

## PREMESSA

Il sottoscritto arch. Giuseppe Bisogno, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 811, con studio professionale sito alla Via Torrione n. 54 - 84127 Salerno, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Salerno in data 25/03/1992, ha ricevuto incarico dal Dott. Salvatore RUSSO, Presidente presso il Tribunale di Salerno - III Sez. Civile, Ufficio esecuzioni immobiliari, di redigere perizia estimativa, ovvero fornire consulenza tecnica d'ufficio per la procedura esecutiva iscritta al N. rge 170/08 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

In data 24/06/2010 il sottoscritto veniva nominato C.T.U. e in data 26/10/2010 prestava il giuramento di rito. Il G.E. conferiva i seguenti quesiti: 1) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;* 2) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;* 3) *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:* 4) *identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;* 5) *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi del titolo in base*

*vendita del bene in una libera contrattazione di mercato; 11) corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici ( e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita al foglio alla particella all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita al foglio alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 12) estraiga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.*

Il G.E. assegnava il termine del 45° giorno antecedente l'udienza del 07/04/2011, quale determinazione delle modalità di vendita indicata nel decreto di nomina, per il deposito della C.T.U. previsto per la data del 21/02/2011.

In data 27/10/2010 e 08/11/2010 il sottoscritto si recava presso l'Agenzia del Territorio per ottenere documentazione catastale, quali visure, planimetrie ed estratto di mappa.

In data 02/11/2010 e 10/11/2010 il sottoscritto si recava presso i Pubblici Uffici del Comune di Castel S. Lorenzo (SA) per inoltrare istanza e ritirare documentazione tecnica necessaria per l'espletamento dell'incarico conferito.

In data 04/11/2010, 12/11/2010 e 23/11/2010 il sottoscritto, coadiuvato dalla collaboratrice ausiliaria Anna Ragosta, si recava nel Comune di Castel S. Lorenzo, presso gli immobili di comproprietà del debitore, come elencati agli atti della procedura, per espletare le operazioni di rilievo metrico e fotografico; in ogni occasione redigeva l'allegato Verbale di Sopralluogo (cfr. allegato n. 0).

Dopo aver esaminato i luoghi e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, si espone la presente relazione così suddivisa:

1) **RISPOSTA AI QUESITI** pag. 4

**ELENCO ALLEGATI** pag. 98

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 1) RISPOSTA AI QUESITI

1,2) **Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12.**

La documentazione ritirata in sede di giuramento della presente C.T.U., consiste in un certificato notarile redatto e sottoscritto dall'avv. Luigi Capobianco, Notaio in Altavilla Silentina (SA) iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Salerno, Nocera Inferiore, Vallo della Lucania e Sala Consilina, inerente i seguenti immobili, tutti ubicati nel *Comune di Castel S. Lorenzo (SA)*:

- 1) appartamento alla Via Torre composto da 4 vani ed accessori riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:  
foglio 5 p.lla 965 sub 3, Via Torre, Cat. A/4, classe 3, vani 5,0 rendita € 271,14;
- 2) appartamento alla Via Torre composto da 2 vani ed accessori riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:  
foglio 5 p.lla 965 sub 4, Via Torre, Cat. A/4, classe 3, vani 3,5 rendita € 189,80;
- 3) appartamento in secondo piano alla Via Donato Riccio n.ro 63 riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:  
foglio 5 p.lla 965 sub 15, Via Donato Riccio n. 63, piano secondo;
- 4) appartamento alla Via Donato Riccio in secondo piano distinto con il numero di interno 3 riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:  
foglio 5 p.lla 967 sub 5, Via Donato Riccio, piano secondo, interno 3;
- 5) appartamento alla Via Donato Riccio in secondo piano distinto con il numero di interno 4 riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:  
foglio 5 p.lla 967 sub 6, Via Donato Riccio, piano secondo, interno 4;
- 6) locale garage in piano terra facente parte del fabbricato sito alla Via Donato Riccio civico 27 dell'estensione di mq 64, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:  
foglio 5 p.lla 967 sub 8, Via Donato Riccio n. 27, piano terra, Cat. C/6 classe 5 mq 64, rendita € 56,19;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

7) locale garage in piano terra facente parte del fabbricato sito alla Via Donato Riccio civico 27 dell'estensione di mq 48, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

foglio 5 p.lla 967 sub 9, Via Donato Riccio n. 27, piano terra, Cat. C/6 classe 5  
mq 48, rendita € 42,14;

8) locale negozio facente parte del fabbricato sito alla Via Donato Riccio riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

foglio 5 p.lla 1292 sub 6, Via Donato Riccio, in corso di costruzione;

9) locale negozio in piano terra avente accesso dal civico 57 del fabbricato sito alla Via Donato Riccio dell'estensione di mq 111, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

foglio 5 p.lla 967 sub 10, Via Donato Riccio n. 57, piano terra, Cat. C/1 classe 7, mq 111, rendita € 1.415,97;

10) appezzamento di terreno dell'estensione di mq 126, riportato nel NCT del detto Comune con i seguenti dati:

foglio 5 p.lla 968, seminativo arborato di classe 2 di are 01,26 r.d. € 0,49 r.a. € 0,39;

11) appezzamento di terreno dell'estensione complessiva di mq 531, riportato nel NCT del detto Comune con i seguenti dati:

foglio 5 p.lla 1291 (ex 640/a), seminativo arborato di classe 2 di are 02,59 r.d. € 1,00 r.a. € 0,80;

foglio 5 p.lla 1293 (ex 640/c), seminativo arborato di classe 2 di are 01,00 r.d. € 0,39 r.a. € 0,31;

foglio 5 p.lla 1294 (ex 640/d), seminativo arborato di classe 2 di are 01,72 r.d. € 0,67 r.a. € 0,53.

• *Gli immobili sopra descritti, risultano essere di proprietà del signor Pasquale*

*\_\_\_\_\_ e i diritti pari ad 1/3 dell'intero.*

**1,4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.**

Sono state svolte ricerche presso l'Agenzia del Territorio, per ogni singolo immobile per come riportati nel suddetto certificato notarile. Dalle visure catastali e relative planimetrie degli immobili, si rilevano i seguenti dati:

**1) Appartamento alla Via Torre** (dal certificato notarile).

Dati Catastali

Comune di

Castel S. Lorenzo (SA)



Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 5 Particella 965 Sub 3

Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) Classe 3 Consistenza 5 vani Rendita € 271,14



Indirizzo

Via Torre Piano 1°

Intestati – Diritti e Oneri Reali

|  |
|--|
|  |
|--|

Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3.

Ne deriva la corrispondenza con i dati riportati nel certificato notarile (cfr. allegati nn. 1 e 2). Si precisa che i suddetti dati catastali, fanno riferimento alla metà della consistenza dell'appartamento interessato, la cui restante porzione è quella individuata con i dati catastali successivi. Infatti dalle relative planimetrie, sono riportate le due distinte consistenze immobiliari, la cui unione determina lo stato di fatto dell'intero appartamento, così come riscontrato e rilevato in sede di sopralluogo, senza alcun tipo di frazionamento. Nel punto successivo si riportano tutti i dati e le caratteristiche di riferimento.



**2) Appartamento alla Via Torre** (dal certificato notarile).

Dati Catastali

Comune di

Castel S. Lorenzo (SA)

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 5 Particella 965 Sub 4

Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) Classe 3 Consistenza 3,5 vani Rendita € 189,80

Indirizzo

Via Torre Piano 1°

Intestati – Diritti e Oneri Reali



Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3.

Ne deriva la corrispondenza con i dati riportati nel certificato notarile (cfr. allegati nn. 1 e 3).

Confini

In data 23/11/2010 il sottoscritto ha eseguito il rilievo dell'appartamento in oggetto (cfr. allegato n. 4), riscontrando i seguenti confini:

- a Nord - Est con Via Donato Riccio;
- a Sud - Est con fabbricato civ. 59;
- a Sud - Ovest con terreno censito al Fg. n. 5 part.IIa n. 965;
- a Nord - Ovest con terreno censito al Fg. n. 5 part.IIa n. 965.

Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile in oggetto, è sito in Via Donato Riccio civ. 65 (in luogo della vecchia denominazione riportata di Via Torre) all'interno di un fabbricato, costituito dal Piano Terra, oltre due livelli di piano e sottotetto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tale fabbricato, privo di ascensore, risulta ubicato in una zona semicentrale, rispetto al nucleo storico del Comune di Castel S. Lorenzo.

L'ingresso allo stabile, si caratterizza per un modesto androne, ove dal corpo scala si accede all'appartamento in oggetto, situato al Piano Primo, posto a sinistra rispetto allo smonto del corpo scala.

Esso si sviluppa negli infra ambienti come riportati in planimetria allegata: ingresso-disimpegno, rispetto al quale, sul lato sinistro vi risultano n. 3 ambienti principali, di cui il primo ha accesso verso un disimpegno con veranda e successivo antibagno e wc, inoltre e sempre su tale lato del corridoio, vi risulta infine un antibagno e wc, tutti prospettanti su un terrazzo mediante rispettive finestre.

Sul lato destro del medesimo corridoio vi risultano n. 2 distinti e grandi ambienti, ognuno dei quali è collegato ad un altro; in particolare si denota nel secondo e principale vano, la presenza di un camino e ripostiglio. Il disimpegno presenta sul lato opposto un ulteriore ingresso verso il terreno censito al Fg. n. 5 part.lla n. 965.

La superficie rilevata al netto dei tramezzi interni è pari a circa mq 167,59 con una altezza netta interna pari a m 3,25. Inoltre, lo stesso appartamento è dotato di un balcone continuo per l'intera facciata sul lato N - E di superficie pari a circa mq 21,18 con n. 4 accessi diretti. Gli impianti tecnologici sono: elettrico, idrico, telefonico e citofonico, infine impianto di riscaldamento autonomo.

Sono state individuate le seguenti *condizioni intrinseche*: la tecnica costruttiva realizzata è mista, muratura portante e struttura in c.a., tramezzi interni in laterizio successivamente intonacati con il tipo civile e tinteggiati. L'oggetto architettonico offre soluzioni di impiego al fine di raggiungere la funzionalità ed il grado di libertà per un corretto uso della disposizione planimetrica dell'immobile.

Il pavimento è in lastre di graniglia in marmo in gran parte degli ambienti, ad eccezione dei servizi igienici in cui vi risultano, altresì per il rivestimento, piastrelle di

ceramica. Gli infissi interni ed esterni sono costituiti in pannello di legno tamburato e vetro, tranne qualche eccezione. L'intero appartamento risulta esposto nella direzione Nord - Est. Complessivamente le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *discrete*.

Le *condizioni estrinseche*, rilevano che l'ubicazione di tale immobile è in un contesto urbano favorevole, in quanto poco distante dal centro effettivo del Comune di Castel S. Lorenzo, in diretta comunicazione con la principale strada di collegamento con altri centri limitrofi, sono presenti modeste aree di parcheggi. La zona denota una certa compattezza del tessuto edilizio, ma è dotata di scarse attività commerciali; la qualità urbana è di tipo sufficiente.

**3) Appartamento alla Via Donato Riccio, 63** (dal certificato notarile).

Dati Catastali

Comune di

Castel S. Lorenzo (SA)

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 5 Particella 965 Sub 15

Categoria in corso di costruzione

Indirizzo

Via Donato Riccio n. 63 Piano 2°

Intestati – Diritti e Oneri Reali

|  |
|--|
|  |
|--|

Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3.

Ne deriva la corrispondenza con i dati riportati nel certificato notarile (cfr. allegato n. 1 e 5).

### Confini

In data 04/11/2010 il sottoscritto ha eseguito il rilievo dell'appartamento in oggetto (cfr. allegato n. 6), riscontrando i seguenti confini:

- a Nord - Est con Via Donato Riccio;
- a Sud - Est con corpo scala ed appartamento stessa proprietà;
- a Sud - Ovest con terreni censiti al Fg. n. 5 part.lla nn. 967 e 965;
- a Nord - Ovest con terreno censito al Fg. n. 5 part.la n. 965.

### Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile in oggetto, è sito in Via Donato Riccio civ. 65 (in luogo di quello indicato con il n. 63) all'interno di un fabbricato, costituito dal Piano Terra, oltre due livelli di piano e sottotetto.

Tale fabbricato, privo di ascensore, risulta ubicato in una zona semicentrale, rispetto al nucleo storico del Comune di Castel S. Lorenzo.

L'ingresso allo stabile, si caratterizza per un modesto androne, ove dal corpo scala si accede all'appartamento in oggetto, situato al Piano Secondo, posto a sinistra rispetto allo smonto del corpo scala.

Esso si sviluppa negli infra ambienti come riportati in planimetria allegata: ingresso-soggiorno, sala pranzo con camino, cucina con ripostiglio, disimpegno, wc e doppio servizio, n. 3 camere, per una superficie rilevata al netto dei tramezzi interni pari a circa mq 173,44 con una altezza netta interna pari a m 2,88.

Inoltre lo stesso appartamento è dotato di vari balconi, l'uno continuo per l'intera facciata sul lato N - E di superficie pari a circa mq 21,18 e accessi diretti dalla cucina, sala pranzo e n. 2 camere; gli altri due sono posizionati sul lato opposto in direzione S - O di superficie l'uno pari a circa mq 18,42 con accesso diretto dal soggiorno, l'altro di superficie pari a circa mq 3,63 e accesso diretto dalla camera.

Gli impianti tecnologici sono: elettrico, idrico, telefonico e citofonico, infine impianto di riscaldamento autonomo.

Sono state individuate le seguenti *condizioni intrinseche*: la tecnica costruttiva realizzata è mista, muratura portante e in c.a., tramezzi interni in laterizio successivamente intonacati con il tipo civile, tinteggiati e in uno rifinito a "stucco veneziano". L'oggetto architettonico offre soluzioni di impiego al fine di raggiungere la funzionalità ed il grado di libertà per un corretto uso della disposizione planimetrica dell'immobile.

Il pavimento è in lastre di marmo in gran parte degli ambienti, ad eccezione dei servizi igienici e cucina in cui vi risultano, altresì per il rivestimento, piastrelle di ceramica. Gli infissi interni ed esterni sono costituiti in pannello di legno tamburato e vetro. L'intero appartamento risulta esposto nella direzione Nord - Est.

Complessivamente le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *buone*.

Le *condizioni estrinseche*, rilevano che l'ubicazione di tale immobile è in un contesto urbano favorevole, in quanto poco distante dal centro effettivo del Comune di Castel S. Lorenzo, in diretta comunicazione con la principale strada di collegamento con altri centri limitrofi; sono presenti modeste aree di parcheggi. La zona denota una certa compattezza del tessuto edilizio, ma è dotata di scarse attività commerciali; rileva una qualità urbana di tipo sufficiente.

#### **4) Appartamento alla Via Donato Riccio** (dal certificato notarile).

##### Dati Catastali

Comune di

Castel S. Lorenzo (SA)

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 5 Particella 967 Sub 5

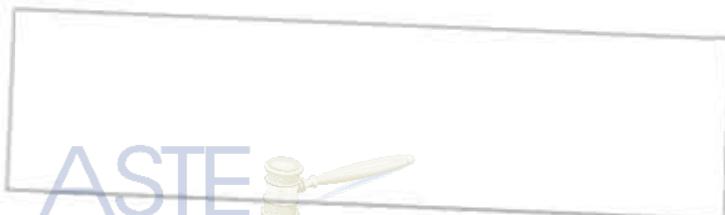
Categoria in corso di costruzione

Indirizzo

Via Donato Riccio Piano 2° interno 3

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
scala U

Intestati – Diritti e Oneri Reali



Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3.

Ne deriva la corrispondenza con i dati riportati nel certificato notarile (cfr. allegati nn. 1 e 7).

### Confini

In data 23/11/2010 il sottoscritto ha eseguito il rilievo dell'appartamento in oggetto (cfr. allegato n. 8), riscontrando i seguenti confini:

- a Nord - Est con Via Donato Riccio;
- a Sud - Est con piazzale circostante;
- a Sud - Ovest con terrapieno e terreno censito al Fg. n. 5 part. IIa n. 1294;
- a Nord - Ovest con appartamento stessa proprietà (sub 6).

### Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile in oggetto, è sito in Via Donato Riccio civ. 59 all'interno di un fabbricato, costituito dal Piano Terra, oltre due livelli di piano e sottotetto.

Tale fabbricato, privo di ascensore, risulta ubicato in una zona semicentrale, rispetto al nucleo storico del medesimo Comune.

L'ingresso allo stabile, si caratterizza per un modesto androne, ove dal corpo scala si accede all'appartamento in oggetto, situato al Piano Secondo, con accesso sul lato destro rispetto allo smonto dello stesso corpo scale.

Tale appartamento, si sviluppa negli infra ambienti come riportati in planimetria allegata: ingresso-salone, n. 2 camere, wc, sala da pranzo con camino, cucina e

lavanderia, per una superficie rilevata al netto dei tramezzi interni pari a circa mq 120,04 con una altezza netta interna pari a m 2,88.

Lo stesso appartamento è dotato di vari balconi, in particolare n. 3 sulla facciata N - E prospiciente su Via Donato Riccio, di superficie ognuno pari a circa mq 5,07 mq 9,29 e mq 8,82 con accessi diretti dal salone, sala pranzo e cucina; l'ultimo è posizionato sul lato opposto, in direzione S - O di superficie pari a circa mq 3,79 con accesso diretto da una camera.

Gli impianti tecnologici sono: elettrico, idrico, telefonico e citofonico, infine impianto di riscaldamento autonomo.

Sono state individuate le seguenti *condizioni intrinseche*: la tecnica costruttiva realizzata è in c.a., tramezzi interni in laterizio successivamente intonacati con il tipo civile e tinteggiati. L'oggetto architettonico offre soluzioni di impiego al fine di raggiungere la funzionalità ed il grado di libertà, per un corretto uso della disposizione planimetrica dell'immobile.

Il pavimento è realizzato in tutti gli ambienti con lastre di marmo; il rivestimento nei servizi igienici è in piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni ed esterni sono costituiti in pannello di legno tamburato e vetro. L'intero appartamento risulta esposto nella direzione Nord - Est.

Complessivamente le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *buone*.

Le *condizioni estrinseche*, rilevano che l'ubicazione di tale immobile è in un contesto urbano favorevole, in quanto poco distante dal centro effettivo del Comune di Castel S. Lorenzo, in diretta comunicazione con la principale strada di collegamento con altri centri limitrofi; sono presenti modeste aree di parcheggi. La zona denota una certa compattezza del tessuto edilizio, ma è dotata di scarse attività commerciali; rileva una qualità urbana di tipo sufficiente.

**5) Appartamento alla Via Donato Riccio** (dal certificato notarile).

Dati Catastali

Comune di  
Castel S. Lorenzo (SA)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 5 Particella 967 Sub 6

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Categoria *in corso di costruzione*

Indirizzo

Via Donato Riccio Piano 2° interno 4 scala U

Intestati – Diritti e Oneri Reali



*Proprietà per 1/3;*

*Proprietà per 1/3;*

*Proprietà per 1/3.*

Ne deriva la corrispondenza con i dati riportati nel certificato notarile (cfr. allegati nn. 1 e 9).

Confini

In data 12/11/2010 il sottoscritto ha eseguito il rilievo dell'appartamento in oggetto (cfr. allegato n. 10), riscontrando i seguenti confini:

- a Nord - Est con Via Donato Riccio;
- a Sud - Est con corpo scala ed appartamento stessa proprietà (sub 5);
- a Sud - Ovest con terreno censito al Fg. n. 5 part.lla n. 1297;
- a Nord - Ovest con fabbricato civ. 65.

Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile in oggetto, è sito in Via Donato Riccio civ. 59 all'interno di un fabbricato, costituito dal Piano Terra, oltre due livelli di piano e sottotetto.

Tale fabbricato, privo di ascensore, risulta ubicato in una zona semicentrale, rispetto al nucleo storico del medesimo Comune.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'ingresso allo stabile, si caratterizza per un modesto androne, ove dal corpo scala si accede all'appartamento in oggetto, situato al Piano Secondo, con accesso sul lato sinistro rispetto allo smonto dello stesso corpo scale.

Tale appartamento, si sviluppa negli infra ambienti come riportati in planimetria allegata: ingresso-disimpegno, soggiorno, n. 2 camere, wc, lavanderia, cucina con camino, per una superficie rilevata al netto dei tramezzi interni pari a circa mq 102,00 con una altezza netta interna pari a m 2,93.

Inoltre lo stesso appartamento è dotato di due balconi, l'uno sulla facciata N - E prospiciente su Via Donato Riccio, di superficie pari a circa mq 9,77 e accessi diretti dalla cucina e soggiorno; l'altro è posizionato sul lato opposto, in direzione S - O di superficie pari a circa mq 3,04 con accesso diretto da una camera.

Gli impianti tecnologici sono: elettrico, idrico, telefonico e citofonico, infine impianto di riscaldamento autonomo.

Sono state individuate le seguenti *condizioni intrinseche*: la tecnica costruttiva realizzata è in c.a., tramezzi interni in laterizio successivamente intonacati con il tipo civile e tinteggiati. L'oggetto architettonico offre soluzioni di impiego al fine di raggiungere la funzionalità ed il grado di libertà, per un corretto uso della disposizione planimetrica dell'immobile. Il pavimento è realizzato in tutti gli ambienti con piastrelle di ceramica; altresì per il rivestimento in cucina e nei servizi igienici. Gli infissi interni ed esterni sono costituiti in pannello di legno tamburato e vetro.

L'intero appartamento risulta esposto nella direzione Nord - Est.

Complessivamente le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *buone*.

Le *condizioni estrinseche*, rilevano che l'ubicazione di tale immobile è in un contesto urbano favorevole, in quanto poco distante dal centro effettivo del Comune di Castel S. Lorenzo, in diretta comunicazione con la principale strada di collegamento

con altri luoghi limitrofi; sono presenti modeste aree di parcheggi. La zona denota una certa compattezza del tessuto edilizio, ma è dotata di scarse attività commerciali; rileva una qualità urbana di tipo sufficiente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**6) Locale Garage alla Via Donato Riccio, 27 (dal certificato notarile).**

Dati Catastali

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Comune di

Castel S. Lorenzo (SA)

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 5 Particella 967 Sub 8

Categoria C/6 (rimesse, autorimesse) Classe 5 Consistenza 64 mq Rendita € 56,19

Indirizzo

Via Donato Riccio n. 27 Piano T

Intestati – Diritti e Oneri Reali



Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3.

Ne deriva la corrispondenza con i dati riportati nel certificato notarile (cfr. allegati nn. 1 e 11 ).

Confini

In data 12/11/2010 il sottoscritto ha eseguito il rilievo dell'autorimessa in oggetto (cfr. allegato n. 12), riscontrando i seguenti confini:

- |                |                                                   |
|----------------|---------------------------------------------------|
| a Nord - Est   | con Via Donato Riccio;                            |
| a Sud - Est    | con fabbricato – androne civ. 59;                 |
| a Sud – Ovest  | con terreno censito al Fg. n. 5 part.IIa n. 1297; |
| a Nord - Ovest | con autorimessa, stessa proprietà civ. 63.        |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

certa compattezza del tessuto edilizio, ma è dotata di scarse attività commerciali; rileva una qualità urbana di tipo sufficiente.

**7) Locale Garage alla Via Donato Riccio, 27** (dal certificato notarile).

Dati Catastali

Comune di

Castel S. Lorenzo (SA)

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 5 Particella 967 Sub 9

Categoria C/6 (rimesse, autorimesse) Classe 5 Consistenza 48 mq Rendita € 42,14

Indirizzo

Via Donato Riccio n. 27 Piano T

Intestati  $\frac{2}{3}$  Diritti e Oneri Reali



Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3.

Ne deriva la corrispondenza con i dati riportati nel certificato notarile (cfr. allegati nn. 1 e 13).

Confini

In data 12/11/2010 il sottoscritto ha eseguito il rilievo dell'autorimessa in oggetto (cfr. allegato n. 14), riscontrando i seguenti confini:

- |                |                                                   |
|----------------|---------------------------------------------------|
| a Nord - Est   | con Via Donato Riccio;                            |
| a Sud - Est    | con autorimessa, stessa proprietà civ. 61;        |
| a Sud - Ovest  | con terreno censito al Fg. n. 5 part.lla n. 1297; |
| a Nord - Ovest | con fabbricato – androne civ. 65.                 |

### Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile in oggetto, è sito in Via Donato Riccio civ. 63, (in luogo di quello indicato con il n. 27) all'interno di un fabbricato, costituito dal Piano Terra, oltre due livelli di piano e sottotetto.

Tale fabbricato risulta ubicato in una zona semicentrale, rispetto al nucleo storico del Comune di Castel S. Lorenzo.

L'immobile in oggetto posto a Piano Terra, è destinato ad autorimessa e si configura, così come riportato in planimetria allegata, da un unico ambiente, dalla forma planimetrica di un rettangolo, di altezza netta interna pari a m 4,00.

La superficie complessiva, è pari a circa mq 47,30; l'impianto tecnologico è quello elettrico.

Sono state individuate le seguenti *condizioni intrinseche*: la tecnica costruttiva realizzata è in c.a., pareti intonacate con il tipo civile e tinteggiate. Il pavimento è in lastre di ceramica; l'ingresso è dotato di saracinesca. L'intero immobile, risulta esposto nella direzione Nord - Est.

Complessivamente le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *discrete*.

Le *condizioni estrinseche*, rilevano che l'ubicazione di tale immobile è in un contesto urbano favorevole, in quanto poco distante dal centro effettivo del Comune di Castel S. Lorenzo, in diretta comunicazione con la principale strada di collegamento con altri luoghi limitrofi; sono presenti modeste aree di parcheggi. La zona denota una certa compattezza del tessuto edilizio, ma è dotata di scarse attività commerciali; rileva una qualità urbana di tipo sufficiente.

**8) Locale Negozio alla Via Donato Riccio** (dal certificato notarile).

Dati Catastali

Comune di

Castel S. Lorenzo (SA)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 5 Particella 1292 Sub 6

Categoria in corso di costruzione

Indirizzo

Via Donato Riccio Piano 3°

Intestati – Diritti e Oneri Reali

[Empty box for registration details]

comproprietario;  
comproprietario;  
comproprietario.

Vi risulta una incongruenza tra l'atto di pignoramento che individua un negozio, così confermato dalla visura ipotecaria, mentre dalla visura catastale si individua invece un immobile (sottotetto) al P. III; inoltre dal sopralluogo effettuato la suddetta part.III è situata in Via Foresta e non vi risulta alcun negozio, ma a Piano Terra trattasi di un portico e deposito e al Piano Terzo di un sottotetto. (cfr. allegati nn. 1 e 15)

**9) Locale Negozio alla Via Donato Riccio, n.57** (dal certificato notarile).

Dati Catastali

Comune di

Castel S. Lorenzo (SA)

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 5 Particella 967 Sub 10

Categoria C/1 (negozi e botteghe) Classe 7 Consistenza 111 mq Rendita € 1.415,97

Indirizzo

Via Donato Riccio nn. 53,55 e 57

Piano T

Intestati – Diritti e Oneri Reali

[Empty box for registration details]

Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3.

*[Handwritten signature]*

Ne deriva la corrispondenza con i dati riportati nel certificato notarile (cfr. allegati nn. 1 e 16).

### Confini

In data 23/11/2010 il sottoscritto ha eseguito il rilievo del locale commerciale in oggetto (cfr. allegato n. 17), riscontrando i seguenti confini:

- a Nord - Est con Via Donato Riccio;
- a Sud - Est con piazzale circostante;
- a Sud - Ovest con terrapieno e terreno censito al Fg. n. 5 part. Ila n. 1294;
- a Nord - Ovest con fabbricato - androne civ. 59.

### Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile in oggetto, è sito in Via Donato Riccio civ. 53, 55 e 57, all'interno di un fabbricato, costituito dal Piano Terra, oltre due livelli di piano e sottotetto.

Tale fabbricato risulta ubicato in una zona semicentrale, rispetto al nucleo storico del Comune di Castel S. Lorenzo.

L'immobile in oggetto posto a Piano Terra, è destinato a locale commerciale e si configura, così come riportato in planimetria allegata, da un unico ambiente dalla forma planimetria ad L dotato di servizi igienici, con altezza netta interna pari a m 3,96. La superficie complessiva, è pari a circa mq 113,62; gli impianti tecnologici sono elettrico e idrico.

Sono state individuate le seguenti *condizioni intrinseche*: la tecnica costruttiva realizzata è in c.a., pareti intonacate con il tipo civile e tinteggiate. Il pavimento è in lastre di ceramica; i tre ingressi sono dotati di saracinesca. L'intero immobile, risulta esposto nella direzione Nord - Est.

Complessivamente le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *discrete*.

Le *condizioni estrinseche*, rilevano che l'ubicazione di tale immobile è in un contesto urbano favorevole, in quanto poco distante dal centro effettivo del Comune di Castel S. Lorenzo, in diretta comunicazione con la principale strada di collegamento con altri luoghi limitrofi; sono presenti modeste aree di parcheggi. La zona denota una certa compattezza del tessuto edilizio, ma è dotata di scarse attività commerciali; rileva una qualità urbana di tipo sufficiente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**10) Terreno di mq 126** (dal certificato notarile).

Dati Catastali

Comune di

Castel S. Lorenzo (SA)

Catasto Terreni – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 5 Particella 968

Qualità seminativo arborato Classe 2

Superficie are 01 ca 26 R.D. € 0,49 R.A. € 0,39

Intestati – Diritti e Oneri Reali



Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3.

Ne deriva la corrispondenza con i dati riportati nel certificato notarile (cfr. allegati nn. 1 e 18).

Confini

Dall'estratto di mappa catastale (cfr. allegato n. 1) si rilevano i seguenti confini:

a Nord con terreno part.lla n. 965;

a Est con terreno part.lla n. 965;

a Sud con terreno part.lla n. 1291;

a Ovest con terreno e fabbricato part.lla n. 639.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Descrizione dell'immobile pignorato.

L'appezzamento di terreno in oggetto, è situato in un ambito compreso tra le part.lla di terreno n. 965 e quella con il n. 1291, per tanto l'accesso avviene sui due lati dei terreni limitrofi richiamati, entrambi delimitati da cancelli, di cui l'uno con accesso da Via Foresta. Esso si configura con uno spiazzo in cemento e risulta ubicato in una zona semicentrale, rispetto al nucleo storico del Comune di Castel S. Lorenzo.



**11) Terreno di mq 531**

(dal certificato notarile la superficie indicata è comprensiva di quelli successivi).

Dati Catastali

Comune di

Castel S. Lorenzo (SA)

Catasto Terreni - Dati Identificativi - Dati di Classamento

Foglio 5 Particella 1291

Qualità seminativo arborato Classe 2

Superficie are 02 ca 59 R.D. € 1,00 R.A. € 0,80

Intestati - Diritti e Oneri Reali



Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3.

Ne deriva la corrispondenza con i dati riportati nel certificato notarile (cfr. allegati nn. 1 e 19).

Confini

Dall'estratto di mappa catastale (cfr. allegato n. 1) si rilevano i seguenti confini:

- a Nord con terreno part.lla n. 968;
- a Est con terreno e fabbricato di cui alla part.lla n. 1296;
- a Sud con Via Foresta;
- a Ovest con terreno e fabbricato part.lla n. 639.

Descrizione dell'immobile pignorato.

L'appezzamento di terreno in oggetto, è sito in Via Foresta, all'interno di una area, con accesso da un cancello posto in comunicazione con la suddetta strada, di fianco al fabbricato circostante censito all'Agenzia del Territorio con la part.IIa n. 1292.

Il terreno si presenta con uno spiazzo di cemento e risulta ubicato in una zona semicentrale, rispetto al nucleo storico del Comune di Castel S. Lorenzo.



**Terreno** (dal certificato notarile).

Dati Catastali

Comune di

Castel S. Lorenzo (SA)

Catasto Terreni – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 5 Particella 1293

Qualità seminativo arborato Classe 2

Superficie are 01 ca 00 R.D. € 0,39 R.A. € 0,31

Intestati – Diritti e Oneri Reali



Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3.

Ne deriva la corrispondenza con i dati riportati nel certificato notarile (cfr. allegati n. 1 e 20).

Confini

Dall'estratto di mappa catastale (cfr. allegato n. 1) si rilevano i seguenti confini:

a Nord con terreno part.IIa n. 1296;

a Est con terreno part.IIa n. 1294;

a Sud con Via Foresta;

a Ovest con terreno e fabbricato part.IIa n. 1292.



Descrizione dell'immobile pignorato.

L'appezzamento di terreno in oggetto, è sito in Via Foresta, all'interno di una area, con accesso da un cancello posto in comunicazione con la suddetta strada, di fianco al fabbricato adiacente censito all' Agenzia del Territorio con la part.IIa n. 1292.

Il terreno in oggetto si presenta altresì con uno spiazzo di cemento e risulta ubicato in una zona semicentrale, rispetto al nucleo storico del Comune di Castel S.

Lorenzo.

**Terreno** (dal certificato notarile).

Dati Catastali

Comune di

Castel S. Lorenzo (SA)

Catasto Terreni ~ Dati Identificativi ~ Dati di Classamento

Foglio 5 Particella 1294

Qualità seminativo arborato Classe 2

Superficie are 01 ca 72 R.D. € 0,67 R.A. € 0,53

Intestati – Diritti e Oneri Reali



Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3.

Ne deriva la corrispondenza con i dati riportati nel certificato notarile (cfr. allegati nn. 1 e 21).

Confini

Dall'estratto di mappa catastale (cfr. allegato n. 1) si rilevano i seguenti confini:

a Nord con terreno part.IIa n. 1297;

a Est con fabbricato part.IIa n. 967;

a Sud con Via Foresta;

a Ovest con terreno part.IIa n. 1293.

Descrizione dell'immobile pignorato.

L'appezzamento di terreno in oggetto, è sito in Via Foresta, all'interno di una area, opportunamente recintata, con accesso da un cancello posto sulla particella n. 1293.

Il terreno in oggetto, risulta ubicato in una zona semicentrale, rispetto al nucleo storico del Comune di Castel S. Lorenzo.

Tale terreno, ha conservato la sua natura originaria e per tanto vede la presenza di essenze arboree e colture in atto.

**1,5) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.**

**1) e 2) Appartamento alla Via Donato Riccio, 65**  
(Foglio 5 Particella 965 Sub 3 e 4; Piano I)

E' stato riscontrato per l'appartamento in oggetto che allo stato attuale, come risultano dalle foto allegate, è occupato da uno studio dentistico, denominato

[redacted]. A tal proposito in data 26/11/2010 è stata fatta richiesta al sig. E [redacted]

[redacted] di avere copia del contratto di fitto, senza ricevere alcuna documentazione in merito (cfr. allegato n. 22).

**3) Appartamento alla Via Donato Riccio, 65.**  
(Foglio 5 Particella 965 Sub 15; Piano II)

In sede di sopralluogo, come è possibile riscontrare dalle foto allegate, l'immobile in oggetto risulta rifinito, ultimato e arredato, nella piena disponibilità esclusiva degli effettivi comproprietari.

**4) Appartamento alla Via Donato Riccio, 59**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 5; Piano II)

In sede di sopralluogo, come è possibile riscontrare dalle foto allegate, l'immobile in oggetto risulta rifinito, ultimato e arredato, nella piena disponibilità esclusiva degli effettivi comproprietari.

**5) Appartamento alla Via Donato Riccio, 59.**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 6; Piano II)

In sede di sopralluogo, come è possibile riscontrare dalle foto allegate, l'immobile in oggetto risulta rifinito, ultimato e arredato, nella piena disponibilità esclusiva degli effettivi comproprietari.

**6) Locale Garage alla Via Donato Riccio, 61.**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 8; Piano T.)

L'autorimessa in oggetto risulta nella piena disponibilità esclusiva degli effettivi comproprietari.

**7) Locale Garage alla Via Donato Riccio, 63.**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 9; Piano T.)

In sede di sopralluogo, è stato constatato che, l'autorimessa in oggetto, così come comunicatomi dal debitore sig. [redacted] risulta utilizzato da altre persone, ma senza un regolare contratto di fitto.

**8) Locale Negozio alla Via Foresta**

(Foglio 5 Particella 1292 Sub 6)

Vi risulta una incongruenza tra l'atto di pignoramento che individua un negozio, così confermato dalla visura ipotecaria, mentre dalla visura catastale si individua invece un immobile (sottotetto) al P. III; inoltre dal sopralluogo effettuato la suddetta part. IIa è situata in Via Foresta e non vi risulta alcun negozio, ma a Piano Terra trattasi di un portico e deposito e al Piano Terzo di un sottotetto.

**9) Locale Negozio alla Via Donato Riccio, n. 53, 55 e 57**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 10; Piano T.)

E' stato riscontrato per il locale in oggetto che allo stato attuale, come risultano dalle foto allegate, è occupato da un laboratorio di pasticceria, denominato [redacted]

[redacted] A tal proposito in data 26/11/2010 è stata fatta richiesta al sig. [redacted] e

di avere copia del contratto di fitto, senza ricevere alcuna documentazione in merito (cfr. allegato n. 22).

**10) Terreno di mq 126**  
(Foglio 5 Particella 968)

In sede di sopralluogo è stato constatato che l'appezzamento di terreno in oggetto, in quanto ubicato nelle adiacenze del fabbricato limitrofo di cui alla part.lla n. 1292 viene utilizzato da altri, pur rimanendo nella piena disponibilità degli effettivi comproprietari.

**11) Terreno di mq 259**  
(Foglio 5 Particella 1291)

In sede di sopralluogo è stato constatato che l'appezzamento di terreno in oggetto, in quanto ubicato nelle adiacenze del fabbricato limitrofo di cui alla part.lla n. 1292 viene utilizzato da altri, pur rimanendo nella piena disponibilità degli effettivi comproprietari.

**12) Terreno di mq 100**  
(Foglio 5 Particella 1293)

In sede di sopralluogo è stato constatato che l'appezzamento di terreno in oggetto, in quanto ubicato nelle adiacenze del fabbricato limitrofo di cui alla part.lla n. 1292 viene utilizzato da altri, pur rimanendo nella piena disponibilità degli effettivi comproprietari.

**13) Terreno di mq 172**  
(Foglio 5 Particella 1294)

In sede di sopralluogo l'appezzamento di terreno in oggetto è l'unico ad aver conservato la sua natura originaria e rimane nella piena disponibilità degli attuali comproprietari.

**1,6) Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato.**

Dall'estratto, Registro degli Atti di Matrimonio, l'Ufficiale dello stato civile del Comune di Castel S. Lorenzo, ha certificato che il sig.

[redacted] è stato coniugato con la sig.ra [redacted] a partire dalla data del 21/05/1990. Le uniche annotazioni riportate nel suddetto certificato, sono le seguenti: "il Tribunale Ordinario di Asti ha comunicato in data 02/11/2009 N. 1964/2009 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 30/09/2009" (cfr. allegato n. 23).

**1,7) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.**

Dalla visura immobiliare, non sono emerse ulteriori formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, ad eccezione ovviamente del presente pignoramento ed ipoteche come indicati nel certificato notarile (cfr. allegato n. 24).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. allegato n. 25) risulta che l'intera area in oggetto, in cui sono collocati tutti i beni esaminati, fabbricati e terreni, non risulta essere sottoposta ad alcun vincolo di tipo paesaggistico.

**1) e 2) Appartamento alla Via Donato Riccio, 65**

(Foglio 5 Particella 965 Sub 3 e 4; Piano I)

**3) Appartamento alla Via Donato Riccio, 65.**

(Foglio 5 Particella 965 Sub 15; Piano II)

I suddetti appartamenti, sono situati all'interno del fabbricato che appartiene interamente agli attuali comproprietari, per tanto non risulta costituito un condominio.

**4) Appartamento alla Via Donato Riccio, 59**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 5; Piano II)

**5) Appartamento alla Via Donato Riccio, 59.**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 6; Piano II)

**6) Locale Garage alla Via Donato Riccio, 61.**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 8; Piano T.)

**7) Locale Garage alla Via Donato Riccio, 63.**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 9; Piano T.)

**9) Locale Negozio alla Via Donato Riccio, n.53, 55 e 57**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 10; Piano T.)

I suddetti immobili, tutti situati all'interno dello stesso stabile, dalle informazioni raccolte, non risulta costituito un condominio.

**8) Locale Negozio alla Via Foresta**

(Foglio 5 Particella 1292 Sub 6)

Si omette l'accertamento richiesto per le note già espresse in precedenza per il caso in oggetto.

**1,8) Riferisca dell'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Si ribadisce altresì, quanto già riferito con il quesito precedente, a seguito indagini svolte in sito, oltre che con riferimento alla visura immobiliare.

**1,9) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380 nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40 co. 2 della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85.**

Il Comune di Castel S. Lorenzo, è dotato di P.R.G. approvato dal Pres. della Comunità Montana del Calore Salernitano con proprio decreto del 07/09/1984.

**1) e 2) Appartamento alla Via Donato Riccio, 65**

(Foglio 5 Particella 965 Sub 3 e 4; Piano I)

*Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.*

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici comunali, non è stato possibile rinvenire per l'appartamento in oggetto, la C.E. originaria con cui si procedeva alla realizzazione dell'intero fabbricato.

Successivamente tale abitazione, fu oggetto di una ulteriore e rilasciata C.E. N. 7 del 20/03/1999 per "lavori di completamento di un fabbricato per civili abitazioni" su richiesta del sig.  attuale debitore (cfr. allegato n. 26).

La Pianta del I livello assentita, documenta la conformazione tipologica dell'immobile in oggetto, il cui confronto con il rilievo eseguito, evidenzia una variazione interna inerente l'intero corpo adibito a wc con ingresso dal primo ambiente; altra variazione riguarda il secondo wc, in cui è stata eliminata una finestra.

Nel primo caso, la diversa distribuzione interna del vano wc, non rappresenta una variazione essenziale.

Nel secondo caso, l'eliminazione avvenuta non pregiudica la liceità dell'immobile in oggetto, in quanto risulta possibile ricorrere alla applicazione dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01 "accertamento di conformità". Infatti l'intervento così configurato, risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

#### *Agibilità del bene*

In data 09/04/1999 per l'appartamento in oggetto veniva rilasciato dal Comune di Castel S. Lorenzo, il Permesso d'Uso o di Agibilità (cfr. allegato n. 26 bis).

#### *Destinazione Urbanistica*

La particella catastale n. 965 del Fg n. 5 che contraddistingue il fabbricato in cui è situato tale appartamento, ricade all'interno dello strumento urbanistico vigente in zona B di completamento (cfr. allegato n. 25).

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica e dagli stralci di zonizzazione oltre che dalle N.T.A., in tale contesto urbano, sono consentite nuove costruzioni in cui il n. dei piani non deve essere maggiore di tre (compreso il piano terra o seminterrato); per i parametri edificatori si rimanda ai relativi allegati.

*Notizie di cui all'art. 46 di detto T.U.*

Come già riferito, l'appartamento è stato oggetto di rilasciata C.E. N. 7 del 20/03/1999 a nome dell'attuale comproprietario sig.  e risulta ancora nella piena disponibilità degli stessi proprietari.

Si ribadisce inoltre che, ai fini del possibile aggiudicatario dell'immobile, per la sola quota prevista, sarà possibile inoltrare al Comune di Castel S. Lorenzo, richiesta di *Accertamento di conformità* ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01 inerente sia la diversa distribuzione interna e sia la mancata realizzazione di una finestra.

Infine è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

**3) Appartamento alla Via Donato Riccio, 65.**  
(Foglio 5 Particella 965 Sub 15; Piano II)

*Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.*

L'appartamento in oggetto, è stato realizzato con C.E. N. 83 del 10/09/1987 quale "sopraelevazione di un fabbricato per civili abitazioni" su richiesta del sig. XXXXXXXXXX, genitore dell'attuale debitore (cfr. allegato n. 28).

La Pianta del II livello assentita con la suddetta C.E. documenta la conformazione tipologica dell'immobile in oggetto, tranne variazioni interne e diversa posizione dei balconi.

Nel primo caso, la diversa distribuzione interna dei singoli ambienti, non rappresentano variazioni essenziali.

Nel secondo caso, si riscontra dal grafico assentito, fronte di Via Donato Riccio, n. due distinti balconi, di cui l'uno a forma di L prospiciente anche sulla porzione di terreno attiguo; inoltre sul lato opposto a quello principale, vi risultavano n. tre distinti balconi.

In sede di sopralluogo, è stato accertato che l'attuale conformazione vede invece, sul fronte di Via Donato Riccio, un'unica balconata estesa per l'intera facciata del fabbricato, mentre sul lato opposto n. 2 balconi, di cui l'uno dalla superficie maggiore dell'altro.

La diversa realizzazione dei balconi, non pregiudica la liceità dell'immobile in oggetto, visto che risulta possibile ricorrere all'applicazione dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01 "accertamento di conformità". Infatti l'intervento così configurato, risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda, in quanto nei due diversi periodi temporali, vigeva e vige il medesimo strumento urbanistico.

#### *Agibilità del bene*

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castel S. Lorenzo, per l'appartamento in oggetto non risulta agli atti, alcuna richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

#### *Destinazione Urbanistica*

La particella catastale n. 965 del Fg n. 5 che contraddistingue il fabbricato in cui è situato tale appartamento, ricade all'interno dello strumento urbanistico vigente in zona B di completamento (cfr. allegato n. 25).

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica e dagli stralci di zonizzazione oltre che dalle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, in tale contesto urbano, sono consentite nuove costruzioni in cui il n. dei piani non deve essere maggiore di tre (compreso il piano terra o seminterrato); per i parametri edificatori si rimanda ai relativi allegati.

*Notizie di cui all'art. 46 di detto T.U.*

Come già riferito, l'appartamento in oggetto è stato realizzato con rilasciata C.E. N. 83 del 10/09/1987 a nome del sig.  e risulta ancora nella piena disponibilità degli attuali comproprietari, in qualità di eredi.

Si ribadisce inoltre che, ai fini del possibile aggiudicatario dell'immobile, per la sola quota prevista, sarà possibile inoltrare al Comune di Castel S. Lorenzo, richiesta di *Accertamento di conformità* ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01 inerente sia la diversa distribuzione interna e sia la diversa posizione dei balconi.

Infine sarà necessario chiedere altresì, il rilascio del Certificato di Agibilità.

**4) Appartamento alla Via Donato Riccio, 59**  
(Foglio 5 Particella 967 Sub 5; Piano II)

*Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.*

L'appartamento in oggetto, è stato realizzato con C.E. N. 72 del 04/12/1985 quale "costruzione di un fabbricato per civili abitazioni" su richiesta del sig.  genitore dell'attuale debitore (cfr. allegato n. 29).

La Pianta del I e II livello di piano assentita con la suddetta C.E. documenta la configurazione tipologica dell'immobile in oggetto, costituito da n. 5 vani oltre accessori, inoltre da n. due distinti balconi su Via Donato Riccio ed un altro, sul lato opposto, con accesso da una camera.

In sede di sopralluogo, è stato accertato che l'attuale conformazione dei vani distribuiti, è avvenuta in misura maggiore, in particolare in un n. di 5,5 vani oltre accessori, inoltre è stata verificata una diversa distribuzione interna di tramezzi.

Nel primo caso, tale variazione, rappresenta un incremento di superficie, nel secondo caso, non rappresenta una variazione essenziale.

La differenza così riscontrata, non pregiudica la liceità dell'immobile in oggetto, visto che risulta possibile ricorrere all'applicazione dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01 "accertamento di conformità". Infatti l'intervento così configurato, risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda, considerato che nei due diversi periodi temporali, vige e vige il medesimo strumento urbanistico.

#### *Agibilità del bene*

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castel S. Lorenzo, per l'appartamento in oggetto risulta agli atti, la sola richiesta inerente il rilascio del certificato di agibilità, ma priva ancora, dell'effettiva consegna (cfr. allegato n. 30).

#### *Destinazione Urbanistica*

La particella catastale n. 967 del Fg n. 5 che contraddistingue il fabbricato in cui è situato tale appartamento, ricade all'interno dello strumento urbanistico vigente in zona B di completamento (cfr. allegato n. 25).

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica e dagli stralci di zonizzazione oltre che dalle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, in tale contesto urbano, sono consentite nuove costruzioni in cui il n. dei piani non deve essere maggiore di tre (compreso il piano terra o seminterrato); per i parametri edificatori si rimanda ai relativi allegati.

#### *Notizie di cui all'art. 46 di detto T.U.*

Come già riferito, l'appartamento in oggetto è stato realizzato con rilasciata C.E. N. 72 del 04/12/1985 a nome del sig. , genitore del debitore e risulta ancora nella piena disponibilità degli attuali comproprietari, in qualità di eredi.

Si ribadisce inoltre che, ai fini del possibile aggiudicatario dell'immobile, per la sola quota prevista, sarà possibile inoltrare al Comune di Castel S. Lorenzo, richiesta di

Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01 inerente sia la diversa distribuzione interna e sia l'incremento di superficie a causa dei maggiori vani.

Inoltre sarà necessario chiedere altresì, il rilascio del Certificato di Agibilità.

**5) Appartamento alla Via Donato Riccio, 59.**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 6; Piano II)

*Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.*

L'appartamento in oggetto, è stato realizzato con C.E. N. 72 del 04/12/1985 quale "costruzione di un fabbricato per civili abitazioni" su richiesta del sig. [REDACTED], genitore dell'attuale debitore (cfr. allegato n. 29).

La Pianta del I e II livello di piano assentita con la suddetta C.E. documenta la configurazione tipologica dell'immobile in oggetto, costituito da n. 5 vani oltre accessori, inoltre da n. due distinti balconi su Via Donato Riccio ed un altro, sul lato opposto, con accesso da una camera.

In sede di sopralluogo, è stato accertato che l'attuale conformazione dei vani realizzati, è avvenuta in misura ridotta, in particolare in un n. di 4 vani oltre accessori, con riferimento ai balconi, sul fronte di Via Donato Riccio, vi risulta un'unica balconata, mentre sul lato opposto è stato rispettato l'altro balcone.

Tali variazioni, si configurano quali diversa distribuzione interna e modifica di superficie.

Le differenze così riscontrate, non pregiudicano la liceità dell'immobile in oggetto, visto che risulta possibile ricorrere all'applicazione dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01 "accertamento di conformità". Infatti l'intervento così configurato, risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda, in quanto nei due diversi periodi temporali, vigeva e vige il medesimo strumento urbanistico.

### *Agibilità del bene*

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castel S. Lorenzo, per l'appartamento in oggetto risulta agli atti, la sola richiesta inerente il rilascio del certificato di agibilità, ma priva ancora, dell'effettiva consegna (cfr. allegato n. 30).

### *Destinazione Urbanistica*

La particella catastale n. 967 del Fg n. 5 che contraddistingue il fabbricato in cui è situato tale appartamento, ricade all'interno dello strumento urbanistico vigente in zona B di completamento (cfr. allegato n. 25).

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica e dagli stralci di zonizzazione oltre che dalle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, in tale contesto urbano, sono consentite nuove costruzioni in cui il n. dei piani non deve essere maggiore di tre (compreso il piano terra<sup>o</sup> o seminterrato); per i parametri edificatori si rimanda ai relativi allegati.

### *Notizie di cui all'art. 46 di detto T.U.*

Come già riferito, l'appartamento in oggetto è stato realizzato con rilasciata C.E. N. 72 del 04/12/1985 a nome del sig.  e risulta ancora nella piena disponibilità degli attuali comproprietari, in qualità di eredi.

Si ribadisce inoltre che, ai fini del possibile aggiudicatario dell'immobile, per la sola quota prevista, sarà possibile inoltrare al Comune di Castel S. Lorenzo, richiesta di *Accertamento di conformità* ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01 inerente sia la diversa distribuzione interna e sia la diversa posizione dei balconi.

Inoltre sarà necessario chiedere altresì, il rilascio del Certificato di Agibilità.

**6) Locale Garage alla Via Donato Riccio, 61.**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 8; Piano T.)

*Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.*

L'autorimessa in oggetto, è stata realizzata con C.E. N. 72 del 04/12/1985 quale "costruzione di un fabbricato per civili abitazioni" su richiesta del sig.  genitore dell'attuale debitore (cfr. allegato n. 29).

La Pianta Piano Terra assentita con la suddetta C.E. documenta la configurazione tipologica dell'immobile in oggetto, costituito da un unico ambiente, inoltre sul lato opposto rispetto all'ingresso, vi risultavano n. 2 vani finestre.

In sede di sopralluogo, sono state accertate una serie di variazioni interne, rappresentate da un setto divisorio che ha generato un altro ambiente correlato dal soppalco, inoltre presenza di un nuovo wc, infine realizzazione di una porta di accesso verso l'esterno in cui vi risulta il terrapieno del terreno attiguo.

Tali variazioni si configurano quali diversa distribuzione interna ed incremento di superficie.

Le modifiche così apportate, non pregiudicano la liceità dell'immobile in oggetto, visto che risulta possibile ricorrere all'applicazione dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01 quale "accertamento di conformità". Infatti l'intervento così configurato, risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda, in quanto nei due diversi periodi temporali, vige e vige il medesimo strumento urbanistico.

*Agibilità del bene*

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castel S. Lorenzo, per l'autorimessa in oggetto, risulta agli atti la sola richiesta inerente il rilascio del certificato di agibilità, ma priva ancora dell'effettiva consegna (cfr. allegato n. 30).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### *Destinazione Urbanistica*

La particella catastale n. 967 del Fg n. 5 che contraddistingue il fabbricato in cui è situato tale garage, ricade all'interno dello strumento urbanistico vigente in *zona B di completamento* (cfr. allegato n. 25).

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica e dagli stralci di zonizzazione oltre che dalle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, in tale contesto urbano, sono consentite nuove costruzioni in cui il n. dei piani non deve essere maggiore di tre (compreso il piano terra o seminterrato); per i parametri edificatori si rimanda ai relativi allegati.

### *Notizie di cui all'art. 46 di detto T.U.*

Come già riferito, l'autorimessa in oggetto è stata realizzata con rilasciata C.E. N. 72 del 04/12/1985 a nome del sig.  e risulta ancora nella piena disponibilità degli attuali comproprietari, in qualità di eredi.

Si ribadisce inoltre che, ai fini del possibile aggiudicatario dell'immobile, per la sola quota prevista, sarà possibile inoltrare al Comune di Castel S. Lorenzo, richiesta di *Accertamento di conformità* ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01 inerente diversa distribuzione interna, incremento di superficie relativo al wc, apertura di una porta verso l'esterno nella zona posteriore.

Infine sarà necessario chiedere altresì, il rilascio del Certificato di Agibilità.

### **7) Locale Garage alla Via Donato Riccio, 63.**

*(Foglio 5 Particella 967 Sub 9; Piano T.)*

*Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.*

L'autorimessa in oggetto, è stata realizzata con C.E. N. 72 del 04/12/1985 quale "costruzione di un fabbricato per civili abitazioni" su richiesta del sig.  genitore dell'attuale debitore (cfr. allegato n. 29).

La Pianta Piano Terra assentita con la suddetta C.E. documenta la configurazione tipologica dell'immobile in oggetto, costituito da un unico ambiente.

In sede di sopralluogo, è stato accertato che l'attuale conformazione ha rispettato il progetto assentito rappresentando di fatto la conformità edilizia ed urbanistica.

#### *Agibilità del bene*

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castel S. Lorenzo, per l'autorimessa in oggetto, risulta agli atti la sola richiesta inerente il rilascio del certificato di agibilità, ma priva ancora dell'effettiva consegna (cfr. allegato n. 30).

#### *Destinazione Urbanistica*

La particella catastale n. 967 del Fg n. 5 che contraddistingue il fabbricato in cui è situato tale garage, ricade all'interno dello strumento urbanistico vigente in *zona B di completamento* (cfr. allegato n. 25).

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica e dagli stralci di zonizzazione oltre che dalle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, in tale contesto urbano, sono consentite nuove costruzioni in cui il n. dei piani non deve essere maggiore di tre (compreso il piano terra o seminterrato); per i parametri edificatori si rimanda ai relativi allegati.

#### *Notizie di cui all'art. 46 di detto T.U.*

Come già riferito, l'autorimessa in oggetto è stata realizzata con rilasciata C.E. N. 72 del 04/12/1985 a nome del sig.  e risulta ancora nella piena disponibilità degli attuali comproprietari, in qualità di eredi. Sarà necessario chiedere il rilascio del Certificato di Agibilità.

#### **8) Locale Negozio alla Via Foresta** (Foglio 5 Particella 1292 Sub 6)

Si omettono i riferimenti richiesti per le note già espresse in precedenza per il caso in oggetto.

**9) Locale Negozio alla Via Donato Riccio, n.53, 55 e 57**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 10; Piano T.)

*Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.*

Il locale negozio in oggetto, è stato realizzato con C.E. N. 72 del 04/12/1985 quale "costruzione di un fabbricato per civili abitazioni" su richiesta del sig.  genitore dell'attuale debitore (cfr. allegato n. 29).

La Pianta Piano Terra assentita con la suddetta C.E. documenta la configurazione tipologica dell'immobile in oggetto, che risultava essere costituito da n. 4 ambienti, opportunamente suddivisi e tutti con autonomo ingresso.

In sede di sopralluogo, il negozio in oggetto, si presenta quale unico ambiente, caratterizzato dai tre ingressi posti su Via Donato Riccio, senza altre aperture, inoltre è stato realizzato un servizio igienico.

Tali variazioni si configurano quali diversa distribuzione interna con accorpamento delle originarie unità immobiliari, incremento di superficie e variazione dei prospetti.

Le modifiche così accertate, non pregiudicano la liceità dell'immobile in oggetto, visto che risulta possibile ricorrere all'applicazione dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01 quale "accertamento di conformità". Infatti l'intervento così configurato, risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda, in quanto nei due diversi periodi temporali, vige e vige il medesimo strumento urbanistico.

*Agibilità del bene*

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castel S. Lorenzo, per l'autorimessa in oggetto, risulta agli atti la sola richiesta inerente il rilascio del certificato di agibilità, ma priva ancora dell'effettiva consegna (cfr. allegato n. 30).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### *Destinazione Urbanistica*

La particella catastale n. 967 del Fg n. 5 che contraddistingue il fabbricato in cui è situato tale garage, ricade all'interno dello strumento urbanistico vigente in zona B di *completamento* (cfr. allegato n. 25).

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica e dagli stralci di zonizzazione oltre che dalle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, in tale contesto urbano, sono consentite nuove costruzioni in cui il n. dei piani non deve essere maggiore di tre (compreso il piano terra o seminterrato); per i parametri edificatori si rimanda ai relativi allegati.

### *Notizie di cui all'art. 46 di detto T.U.*

Come già riferito, il locale commerciale in oggetto è stato realizzato con rilasciata C.E. N. 72 del 04/12/1985 a nome del sig.  risulta ancora nella piena disponibilità degli attuali comproprietari, in qualità di eredi.

Si ribadisce inoltre che, ai fini del possibile aggiudicatario dell'immobile, per la sola quota prevista, sarà possibile inoltrare al Comune di Castel S. Lorenzo, richiesta di *Accertamento di conformità* ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01 inerente, diversa distribuzione interna con accorpamento delle precedenti unità immobiliari, incremento di superficie relativo al wc.

Infine sarà necessario chiedere altresì, il rilascio del Certificato di Agibilità.

### **10) Terreno di mq 126** (Foglio 5 Particella 968)

*Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.*

L'apezzamento di terreno in oggetto, si presenta con una spianata di cemento, che di fatto, ha determinato la perdita della sua natura originaria di terreno agricolo,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

configurandosi con una variazione di tipo essenziale per cambio di destinazione d'uso, in quanto ha comportato una variazione degli standard.

Dalle norme tecniche di attuazione in zona agricola (cfr. allegato n. 25), non sono state riscontrate valutazioni che possano impedire una realizzazione così avvenuta, per tanto risulta possibile ricorrere all'applicazione dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01 quale "accertamento di conformità". Infatti l'intervento così configurato, risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso (presumibile alla edificazione del fabbricato adiacente con C.E. n. 43/90) sia al momento della presentazione della domanda, in quanto nei due diversi periodi temporali, vige e vige il medesimo strumento urbanistico.

#### *Destinazione Urbanistica*

La particella catastale n. 968 del Fg n. 5 ricade all'interno dello strumento urbanistico vigente in *zona E agricola*, in particolare area seminativo ed a frutteto.

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica e dagli stralci di zonizzazione oltre che dalle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, in tale contesto urbano, sono consentite nuove edificazioni nel rispetto dei parametri edificatori previsti, per i quali si rimanda ai relativi allegati (cfr. allegato n. 25).

#### *Notizie di cui all'art. 46 di detto T.U.*

Si ribadisce inoltre che, ai fini del possibile aggiudicatario dell'immobile, per la sola quota prevista, sarà possibile inoltrare al Comune di Castel S. Lorenzo, richiesta di *Accertamento di conformità* ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01 inerente cambio di destinazione d'uso.

**11) Terreno di mq 259**

(Foglio 5 Particella 1291)

*Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.*

Non sono emerse considerazioni oggettive per il bene in oggetto.

*Destinazione Urbanistica*

La particella catastale n. 1291 del Fg n. 5 ricade all'interno dello strumento urbanistico vigente in *zona B di completamento*.

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica e dagli stralci di zonizzazione oltre che dalle N.T.A., in tale contesto urbano, sono consentite nuove edificazioni nel rispetto dei parametri edificatori previsti, per i quali si rimanda ai relativi allegati (cfr. allegato n. 25).

*Notizie di cui all'art. 46 di detto T.U.*

Non sono emerse alcune valutazioni oggettive da menzionare.

**12) Terreno di mq 100**

(Foglio 5 Particella 1293)

*Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.*

Non sono emerse considerazioni oggettive per il bene in oggetto.

*Destinazione Urbanistica*

La particella catastale n. 1293 del Fg n. 5 ricade all'interno dello strumento urbanistico vigente in *zona B di completamento*.

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica e dagli stralci di zonizzazione oltre che dalle N.T.A., in tale contesto urbano, sono consentite nuove edificazioni nel rispetto dei parametri edificatori previsti, per i quali si rimanda ai relativi allegati (cfr. allegato n. 25).

*Notizie di cui all'art. 46 di detto T.U.*

Non sono emerse alcune valutazioni oggettive da menzionare.

**13) Terreno di mq 172**  
(Foglio 5 Particella 1294)

*Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.*

Non sono emerse considerazioni oggettive per il bene in oggetto.

*Destinazione Urbanistica*

La particella catastale n. 1293 del Fg n. 5 ricade all'interno dello strumento urbanistico vigente in *zona B di completamento*.

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica e dagli stralci di zonizzazione oltre che dalle N.T.A., in tale contesto urbano, sono consentite nuove edificazioni nel rispetto dei parametri edificatori previsti, per i quali si rimanda ai relativi allegati (cfr. allegato n. 25).

*Notizie di cui all'art. 46 di detto T.U.*

Non sono emerse alcune valutazioni oggettive da menzionare.

**1,10) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati tenuto conto che trattasi di vendita forzata, avrà cura l'esperto di specificare la incidenza di tale circostanza sul prezzo presumibile di aggiudica, rispetto al prezzo che verosimilmente potrebbe ricavarsi dalla vendita del bene in una libera contrattazione di mercato.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**CRITERIO DI STIMA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT Prima di procedere alla stima degli immobili, risulta indispensabile indicare il criterio di stima che verrà adottato. Tra i vari metodi offerti dalla metodologia estimativa, il sottoscritto ha preso a riferimento, alcuni di essi, in particolare:

- 1) capacità annua del reddito;
- 2) commercializzazione del bene considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche;

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

3) recenti valori di compravendita per beni simili.

Operando nel primo caso attraverso la *capitalizzazione del reddito*, nel secondo caso attraverso una "*stima a vista*" così detta *mediata*, nel terzo caso attraverso una *stima comparativa diretta*, procedendo successivamente per ognuno di essi, *alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale così determinato* (per es. rifiniture pregiate, interventi di manutenzione, spese in generale, ect.), per valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità e determinare così il *più probabile valore di mercato* dei beni in oggetto, nelle condizioni in cui realmente si trovano (o future), al momento in cui si riferisce la stima.

Il valore per ognuno di essi, sarà attribuito in relazione alla descrizione ed alle caratteristiche degli immobili in cui attualmente si trovano e sarà espresso in relazione alla superficie reale, ove per i fabbricati verrà valutata la *superficie utile abitabile al netto delle murature interne, oltre alla percentuale sui balconi pari al 30% fino a 25 mq se a livello dei vani principali*; per i terreni la superficie desunta dalle visure catastali.

Si individuano per tanto, le seguenti superfici poste a base di calcolo:

**1) e 2) Appartamento alla Via Donato Riccio, 65**

(Foglio 5 Particella 965 Sub 3 e 4; Piano I)

appartamento mq 167,59;  
balcone N - E mq  $21,18 \times 0,30 =$  mq 6,35;

**TOTALE superficie MQ 173,94**

**3) Appartamento alla Via Donato Riccio, 65.**

(Foglio 5 Particella 965 Sub 15; Piano II)

appartamento mq 173,44;  
balcone N - E mq  $21,18 \times 0,30 =$  mq 6,35;  
balcone S - O mq  $18,42 \times 0,30 =$  mq 5,53;  
balcone S - O mq  $3,63 \times 0,30 =$  mq 1,09;

**TOTALE superficie MQ 186,41**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**4) Appartamento alla Via Donato Riccio, 59**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 5; Piano II)

|               |                  |    |              |
|---------------|------------------|----|--------------|
| appartamento  |                  | mq | 120,04;      |
| balcone N - E | mq 8,82 x 0,30 = | mq | 2,65;        |
| balcone N - E | mq 9,29 x 0,30 = | mq | 2,79;        |
| balcone N - E | mq 5,07 x 0,30 = | mq | 1,52;        |
| balcone S - O | mq 3,79 x 0,30 = | mq | <u>1,14;</u> |

**TOTALE superficie MQ 128,14**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**5) Appartamento alla Via Donato Riccio, 59.**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 6; Piano II)

|               |                  |    |              |
|---------------|------------------|----|--------------|
| appartamento  |                  | mq | 101,96;      |
| balcone N - E | mq 9,77 x 0,30 = | mq | 2,93;        |
| balcone S - O | mq 3,04 x 0,30 = | mq | <u>0,91;</u> |

**TOTALE superficie MQ 105,80**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**6) Locale Garage alla Via Donato Riccio, 61.**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 8; Piano T.)

garage **MQ 61,61**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**7) Locale Garage alla Via Donato Riccio, 63.**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 9; Piano T.)

garage **MQ 47,30**

**9) Locale Negozio alla Via Donato Riccio, n. 53, 55 e 57**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 10; Piano T.)

negozio **MQ 113,62**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**10) Terreno di mq 126**

(Foglio 5 Particella 968)

**11) Terreno di mq 259**

(Foglio 5 Particella 1291)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**12) Terreno di mq 100**  
(Foglio 5 Particella 1293)

**13) Terreno di mq 172**  
(Foglio 5 Particella 1294)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il valore estimativo accertato, è in riferimento al momento attuale e viene ad essere determinato attraverso una doppia valutazione, come verrà specificato in seguito, derivante dal metodo "comparativo diretto". Il procedimento così scelto, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario" oltre quello relativo ai terreni, quindi facilmente comparabili tra loro.

La **prima valutazione** è basata sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La **seconda valutazione**, è quella derivante dalle "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)" in cui il Valore normale è dato da:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}.$$

Il valore normale unitario è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$  e  $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$

indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*[Handwritten signature]*

**K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti,  $K_1$  (taglio superficie) e  $K_2$  (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 K_2) / 4$$

dove

|                           |                            |     |
|---------------------------|----------------------------|-----|
| $K_1$ (Taglio superficie) | fino a 45 mq               | 1   |
|                           | oltre 45 mq fino a 70 mq   | 0,8 |
|                           | oltre 70 mq fino a 120 mq  | 0,5 |
|                           | oltre 120 mq fino a 150 mq | 0,3 |
|                           | oltre 150 mq               | 0   |
| $K_2$ (Livello di piano)  | piano seminterrato         | 0   |
|                           | piano terreno              | 0,2 |
|                           | piano primo                | 0,4 |
|                           | piano intermedio           | 0,5 |
|                           | piano ultimo               | 0,8 |
|                           | piano attico               | 1   |

Ottenuti i rispettivi valori si opererà per una media degli stessi, in un'ottica prudentiale.

E' stata effettuata una indagine di mercato presso le agenzie immobiliari di Capaccio - Paestum, in quanto le uniche di riferimento che hanno fornito i valori economici ricercati per beni simili, rispetto al Comune di ubicazione degli immobili individuati.

Si riportano di seguito le valutazioni espresse in €/mq conseguite:

|                                                                                                               | V             | Via<br>C.     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>1) e 2) Appartamento alla Via Donato Riccio, 65</b><br>(Foglio 5 Particella 965 Sub 3 e 4; Piano I)        | 700 ÷ 900     | 700 ÷ 1.000   |
| <b>3) Appartamento alla Via Donato Riccio, 65.</b><br>(Foglio 5 Particella 965 Sub 15; Piano II)              | 1.000 ÷ 1.200 | 1.000 ÷ 1.400 |
| <b>4) Appartamento alla Via Donato Riccio, 59</b><br>(Foglio 5 Particella 967 Sub 5; Piano II)                | 1.000 ÷ 1.200 | 1.000 ÷ 1.400 |
| <b>5) Appartamento alla Via Donato Riccio, 59.</b><br>(Foglio 5 Particella 967 Sub 6; Piano II)               | 900 ÷ 1.100   | 1.000 ÷ 1.200 |
| <b>6) Locale Garage alla Via Donato Riccio, 61.</b><br>(Foglio 5 Particella 967 Sub 8; Piano T.)              | 400 ÷ 500     | 500 ÷ 600     |
| <b>7) Locale Garage alla Via Donato Riccio, 63.</b><br>(Foglio 5 Particella 967 Sub 9; Piano T.)              | 400 ÷ 500     | 500 ÷ 600     |
| <b>9) Locale Negozio alla Via Donato Riccio, n. 53, 55 e 57</b><br>(Foglio 5 Particella 967 Sub 10; Piano T.) | 800 ÷ 1.200   | 800 ÷ 1.200   |

|                                                            |       |       |
|------------------------------------------------------------|-------|-------|
| <b>10) Terreno di mq 126</b><br>(Foglio 5 Particella 968)  | 3 ÷ 4 | 2 ÷ 3 |
| <b>11) Terreno di mq 259</b><br>(Foglio 5 Particella 1291) | 3 ÷ 4 | 2 ÷ 3 |
| <b>12) Terreno di mq 100</b><br>(Foglio 5 Particella 1293) | 3 ÷ 4 | 2 ÷ 3 |
| <b>13) Terreno di mq 172</b><br>(Foglio 5 Particella 1294) | 3 ÷ 4 | 2 ÷ 3 |

Come si evince da questa prima tabella, le valutazioni ricercate sono sostanzialmente congruenti tra loro, per tanto si porrà come valore di riferimento, quello ottenuto dalla media dei dati omogenei tra loro, ottenendo i seguenti valori espressi in €/mq:

|                                                                                                               | VALORI MEDI €/mq |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>1) e 2) Appartamento alla Via Donato Riccio, 65</b><br>(Foglio 5 Particella 965 Sub 3 e 4; Piano I)        | 825,00           |
| <b>3) Appartamento alla Via Donato Riccio, 65.</b><br>(Foglio 5 Particella 965 Sub 15; Piano II)              | 1.150,00         |
| <b>4) Appartamento alla Via Donato Riccio, 59</b><br>(Foglio 5 Particella 967 Sub 5; Piano II)                | 1.150,00         |
| <b>5) Appartamento alla Via Donato Riccio, 59.</b><br>(Foglio 5 Particella 967 Sub 6; Piano II)               | 1.050,00         |
| <b>6) Locale Garage alla Via Donato Riccio, 61.</b><br>(Foglio 5 Particella 967 Sub 8; Piano T.)              | 500,00           |
| <b>7) Locale Garage alla Via Donato Riccio, 63.</b><br>(Foglio 5 Particella 967 Sub 9; Piano T.)              | 500,00           |
| <b>9) Locale Negozio alla Via Donato Riccio, n. 53, 55 e 57</b><br>(Foglio 5 Particella 967 Sub 10; Piano T.) | 1.000,00         |
| <b>10) Terreno di mq 126</b><br>(Foglio 5 Particella 968)                                                     | 3,00             |
| <b>11) Terreno di mq 259</b><br>(Foglio 5 Particella 1291)                                                    | 3,00             |
| <b>12) Terreno di mq 100</b><br>(Foglio 5 Particella 1293)                                                    | 3,00             |
| <b>13) Terreno di mq 172</b><br>(Foglio 5 Particella 1294)                                                    | 3,00             |

A tal punto si considereranno alcuni parametri essenziali circa le caratteristiche intrinseche per ogni singolo immobile, procedendo per tanto al calcolo estimativo attraverso l'analisi dei due metodi accennati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**1) e 2) Appartamento alla Via Donato Riccio, 65**  
(Foglio 5 Particella 965 Sub 3 e 4; Piano I)

*VALORE DI STIMA*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*I Metodo*

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **1,0** in un intervallo compreso da 0,9 a 1,1;

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **0,96** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2.

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente di deprezzamento ottenendo il dato pari a **0,98**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 825,00/mq \times 0,98 = € 808,50/mq$$

Ne consegue il seguente **VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO**:

$$€ 808,50/mq \times mq 173,94 = € 140.630,49.$$

*II Metodo*

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla zona in oggetto e per analogia (cfr. allegato n. 31) pari rispettivamente a € 670,00 e € 860,00.

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore

$$K = (0,0 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,3.$$

Per tanto:

$$\text{Valore normale unitario} = € 670,00 + (\text{€ } 860,00 - \text{€ } 670,00) \times 0,3;$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

93

**Valore normale unitario = € 727,00/mq;**

Risulta possibile determinare il:

**Valore normale: € 727,00 x mq 173,94 = € 126.454,38.**

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

**Media (€ 140.630,49 + € 126.454,38)/2 = € 133.542,43.**

che si arrotonda a:

**Valore di stima dell'intero € 133.545,00.**

Considerato che la quota di proprietà del debitore è pari ad 1/3 ne consegue che la percentuale di riferimento in rapporto al valore come prima stimato, risulta essere pari a:

**Valore quota di proprietà € 44.515,00.**

**3) Appartamento alla Via Donato Riccio, 65.**  
(Foglio 5 Particella 965 Sub 15; Piano I,)

*VALORE DI STIMA*

*I Metodo*

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a 1,1 in un intervallo compreso da 0,9 a 1,1;

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a 1,1 in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2.

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente di apprezzamento ottenendo il dato pari a 1,1.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

**€ 1.150,00/mq x 1,1 = € 1.265,00/mq.**

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

$$€ 1.265,00/mq \times mq 186,41 = € 235.808,65.$$

*Il Metodo*

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla zona in oggetto e per analogia (cfr. allegato n. 31) pari rispettivamente a € 670,00 e € 860,00.

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore

$$K = (0,0 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,6.$$

Per tanto:

$$\text{Valore normale unitario} = € 670,00 + (€ 860,00 - € 670,00) \times 0,6;$$

$$\text{Valore normale unitario} = € 784,00/mq;$$

Risulta possibile determinare il:  $x$ ,

$$\text{Valore normale: } € 784,00 \times mq 186,41 = € 146.145,44.$$

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

$$\text{Media } (€ 235.808,65 + € 146.145,44) / 2 = € 190.977,04.$$

che si arrotonda a:

$$\text{Valore di stima dell'intero } € 190.980,00.$$

Considerato che la quota di proprietà del debitore è pari ad 1/3 ne consegue che la percentuale di riferimento in rapporto al valore come prima stimato, risulta essere pari a:

$$\text{Valore quota di proprietà } € 63.660,00.$$

**4) Appartamento alla Via Donato Riccio, 59**  
(Foglio 5 Particella 967 Sub 5; Piano II)

*VALORE DI STIMA*

*I Metodo*



Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente

1,1 in un intervallo compreso da 0,9 a 1,1;

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a

1,1 in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2.



La media dei parametri individuati, determina il coefficiente di apprezzamento ottenendo il dato pari a **1,1**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 1.150,00/mq \times 1,1 = € 1.265,00/mq.$$

Ne consegue il seguente **VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO**:

$$€ 1.265,00/mq \times mq 128,14 = € 162.097,10.$$

*II Metodo*



Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla zona in oggetto e per analogia (cfr. allegato n. 31) pari rispettivamente a € 670,00 e € 860,00.

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinate il valore

$$K = (0,0 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,6.$$

Per tanto:

$$\text{Valore normale unitario} = € 670,00 + (€ 860,00 - € 670,00) \times 0,6;$$

$$\text{Valore normale unitario} = € 784,00/mq;$$



Risulta possibile determinare il:

$$\text{Valore normale: } € 784,00 \times mq 128,14 = € 100.461,76.$$



Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

$$\text{Media } (\text{€ } 162.097,10 + \text{€ } 100.461,76) / 2 = \underline{\text{€ } 131.279,43}$$

che si arrotonda a:

**Valore di stima dell'intero € 131.280,00.**

Considerato che la quota di proprietà del debitore è pari ad 1/3 ne consegue che la percentuale di riferimento in rapporto al valore come prima stimato, risulta essere pari a:

**Valore quota di proprietà € 43.760,00.**

**5) Appartamento alla Via Donato Riccio, 59.**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 6; Piano II);

VALORE DI STIMA

*I Metodo*

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a 1,1 in un intervallo compreso da 0,9 a 1,1;

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a 1,1 in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2.

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente di apprezzamento ottenendo il dato pari a 1,1.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$\text{€ } 1.050,00/\text{mq} \times 1,1 = \text{€ } 1.155,00/\text{mq}$$

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

$$\text{€ } 1.155,00/\text{mq} \times \text{mq } 105,80 = \text{€ } 122.199,00$$

### Il Metodo

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla zona in oggetto e per analogia (cfr. allegato n. 31) pari rispettivamente a € 670,00 e € 860,00.

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore

$$K = (0,0 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,6.$$

Per tanto:

$$\text{Valore normale unitario} = € 670,00 + (€ 860,00 - € 670,00) \times 0,6;$$

$$\text{Valore normale unitario} = € 784,00/\text{mq};$$

Risulta possibile determinare il:

$$\text{Valore normale: } € 784,00 \times \text{mq } 105,80 = € 89.947,20.$$

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

$$\text{Media } (€ 122.199,00 + € 89.947,20) / 2 = € 102.573,10.$$

che si arrotonda a:

$$\text{Valore di stima dell'intero } € 102.600,00.$$

Considerato che la quota di proprietà del debitore è pari ad 1/3 ne consegue che la percentuale di riferimento in rapporto al valore come prima stimato, risulta essere pari a:

$$\text{Valore quota di proprietà } € 34.200,00.$$

**6) Locale Garage alla Via Donato Riccio, 61.**  
(Foglio 5 Particella 967 Sub 8; Piano T.)

*VALORE DI STIMA*

*I Metodo*



Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **0,9** in un intervallo compreso da 0,9 a 1,1;

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **0,8** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2.

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente di deprezzamento ottenendo il dato pari a **0,85**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 500,00/mq \times 0,85 = € 425,00/mq.$$

Ne consegue il seguente **VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO**:

$$€ 425,00/mq \times mq 61,61 = € 26.184,25.$$

*II Metodo*



Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla zona in oggetto e per analogia quale box auto (cfr. allegato n. 31) pari rispettivamente a € 370,00 e € 510,00.

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore

$$K = (0,8 + 3 \times 0,2)/4 = 0,35.$$

Per tanto:

$$\text{Valore normale unitario} = € 370,00 + (€ 510,00 - € 370,00) \times 0,6;$$

$$\text{Valore normale unitario} = € 454,00/mq;$$



Risulta possibile determinare il:

$$\text{Valore normale: } € 454,00 \times mq 61,61 = € 27.970,94.$$



Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

$$\text{Media } (\text{€ } 26.184,25 + \text{€ } 27.970,94) / 2 = \underline{\text{€ } 27.077,59}$$

che si arrotonda a:

**Valore di stima dell'intero € 27.000,00.**

Considerato che la quota di proprietà del debitore è pari ad 1/3 ne consegue che la percentuale di riferimento in rapporto al valore come prima stimato, risulta essere pari a:

**Valore quota di proprietà € 9.000,00.**

**7) Locale Garage <sup>3</sup> alla Via Donato Riccio, 63.**  
(Foglio 5 Particella 967 Sub 9; Piano T.;

VALORE DI STIMA

*I Metodo*

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **0,9** in un intervallo compreso da 0,9 a 1,1;

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **0,8** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2.

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente di deprezzamento ottenendo il dato pari a **0,85**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$\text{€ } 500,00/\text{mq} \times 0,85 = \text{€ } 425,00/\text{mq}$$

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

$$\text{€ } 425,00/\text{mq} \times \text{mq } 47,30 = \text{€ } 20.102,50$$

## Il Metodo

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla zona in oggetto e per analogia quale box auto (cfr. allegato n. 31) pari rispettivamente a € 370,00 e € 510,00.

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore

$$K = (0,8 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,35.$$

Per tanto:

$$\text{Valore normale unitario} = € 370,00 + (\€ 510,00 - € 370,00) \times 0,6;$$

$$\text{Valore normale unitario} = € 454,00/\text{mq};$$

Risulta possibile determinare il:

$$\text{Valore normale: } € 454,00 \times \text{mq } 47,30 = € 21.474,20.$$

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

$$\text{Media } (\€ 20.102,50 + € 21.474,20) / 2 = \underline{\underline{€ 20.788,35}}$$

che si arrotonda a:

$$\underline{\underline{\text{Valore di stima dell'intero } € 20.790,00.}}$$

Considerato che la quota di proprietà del debitore è pari ad 1/3 ne consegue che la percentuale di riferimento in rapporto al valore come prima stimato, risulta essere pari a:

$$\underline{\underline{\text{Valore quota di proprietà } € 6.930,00.}}$$

**9) Locale Negozio alla Via Donato Ricci, n.53, 55 e 57**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 10; Piano T.)

**VALORE DI STIMA**

*I Metodo*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente

a **0,9** in un intervallo compreso da 0,9 a 1,1;

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a

**0,9** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente di deprezzamento ottenendo il dato pari a **0,9**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 1.000,00/mq \times 0,9 = € 900,00/mq.$$

Ne consegue il seguente **VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO**:

$$€ 900,00/mq \times mq 113,62 = € 102.258,00.$$

*II Metodo*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla zona in oggetto e per analogia quale box auto (cfr. allegato n. 31) pari rispettivamente a € 860,00 e € 1.150,00.

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore

$$K = (0,5 + 3 \times 0,2)/4 = 0,275.$$

Per tanto:

$$\text{Valore normale unitario} = € 860,00 + (€ 1.150,00 - € 860,00) \times 0,275;$$

$$\text{Valore normale unitario} = € 939,75/mq;$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Risulta possibile determinare il:

$$\text{Valore normale: } € 939,75 \times mq 113,62 = € 106.868,37.$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

4/3

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

**Media (€ 102.258,00 + € 106.868,37)/2 = € 104.563,18.**

che si arrotonda a:

**Valore di stima dell'intero € 104.565,00.**

Considerato che la quota di proprietà del debitore è pari ad 1/3 ne consegue che la percentuale di riferimento in rapporto al valore come prima stimato, risulta essere pari a:

**Valore quota di proprietà € 34.855,00.**

**10) Terreno di mq 126**  
(Foglio 5 Particella 968)

Risulta possibile determinare il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

€ 3,00/mq x mq 126,00 = € 378,00

**Valore di stima dell'intero € 378,00.**

Considerato che la quota di proprietà del debitore è pari ad 1/3 ne consegue che la percentuale di riferimento in rapporto al valore come prima stimato, risulta essere pari a:

**Valore quota di proprietà € 126,00.**

**11) Terreno di mq 259**  
(Foglio 5 Particella 1291)

Risulta possibile determinare il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

€ 3,00/mq x mq 259,00 = € 777,00

**Valore di stima dell'intero € 777,00.**

Considerato che la quota di proprietà del debitore è pari ad 1/3 ne consegue che la percentuale di riferimento in rapporto al valore come prima stimato, risulta essere pari a:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Valore quota di proprietà € 259,00.**

**12) Terreno di mq 100**  
(Foglio 5 Particella 1293)

Risulta possibile determinare il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

$$€ 3,00/mq \times mq 100,00 = € 300,00$$

**Valore di stima dell'intero € 300,00.**

Considerato che la quota di proprietà del debitore è pari ad 1/3 ne consegue che la percentuale di riferimento in rapporto al valore come prima stimato, risulta essere pari a:

**Valore quota di proprietà € 100,00.**

**13) Terreno di mq 172**  
(Foglio 5 Particella 1294)

Risulta possibile determinare il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

$$€ 3,00/mq \times mq 172,00 = € 516,00$$

**Valore di stima dell'intero € 516,00.**

Considerato che la quota di proprietà del debitore è pari ad 1/3 ne consegue che la percentuale di riferimento in rapporto al valore come prima stimato, risulta essere pari a:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Valore quota di proprietà € 172,00.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1,11) Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita al foglio alla particella all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita al foglio alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno).

### **I LOTTO**

#### **Appartamento alla Via Donato Ricciò, 65**

(Foglio 5 Particella 965 Sub 3 e 4; Piano I)

Appartamento sito in Castel S. Lorenzo, Via Donato Ricciò, civ. 65, Piano Primo, confina a Nord – Est con Via Donato Ricciò; a Sud – Est con fabbricato civ. 59; a Sud – Ovest con terreno censito al Fg. n. 5 part.IIa n. 965; a Nord - Ovest con terreno censito al Fg. n. 5 part.IIa n. 965; appartamento di estensione pari a mq 167,59 con balcone di mq 21,18.

E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato, nel Comune censuario di Castel

S. Lorenzo (SA) in ditta  Proprietà per

1/3;  Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3; Foglio 5 part.IIa n. 965

sub 3 e 4 categoria A/4 vani 5 + 3,5 rendita € 271,14 + € 189,80. Detto appartamento

ricade all'interno dello stabile completato con Concessione Edilizia N. 7/99 del

20/03/1999. L'appartamento è costituito da: doppio ingresso principale, disimpegno, sul

lato sinistro n. 3 ambienti principali, oltre doppi antibagni e wc, sul lato destro n. 2

distinti e grandi ambienti, collegati rispettivamente ad un altro vano, di cui l'uno con

ripostiglio; altezza netta interna pari a m 3,25. Difformità dell'immobile dal progetto

approvato inerente sia la diversa distribuzione interna e sia la mancata realizzazione di

una finestra, opere sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01. E' stato rilasciato il

Certificato di Agibilità. Attualmente locato allo studio dentistico "

#### **Valore di stima del lotto della sola quota di proprietà pari a 1/3**

**€ 44.515,00.**

**II LOTTO**  
**Appartamento alla Via Donato Ricciò, 65.**  
(Foglio 5 Particella 965 Sub 15; Piano II)

Appartamento sito in Castel S. Lorenzo, Via Donato Ricciò, civ. 65, Piano Secondo, confina a Nord - Est con Via Donato Ricciò; a Sud - Est con corpo scala ed appartamento stessa proprietà; a Sud - Ovest con terreni censiti al Fg. n. 5 part.lla nn. 967 e 965; a Nord - Ovest con terreno censito al Fg. n. 5 part.lla n. 965; appartamento di estensione pari a mq 173,44 con n. 3 balconi rispettivamente di mq 21,18 mq 18,42 e mq 3,63. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato, nel Comune censuario di Castel S. Lorenzo (SA) in ditta [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/3; [REDACTED]

Proprietà per 1/3; [REDACTED] Proprietà per 1/3, al Foglio 5 part.lla n. 965 sub 15. Detto appartamento è stato realizzato quale sopraelevazione, con Concessione Edilizia N. 83/87 del 10/09/1987. L'appartamento è costituito da: ingresso-soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio, n. 3 camere, disimpegno e doppio wc; altezza netta interna pari a m 2,88. Difformità dell'immobile dal progetto approvato inerente sia la diversa distribuzione interna e sia la diversa posizione dei balconi; opere sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01. Non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

**Valore di stima del lotto della sola quota di proprietà pari a 1/3**

**€ 63.660,00.**

**III LOTTO**  
**Appartamento alla Via Donato Ricciò, 59**  
(Foglio 5 Particella 967 Sub 5; Piano II)

Appartamento sito in Castel S. Lorenzo, Via Donato Ricciò, civ. 59, Piano Secondo, confina a Nord - Est con Via Donato Ricciò; a Sud - Est con piazzale circostante; a Sud - Ovest con terrapieno e terreno censito al Fg. n. 5 part.lla n. 1294; a Nord - Ovest con

appartamento stessa proprietà (sub 6); appartamento di estensione pari a mq 120,04 con n. 4 balconi rispettivamente di mq 5,07 mq 9,29 mq 8,82 e mq 3,79. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato, nel Comune censuario di Castel S.

Lorenzo (SA) in ditta

1/3; l

rietà per 1/3;

Proprietà per 1/3; al Foglio 5 part.IIa n.

967 sub 5. Detto appartamento è stato realizzato all'interno del fabbricato, con Concessione Edilizia N. 72/85 del 04/12/1985. L'appartamento è costituito da: ingresso-soggiorno, pranzo, cucina, lavanderia, n. 2 camere e wc; altezza netta interna pari a m 2,88. Difformità dell'immobile dal progetto approvato inerente sia la diversa distribuzione interna e sia la diversa posizione dei balconi; opere sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01. Non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

**Valore di stima del lotto della sola quota di proprietà pari a 1/3**

**€ 43.760,00.**

**IV LOTTO**

**5) Appartamento alla Via Donato Riccio, 59.**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 6; Piano II)

Appartamento sito in Castel S. Lorenzo, Via Donato Riccio, civ. 59, Piano Secondo, confina a Nord - Est con Via Donato Riccio; a Sud - Est con corpo scala ed appartamento stessa proprietà (sub 5); a Sud - Ovest con terreno censito al Fg. n. 5 part.IIa n. 1297; a Nord - Ovest con fabbricato civ. 65; di estensione pari a mq 102,00 con n. 2 balconi rispettivamente di mq 9,77 e mq 3,04. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato, nel Comune censuario di Castel S. Lorenzo (SA) in ditta

rietà per 1/3;

Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3; al Foglio 5 part.IIa n. 967 sub 6. Detto

appartamento è stato realizzato all'interno del fabbricato, con Concessione Edilizia N. 72/85 del 04/12/1985. L'appartamento è costituito da: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, n. 2 camere, wc e lavanderia; altezza netta interna pari a m 2,93. Difformità dell'immobile dal progetto approvato inerente sia la diversa distribuzione interna e sia la diversa posizione dei balconi; opere sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01. Non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

**Valore di stima del lotto della sola quota di proprietà pari a 1/3**

**€ 34.200,00.**

**V LOTTO**

**6) Locale Garage alla Via Donato Riccio, 61.**

(Foglio 5 Particella 967 Sub 8; Piano T.)

Locale garage sito in Castel S. Lorenzo, Via Donato Riccio, civ. 61, Piano Terra, confina a Nord - Est con Via Donato Riccio; a Sud - Est con fabbricato - androne civ. 59; a Sud - Ovest con terreno censito al Fg. n. 5 part.lla n. 1297; a Nord - Ovest con autorimessa stessa proprietà civ. 63; di estensione pari a mq 61,61. E' censito all'Agènzia del Territorio, Catasto Fabbricato, nel Comune censuario di Castel S.

Lorenzo (SA) in ditta \_\_\_\_\_ à per

1/3; \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/3; \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ proprietà per 1/3; al Foglio 5 part.lla n.

967 sub 8. Detto garage è stato realizzato all'interno del fabbricato, con Concessione Edilizia N. 72/85 del 04/12/1985. E' costituito da: un primo locale di altezza pari a m 3,97 oltre un secondo locale di altezza pari a m 2,31 con wc. Difformità dell'immobile dal progetto approvato inerente diversa distribuzione interna, incremento di superficie relativo al wc, apertura di una porta verso l'esterno nella zona posteriore; opere sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01. Non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

**Valore di stima del lotto della sola quota di proprietà pari a 1/3**

**€ 9.000,00.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

***VII LOTTO***

**7) Locale Garage alla Via Donato Riccio, 63.**

*(Foglio 5 Particella 967 Sub 9; Piano T.)*

Locale garage sito in Castel S. Lorenzo, Via Donato Riccio, civ. 63, Piano Terra, confina a Nord - Est con Via Donato Riccio; a Sud - Est con autorimessa stessa proprietà civ. 61; a Sud - Ovest con terreno censito al Fg. n. 5 part.lla n. 1297; a Nord - Ovest con fabbricato - androne civ. 65; di estensione pari a mq 47,30. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato, nel Comune censuario di Castel S.

Lorenzo (SA) in ditta  Proprietà per

1/3;  Proprietà per 1/3;

Proprietà per 1/3; al Foglio 5 part.lla n.

967 sub 9. Detto garage è stato realizzato all'interno del fabbricato, con Concessione Edilizia N. 72/85 del 04/12/1985. E' costituito da un unico locale di altezza pari a m 4,00. Non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

**Valore di stima del lotto della sola quota di proprietà pari a 1/3**

**€ 6.930,00.**

***VII LOTTO***

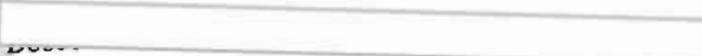
**9) Locale Negozio alla Via Donato Riccio, n. 53, 55 e 57**

*(Foglio 5 Particella 967 Sub 10; Piano T.)*

Locale Negozio sito in Castel S. Lorenzo, Via Donato Riccio, civ. 53, 55 e 57 Piano Terra, confina a Nord - Est con Via Donato Riccio; a Sud - Est con piazzale circostante; a Sud - Ovest con terrapieno e terreno censito al Fg. n. 5 part.lla n. 1294; a Nord - Ovest con fabbricato - androne civ. 59; di estensione pari a mq 113,62. E'

censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato, nel Comune censuario di Castel

S. Lorenzo (SA) in ditta  Proprietà per

1/3;  Proprietà per 1/3;

 Proprietà per 1/3; al Foglio 5 part.IIa n.

967 sub 10. Detto negozio è stato realizzato all'interno del fabbricato, con Concessione Edilizia N. 72/85 del 04/12/1985. E' costituito da unico locale dalla forma planimetrica a L di altezza pari a m 3,96 dotato di wc. Difformità dell'immobile dal progetto approvato inerente diversa distribuzione interna con accorpamento delle precedenti unità immobiliari, incremento di superficie relativo al wc, chiusura di precedenti aperture; opere sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01. Non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità. Attualmente locato al laboratorio di pasticceria denominato 

### Valore di stima del lotto della sola quota di proprietà pari a 1/3

€ 34.855,00.

#### **VIII LOTTO**

Si ritiene per una migliore vendita, per la sola quota di proprietà, costituire un unico lotto inerente i vari appezzamenti di terreni.

**10) Terreno di mq 126**  
(Foglio 5 Particella 968)

**11) Terreno di mq 259**  
(Foglio 5 Particella 1291)

**12) Terreno di mq 100**  
(Foglio 5 Particella 1293)

**13) Terreno di mq 172**  
(Foglio 5 Particella 1294)

Lotti di terreni siti in Castel S. Lorenzo, Via Foresta, Foglio 5 Particella n. 968 confina a Nord con terreno part.IIa n. 965, a Est con terreno part.IIa n. 965, a Sud con terreno

part.lla n. 1291, a Ovest con terreno e fabbricato part.lla n. 639; di estensione pari a mq 126,00. Foglio 5 Particella n. 1291 confina a Nord con terreno part.lla n. 968, a Est con terreno e fabbricato di cui alla part.lla n. 1296, a Sud con Via Foresta, a Ovest con terreno e fabbricato part.lla n. 639; di estensione pari a mq 259,00. Foglio 5 Particella n. 1293 confina a Nord con terreno part.lla n. 1296, a Est con terreno part.lla n. 1294, a Sud con Via Foresta, a Ovest con terreno e fabbricato part.lla n. 1292; di estensione pari a mq 100,00. Foglio 5 Particella n. 1294 a Nord con terreno part.lla n. 1297, a Est con fabbricato part.lla n. 967, a Sud con Via Foresta, a Ovest con terreno part.lla n. 1293; di estensione pari a mq 172,00. Intera superficie pari a mq 657,00. Sono censiti all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato, nel Comune censuario di Castel S.

Lorenzo (SA) in ditta  per  
1/3;

Proprietà per 1/3; al Foglio 5 part.lla nn.968, 1291, 1293 e 1294. Difformità del solo appezzamento di terreno di cui alla particella catastale n. 968 quale cambio di destinazione d'uso, da agricolo a spianata di cemento; opera sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01.

**Valore di stima del lotto della sola quota di proprietà pari a 1/3**

**€ 657,00.**

1,12) Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.



1

FABBRICATO sito in Via Donato Riccio civ. 65 censito al Foglio 5 Particella 965



2

FABBRICATO sito in Via Donato Riccio civ. 65 censito al Foglio 5 Particella 965

APPARTAMENTO I Piano civ. 65  
censito al Fg 5 Particella 965 Sub 3 e 4

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



3

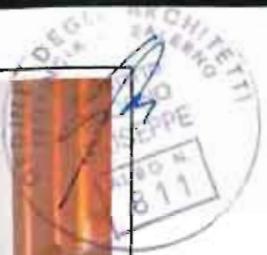
ingresso



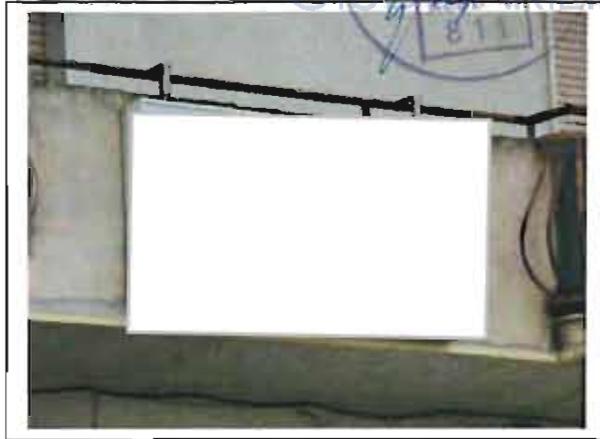
4

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

corpo scala



5



6

tabella pubblicitaria per studio dentistico locato

ingresso disimpegno

3.



7

I camera a sx con accesso verso veranda e wc





8

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

veranda



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

9

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

antibagno e wc

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



10

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

II camera a sx



11



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

III camera a sx

ASTE GIUDIZIARIE.it

12

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



antibagno e wc



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

13

Il ingresso dal terreno censito al Fg 5 part.IIa n. 965

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



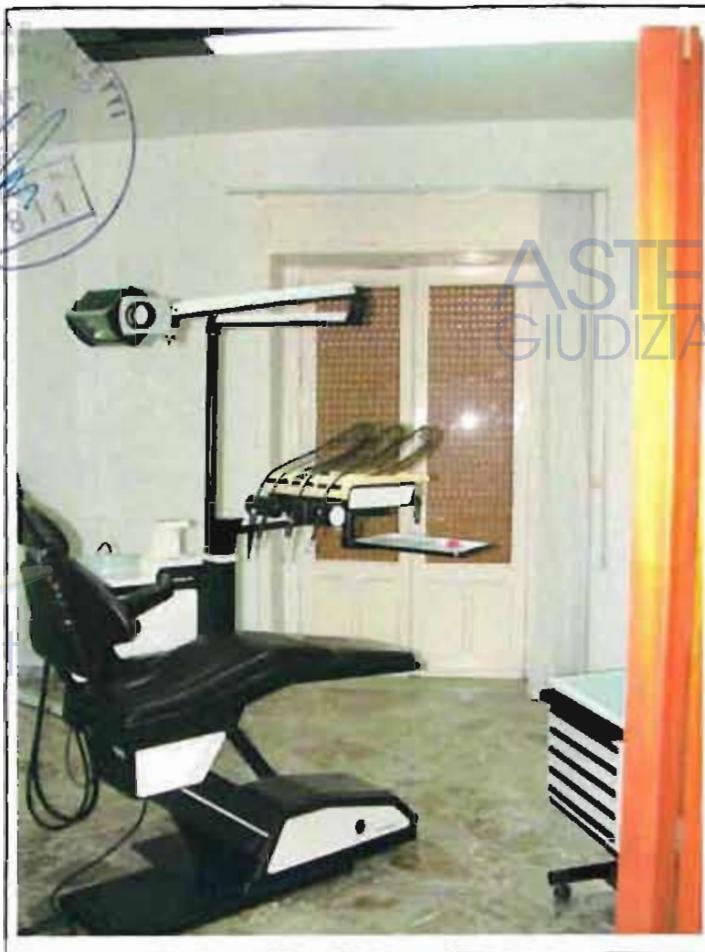
14

Il camera a dx con camino



15

Il camera a dx con camino e accesso verso altro ambiente



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

16

2. I camera a dx



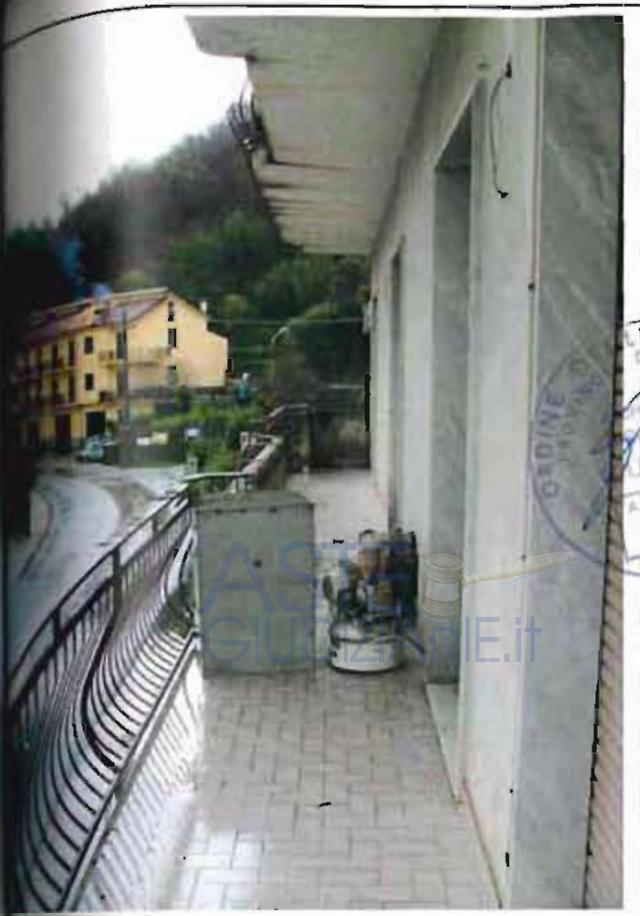
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

17

I camera a dx e accesso verso altro ambiente

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

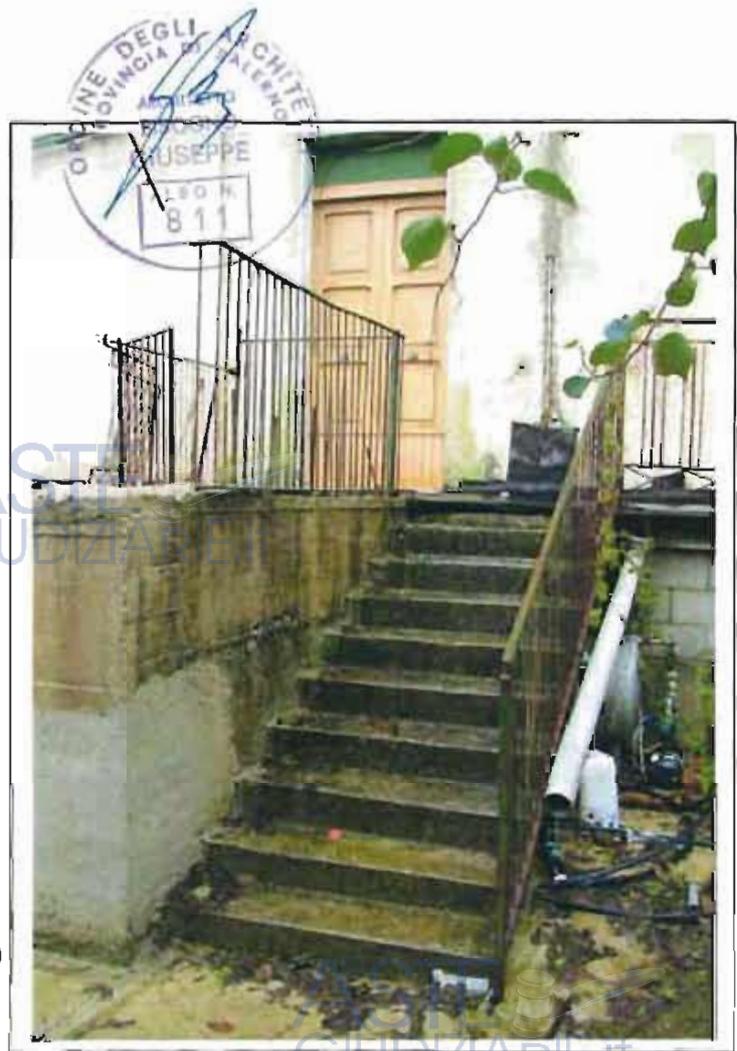


18

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



balcone su Via Donato Riccio



19

Il ingresso dal terreno censito al Fg 5 part.IIa n. 965

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

APPARTAMENTO II Piano civ. 65  
censito al Fg 5 Particella 965 Sub 15

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



20

ingresso



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



21

soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

22

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



camera con balcone



23

Balcone con accesso dalla camera (f. n. 22) e vista verso l'altro con accesso dal soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



24

ASTE GIUDIZIARIE.it



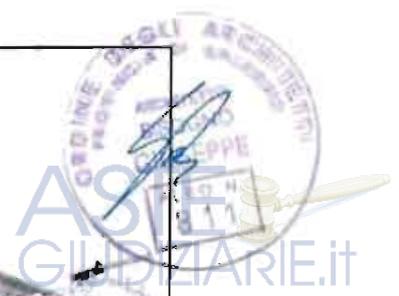
wc principale



25

camere

ASTE GIUDIZIARIE.it



26

FABBRICATO sito in Via Donato Riccio civ. 59 censito al Foglio 5 Particella 967



27

FABBRICATO sito in Via Donato Riccio civ. 59 censito al Foglio 5 Particella 967





ingresso

28

APPARTAMENTO II Piano civ. 59  
censito al Fg 5 Particella 967 Sub 5

ASTE GIUDIZIARIE.it



29

soggiorno

ASTE GIUDIZIARIE.it



30

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



I camera a dx (rispetto l'ingresso)



31

II camera a dx (rispetto l'ingresso)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



32

wc



33

Sala pranzo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



34

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

balconi



ASTE GIUDIZIARIE.it

35

cucina

ASTE GIUDIZIARIE.it



ingresso - disimpegno

**36** APPARTAMENTO II Piano civ. 59  
censito al Fg 5 Particella 967 Sub 6



**37**

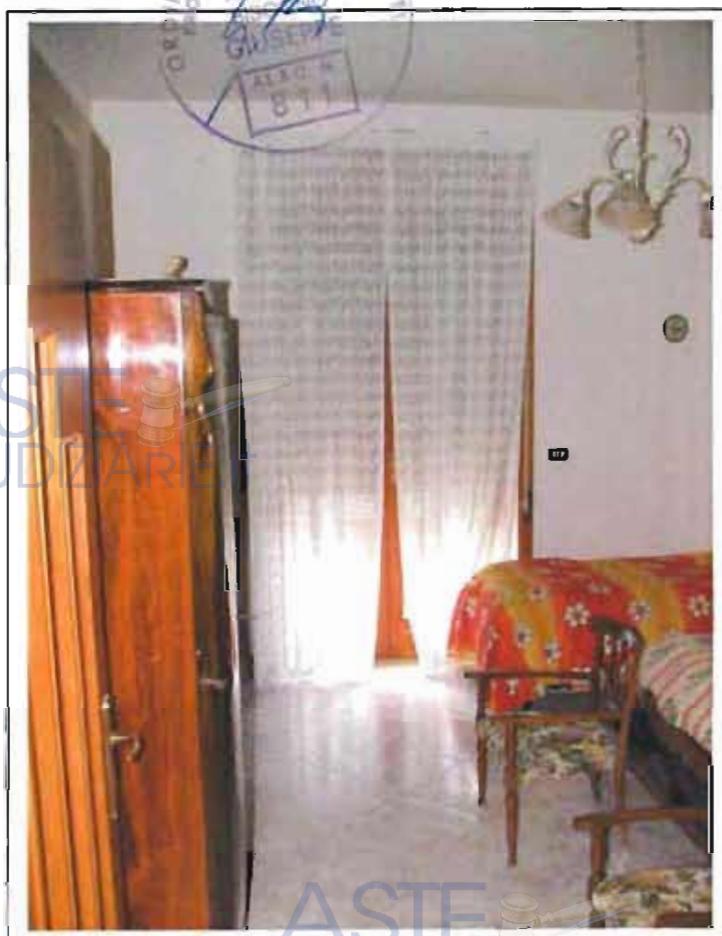
I camera a sx (rispetto l'ingresso)

38

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



WC



39

Il camera a sx (rispetto l'ingresso)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



40

ASTE GIUDIZIARIE.it



soggiorno



41

ASTE GIUDIZIARIE.it



cucina

ASTE GIUDIZIARIE.it



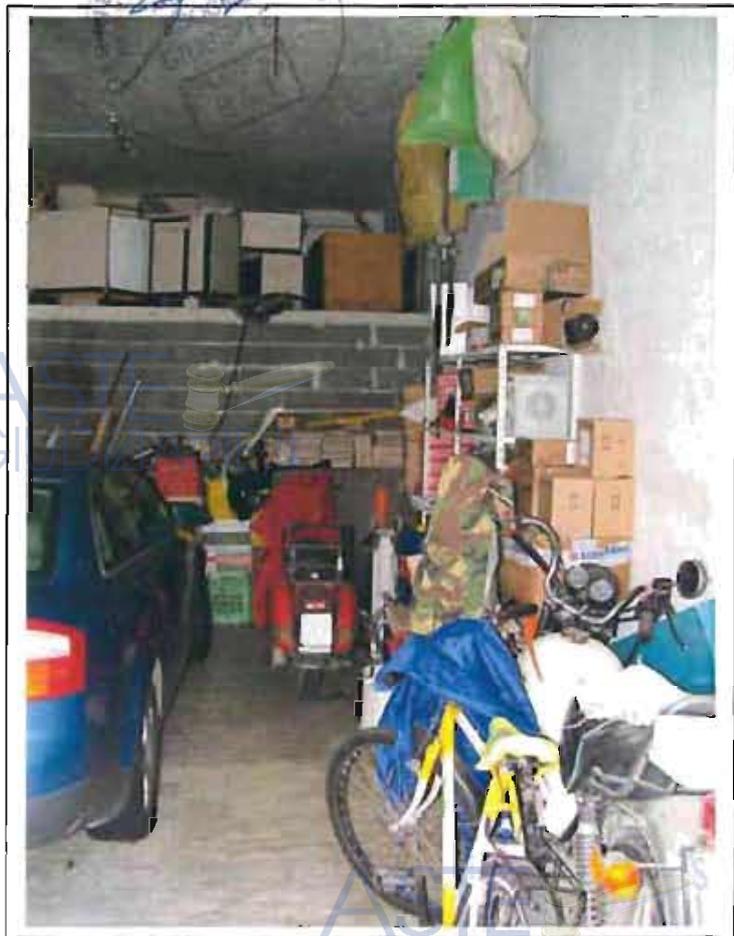
42

**GARAGE Piano Terra civ. 61**  
censito al Fg 5 Particella 967 Sub 8

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



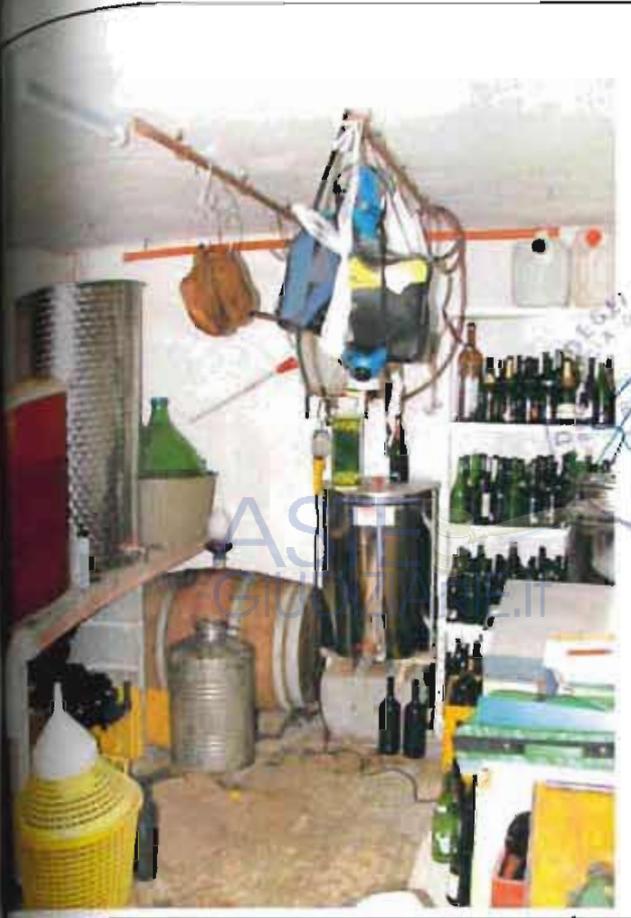
esterno



43

interno con soppalco

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



44

ASTE GIUDIZIARIE.it



Il ambiente



45

Il ambiente: accesso verso l'esterno

ASTE GIUDIZIARIE.it



esterno

46

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**GARAGE Piano Terra civ. 63**  
censito al *Fg 5 Particella 967 Sub 9*



47

interno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



48

FABBRICATO sito in Via Foresta censito al Foglio 5 Particella 1292



49

Fabbricato sito in Via Foresta: locale a Piano Terra

Locale Commerciale  
Piano Terra civ. 53, 55, 57  
censito al Fg 5 Particella 967 Sub 10



interno

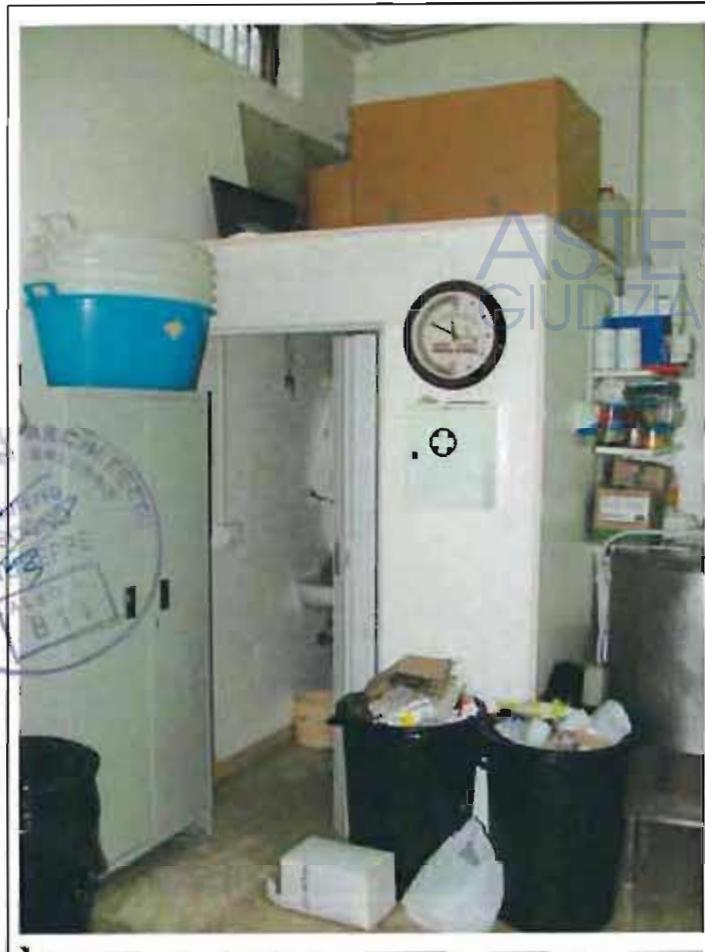
50



51

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

n. 3 ingressi



52

Locale wc



53

Interno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



54

TERRENI censiti al Fg 5 part.IIe nn. 968 e 1292 – accesso da Via Foresta



55

TERRENO censito al Fg 5 part.IIa n. 968 : accesso dalla part.IIa di terreno n.965

ASIE  
GIUDIZIARIE.it



56

TERRENO censito al Fg 5 part.IIa n. 1293 – accesso da Via Foresta



57

TERRENO censito al Fg 5 part.IIa n. 1294 – accesso da Via Foresta

Ritenendo di aver serenamente analizzato ed esaminato tutte le situazioni ed i fatti utili alla redazione della presente perizia, rassegno la stessa nelle mani della Giustizia, certo di aver compiuto il mio dovere di consulente tecnico, non prima di ringraziarla per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno li, 22/04/2011

I.C.T.U.  
arch. Giuseppe Bisognò

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 0.....Verbale di Sopralluogo N. 1 del 04/11/2010;  
Verbale di Sopralluogo N. 2 del 12/11/2010;  
Verbale di Sopralluogo N. 3 del 23/11/2010.

#### *Dati Catastali e Rilievi*

ALLEGATO 1.....Estratto di mappa catastale           scala 1:1000.

#### *Appartamento civ. 65 Piano Primo*

ALLEGATO 2.....Visura e planimetria catastale       scala 1:200.

ALLEGATO 3.....Visura e planimetria catastale       scala 1:200.

ALLEGATO 4.....Rilievo Pianta Piano Primo           scala 1:100.

#### *Appartamento civ. 65 Piano Secondo*

ALLEGATO 5.....Visura catastale.

ALLEGATO 6.....Rilievo Pianta Piano Secondo       scala 1:100.

#### *Appartamento civ. 59 Piano Secondo sub 5*

ALLEGATO 7.....Visura catastale.

ALLEGATO 8.....Rilievo Pianta Piano Secondo       scala 1:100.