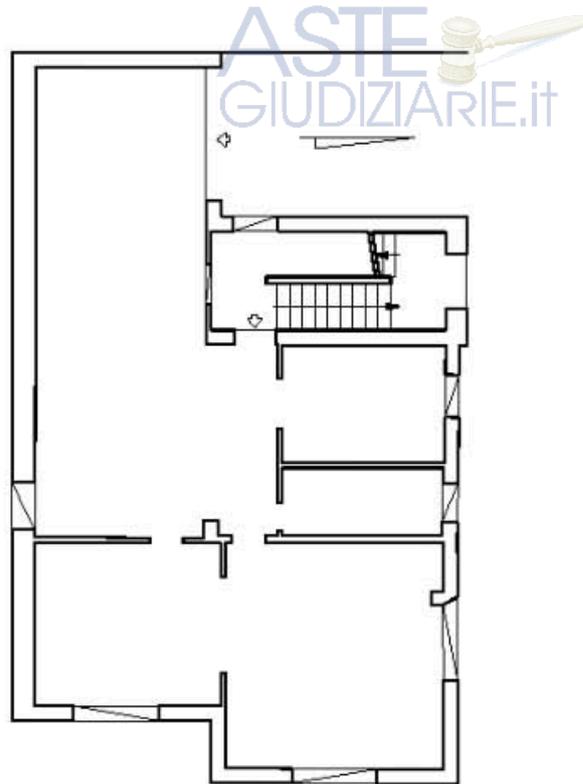
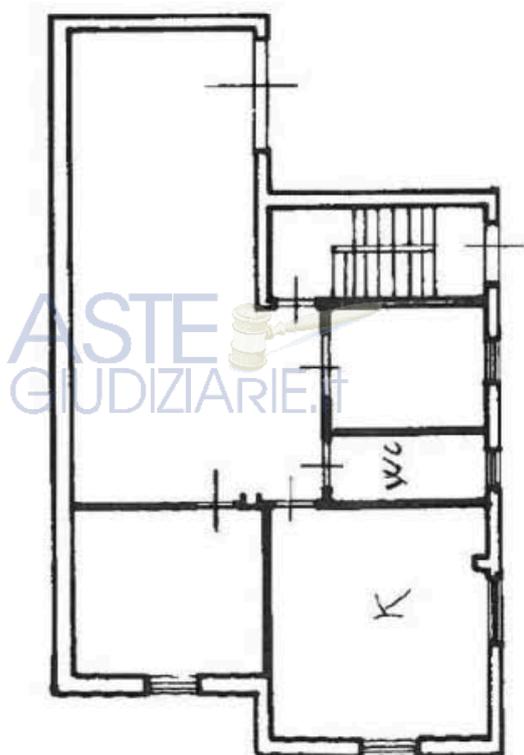
PLANIMETRIA CATASTALE

STATO ATTUALE DEI LUOGHI

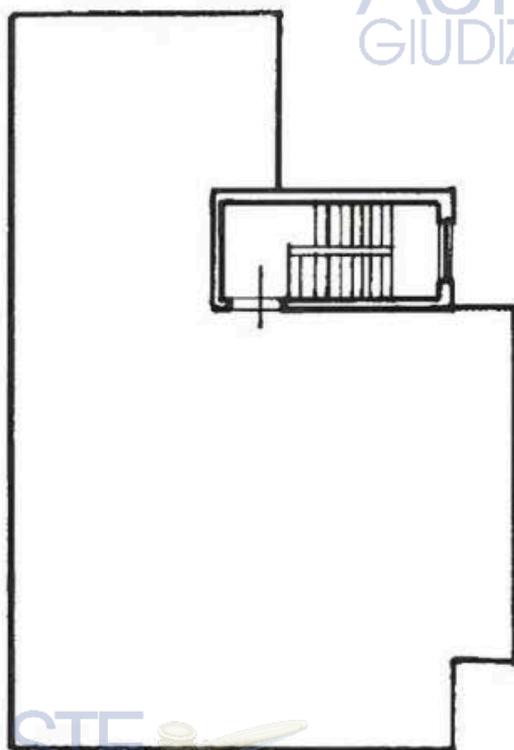
Piano rialzato



Piano seminterrato



Piano primo



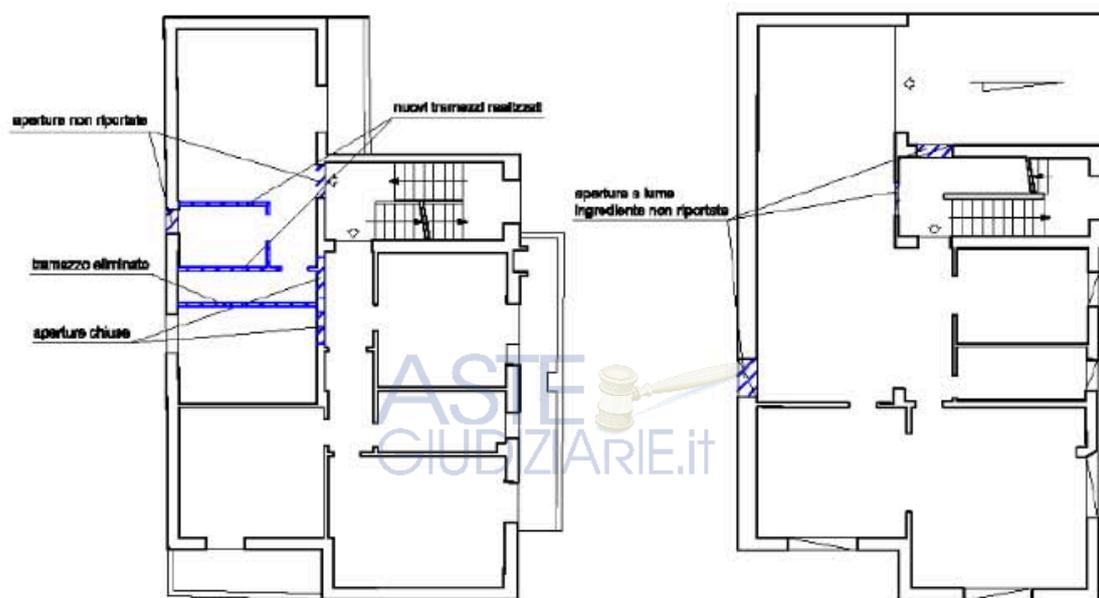
Nelle planimetrie dello stato reale dei luoghi con indicazione delle significative difformità catastali si evidenziano le variazioni rilevate (*Allegato n. 9*).

Al piano rialzato consistono nelle opere necessarie a rendere indipendenti un gruppo di ambienti mediante opere interne come lo spostamento del traverso divisorio, la chiusura di porte di accesso, l'apertura di nuovo accesso direttamente dal pianerottolo di piano e la creazione di nuovo servizio igienico, oltre all'apertura della finestrella a servizio proprio dello stesso nella tompagnatura esposta a nord.

PLANIMETRIE STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DELLA DIFFORMITA' CATASTALE

Piano rialzato

Piano seminterrato



In merito alle difformità indicate, il sottoscritto dichiara che i costi per l'eliminazione delle difformità sanabili dal punto di vista urbanistico attraverso *variazione catastale per modifica distribuzione interna* con procedura D.O.C.F.A. ammontano a € 350,00 per il sub. 3, mentre che per il sub.5 necessiterà di *variazione catastale per cambio di destinazione d'uso* con inserimento di nuova planimetria con procedura D.O.C.F.A. ammontante ad ulteriori € 350,00.

Verificare la regolarità del bene acquisito sotto il profilo edilizio ed urbanistico

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Il sottoscritto, dopo aver regolarmente provveduto a contattare gli uffici del Comune di Scafati (SA), il giorno 16/07/2024 si è recato presso il S.U.E. al fine di estrarre copia della documentazione probante l'eventuale legittimità dell'unità immobiliare pignorata, dalla quale si sono acquisiti e stralciati gli atti dai quali si può verificare se ci sia la conformità urbanistica del bene costituente il lotto.

L'edificio in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato e poi regolarizzato mediante:

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 530 del 15/02/2001, prat. san. ed. n. 145 (Allegato n. 11), rilasciata dal Comune di Scafati (SA) al sig.

per le opere abusive consistenti in INTERO FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE composto da piano seminterrato e rialzato realizzate alla via Berardinetti su mappale n° 284-717 del foglio 4.

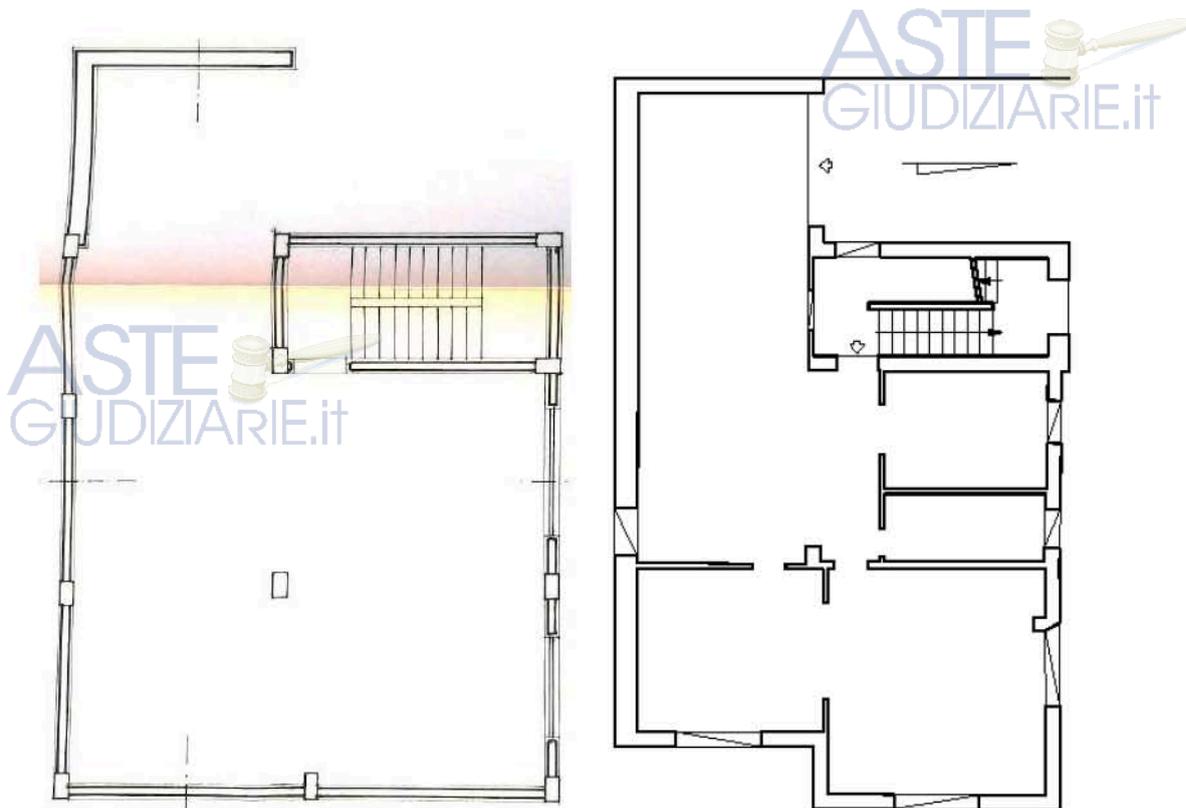
PLANIMETRIE C.E.S. n.530 del 15/02/2001

STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Piano rialzato



Piano seminterrato

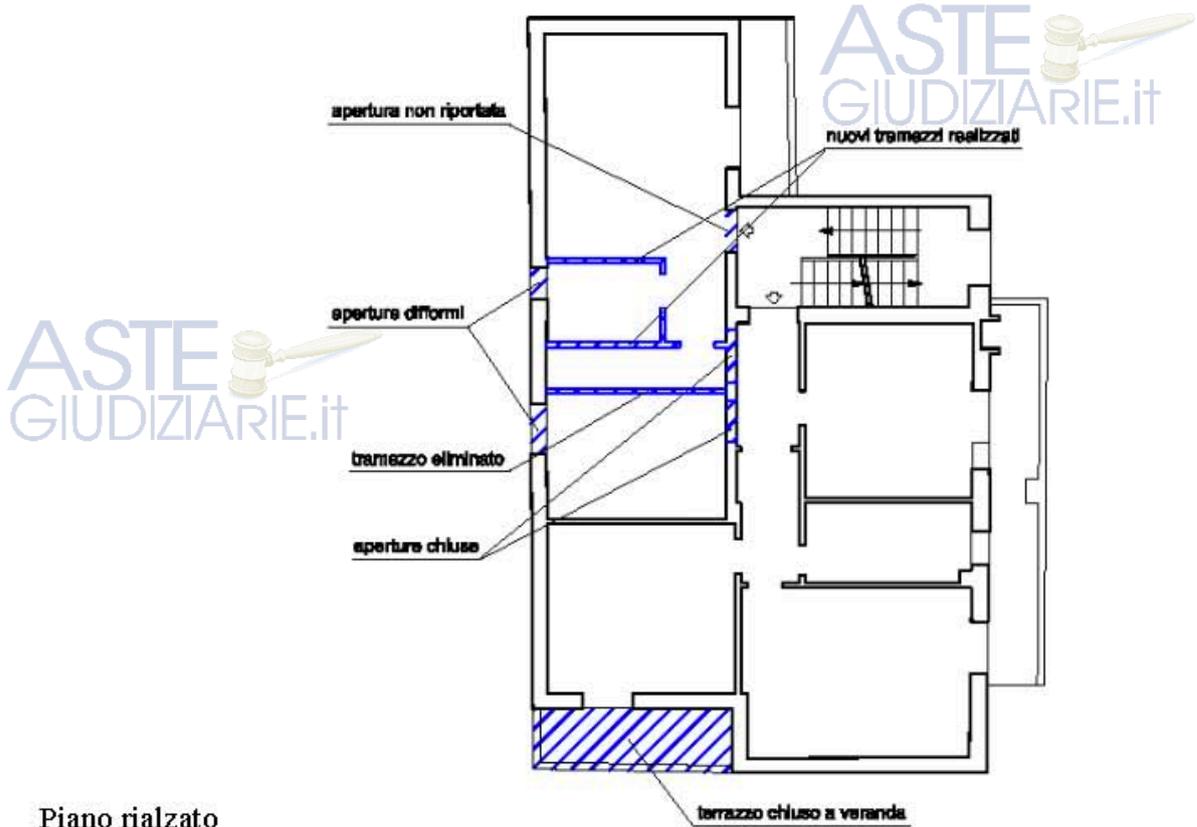


Nelle Planimetrie dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità urbanistiche (*Allegato n. 12*) si evidenzia che al piano rialzato sono state eseguite le già menzionate modifiche distributive interne e che le aperture sul prospetto nord hanno dimensioni rilevate più contenute, oltre alla realizzazione della veranda sullo sporto ad ovest.

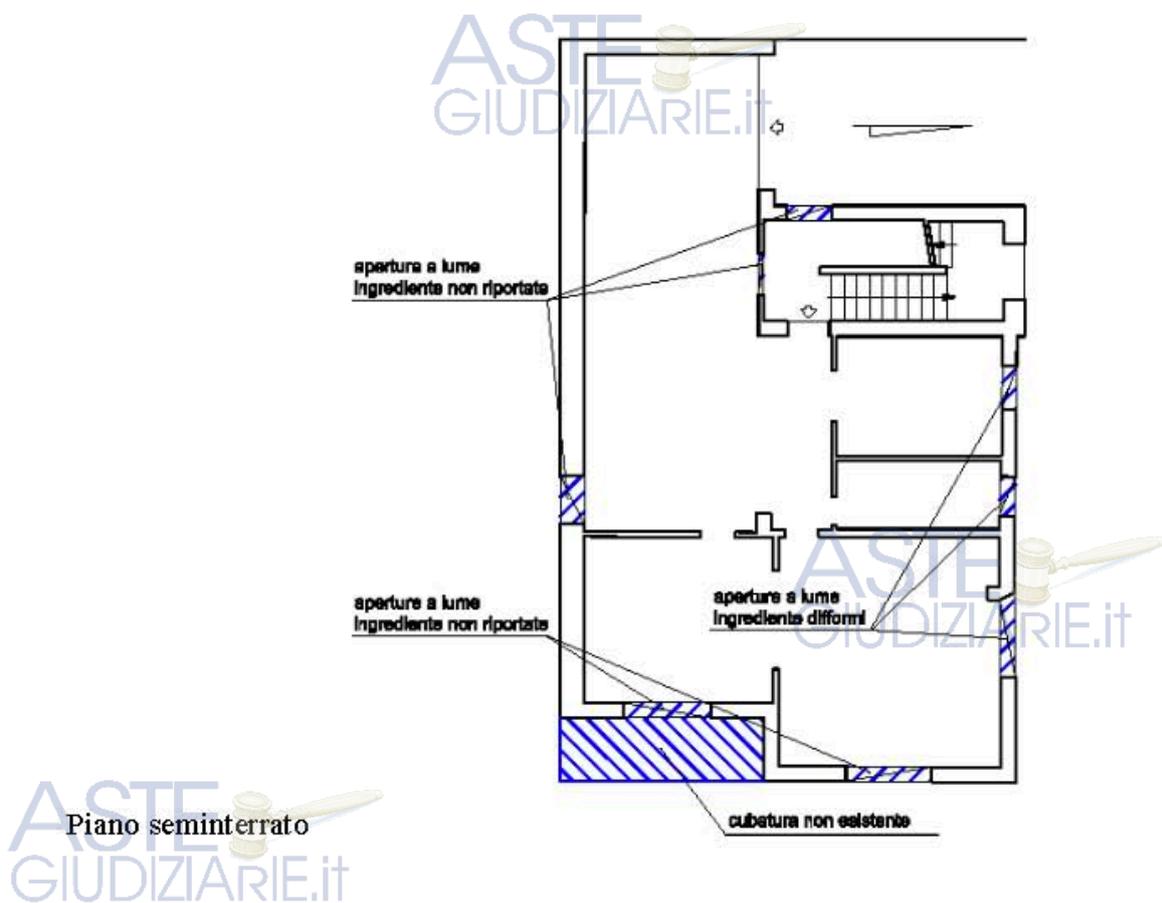
Il piano seminterrato risultava invece assentito privo di pareti divisorie interne, compatibilmente con una destinazione d'uso a deposito/cantina/autorimessa, e con aperture a lume ingrediente diversamente posizionate ed unicamente sulla tompagnatura a sud. Infine la superficie reale è inferiore perché le tompagnature presentano una risega nell'angolo nord-ovest (come al piano sovrastante) stranamente non riportata nel grafico allegato alla Concessione in sanatoria.



PLANIMETRIE STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DI DIFFORMITA' URBANISTICHE



Piano rialzato



Piano seminterrato



La piena legittimazione edilizia dello stato attuale non potrà comunque essere ottenuta in quanto:

- non possiedono i requisiti di abitabilità le superfici del piano interrato, che possono essere destinate solo a deposito e/o autorimessa e come tali vanno stimate in linea con quanto indicato nella Perizia Giurata allegata alla stessa Concessione Edilizia in Sanatoria n. 530 del 15/02/2001;
- non è possibile sanare l'aumento di superficie utile e di cubatura realizzata al piano rialzato con la realizzazione della veranda sullo sporto esposto ad ovest, e pertanto andranno rimossi gli infissi in alluminio anodizzato;

Sarà invece possibile regolarizzare le altre difformità rilevate mediante apposita pratica comunale di *S.C.I.A. in sanatoria* relativamente alle modifiche distributive interne, riscontrate sia al piano interrato che rialzato, e alla modifica dei prospetti con aggiunta e/o modifica dimensionale di sporti ed aperture, per un importo complessivo di € 4.000,00 tra oneri, diritti, sanzioni e competenze tecniche.

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Durante gli accessi si è appurato lo stato di possesso del bene acquisito rilevando come questo sia in possesso ed occupato dai coniugi

ivi residenti dal 21/10/2001,

legittimi usufruttuari delle superfici abitative del piano rialzato (***Allegato n. 15***).

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia:

- a) INESISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE
- b) INESISTENZA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI
- c) INESISTENZA DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE

AL CONIUGE

- d) INESISTENZA DI VINCOLI STORICI-ARTISTICI
- e) INESISTENZA DI REGOLAMENTI CONDOMINIALI PER I BENI
- f) INESISTENZA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Voltura utenze;
- Regolarizzare le difformità urbanistiche/edilizie e catastali, si precisa che i costi sono stati detratti dal valore del bene.

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

- Per le difformità urbanistiche/edilizie, il costo è detratto dal prezzo di base d'asta;
- Per le difformità catastali, il costo è detratto dal prezzo di base d'asta.

Dal riesame del Certificato Ipotecario Speciale appositamente commissionato, i titoli di provenienza e quant'altro come acquisito, l'Esperto ha accertato che sugli immobili acquisiti al Fallimento non gravano trascrizioni pregiudizievole, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri fatta eccezione della Sentenza dichiarativa di fallimento del 16/09/2022 ai n. rep. 31/2022 Tribunale di Asti (AT) a favore di Massa dei creditori del Fallimento della

relativamente al diritto di proprietà degli immobili in Scafati (SA) al foglio 4, particella 284, subalterni 4 e 5 ed al diritto di nuda proprietà per l'immobile in Scafati (SA) al foglio 4, particella 284, subalterno 3.

L'edificio in cui è sito l'immobile pignorato ricade nella *Zona B2 – zone urbanizzate sature* nel P.R.G. vigente nel comune di Scafati dal 1998.

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'Esperto ha verificato che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte presso la Regione Campania, si riscontrava che i beni oggetto della presente perizia,

non sono gravati da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.



Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

I beni acquisiti in Scafati (SA) alla via Berardinetti, I traversa Baracconi, n.27 costituisce una palazzina indipendente non facente parte di un condominio.

Procedere alla valutazione dei beni

Il sottoscritto procederà alla stima dei beni determinando il più probabile valore di mercato ed il conseguente valore a base d'asta.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Determinazione del metodo di comparazione

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico).

Tenuto conto della tipologia dei cespiti da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Il **metodo sintetico-comparativo** consiste nel confrontare i prezzi di unità immobiliari che per caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti alle infrastrutture, dotazione servizi, opere di urbanizzazione, etc.) ed intrinseche (tipologia, superficie, fruibilità degli spazi, grado di finitura, qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, dotazione impianti, ecc.) risultano il più possibile simili a quella in oggetto, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato.



E' evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima.

La stima è stata effettuata con la **metodologia MCA** (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Preliminarmente, l'Esperto ha esperito specifiche indagini di mercato presso alcune delle maggiori Agenzie Immobiliari (Gabetti, Tecnocasa, Professionecasa, Toscano, etc.). Successivamente, ha consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Infine, ha esaminato i più recenti borsini immobiliari pubblicati (Osservatorio Immobiliare FLAIP, Quotazioni Metroquadro, etc.).

Mediante l'ausilio degli operatori immobiliari contattati è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche tecnico-economiche del territorio ed in generale dello specifico segmento di mercato immobiliare locale.

Determinazione del valore unitario al mq

Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il **prezzo al metro quadrato**, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.

Attraverso la consultazione della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricercare ed analizzare valori unitari di mercato frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico conseguenza delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es. abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc...) e stato di conservazione (**Allegato n. 13**).

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: SALERNO

Comune: SCAFATI

Fascia/zona: Periferia/ZONA A NORD DELLA ZONA OMI CI, INCLUIDE LE VIE: CATA, PASSANTI, AQUINO, TRICINO, POGGIOMARINO, S.S. DEL VESUVIO
Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mesi)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1750	L	3,1	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1550	L	2,8	3,9	L
Box	Normale	850	1000	L	2,8	3,3	L
Ville e Villini	Normale	1300	1850	L	3,3	4,3	L

Scafati (SA) via Berardinetti, I traversa Baraccani, n.27



Attraverso la disamina dei più recenti borsini immobiliari pubblicati è stato possibile determinare valori unitari di mercato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili.

I prezzi medi al metro quadro riportati da “Quotazioni Metroquadro” sono il risultato delle indagini periodiche effettuate dagli esperti della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) della Provincia di Salerno e della Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari (FIMAA) della Provincia di Salerno aggiornate al giugno 2024 (Allegato n. 14).

	ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	ABITAZIONI SIGNORILI	VILLE E VILLINI	BOX	MAGAZZINI DEPOSITI	NEGOZI	UFFICI	LABORATORI	CAPANNONI INDUSTRIALI
SCAFATI										
CENTRALE - VIA NAZIONALE										
Valore € / mq Vendita	1500	1100	1550	1600	900	900	1500	1200	1200	
Valore € / mq Locazione	4,5	3	4,5	5,5	3,5	3,5	9	5,5	4	
SEMICENTRALE - ZONA OSPEDALIERA										
Valore € / mq Vendita	1600	1400	1650	1700	900		1200	1100	1100	800
Valore € / mq Locazione	5	4	5,5	6,5	3		6,5	4	3,5	4
PERIFERIA/POGGIOMARINO-S.MARZANO - VIA AQUINO - VIA TRIVIO PASSANTI - VIA ORTA LONGA - VIA LO PORTO										
Valore € / mq Vendita	1100	950	1200	1350	650	800	1000	900	900	800
Valore € / mq Locazione	3,5	2,8	3,8	4	2,5	2	4	3,5	3,5	3,5
SEMICENTRALE/SS.18 - VIA PROV.S.ANTONIO ABATE - ZONA NORD DELLA FF.SS. STRADA PROV.DELLA BONIFICA - SUD FIUME SARNO										
Valore € / mq Vendita	1100	950	1200	1300	650	800	1100	900	900	800
Valore € / mq Locazione	3,5	2,8	3,5	4	2,5	3	4	3,5	3,5	3,5
SUBURBANA/S.PIETRO										
Valore € / mq Vendita	1350	1000	1450	1550	800	800	1150	1250	900	800
Valore € / mq Locazione	4	3	4,5	5,5	3	3	4,5	3,5	4	4

Il calcolo del valore di mercato di un immobile, pur partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadro in una determinata zona, deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile (coefficienti correttivi).

Tali percentuali variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Il calcolo non è perciò una mera espressione matematica, ma necessita di una esperienza nel settore per un idoneo utilizzo delle citate percentuali d'incidenza:

- *Stato conservativo*: tiene conto delle condizioni dell'unità immobiliare. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'appartamento, può oscillare tra il - 10% e il + 10%.
- *Qualità delle finiture*: tiene conto del livello dei materiali e dell'accuratezza della posa in opera, con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a quella economica, può essere quantificato tra il - 5% e il + 5% del valore quotato.
- *Livello di piano*: tiene conto della quota alla quale è posizionato l'appartamento. Per il piano seminterrato il coefficiente correttivo oscilla tra il - 20% e il - 25% del valore quotato. Per il piano terra il coefficiente correttivo è il - 10% del valore quotato. Per il piano attico il coefficiente correttivo oscilla tra il 5% e il 10% del valore quotato.
- *Ascensore*: tiene conto della maggiore accessibilità nel caso di presenza dell'impianto ascensore nell'edificio dal secondo piano in su il coefficiente correttivo decurterà il 5% per ogni piano non servito dal valore quotato.
- *Bagni e complementi*: tiene conto della presenza di un secondo servizio igienico (+ 5%), di balconi (- 5% o + 5% del valore quotato), di giardino (+ 5%), di terrazzo a livello (+ 5%).
- *Dotazione impianti*: tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, può incidere intorno al 2% o al 4% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti.

- *Presenza parcheggio*: se l'unità immobiliare è dotata di spazio d'uso privato per il parcheggio delle autovetture, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% rispetto a situazioni più svantaggiose.
- *Affacci e panoramicità*: la presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientali, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti) influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 10% o 15% sui valori quotati.
- *Luminosità*: una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne) rispetto ad una scarsa, può incidere (+/-) dal 5% al 10% sul valore quotato.
- *Qualità distributiva e funzionalità ambienti*: tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 14% o 16% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbe possedere.
- *Stato al rogito*: tiene conto dell'eventualità che l'immobile sia locato o comunque non disponibile al momento dell'immissione in possesso, decurtando in questa eventualità il 10% sul valore quotato.
- *Taglio superficie utile*: tiene conto delle dimensioni dell'appartamento. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 3% e il 5% del valore quotato.

Come emerso anche dalle indagini effettuate presso privati proprietari ed agenzie immobiliari e dalla lettura delle rubriche dei quotidiani e dei borsini immobiliari locali, l'area più appetibile per il mercato immobiliare di Scafati è costituita dal centro storico e commerciale della città. Pertanto, la quotazione a metro quadrato lordo degli immobili nella zona urbana in cui ricade il bene in oggetto, giacché di più recente edificazione ma periferica, si aggira tra 1.000,00 €/mq per abitazioni da ristrutturare e 1.300,00 €/mq per appartamenti in ottimo stato già immediatamente utilizzabili di taglio medio.

I valori risultano quindi abbastanza allineati e la discrepanza tra i valori minimi e massimi dell'Agenzia del Territorio e quelli rilevati sul territorio e dal borsino riportato

da “Quotazioni Metroquadro” per la categoria abitativa in Scafati può essere spiegata dal fatto che nella zona denominata in entrambi i casi *periferica* ricade una casistica piuttosto ampia di sottozone che hanno una notevole variabilità nel valore immobiliare e l’unità abitativa su via Berardinetti, traversa Baracconi non è certamente la più quotata perché, seppur può a tutti gli effetti essere considerata una soluzione indipendente, situata in una zona di recente costruzione su una strada secondaria.

Passando ad esaminare le caratteristiche positive e negative intrinseche del bene con la seguente tabella vengono calcolati i coefficienti correttivi globali, computati mediante prodotto complessivo di tutti i parametri utili, quando attinenti, e differenzianti la specifica tipologia edilizia:

Caratteristiche intrinseche, posizionali e qualitative	L. 1 sub.3	L. 1 sub.4 e 5
Stato conservativo		
Nuovo o ristrutturato	1,10	
Abitabile (condizioni normali)	1,00	1,00
Da ristrutturare	0,90	
Qualità delle finiture		
Ottima	1,05	
Media	1,00	
Economica	0,95	0,95
Livello di piano		
Piano interrato/seminterrato	0,75/0,80	0,80
Piano Terra (abitazioni)	0,90	0,90
Piano intermedio (p.t. negozi/dep./box)	1,00	
Attico	1,05/1,10	
Ascensore		
Presente	1,00	
Assente (dal 2° al 6° – 0,05 x p.)		
Bagni ed Complementi		
Doppio servizio	1,05	1,05
Balconi : SI = 1,05 ; NO = 0,95		1,05
Giardino: SI = 1,05; NO = 1,00		1,05
Terrazzo: SI = 1,05; NO = 1,00		1,05
Dotazione impianti		
presenza di impianti di tipo avanzati	1,02	
presenza di impianti di tipo intermedio	1,00	
presenza di impianti di tipo essenziali	0,98	0,98



Caratteristiche intrinseche, posizionali e qualitative	L. 1 sub.3	L. 1 sub.4 e 5
Presenza parcheggio		
Posto auto privato	1,05	1,05
Parcheggio pubblico intorno allo stabile	1,00	
Senza parcheggio intorno allo stabile	0,95	
Affaccio e panoramicità		
Affacci su siti di particolare pregio	1,10/1,15	
Caso intermedio	1,00	1,00
Affacci particolarmente degradati	0,85/0,90	
Luminosità		
Buona	1,05/1,10	
Sufficiente	1,00	1,00
Scarsa	0,90/0,95	
Qualità accesso, distributive e funzionalità ambienti		
Buona	1,02	
Sufficiente	1,00	1,00
Scarsa	0,98	
Stato al rogito		
Libero	1,00	1,00
Locato od occupato	0,90	0,90
Taglio superficie commerciale		
Inferiore a 45 mq	1,05	
Fra 70 mq e 110 mq (frazionabile)	1,00	
Maggiore di 110 mq (25 mq per box)	0,95	0,95
Coefficienti correttivi	0,87	0,82

Ai fini del calcolo del Valore Unitario del Mercato “corretto” mediante le seguenti tabelle di sintesi si ricavano i valori di ogni parte del lotto, parametrando opportunamente i valori da assumere, quando variabili, in base all’interpretazione dei valori riportati dall’O.M.I. e dall’indagine di mercato, soprattutto per la specifica sotto zonale e per le caratteristiche intrinseche del bene in esame.

Lotto n.1

Unità edilizia sita in Scafati alla via Berardinetti, I traversa Baracconi, n.27, formato abitazione al piano rialzato, superfici non residenziali al piano seminterrato e lastrico al primo piano. Considerata la diversa natura giuridica di godimento delle parti del bene (nuda o piena proprietà) che impone una decurtazione nel valore di stima finale e le differenti caratteristiche intrinseche del bene, si distinguono:

Tipologia	Valore unitario di mercato (€/mq)					Coefficiente correttivo	Valore Unitario di Mercato "corretto" (€/mq)
	QUOTAZIONI IMMOBILIARI "OMI"		QUOTAZIONE Metroquadro	Valore di mercato			
Abitazione civile	Min	Max	valore medio	Min	Max	0,87	957,00
	1200	1750	1100	1000	1300		
valore assunto	1200		1100	1000			
valore medio	1100						

Tipologia	Valore unitario di mercato (€/mq)					Coefficiente correttivo	Valore Unitario di Mercato "corretto" (€/mq)
	QUOTAZIONI IMMOBILIARI "OMI"		QUOTAZIONE Metroquadro	Valore di mercato			
deposito/lastrico	Min	Max	valore medio	Min	Max	0,82	902,00
	1200	1750	1100	1000	1300		
valore assunto	1200		1100	1000			
valore medio	1100						

Determinazione del valore di mercato

In virtù di tutto quanto premesso, si determina il valore di mercato del beni acquisito, moltiplicando per ogni sua parte il valore di mercato unitario al mq per la superficie commerciale, così come di seguito riportato:

$$V_m = S_c \times V_{mu}$$

che nel caso si esplicita:

Lotto n.1

Abitazione (sub. 3) 145,00 m² x 957,00 €/m² = € 138.765,00

S.N.R. (sub. 4 e 5) 71,00 m² x 902,00 €/m² = € 64.042,00

Determinazione del prezzo base d'asta

Il valore precedentemente calcolato dovrà essere rettificato prima di essere utilizzato come base d'asta, dato che si dovrà tener conto che la vendita all'asta, rispetto a quanto avviene nel libero mercato, comporta una serie di fattori:

- un pagamento che dovrà avvenire in tempi molto ravvicinati rispetto a quanto accade di norma nel libero mercato;
- i tempi sulla decisione d'acquisto sono limitati all'asta;
- non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;

- l'aggiudicatario non ha nel venditore, in questo caso il Tribunale, un referente al quale potersi rivolgere per eventuali vizi occulti del bene che potrebbero essere sfuggiti anche all'esperto estimatore;
- l'entrata in possesso del bene avviene dopo un lasso di tempo generalmente lungo, per il rilascio e la consegna del bene;
- l'eventualità di aste deserte comporta problematiche sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto dovuto) che aggiudicatario (aumento di interessi passivi, spese di pubblicazione, spese legali ed altre formalità);
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- la difficoltà di dover e poter regolarizzare difformità riscontrate.

Per le considerazioni di cui sopra lo scrivente ritiene che debba essere praticato un abbattimento percentuale nell'ordine del 20%.

Infine dovranno essere decurtati i costi, già quantizzati nei precedenti punti, che gli aggiudicatari dovranno sostenere al fine di rendere gli immobili liberi da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabili, come di seguito rielencati.

Valore a base d'asta Lotto n.1:

	Abitazione	S.N.R.
Valore di mercato	= € 138.765,00	€ 64.042,00
Abbattimento per asta	= - € 27.753,00	- € 12.808,40
Dotazione di A.P.E.	= - € 200,00	
Regolarizzazione difformità catastali	= - € 350,00	- € 350,00
Regolarizzazione difformità urbanistiche	= - € 2.000,00	- € 2.000,00
	€ 108.462,00	€ 48.883,60

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni oggetto di stima è stato acquisito per l'intera quota di proprietà del fallito che nel caso in questione consiste nella piena proprietà delle S.N.R. al piano seminterrato e primo e nuda proprietà dell'abitazione e piano rialzato.

Pertanto, in base alle Tabelle di ripartizione tra usufrutto e nuda proprietà riferite all'anno 2024 e considerando il più giovane degli usufruttuari dell'immobile (ai sensi dell'art. 1 dell'atto di provenienza del 2012), la quota pignorata corrisponde al 50% del sul valore.

Di conseguenza di seguito si rivaluta il valore della quota di proprietà per il lotto:

Valore a base d'asta Lotto n.1:

Abitazione:	$108.462,00 \times 0,50 =$	€ 54.231,00
S.N.C.:		€ 48.883,60
		€ 103.114,60

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe.

Il sottoscritto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe e stato civile del comune di Scafati (SA) e San Gennaro Vesuviano (SA) i seguenti certificati (*Allegato n. 15*) dal quale si deduce che:

- Certificati di residenza storico dal quale si evince che il sig. : è residente in Scafati (SA) alla via Berardinetti, I traversa Baracconi, n.27.
- Certificati di Stato di famiglia dal quale si evince che il sig. è coniugato con la sig.ra ed insieme risiedono in Scafati (SA) alla via Berardinetti, I traversa Baracconi, n.27.

Per tutto quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto al quesito formulato, rimanendo a disposizione della S. V. Ill.ma per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto nella presente relazione.

Mercato San Severino, li 26/07/2024

il C.T.U.

arch. Gianluca Talarico
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Fanno parte della presente relazione di consulenza i seguenti allegati:

- Allegato n. 1 Verbale degli accessi effettuati ai beni acquisiti
- Allegato n. 2 Certificato Ipotecario Speciale
- Allegato n. 3 Visure storiche Scafati immobili f. 4, part 284, sub. 3, 4 e 5
- Allegato n. 4 Estratto planimetria terreni Scafati immobile f. 4, part 284
- Allegato n. 5 Sovrapposizione ortofoto - planimetria catastale Lotto n.1
- Allegato n. 6 Planimetrie di rilievo del Lotto n.1
- Allegato n. 7 Rilievo fotografico Lotto n.1
- Allegato n. 8 Plan. catastali Scafati immobili f. 4, part 284, sub. 3, 4 e 5
- Allegato n. 9 Planimetrie di rilievo con difformità catastali Lotto n.1
- Allegato n. 10 Atto di donazione del 18/12/2012 immobili in Scafati f. 4, part 284, sub. 3, 4 e 5
- Allegato n. 11 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica immobile Lotto n.1 in Scafati, via Berardinetti, I traversa Baracconi, n.27
- Allegato n. 12 Planimetrie di rilievo con difformità urbanistiche Lotto n.1
- Allegato n. 13 Consultazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate per uso residenziale in Scafati II sem. 2023
- Allegato n. 14 Estratto Quotazioni Metroquadro al giugno 2024
- Allegato n. 15 Certificazioni residenza e stato civile acquisite

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

