

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Oggetto: Tribunale di Gela – Sezione Civile – Proc. esecutiva immobiliare n. 44/2024 R.G.Es., Tribunale di Gela, promosso da [REDACTED] contro [REDACTED]**

**I. Premessa**

Il sottoscritto dott. Ing. Costantino Roberto Napolitano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta con numero d'ordine 978, con studio a Gela, via P. Orsi, 16, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 12/02/2025 dal sig. Giudice per la causa iscritta al R.G. 44/2024 RG.Es. avente per oggetto il mandato riportato in epigrafe, si pregia di esporre quanto segue.

Le operazioni peritali d'accertamento, come si evince dal verbale redatto, si sono svolte il giorno 01/04/2025.

Sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di parte e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione con i relativi allegati e documentazione.

**II. Risposte ai quesiti del mandato**

- *Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.*

Dall'esame della documentazioni in atti è risultato che il creditore precedente ha optato per per il deposito di certificazione notarile sostitutiva

Nello specifico, la certificazione riguarda la Società esecutata [REDACTED]

[REDACTED], per il periodo dal 20/07/1995 al 13/09/2024.

Pertanto, si conferma che la certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti si estende per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento.

- *Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.*

Gli immobili risultano regolarmente censiti in Catasto, sebbene presentino lievi difformità nella distribuzione interna rispetto alle planimetrie catastali, ritenute facilmente sanabili.

- *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

Si conferma che la descrizione attuale del bene, comprensiva di indirizzo, numero civico, piano e dati catastali, corrisponde integralmente a quanto indicato nell'atto di pignoramento. Tuttavia, dalla visura catastale aggiornata emergono alcune discrepanze tra le categorie catastali effettive e quelle riportate nell'atto di pignoramento, come di seguito specificato:

- Il subalterno 7 risulta attualmente censito in categoria catastale A/10 (uffici e studi privati), diversamente da quanto indicato nell'atto di pignoramento, dove è erroneamente riportato come categoria A/2 (abitazioni di tipo civile);



- Il subalterno 7 risulta attualmente censito in categoria catastale A/10 (uffici e studi privati), diversamente da quanto indicato nell'atto di pignoramento, dove è erroneamente riportato come categoria A/2 (abitazioni di tipo civile);
- il subalterno 11 risulta censito in categoria F/5 (lastrico solare) anziché L.
- *Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuente la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.*

Non applicabile, in quanto trattasi di una società

- *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.*

Immibile sito in Gela, via Tevere n. 114, composto da piano terra, primo e secondo piano, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al foglio 146, particella 1564, subalterno 4, categoria D/8. L'unità è destinata ad attività commerciale ed è attualmente in uso alla società esecutata

2. Appartamento sito in Gela, via Tevere n. 114, piano terzo Nord, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al foglio 146, particella 1564, subalterno 5, categoria A/2. L'immobile è destinato a uso abitativo ed è attualmente occupato a titolo gratuito dal sig.

, insieme al proprio nucleo familiare.

3. Appartamento sito in Gela, via Tevere n. 114, piano terzo Sud, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al foglio 146, particella 1564, subalterno 6, categoria A/2. L'immobile è destinato a uso abitativo ed è

attualmente occupato a titolo gratuito dal sig. [REDACTED], insieme al proprio nucleo familiare.

4. Appartamento sito in Gela, via Tevere n. 114, piano quarto Nord, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al foglio 146, particella 1564, subalterno 7, categoria A/10. L'immobile è destinato a uso ufficio ed è attualmente occupato con regolare contratto di affitto dalla Società [REDACTED] di Gela.
5. Appartamento sito in Gela, via Tevere n. 114, piano quarto (lato Sud), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al foglio 146, particella 1564, subalterno 8, categoria A/10. L'immobile è destinato a uso ufficio, attualmente non locato e risulta libero da persone e cose, privo di arredi.
6. Lastrico solare sito in Gela, via Tevere n. 114, posto al piano sesto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al foglio 146, particella 1564, subalterno 11, categoria F/5 (lastrico solare). Su parte della superficie risultano installate antenne per telecomunicazioni, concesse in locazione alla società [REDACTED].  
[REDACTED] Immobile sito in Gela, via Tevere n. 114, composto da piano interrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al foglio 146, particella 1564, subalterno 12, categoria D/8. L'unità è destinata a uso magazzino / autorimessa ed è attualmente utilizzata dalla società esecutata [REDACTED].
8. Appartamento sito in Gela, via Tevere n. 114, posto al piano quinto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al foglio 146, particella 1564, subalterno 13, con categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile). L'immobile, pur essendo accatastato come unità abitativa, è attualmente



adibito a uso ufficio ed è condotto in locazione, in forza di regolare contratto di affitto, dallo studio associato [REDACTED] con sede in Gela.

- *Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).*

- ✓ ISCRIZIONE NN. 497/56 del 17/01/2025 IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da 0670 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 03/02/2005 Numero di repertorio 92881 Notaio CANCELLERI GIUSEPPE Sede Gela (CL) ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta in data 07 febbraio 2005 al numero generale 1399 e al numero particolare 367 a favore di [REDACTED] con sede in PALERMO  
Immobili siti in Gela (CL)

- ✓ ISCRIZIONE NN. 18998/5618 del 16/10/2006 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 del 06/10/2006 Numero di repertorio 21249/2006 emesso da SERIT SICILIA S.p.a. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Sede CALTANISSETTA a favore di SERIT SICILIA S.p.a. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Sede CALTANISSETTA  
Immobili siti in Gela (CL)

- ✓ ISCRIZIONE NN. 13409/2351 del 14/10/2008 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 del 03/10/2008 Numero di repertorio 26509/2008 emesso da SERIT SICILIA S.p.a. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Sede CALTANISSETTA

a favore di SERIT SICILIA S.p.a. AGENTE DELLA RISCOSSIONE  
Sede CALTANISSETTA. Immobili siti in Gela (CL)

- ✓ TRASCRIZIONE NN. 10187/8630 del 13/09/2024 nascente da  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/07/2024  
Numero di repertorio 863 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO  
TRIBUNALE DI GELA

A favore di [REDACTED]

Immobili siti in Gela (CL)

- *Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.*

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Comunale di Gela, risulta che gli immobili oggetto della presente causa sono stati realizzati in virtù della Concessione Edilizia n. 22 del 07/03/1996, rilasciata dal Comune di Gela, e successivamente della Concessione Edilizia n. 35 del 28/07/1999, relativa a una variante in corso d'opera. Ulteriori interventi sono stati autorizzati con i provvedimenti n. 372 del 28/12/2001 e n. 249 del 10/12/2013, relativi a modifiche interne e di prospetto.

Gli immobili risultano inoltre dotati del Certificato di Agibilità/Abitabilità n. 32 rilasciato in data 08/08/2002.

- *Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carroia, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.*

In considerazione della natura e delle caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili oggetto di stima, si ritiene opportuno procedere alla vendita suddividendo il compendio in n. 8 distinti lotti.



- *Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.*

I beni oggetto della presente procedura sono rappresentati da un fabbricato composto da:

- Piano interrato (collegato sia alla parte commerciale che abitativa);
- Parte commerciale: piano terra, primo e secondo piano;
- Parte abitativa: terzo, quarto e quinto piano, suddivisi in abitazioni e uffici;
- Lastrico solare al sesto piano.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e ben rifinito, con un vano scala in marmo e corrimano in acciaio inox, un ampio ascensore e grandi vetrate che garantiscono luminosità agli spazi comuni. Il piano interrato è collegato sia alla parte commerciale che abitativa, offrendo una funzionale interconnessione tra le diverse sezioni del fabbricato.

Di seguito si entrerà nel dettaglio dei singoli lotti, che sono così suddivisi in un totale di 8 lotti distinti

- **LOTTO 1:** L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata in Gela, in via Tevere n. 114, ed è composta da piano terra, primo e secondo piano. Essa è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al foglio 146, particella 1564, subalterno 4, con categoria catastale D/8. L'immobile, destinato ad attività commerciale, è intestato alla società [REDACTED], con diritto di piena proprietà (1/1).

L'edificio è dotato di tre accessi indipendenti, situati su via Tevere, via Recanati e via Venezia, e si sviluppa su più fronti: a nord su via Venezia, a



sud su via Recanati, a ovest su via Tevere e a est in aderenza ad altra proprietà.

L'ingresso principale da via Tevere conduce a un ampio locale commerciale con grandi vetrine espositive su tre lati. Al centro del piano terra si trova uno spazio a pianta semicircolare che mette in comunicazione visiva i tre livelli dell'immobile, consentendo la vista del piano superiore e del lucernario posto al secondo piano.

All'esterno si segnala la presenza di un porticato, regolarmente rappresentato nelle planimetrie comunali. Sebbene la relativa superficie non sia stata computata separatamente nella stima, il suo contributo è stato considerato nel valore unitario €/m<sup>2</sup> della superficie commerciale, trattandosi di un elemento accessorio che arricchisce la fruibilità e il pregio complessivo dell'immobile.

Il primo piano, destinato anch'esso a esposizione e uffici, è accessibile al pubblico tramite una scala a chiocciola a vista, mentre una scala interna e un montacarichi collegano i livelli commerciali con il piano interrato. Entrambi i piani, terra e primo, sono dotati di servizi igienici e locali accessori (depositi e ripostigli).

Al primo piano sono inoltre presenti superfici coperte a carattere accessorio che migliorano la funzionalità dell'immobile. Anche in questo caso, tali superfici non sono state stimate separatamente, ma il loro apporto è stato ricompreso nel valore unitario €/m<sup>2</sup> adottato per la superficie lorda commerciale.

Fa parte integrante dell'unità immobiliare a destinazione commerciale (Sub 4) anche il secondo piano, costituito da una porzione coperta e da un'ampia terrazza, le cui superfici svolgono una funzione accessoria rispetto all'attività



principale. Tali spazi sono stati inclusi nella valutazione attribuendo loro un'incidenza nel prezzo al metro quadrato della superficie commerciale, senza riportarne separatamente le estensioni.

Il secondo piano è utilizzato come magazzino e non risulta agibile a fini abitativi, in quanto assimilabile a sottotetto, con altezza media pari a 2,18 m. È parzialmente rifinito e dispone di una terrazza pavimentata in gres porcellanato.

Gli ambienti interni dei piani terra e primo si presentano in buono stato di manutenzione, con pavimentazioni in gres porcellanato, bagni completi di sanitari e rivestimenti, infissi in buono stato e impianti elettrici e idraulici funzionanti. I prospetti esterni risultano in condizioni complessivamente discrete, senza evidenti necessità di interventi immediati.

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare, al netto delle aree scoperte, è così stimata:

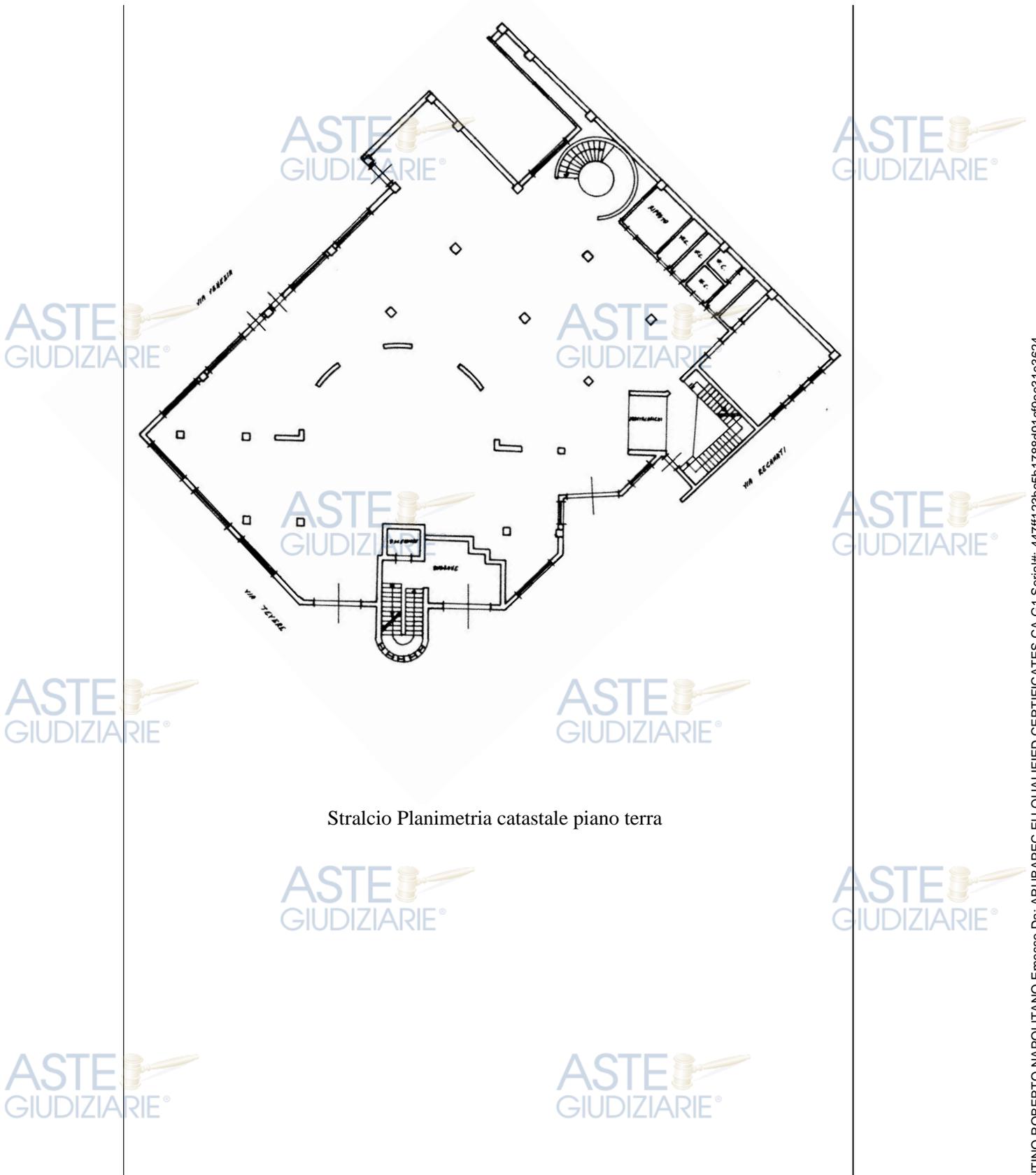
- Piano Terra: circa 800 m<sup>2</sup>
- Primo Piano: circa 684 m<sup>2</sup>

Totale superficie lorda considerata: circa 1.484 m<sup>2</sup>

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e quanto riportato nelle planimetrie catastali e nei progetti depositati presso il Comune. In sede di valutazione, si è ritenuto prudente prevedere un accantonamento pari a € 30.000, a titolo di onere stimato per il ripristino dello stato autorizzato

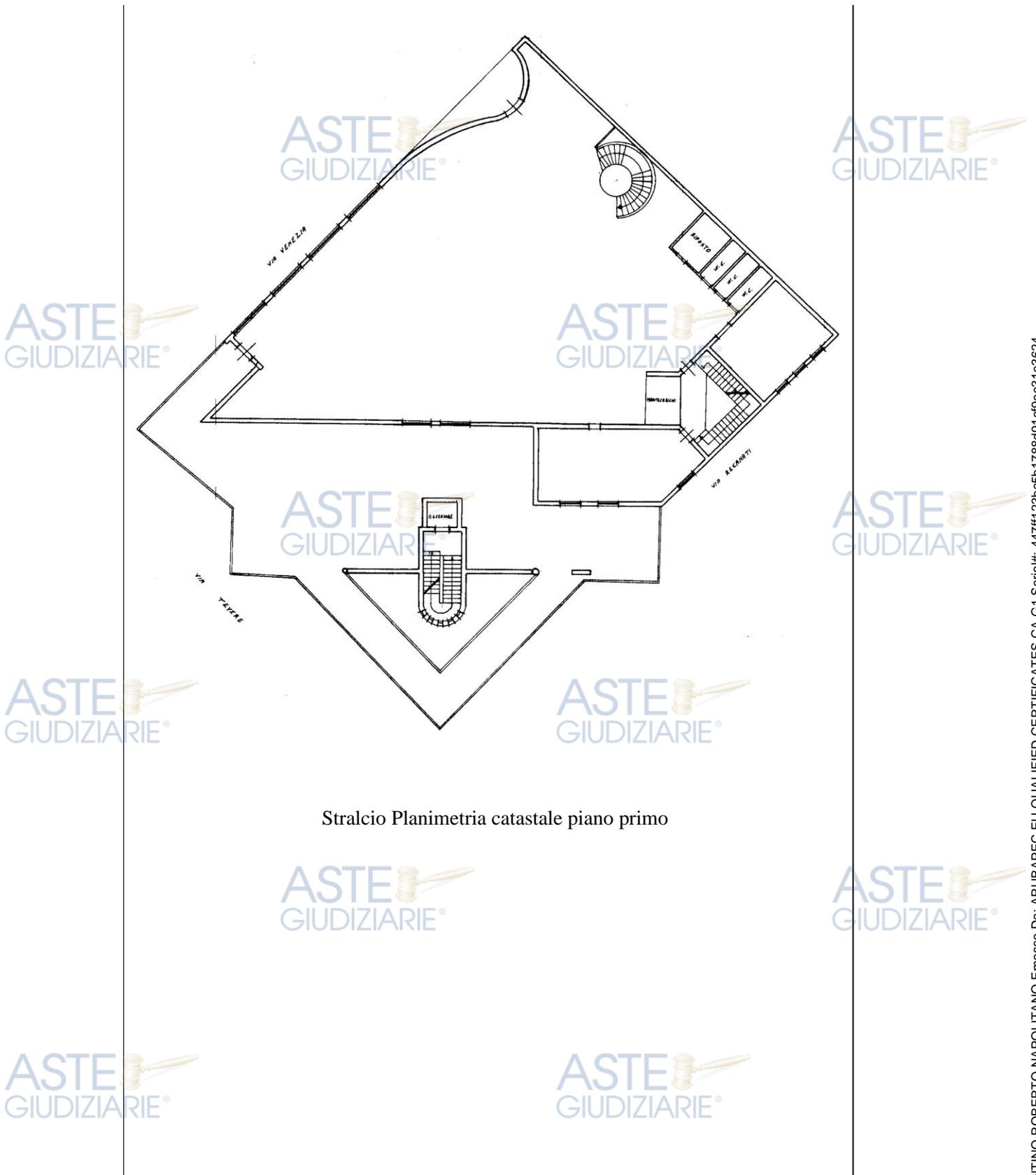
Di seguito sono riportati gli estratti delle planimetrie catastali relativi agli immobili precedentemente descritti.





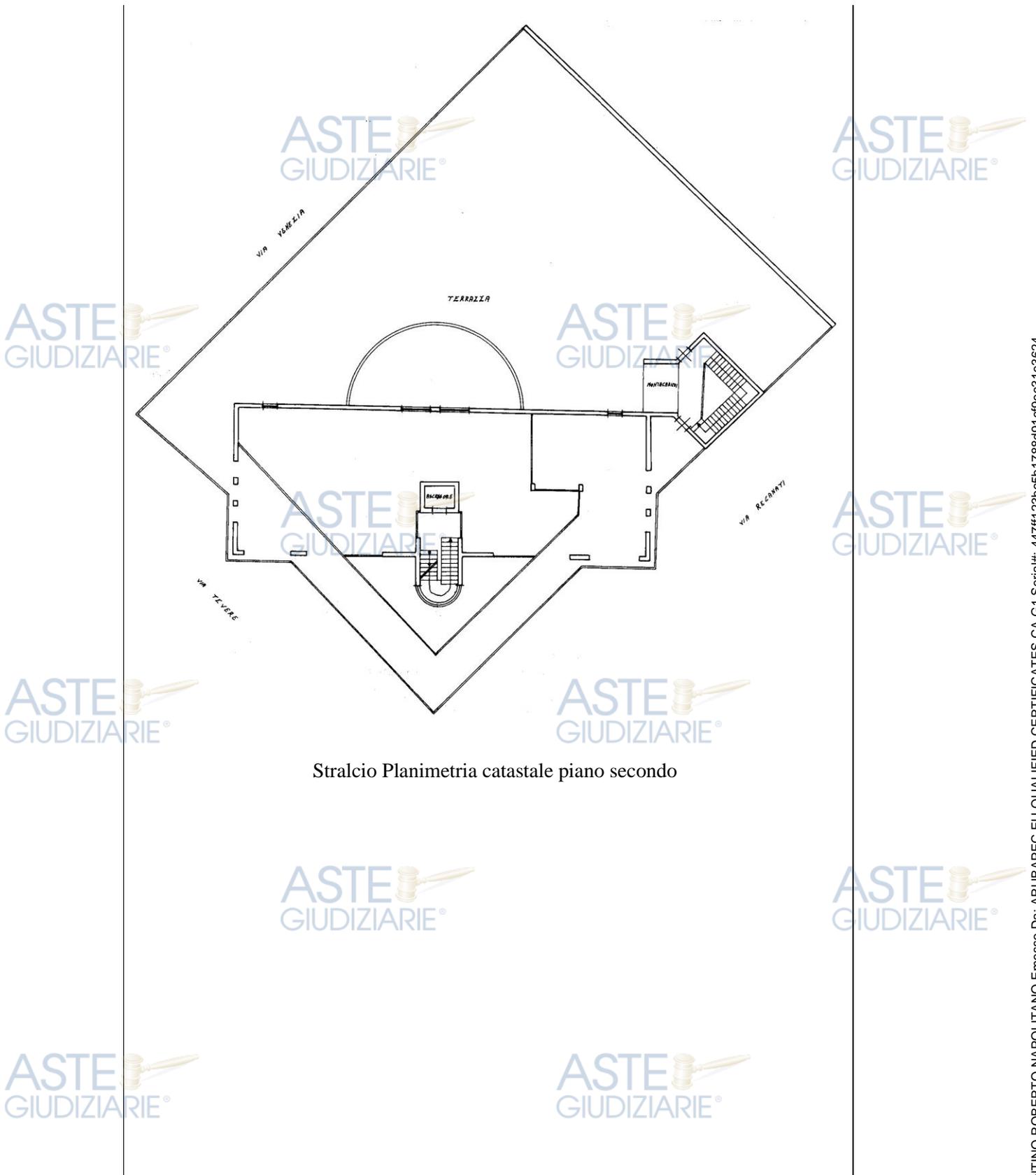
Stralcio Planimetria catastale piano terra





Stralcio Planimetria catastale piano primo





Stralcio Planimetria catastale piano secondo



- **LOTTO 2:** L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento sito in Gela, via Tevere n. 114, ubicato al piano terzo (lato Nord), identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al foglio 146, particella 1564, subalterno 5, categoria A/2. L'immobile è intestato alla società [REDACTED], con diritto di piena proprietà (1/1).

L'appartamento è accessibile dal vano scala condominiale con ingresso da via Tevere n. 114 ed è servito da ascensore. Espone su più lati: a Nord verso via Venezia, a Ovest su via Tevere, a Sud in aderenza con altra unità della stessa proprietà, e a Est verso una terrazza posta al secondo piano, anch'essa di pertinenza della medesima proprietà.

Dall'ingresso si accede a un ampio salone che si collega direttamente sia alla cucina che al corridoio. La cucina è a sua volta comunicante con la lavanderia.

Il corridoio conduce alla zona notte, composta da una camera da letto matrimoniale, una cameretta, un bagno principale e un secondo bagno.

Gli ambienti interni risultano ben rifiniti, con pavimentazioni in parquet e gres porcellanato. I bagni sono completi di sanitari e rifiniti con piastrelle. Gli infissi, così come gli impianti elettrici e idraulici, si presentano in buone condizioni di funzionamento. L'unità risulta in ottimo stato di manutenzione interna, mentre i prospetti esterni si presentano in condizioni discrete, senza necessità di interventi manutentivi immediati.

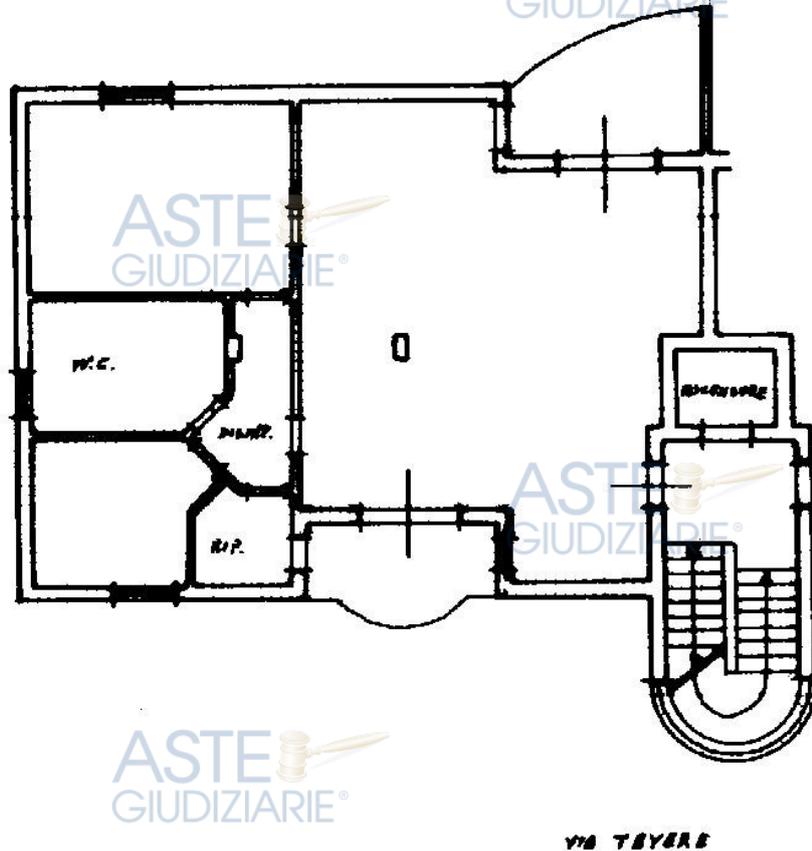
La superficie catastale complessiva dell'unità immobiliare, escluse le aree scoperte, è pari a 132 m<sup>2</sup>.

In sede di sopralluogo sono emerse difformità riconducibili a una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. Tali difformità risultano di modesta entità e facilmente



sanabili con le ordinarie procedure amministrative. Il costo complessivo per l'adeguamento e la regolarizzazione è stimato, in via prudenziale, in circa €2.000,00

Segue l'estratto della planimetria catastale relativa all'immobile già descritto



Stralcio Planimetria catastale piano terzo (lato Nord)



- **LOTTO 3:** L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un appartamento ubicato a Gela, in via Tevere n. 114, al terzo piano (lato Sud), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al foglio 146, particella 1564, subalterno 6, categoria A/2. L'immobile è intestato alla società [REDACTED], in regime di piena proprietà (1/1).

L'appartamento è accessibile dal vano scala condominiale con ingresso da via Tevere n. 114 ed è servito da ascensore. L'unità gode di tripla esposizione: a Sud verso via Recanati, a Ovest su via Tevere, a Nord in aderenza con altra unità della stessa proprietà, e a Est prospiciente una terrazza posta al secondo piano, anch'essa di pertinenza della medesima proprietà.

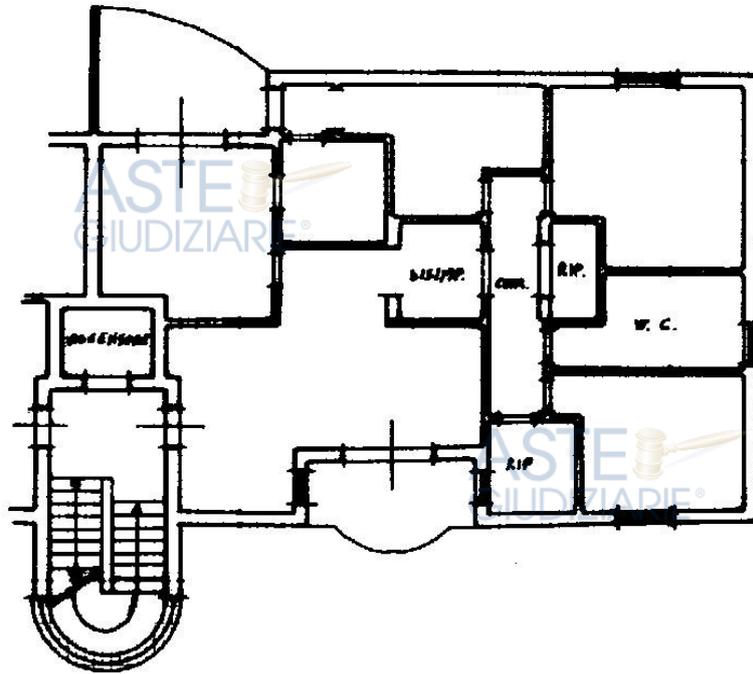
L'ingresso si apre su un ampio salone, che funge da spazio di distribuzione verso il soggiorno con cucinino e verso il corridoio che accede alla zona notte. Quest'ultima comprende una camera matrimoniale, due camerette, due bagni (di cui uno principale), oltre a un pratico ripostiglio.

Gli interni si presentano in ottimo stato manutentivo, con finiture curate: pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti ceramici nei servizi. Gli impianti elettrico e idraulico risultano regolarmente funzionanti, così come gli infissi. Le facciate esterne si trovano in condizioni discrete, e non richiedono al momento interventi significativi.

La superficie catastale complessiva, escluse le aree scoperte, è pari a 132 m<sup>2</sup>.

Durante il sopralluogo sono state rilevate difformità nella distribuzione interna rispetto alle planimetrie catastali, facilmente sanabili con le ordinarie procedure amministrative. Il costo stimato per l'adeguamento è di circa €2.000,00. Di seguito è riportato l'estratto della planimetria catastale dell'immobile sopra descritto





VIA TEVERE

VIA REGAMATI

Stralcio Planimetria catastale piano terzo (lato Sud)

- LOTTO 4:** L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento sito in Gela, via Tevere n. 114, ubicato al piano quarto (lato Nord), identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al foglio 146, particella 1564, subalterno 7, con categoria catastale A/10 (uso ufficio). L'immobile è intestato alla società [REDACTED] con diritto di piena proprietà (1/1).

Espone su più lati: a Nord verso via Venezia, a Ovest su via Tevere, a Sud in aderenza con altra unità della stessa proprietà, e a Est verso una terrazza posta al secondo piano, anch'essa di pertinenza della medesima proprietà.

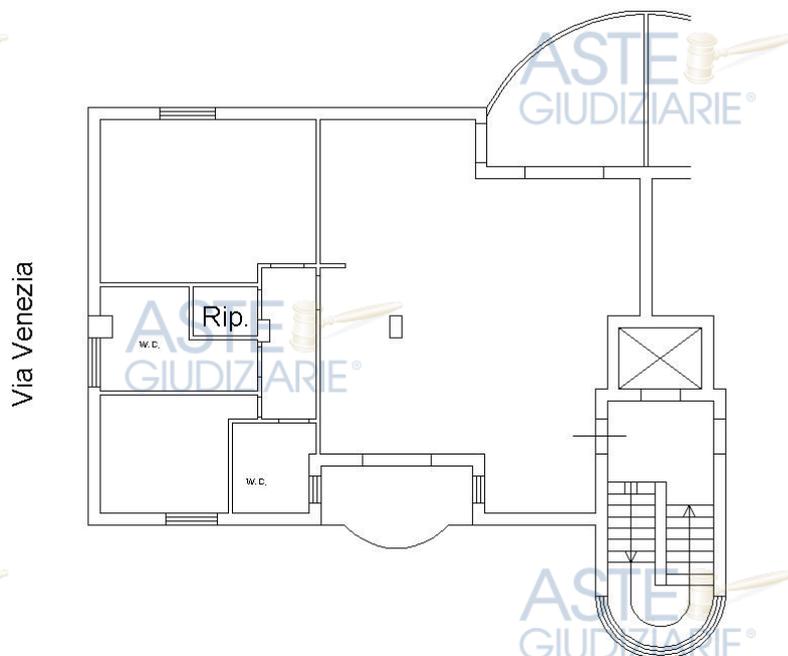
L'appartamento è accessibile dal vano scala condominiale con ingresso da via Tevere n. 114 ed è servito da ascensore. L'ingresso dell'unità immette in un ampio open space destinato a postazioni di lavoro. Da questo ambiente si



accede a un corridoio che distribuisce due uffici riservati, due bagni e un locale ripostiglio.

Gli ambienti interni si presentano in ottimo stato manutentivo, con pavimentazioni in gres porcellanato e rivestimenti ceramici nei bagni, completi di sanitari. Gli infissi, così come gli impianti elettrici e idraulici, risultano funzionanti e adeguati all'uso direzionale. I prospetti esterni si trovano in condizioni discrete, senza necessità di interventi manutentivi urgenti. La superficie catastale complessiva dell'unità è pari a 137 m<sup>2</sup>.

Il bagno principale, identificato come "Bagno 1", risulta rifinito con piastrelature e predisposto con impianti, ma privo di apparecchi sanitari e rubinetteria. Ai fini della presente valutazione, si è ritenuto congruo prevedere un accantonamento pari a € 3.000,00 per il completamento dell'ambiente, comprensivo di fornitura e posa in opera. Tale importo sarà detratto dal prezzo di stima dell'immobile.



Stralcio Planimetria catastale piano quarto (lato Nord)



- **LOTTO 5:** L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento sito in Gela, via Tevere n. 114, ubicato al piano quarto (lato Sud), identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al foglio 146, particella 1564, subalterno 8, con categoria catastale A/10 (uso ufficio). L'immobile è intestato alla società [REDACTED], con diritto di piena proprietà (1/1).

Esponde su più lati: a Sud verso via Recanati, a Ovest su via Tevere, a Nord in aderenza con altra unità della stessa proprietà, e a Est verso una terrazza posta al secondo piano, anch'essa di pertinenza della medesima proprietà.

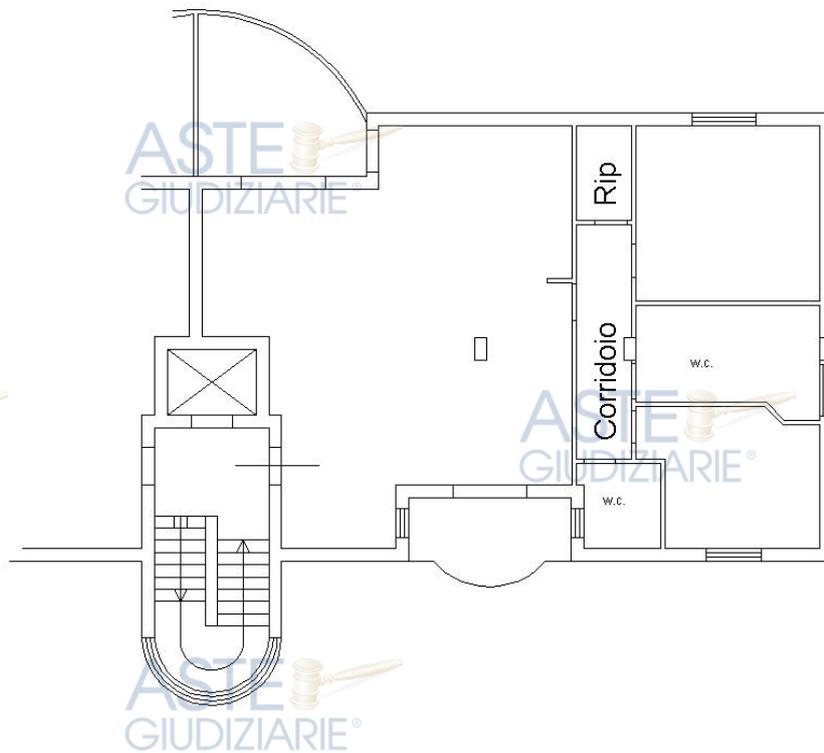
L'appartamento è accessibile dal vano scala condominiale con ingresso da via Tevere n. 114 ed è servito da ascensore. L'ingresso dell'unità immette in un ampio open space destinato a postazioni di lavoro. Da questo ambiente si accede a un corridoio che distribuisce due uffici riservati, due bagni e un locale ripostiglio.

Gli ambienti interni si presentano in ottimo stato manutentivo, con pavimentazioni in gres porcellanato e rivestimenti ceramici nei bagni, completi di sanitari. Gli infissi, così come gli impianti elettrici e idraulici, risultano funzionanti e adeguati all'uso direzionale. I prospetti esterni si trovano in condizioni discrete, senza necessità di interventi manutentivi urgenti.

La superficie catastale complessiva dell'unità è pari a 143 m<sup>2</sup>

Segue l'estratto della planimetria catastale relativa all'immobile già descritto





Via Recanati

Stralcio Planimetria catastale piano quarto (lato Sud)

- **LOTTO 6:** L'unità immobiliare oggetto di stima è un lastrico solare sito in Gela, via Tevere n. 114, ubicato al piano sesto, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al foglio 146, particella 1564, subalterno 11, con categoria catastale F/5 (lastrico solare). L'immobile risulta intestato alla società ██████████, con diritto di piena proprietà (1/1).

L'accesso al lastrico avviene tramite il vano scala condominiale servito da ascensore, con ingresso da via Tevere n. 114.

L'area si sviluppa in copertura e gode di esposizione libera su tutti i lati: a Nord verso via Venezia, a Sud su via Recanati, a Ovest su via Tevere, e a Est



in direzione della terrazza posta al secondo piano, anch'essa appartenente alla stessa proprietà.

La superficie lorda complessiva dell'unità è pari a circa 280 m<sup>2</sup>.

Su una porzione della superficie risultano installate antenne per telecomunicazioni, compatibili con la destinazione d'uso dell'unità.

- **LOTTO 7:** L'unità immobiliare oggetto di stima è situata a Gela, in via Tevere n. 114, ed è costituita da un piano interrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al foglio 146, particella 1564, subalterno 12, con categoria catastale D/8. L'immobile è intestato alla società [REDACTED], con diritto di piena proprietà (1/1).

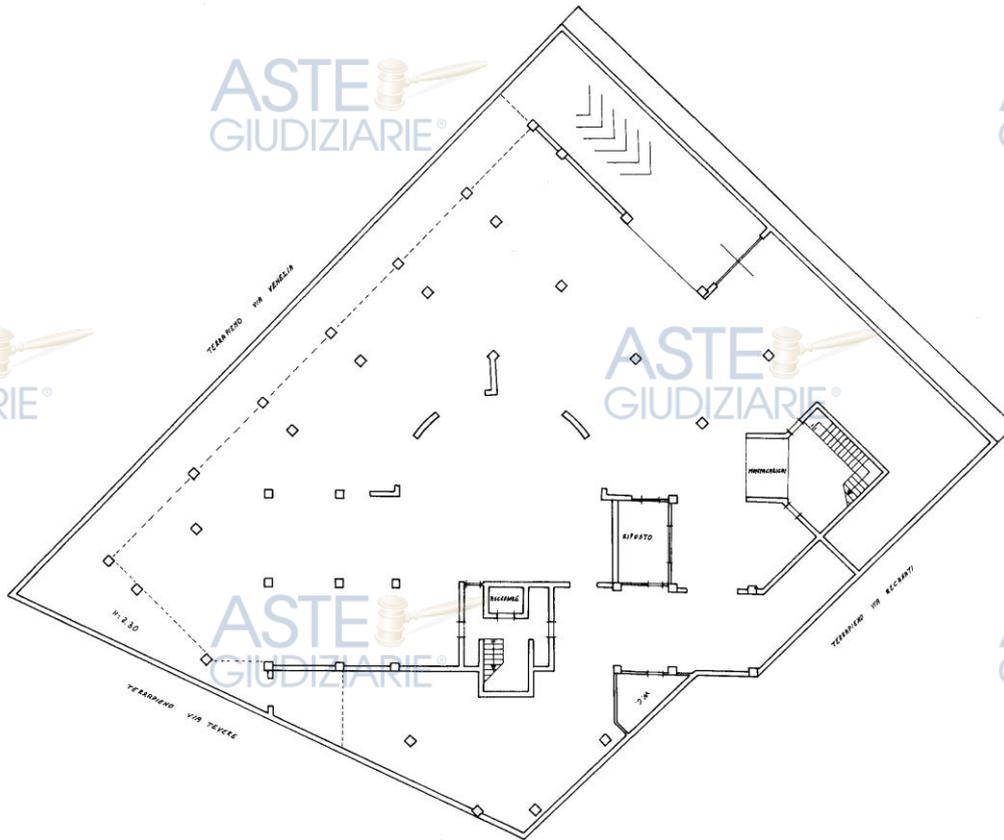
L'unità è destinata a magazzino e autorimessa, con accesso carrabile da via Venezia tramite apposita rampa. La superficie complessiva lorda è di circa 1.270 m<sup>2</sup>.

L'unità presenta finiture al rustico, con pavimento in calcestruzzo industriale, comunemente impiegato in ambito produttivo o logistico.

Il piano interrato è collegato internamente all'immobile commerciale soprastante mediante scala e montacarichi, e comunica con le unità residenziali attraverso il vano scala e l'ascensore condominiale con accesso da via Tevere.

Di seguito è riportato l'estratto della planimetria catastale dell'immobile sopra descritto





Stralcio Planimetria catastale piano interrato

- **LOTTO 8:** L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento sito in Gela, via Tevere n. 114, posto al quinto piano, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gela al foglio 146, particella 1564, subalterno 13, con categoria catastale A/2. Sebbene accatastato come abitazione, l'immobile è attualmente adibito a uso ufficio. Risulta intestato alla società [REDACTED], con diritto di piena proprietà (1/1).

L'accesso avviene attraverso il vano scala condominiale servito da ascensore, con ingresso da via Tevere n. 114. L'unità presenta affacci su più lati: a Nord

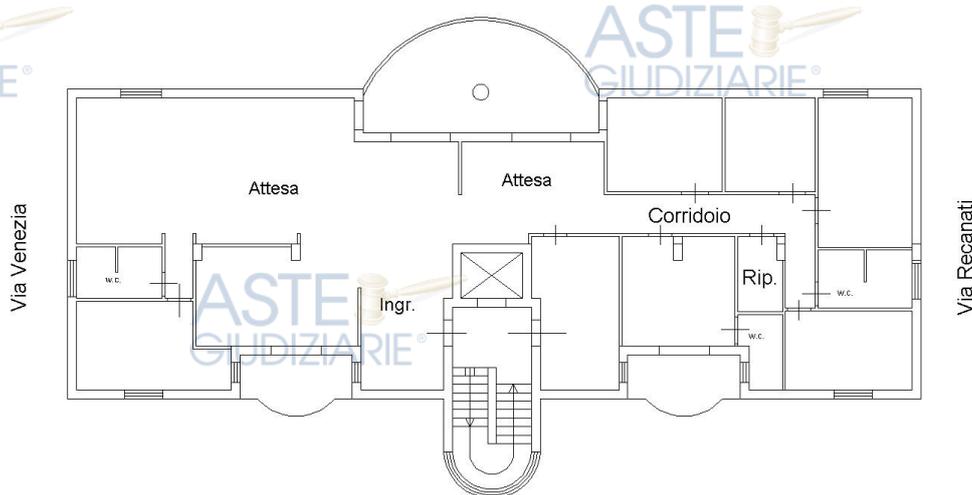


su via Venezia, a Sud su via Recanati, a Ovest su via Tevere e a Est verso una terrazza posta al secondo piano, anch'essa di proprietà della stessa società.

L'ingresso immette in un disimpegno adibito a sala d'attesa, dal quale si accede a un ampio open space destinato a postazioni operative. Da questo ambiente si raggiungono una sala riunioni, un ufficio e un corridoio che distribuisce ulteriori sei uffici riservati, tre bagni e un locale ripostiglio.

Gli ambienti interni si presentano in ottimo stato manutentivo, con pavimentazioni in gres porcellanato e bagni rifiniti con rivestimenti ceramici completi di sanitari. Gli infissi e gli impianti elettrici e idraulici risultano funzionanti e adeguati all'uso direzionale. I prospetti esterni sono in condizioni discrete, senza necessità di interventi manutentivi immediati.

La superficie catastale complessiva, escluse le aree scoperte, è pari a 268 m<sup>2</sup>.



Stralcio Planimetria catastale piano quinto



- *Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso;*

Per la valutazione degli immobili in oggetto, si è fatto riferimento alle recenti offerte di vendita di immobili ad uso residenziale e commerciale riscontrate nel mercato immobiliare di Gela. La stima è stata condotta tenendo conto della zona in cui l'immobile è ubicato, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, nonché delle condizioni manutentive riscontrate in sede di sopralluogo.

In particolare:

Per l'unità immobiliare destinata ad attività commerciale, che comprende il piano terra, il primo e il secondo piano (in parte con funzione accessoria), è stato adottato un valore unitario pari a € 1.100,00 al metro quadrato. Tale valore tiene conto, oltre che della superficie commerciale principale, anche della presenza di superfici accessorie di pregio quali porticato esterno, superfici coperte accessorie e terrazza, che concorrono ad accrescere la qualità complessiva dell'immobile.

Per gli appartamenti ad uso abitativo, considerate le buone finiture interne e lo stato di conservazione, è stato ritenuto congruo un valore di € 1.200,00 al metro quadrato. Per le unità adibite destinate ad uso ufficio, è stato adottato un valore unitario pari a € 1.100,00 al metro quadrato, coerente con le condizioni d'uso e l'allestimento interno.

Si precisa che i prezzi unitari al metro quadrato adottati per la stima degli appartamenti ad uso abitativo includono anche il valore delle superfici accessorie, quali balconi o verande, in quanto contribuiscono a migliorare la qualità e la fruibilità complessiva delle unità immobiliari. Tali superfici non sono state computate separatamente, ma sono considerate nel valore unitario complessivo.

Per i locali al piano interrato destinati a magazzino e autorimessa, il valore di stima è stato fissato in € 500,00 al metro quadrato, in linea con le quotazioni di



mercato per immobili simili in zona e destinazione.

**Lotto 1 - Immobile Commerciale (Piano Terra, Primo Piano e Secondo Piano)**

- Piano Terra: circa 800 m<sup>2</sup> +
- Primo Piano: circa 684 m<sup>2</sup>
- Totale sup. lorda: **circa 1.484 m<sup>2</sup>**

$$1.484 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ €/m}^2 = \text{€}1.632.400,00$$

Occorre però da tale cifra scomputare i costi necessari alla regolarizzazione precedentemente quantificati, ottenendo quindi:

$$\text{€}1.632.400,00 - \text{€}30.000,00 = \text{€}1.602.400,00$$

che si approssima a €1.600.000,00

- **Totale Lotto 1: € 1.600.000,00**

**Lotto 2 - Appartamento Piano Terzo (Lato Nord)**

- Appartamento (132 m<sup>2</sup> x 1.200 €/m<sup>2</sup>): €158.400,00

Occorre però da tale cifra scomputare i costi necessari all'aggiornamento planimetria catastale quantificati in €2.000,00, ottenendo quindi:

$$\text{€}158.400,00 - \text{€}2.000,00 = \text{€}156.400,00$$

Che si approssima a €156.000,00

- **Totale Lotto 2: € 156.000,00**

**Lotto 3 - Appartamento Piano Terzo (Lato Sud)**

- Appartamento (132 m<sup>2</sup> x 1.200 €/m<sup>2</sup>): €158.400,00

Occorre però da tale cifra scomputare i costi necessari all'aggiornamento planimetria catastale quantificati in €2.000,00, ottenendo quindi:

$$\text{€}158.400,00 - \text{€}2.000,00 = \text{€}156.400,00$$

Che si approssima a €156.000,00

- **Totale Lotto 3: € 156.000,00**

**Lotto 4 - Appartamento Piano Quarto (Lato Nord)**

- Appartamento (137 m<sup>2</sup> x 1.100 €/m<sup>2</sup>): €150.700,00

Che si approssima a €150.000,00

- **Totale Lotto 6: € 150.000,00**

**Lotto 5 - Appartamento Piano Quarto (Lato Sud)**

- Appartamento (143 m<sup>2</sup> x 1.100 €/m<sup>2</sup>): €157.300,00

Da tale importo è necessario detrarre i costi relativi ai lavori di completamento del bagno principale, già stimati in precedenza in € 3.000,00, ottenendo così:

$$€157.300,00 - €3.000,00 = €154.300,00$$

Che si approssima a €154.000,00

- **Totale Lotto 7: € 154.000,00**

**Lotto 6 - Lastrico solare (Cat. F/5)**

- Lastrico solare e Terrazza (circa 280 m<sup>2</sup> x 300 €/m<sup>2</sup>): €84.000,00

- **Totale Lotto 4: € 84.000,00**

**Lotto 7 - Magazzino / Autorimessa (Cat. D/8 - Piano Interrato)**

- Magazzino interrato (circa 1.270 m<sup>2</sup> x 500 €/m<sup>2</sup>): €635.000,00

- **Totale Lotto 5: € 635.000,00**

**Lotto 8 - Appartamento Piano Quinto**

- Appartamento (268 m<sup>2</sup> x 1.100 €/m<sup>2</sup>): €294.800,00

Che si approssima a €295.000,00

- **Totale Lotto 8: €295.000,00**



### Totale Complessivo per 8 Lotti

- **Totale Lotto 1:** €1.600.000,00
- **Totale Lotto 2:** € 156.000,00
- **Totale Lotto 3:** € 156.000,00
- **Totale Lotto 4:** € 150.000,00
- **Totale Lotto 5:** € 154.000,00
- **Totale Lotto 6:** € 84.000,00
- **Totale Lotto 7:** € 635.000,00
- **Totale Lotto 8:** € 295.000,00

**Totale Complessivo per tutti i beni pignorati: € 3.230.000,00**

**(diconsi euro tremilioniduecentotrentamila/00)**

- *Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo).....piano.....int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI: DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).*

Vedasi file denominato “Descrizione dei Lotti” depositato nel fascicolo telematico.



**Conclusioni**

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si ritiene che il valore complessivo dei beni pignorati ammonti a € **3.230.000,00 (diconsi euro tremilioniduecentotrentamila/00).**

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Gela, 09/05/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

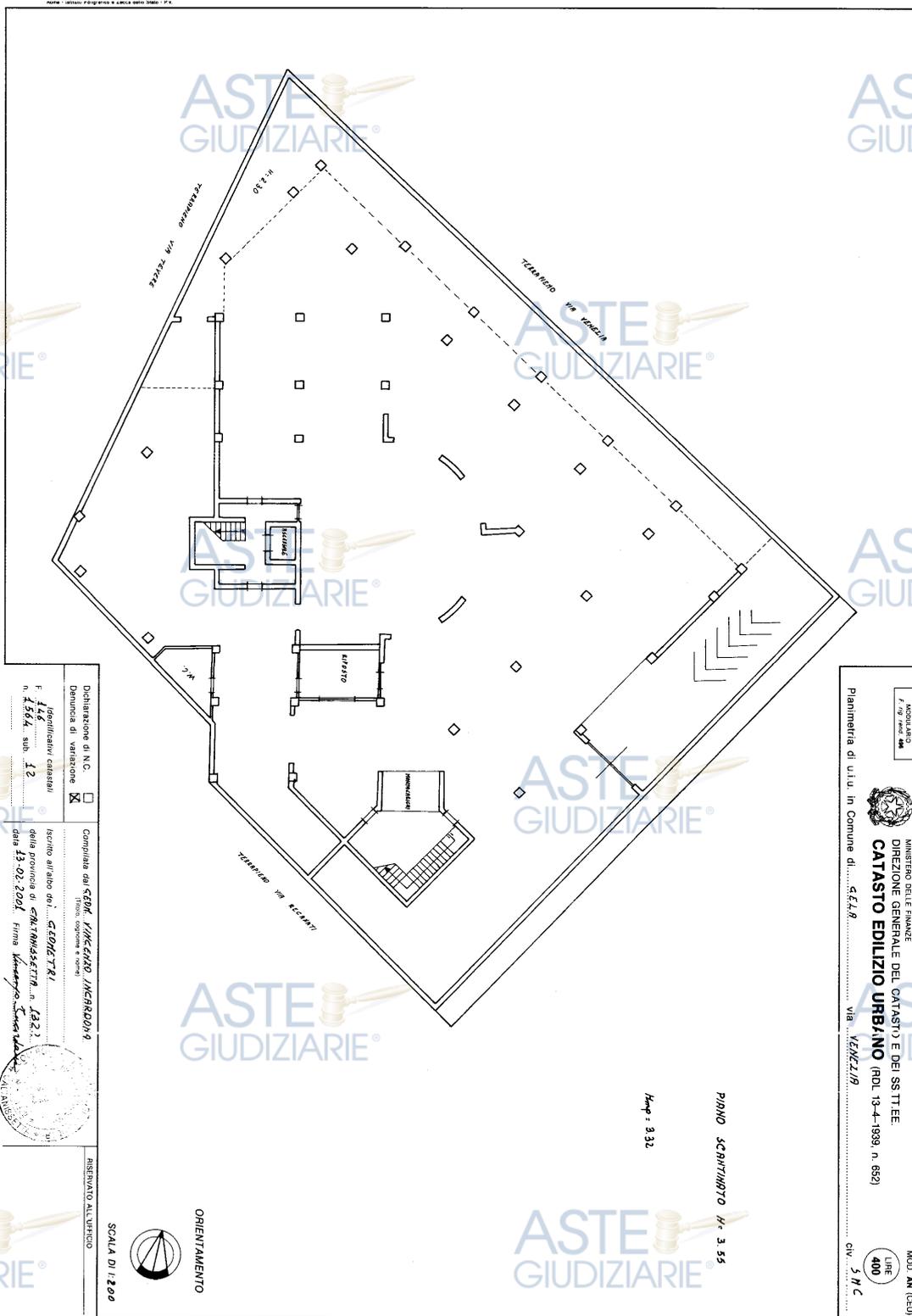
*Dott. Ing. Costantino Roberto Napolitano*





**Ing. Costantino Roberto Napolitano**





Ultima planimetria in atti



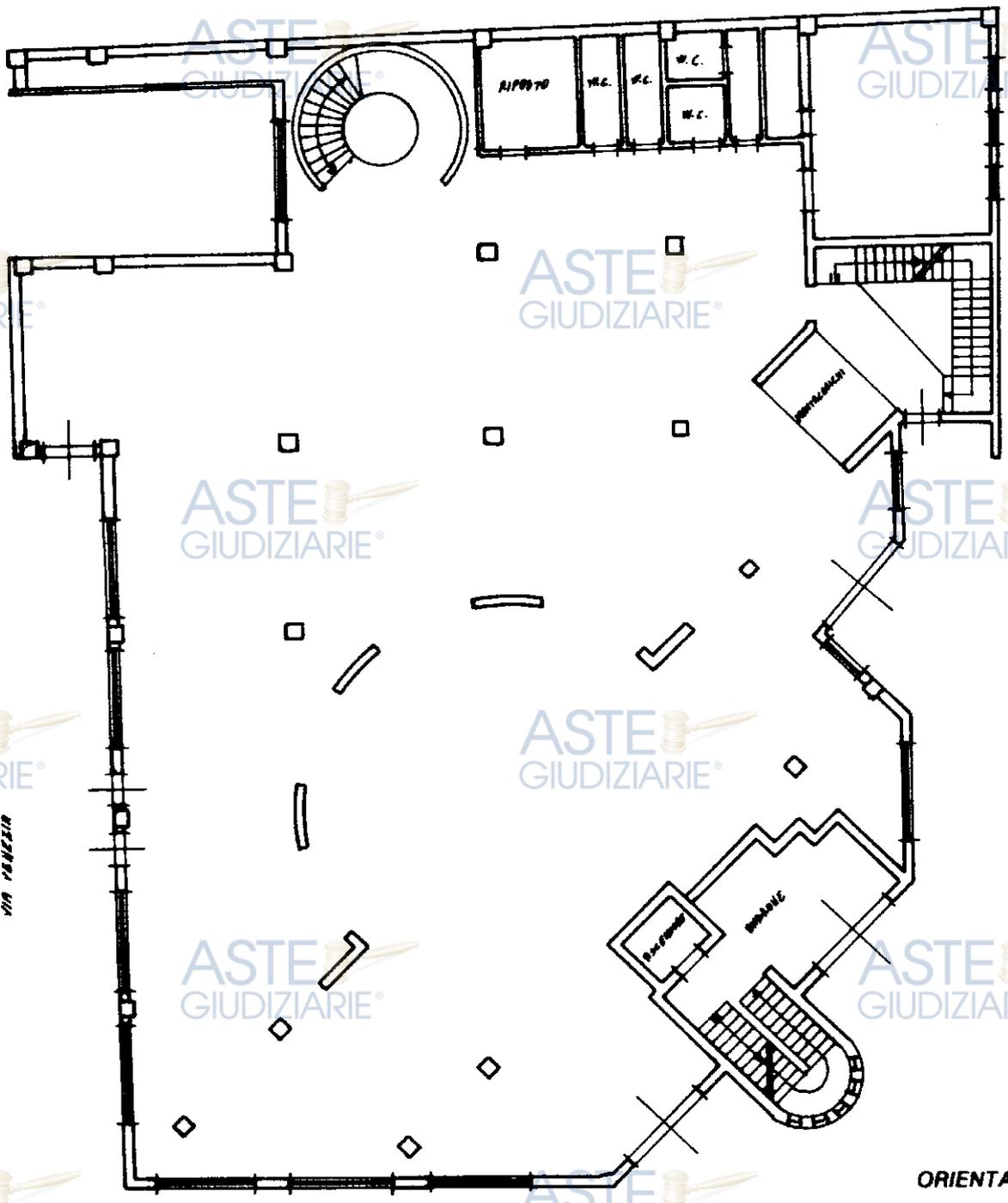


Planimetria di u.i.u. in Comune di GELA via VIA TEYERE civ. S.N.C.

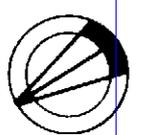
SCHEDE 1 DI 3

PIANO TERRA N. 3.50

Imp. = 3.50



ORIENTAMENTO



SCALA DI T. 300

**N.B. IL PRESENTE P.T. COSTITUISCE UNICA UNITA' INSIEME AL PRIMO PIANO ED A SECONDO PIANO**

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 Data presentazione: 28/02/2001 - Data: 31/03/2025 - n: T494023 - Richiedente: SPSPDRD76R24M088F  
 F. 146  
 n. 1564 sub. 4

Compilata da GEOR. VINCELO INCARDONA  
 (Titolo, cognome e nome)  
 della provincia di CA  
 data 13-02-2001 Firma Vincenzo Incardona

RISERVATO ALL'UFFICIO



Citazione dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2025 - Comune di GELA(D960) - < Foglio 146 - Particella 1564 - Subalterno 4 >  
 Catasto di FABBRICATI ROBERTINO NAPOLITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 447ff123bc5b1788d91cf9ec31e3624  
 Firmato Da:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/02/2001 - Data: 31/03/2025 - n: T494023 - Richiedente: SPSPDRD76R24M088F

Totale schede catastali: 146

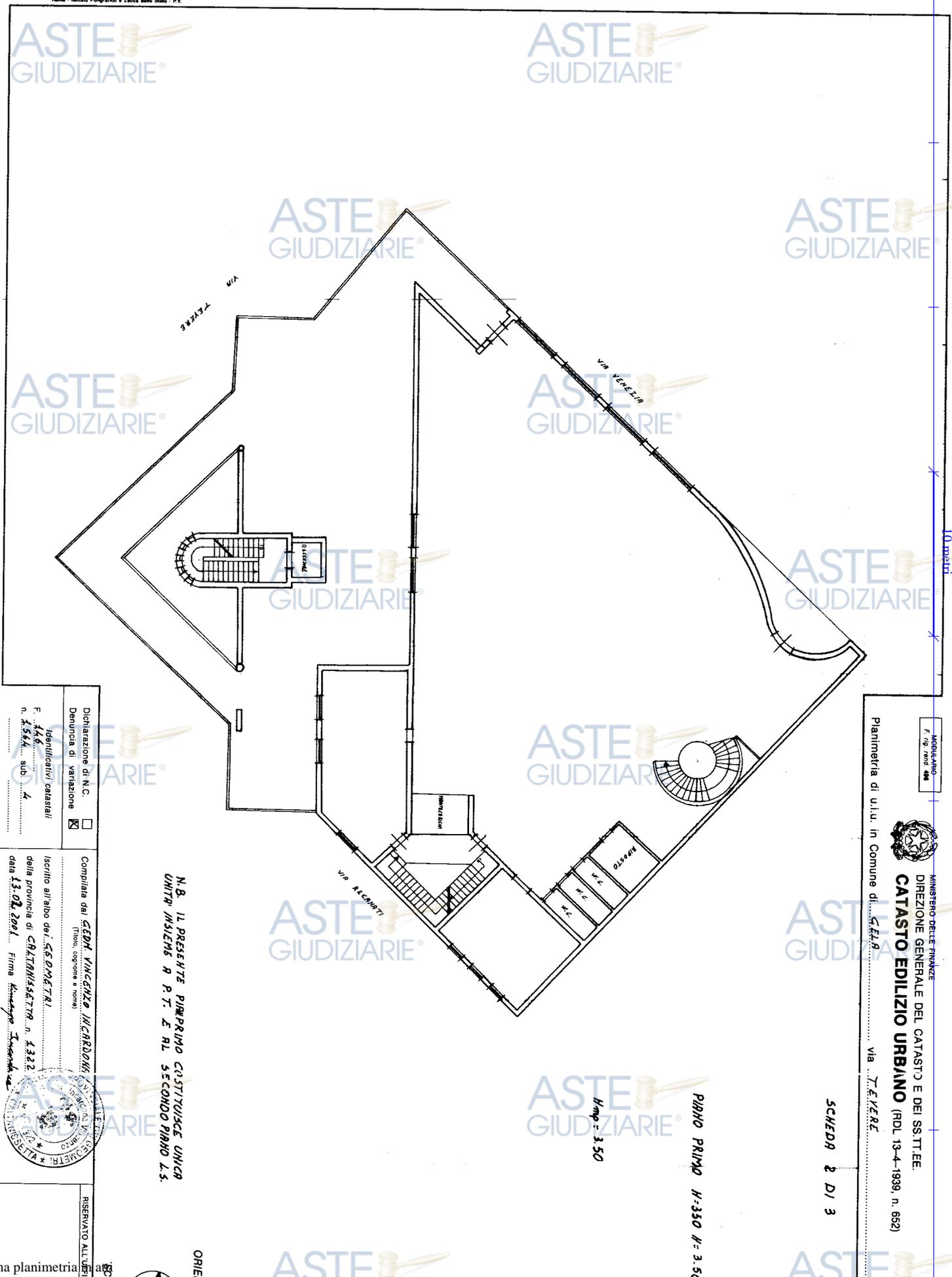
F. 146

n. 1564 sub. 4

data 13-02-2001 Firma Vincenzo Incardona

Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

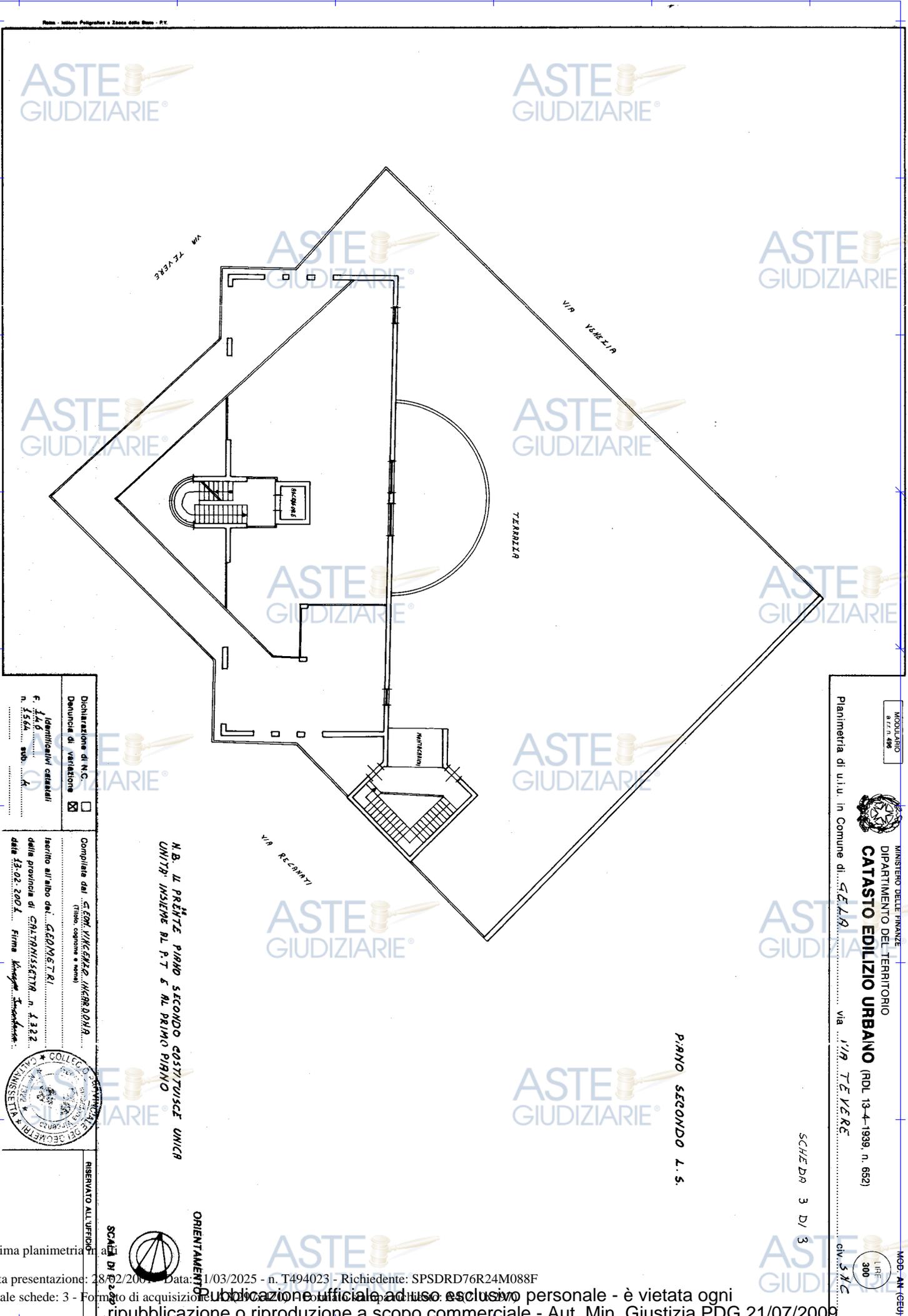


N.B. IL PRESENTE PIRPRIMO COSTITUISCE UNICA UNITA' INSIEME A P.T. E AL SECONDO PIANO L.S.

MOBILIARE F. 12, 13, 14  
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD. 13-4-1939, n. 652)  
Planimetria di ulu. in Comune di **SELVA**  
via **TREVISE**  
civ. 3, n. c.  
**SCHEDA 2 DI 3**  
MOD. AN (CEU)  
LIRE 400

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Identificativi catastali  
F. 116  
n. 4384 sub. 4  
Compiuta dal **GEOM. VINCENZO NICARDONA**  
(Titolo, cognome e nome)  
Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**  
della provincia di **CALTANISSETTA** n. **4322**  
data **13.02.2001**. Firma *Vincenzo Nicardona*  
RISERVATO ALL'UFFICIO  
SPALDI

Ultima planimetria del 28/02/2001



ASTE GIUDIZIARIE

VIA TEVERE

VIA VERDI

TERRAZZA

VIA RECANATI

P.IANO SECONDO L.5.

SCHEDE 3 DI 3



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in data

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2025 - Comune di GELA(D960) - < Foglio 146 - Particella 1564 - Subalterno 4 >  
Firmato DA ROBERTINO ROBERTINO NAPOLITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 447ff123bc5b1788d91cf9ec31e3624

MODULARIO 8/17/1/98  
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1939, n. 652)  
Planimetria di uti. in Comune di GELA  
via VIA TEVERE  
civ. 53/C



MODULARIO  
F. rig. rend. 407



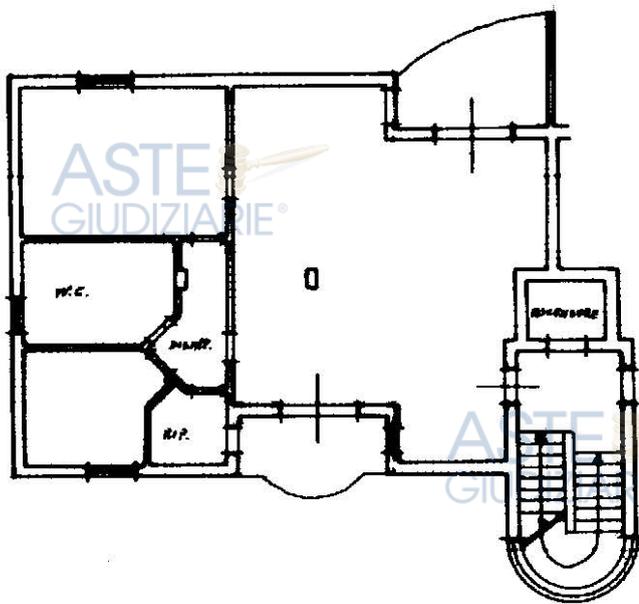
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
**200**

Planimetria di u.i.u. in Comune di GELERA via TEYERE civ. 310

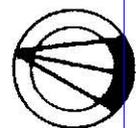
**PIANO TERZO NORD N° 278**



VIA VENEZIA

VIA TEYERE

**ORIENTAMENTO**



**SCALA DI 1:200**

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. VINCENZO INCARDONA  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
Identificativi catastali  
F. 148  
n. 4364  
sup. 5

Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE GIUDIZIARIE

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2025 - Comune di GELERA(D960) - < Foglio 146 - Particella 1564 - Subalterno 5 >  
Firmato dal ROBERTINO ROBERTINO NAPOLITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 447ff123bc5b1788d91cf9ec31e3624

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di GELA via TEVERE

civ. S.N.C.

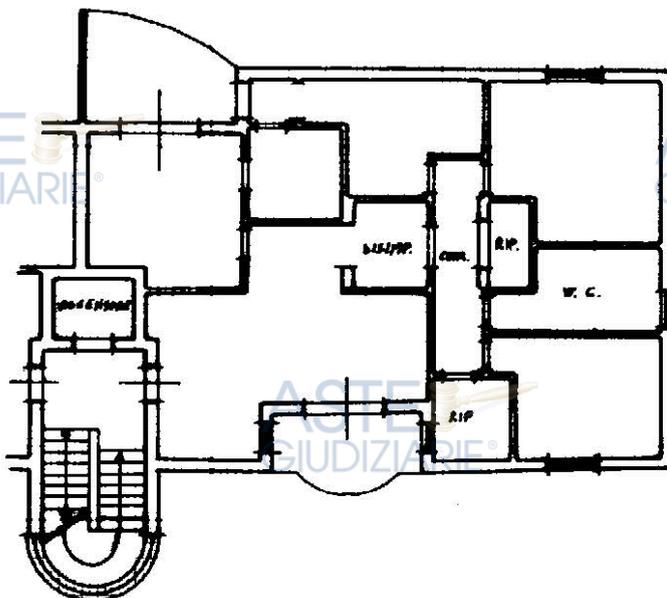
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**TERZO PIANO SUD H=2.78**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

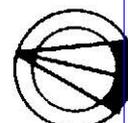


VIA RECANATI

ASTE GIUDIZIARIE®  
VIA TEVERE

ASTE GIUDIZIARIE®

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. VINCENZO INCARDONA  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

iscritto all'albo dei GEOMETRI



Data presentazione: 28/02/2001 - Data: 31/03/2025 - n. T494025 - Richiedente: SPSDRD76R24M088F

Totale sheet: 1 - Formato di acquisizione: Ufficiale - Uso esclusivo personale - vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto di Fabbricati - Situazione  
Foglio 146 - Particella 1564 - Subalterno 6 >  
NAPOLITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 447ff123bc5b1788d91cf9ec31e3624

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Caltanissetta**

Dichiarazione protocollo n. CL0078646 del 27/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gela

Via Tevere

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 146  
Particella: 1564  
Subalterno: 7

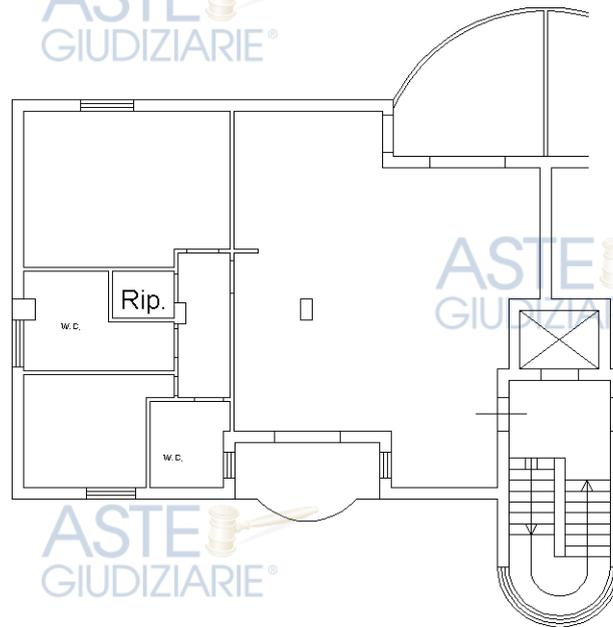
Compilata da:  
Incardona Vincenzo  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Caltanissetta N. 1322

Scheda n. 1 Scala 1:200

### PIANO QUARTO NORD

H= 2.82



Via Venezia

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Caltanissetta**

Dichiarazione protocollo n. CL0078646 del 27/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gela

Via Tevere

civ. SNC

Identificativi Catastali:

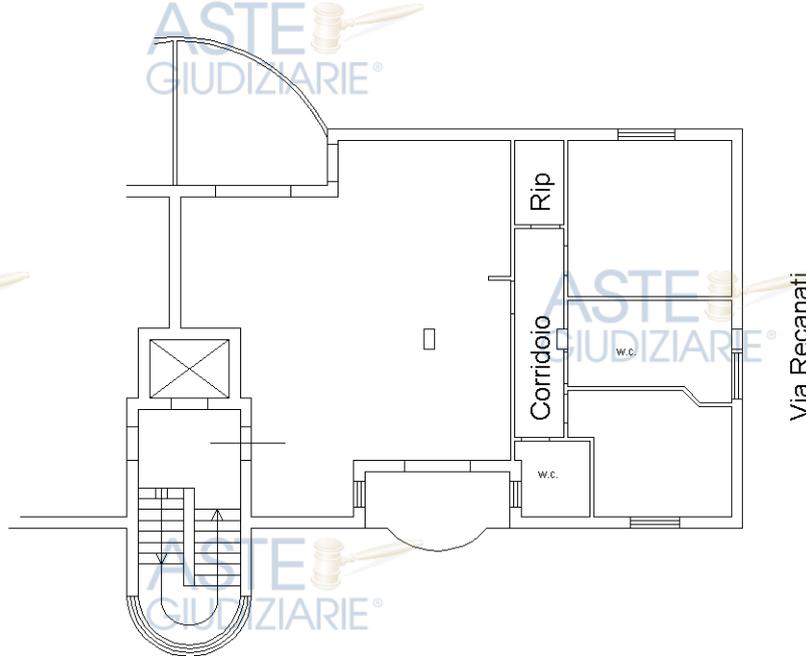
Sezione:  
Foglio: 146  
Particella: 1564  
Subalterno: 8

Compilata da:  
Incardona Vincenzo  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Caltanissetta N. 1322

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO QUARTO SUD  
H= 2.82**



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Caltanissetta**

Dichiarazione protocollo n. CL0031674 del 03/04/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gela

Via Tevere

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 146  
Particella: 1564  
Subalterno: 13

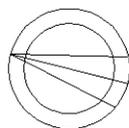
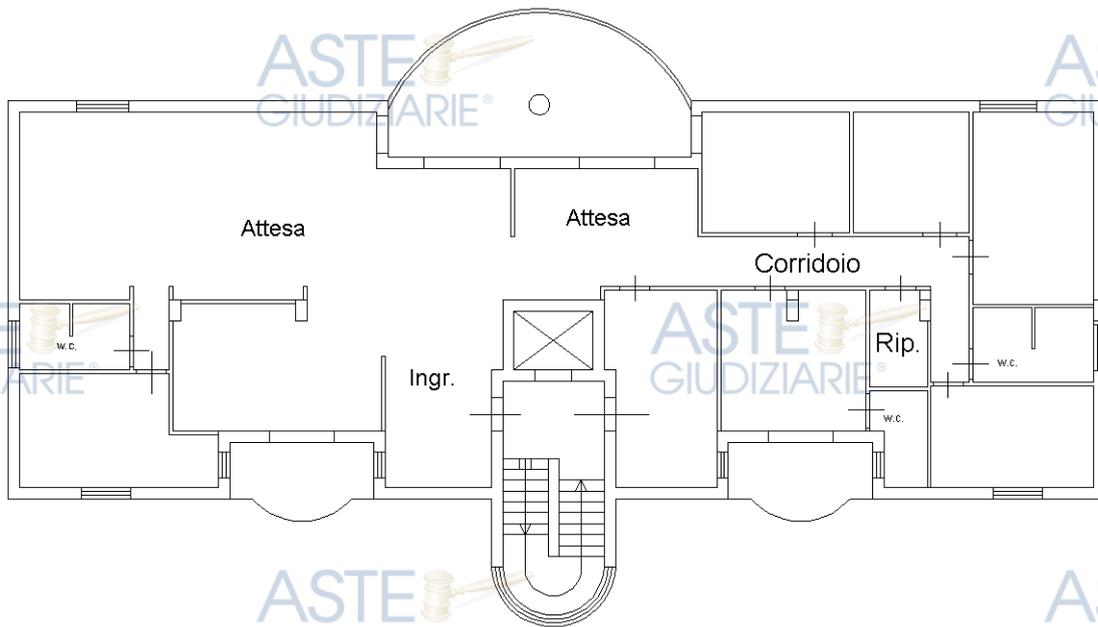
Compilata da:  
Incardona Vincenzo  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Caltanissetta N. 1322

Scheda n. 1 Scala 1:200

### PIANO QUINTO

H=mt. 2,82



Ultima planimetria in atti



Il C.T.U.  
**Ing. Costantino Roberto Napolitano**



Allegato fotografico F1



Vista via Venezia (Prospetto Nord)



Vista terrazza secondo piano (Prospetto Nord)

Allegato fotografico F2



Vista via Tevere (Prospetto Ovest)



Vista via Recanati (Prospetto Sud)

**Allegato fotografico F3**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® **Parti comuni condominiali**



**Androne di ingresso**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE® **Vano scala**

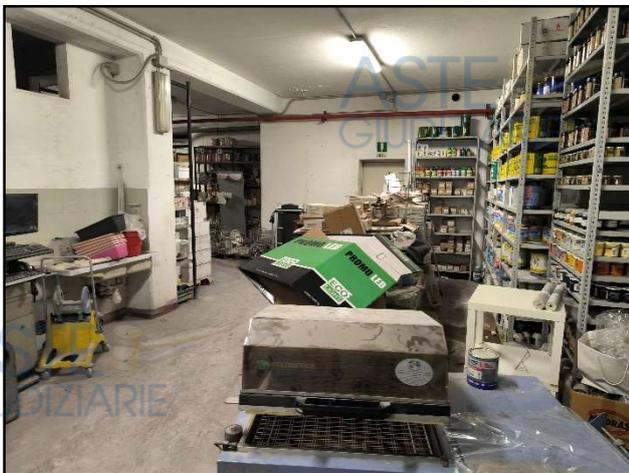
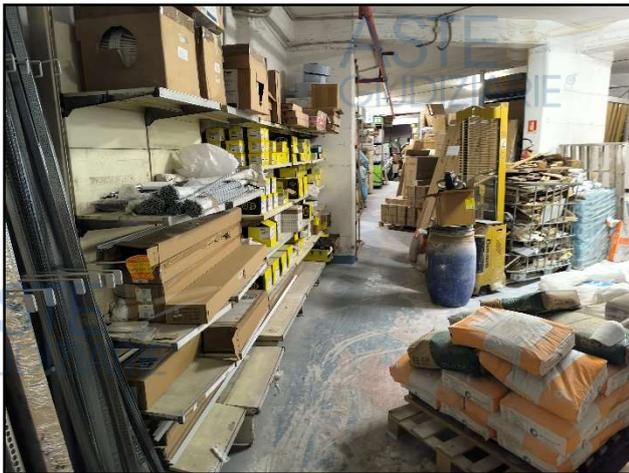
ASTE  
GIUDIZIARIE® **Ascensore**

ASTE  
GIUDIZIARIE® **Parti comuni condominiali**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

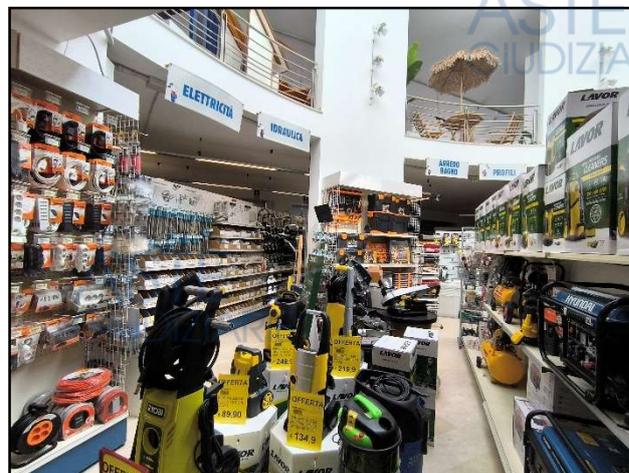
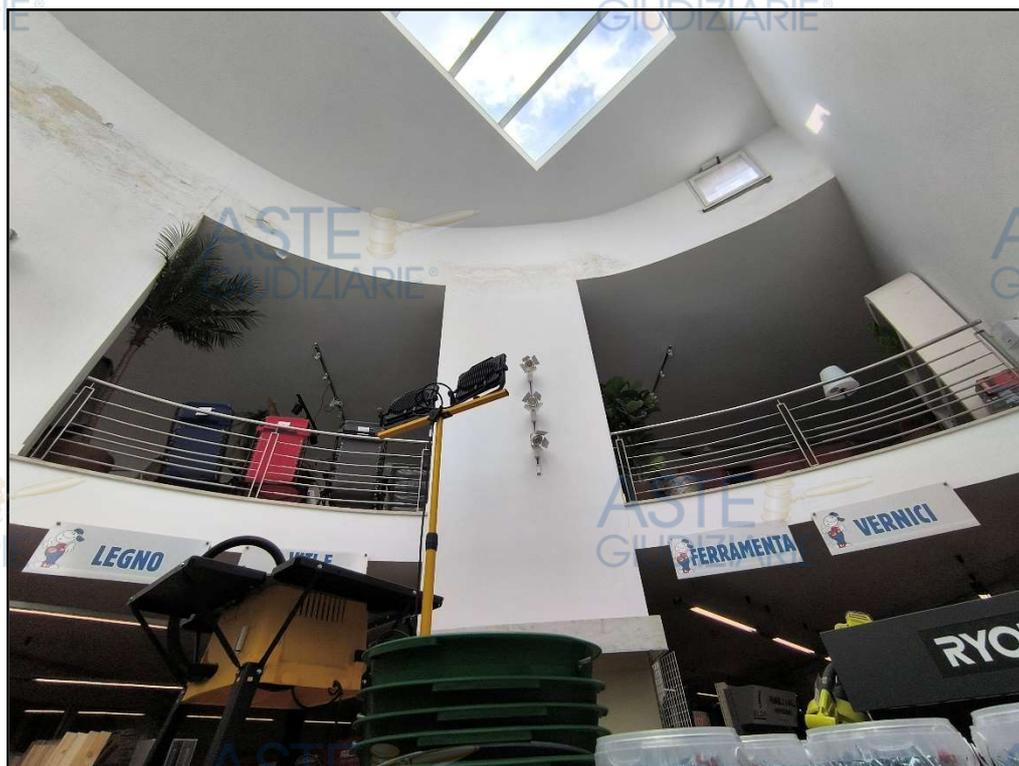


## Lotto 7 – Piano Interrato: Allegato fotografico F4



Locale seminterrato ad uso magazzino

Lotto 1 - Piano Terra: Allegato fotografico F5



Locale commerciale (Piano Terra)



**Lotto 1 – Piano secondo: Allegato fotografico F7**



**Locale commerciale (Secondo Piano)**

**Lotto 2: Allegato fotografico F8**

**Piano Terzo Nord**



Ingresso / Salone



Cucina



Lavanderia



Balcone (Nord)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

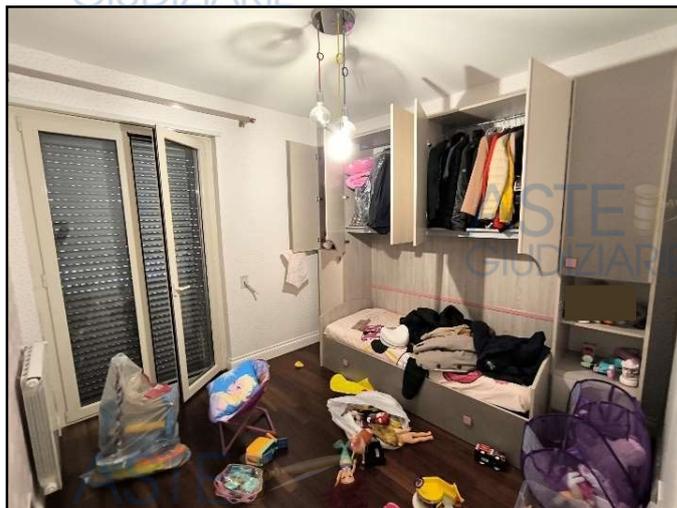
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Lotto 2: Allegato fotografico F9**

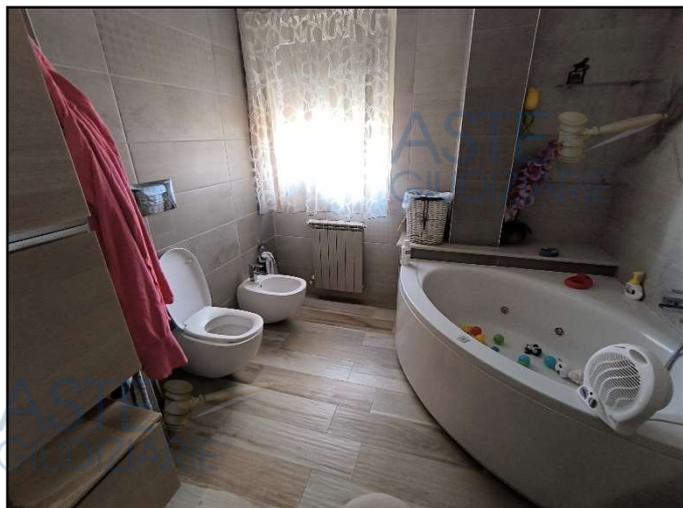
**ASTE GIUDIZIARIE®** **Piano Terzo Nord**



Camera da letto



Cameretta



Bagno 1



Bagno 2



Balcone (Ovest)



Scala - Ingresso

**Lotto 3: Allegato fotografico F10**

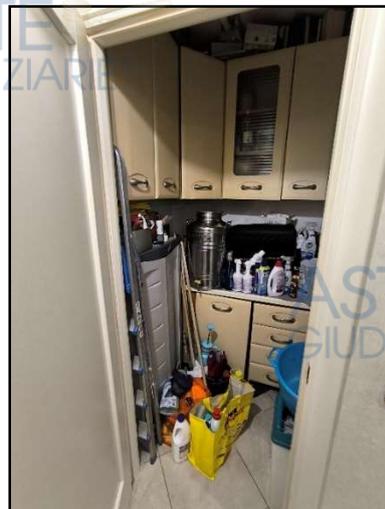
**Piano Terzo Sud**



Ingresso / Salone



Cucina / Soggiorno



Corridoio

Ripostiglio

Cameretta 1

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 3: Allegato fotografico F11

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Piano Terzo Sud



Camera da letto



Cameretta 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Bagno 1



Bagno 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Lotto 4: Allegato fotografico F12**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Piano Quarto Nord**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Ampio open space**



**Ripostiglio**



**Corridoio**



**Lotto 4: Allegato fotografico F13**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Piano Quarto Nord**



Ufficio 1



Ufficio 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Bagno 1



Bagno 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Lotto 5: Allegato fotografico F14**

**Piano Quarto Sud**



**Ampio open space**



**Ufficio 1**



**Ufficio 2**

**Lotto 5: Allegato fotografico F15**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Piano Quarto Sud**



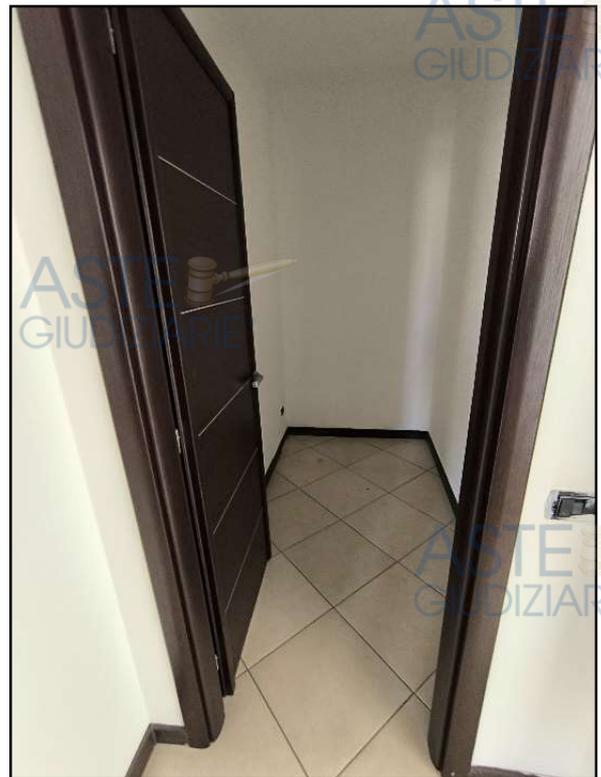
Balcone esterno



Bagno 1



Bagno 2



Ripostiglio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Lotto 8: Allegato fotografico F16**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Piano Quinto**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Appartamento - Piano quinto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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



Lotto 8: Allegato fotografico F17



Piano Quinto



Appartamento - Piano quinto



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

Firmato Da: COSTANTINO ROBERTO NAPOLITANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 447f123bc5b1788d91cf9ec31e3624



**Lotto 6: Allegato fotografico F18**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Piano Sesto**



Lastrico solare - Piano sesto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

