# TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)



**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Dott.ssa MARIA TROISI**

**PRECEDURA ESECUTIVA n.127/2023 R.G.E.**

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Creditore OMISSIS**

**contro**

**Debitore OMISSIS**

**Il C.T.U.**
**Ing. Marianna Caiazza**
Via Giuseppe Garibaldi n°35 – Siano (SA)
Cell: 3488738805
Email: ing.mariannacaiazza@gmail.com
PEC: marianna.caiazza@ordingsa.it

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO
Dott. Ing. MARIANNA CAIAZZA N. 7465 SEZ. A Civile ed Ambientale



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

# SOMMARIO

**1. INCARICO E CRONOLOGIA DELLE FASI DI INDAGINI ..... 7**

**2. CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C. ..... 9**

**3. QUESITO N.1) *IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO* ..... 9**

**4. QUESITO N.2) *ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO* ..... 10**

4.1 LOTTO 1: FOGLIO 9 PARTICELLA 329 SUBALTERNO 5, PIANO TERRA ..... 15
- 4.2 LOTTO 2: FOGLIO 9 PARTICELLA 329 SUBALTERNO 6, PIANO TERRA E PRIMO ..... 20
- 4.3 LOTTO 3: FOGLIO 9 PARTICELLA 329 SUBALTERNO 9, PIANO PRIMO ..... 26
- 4.4 LOTTO 4: FOGLIO 9 PARTICELLA 329 SUBALTERNO 14, PIANO SECONDO ..... 31
- 4.5 LOTTO 5: FOGLIO 9 PARTICELLA 2103 SUBALTERNO 5, PRIMO PIANO SOTTOSTRADA ..... 36

***5* QUESITO N.3) *PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO* ..... 38**

***6* QUESITO N.4) *PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO* ..... 42**

***7* QUESITO N.5) *PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO* ..... 45**

- LOTTO 1: FOGLIO 9 PARTICELLA 329 SUBALTERNO 5, PIANO TERRA ..... 45
- LOTTO 2: FOGLIO 9 (EX 9C) PARTICELLA 329 SUBALTERNO 6, PIANO TERRA E PRIMO ..... 45
- LOTTO 3: FOGLIO 9 (EX 9C) PARTICELLA 329 SUBALTERNO 9, PIANO PRIMO ..... 45
- LOTTO 4: FOGLIO 9 (EX 9C) PARTICELLA 329 SUBALTERNO 14, PIANO SECONDO ..... 46
- LOTTO 5: FOGLIO 9 PARTICELLA 2103 SUBALTERNO 5, PIANO SEMINTERRATO ..... 46

***8* QUESITO N.6) *VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO* ..... 47**

***9* QUESITO N.7) *INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE* ..... 49**

- LOTTO 1: FOGLIO 9 PARTICELLA 329 SUBALTERNO 5, PIANO TERRA ..... 51
- LOTTO 3: FOGLIO 9 PARTICELLA 329 SUBALTERNO 9, PIANO PRIMO ..... 52
- LOTTO 4: FOGLIO 9 PARTICELLA 329 SUBALTERNO 14, PIANO SECONDO ..... 52

***10* QUESITO N.8) *SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI* ..... 53**

***11* QUESITO N.9) *VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE* ..... 54**

**12 QUESITO N.10) *VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO* ..... 54**

***13* QUESITO N.11) *FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO* ..... 54**

***14* QUESITO N.12) *PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI* ..... 55**

14.1 VALORE UNITARIO AL MQ ..... 56
- 14.2 – LOTTO 1: VALORE UNITARIO E PREZZO A BASE D'ASTA ..... 62
  *14.2.1 Determinazione del prezzo a base d'asta ..... 63*
- 14.3 – LOTTO 2: VALORE UNITARIO E PREZZO A BASE D'ASTA ..... 63
  *14.3.1 Determinazione del prezzo a base d'asta ..... 65*
- 14.4 – LOTTO 3: VALORE UNITARIO E PREZZO A BASE D'ASTA ..... 65



**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*

STUDIO TECNICO
Ing. Marianna Caiazza

Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

*14.4.1 Determinazione del prezzo a base d'asta* ..... *66*
- 14.5– LOTTO 4: VALORE UNITARIO E PREZZO A BASE D'ASTA ..... 67
*14.5.1 Determinazione del prezzo a base d'asta* ..... *68*
- 14.6 – LOTTO 5: VALORE UNITARIO E PREZZO A BASE D'ASTA ..... 69
*14.6.1 Determinazione del prezzo a base d'asta* ..... *70*

***15*** **QUESITO N.13)** ***PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLO QUOTA*** ..... **70**

**16** **QUESITO N.14)** ***ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO*** ..... **71**



# INDICE DELLE FIGURE

Figura 1 - Vista dall'alto lotti ..... 10
Figura 2 – Lotto unico: Inquadramento satellitare dell'immobile e dell'area circostante ..... 11
Figura 3 – Esterno al complesso edilizio su particella 329 ..... 12
Figura 4 - Accesso garage p.lla 2103 ..... 14
Figura 5 - Planimetria con coni ottici p.lla 329 sub.5 ..... 17
Figura 6 - Cono 1 (sx) e Cono 2 (dx) ..... 18
Figura 7 - Cono 3 (sx) e Cono 4 (dx) ..... 18
Figura 8 - Cono 5 (sx) e Cono 6 (dx) ..... 18
Figura 9 - Cono 7 (sx), Cono 8, Cono 9 (ds) ..... 19
Figura 10 - Planimetria con coni ottici sub.6 ..... 22
Figura 11 - Cono 1 (sx) e Cono 2 (dx) ..... 22
Figura 12 - Cono 3 (sx) e Cono 4 (dx) ..... 23
Figura 13 - Cono 5 (sx) e Cono 6 (dx) ..... 23
Figura 14 - Cono 7 (sx) e Cono 8 (dx) ..... 24
Figura 15 - Cono 9 (sx) e Cono 10 (dx) ..... 24
Figura 16 - Cono 11 (sx) e Cono 12 (dx) ..... 25
Figura 17 - Cono 13 (sx) e Cono 14 (dx) ..... 25
Figura 18 - Planimetria con coni ottici sub.9 ..... 27
Figura 19 - Cono 1 (sx) e Cono 2 (dx) ..... 28
Figura 20 - Cono 3 (sx) e Cono 4 (dx) ..... 28
Figura 21 - Cono 5 (sx) e Cono 6 (dx) ..... 29
Figura 22 - Cono 7 (sx) e Cono 8 (dx) ..... 29
Figura 23 - Cono 9 (sx) e Cono 10 (dx) ..... 30
Figura 24 - Cono 11 (sx) e Cono 12 (dx) ..... 30
Figura 25 - Planimetria con coni ottici sub.14 ..... 33
Figura 26 - Cono 1 (sx) e Cono 2 (dx) ..... 34
Figura 27 - Cono 3 (sx) e Cono 4 (dx) ..... 34
Figura 28 - Cono 5 (sx) e Cono 6 (dx) ..... 35
Figura 29 - Cono 7 (sx) e Cono 8 (dx) ..... 35
Figura 30 - Planimetria con coni ottici p.lla 2103 sub.5 ..... 37
Figura 31 - Cono 1 (sx) e Cono 2 (dx) ..... 37

**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

Figura 32 - Confronto planimetrie stato di fatto e catastali p.lla 329 sub.5 ..... 39
Figura 33 - Confronto planimetrie stato di fatto e catastali p.lla 329 sub.6 ..... 40
Figura 34 - Confronto planimetrie stato di fatto e catastali p.lla 329 sub.9 ..... 40
Figura 35 - Confronto planimetrie stato di fatto e catastali p.lla 329 sub.14 ..... 41
Figura 36 - Confronto planimetrie stato di fatto e catastali p.lla 2103 sub.5n ..... 41
Figura 37 - Confronto planimetria stato di fatto e di progetto assentito ..... 48
Figura 38 - Estratto PUC - Zona A ..... 49
Figura 39 - Valore OMI locazione - II semestre 2024 ..... 50
Figura 40 - Valori metroquadro locazione - 2025 ..... 50
Figura 41 - Valori di locazione Borsino Immobiliare ..... 51
Figura 42 - Estratto spese condominiali anno 2025 ..... 55
Figura 43 - Estratto spese condominiali insolute bilancio consuntivo al 2024 ..... 55
Figura 44 - Valori OMI – II semestre 2024 ..... 57
Figura 45 - Valori Metroquadro ..... 58
Figura 46 - Valori Borsino Immobiliare immobili ..... 59
Figura 47 - Valori Borsino Immobiliare autorimesse ..... 59



# ALLEGATI

**Allegato 1 – Verbale di sopralluogo**

**Allegato 2 – Certificato Anagrafico di Stato Civile**

**Allegato 3 – Foto esterne**

**Allegato 4 – Riscontro richiesta di accesso agli atti titoli edilizi p.lla 329**

**Allegato 5 – Riscontro richiesta di accesso agli atti titoli edilizi p.lla 2103**

**Allegato 6 – Planimetrie stato di fatto f. 9, p.lla 329, sub. 5**

**Allegato 7 – Foto interne f. 9, p.lla 329, sub. 5**

**Allegato 8 – Planimetria stato di fatto f.9, p.lla 329, sub.6**

**Allegato 9 – Foto interne f. 9, p.lla 329, sub. 6**

**Allegato 10 – Planimetria stato di fatto f.9, p.lla 329, sub.9**

**Allegato 11 – Foto interne f. 9, p.lla 329, sub. 9**

**Allegato 12 – Planimetria stato di fatto f.9, p.lla 329, sub.14**

**Allegato 13 – Foto interne f. 9, p.lla 329, sub. 14**

**Allegato 14 – Planimetria stato di fatto f.9, p.lla 2103, sub.5**

**Allegato 15 – Foto interne f.9, p.lla 2103, sub.5**

**Allegato 16 – Visure catastali storiche ed attuali**

**Allegato 17 – Docfa prot. n. 406509/2001**



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

**Allegato 18 – Docfa prot. n. SA0431695/2001**

**Allegato 19 – Planimetrie catastali**

**Allegato 20 – Estratti di mappa catastale**

**Allegato 21 – Titolo di proprietà NN.48392/38842 del 23.10.2009**

**Allegato 22 – Titolo di proprietà NN. 8557/6444 del 12.03.2002**



**Allegato 23 – Titolo di proprietà NN. 10132/6086 del 24.02.2007**

**Allegato 24 – Titolo di proprietà NN. 51773/41461 del 16.11.2009**

**Allegato 25 – Titolo di proprietà NN. 3262/3338 del 26.01.2012**

**Allegato 26 – Estratto PUC Zona A**

**Allegato 27 – Contratti di locazione Lotto 1, Lotto 3, Lotto 4**

**Allegato 28 – Ispezioni ipotecarie**

**Allegato 29 – Situazione contabile spese condominiali**

**Allegato 30 – Regolamento condominiale**

**Allegato 31 – Certificato di residenza**

**Allegato 32 – Attestazione di invio perizia di stima alle parti**

**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

## 1. Incarico e cronologia delle fasi di indagini

### PREMESSA

In data 22.07.2025 la sottoscritta Ing. Marianna Caiazza, iscritta all'Albo Professionale degli Ingegneri della provincia di Salerno al n° 7465 – sez.A, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore (SA), accettava la nomina dal Giudice Maria Troisi come Esperto Stimatore nella procedura esecutiva n.127/2023 R.G.E. promossa da OMISSIS in danno di OMISSIS.



Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 02.08.2025 presso i luoghi di causa siti in Via Nicotera, n.44 (ex. Via Giuseppe Verdi) nel Comune di Baronissi (SA).

Si riportano i quesiti ricevuti durante l'udienza di conferimento dell'incarico peritale:

a) *Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;*

b) *Quesito n.1) identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*

c) *Quesito n.2) elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

d) *Quesito n.3) procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*

e) *Quesito n.4) procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

f) *Quesito n.5) procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*

g) *Quesito n.6) verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*

h) *Quesito n.7) indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*

i) *Quesito n.8) specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

*j) Quesito n.9) verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale,*

*k) Quesito n.10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

*l) Quesito n.11) fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*



*m) Quesito n.12) procedere alla valutazione dei beni;*

*n) Quesito n.13) procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la solo quota;*

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

Le attività svolte hanno riguardato lo studio della documentazione presente agli atti, l'acquisizione della documentazione catastale, dei titoli abilitativi, degli atti e dei certificati vari nonché l'esecuzione di indagini tecniche necessarie per dare risposte ai quesiti.

A seguito del mandato conferito, la sottoscritta ha effettuato n.1 sopralluoghi in data 02.08.2025 *(Allegato 1 – Verbale di sopralluogo)* insieme al Custode Giudiziario l'Avv. Annamaria Russo, presso i luoghi di causa. Si è provveduto ad ispezionare i luoghi di causa ed effettuare i rilievi metrici e fotografici riscontrando piena collaborazione nell'espletamento di tali compiti da parte degli inquilini degli immobili esecutati e dell'Avv. Naddeo Fortunato, difensore costituito del debitore.

TUTTO CIÒ PREMESSO

La sottoscritta CTU, esaminato lo stato dei luoghi ed avendo effettuato ogni altra indagine e valutazione, redige la presente Perizia di Stima.



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

## 2. Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati estendendosi sino all'atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.



Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati correttamente nella suddetta certificazione, alla quale risultano allegati gli estratti catastali storici.

Si è provveduto all'acquisizione del certificato di stato civile non essendo stato quest'ultimo depositato agli atti dal creditore. Nell'estratto del Certificato Anagrafico di Stato Civile il Sig. OMISSIS risulta celibe *(Allegato 2 – Certificato Anagrafico di Stato Civile)*.

## 3. Quesito n.1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono così distinti:

- Abitazione di tipo civile, sviluppata al piano T censita in Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 9 Particella 329 subalterno 5 e sito in Via Nicotera, n. 44 (ex. Via Giuseppe Verdi n.32), interno 3, intestato a OMISSIS (C.F. OMISSIS) con diritto di proprietà per 1/4;
- Abitazione di tipo civile, sviluppata su piano T-1 censita in Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 9 Particella 329 subalterno 6 e sito in Via Nicotera, n. 44 (ex. Via Giuseppe Verdi n.32), interno 4, intestato a OMISSIS (C.F. OMISSIS) con diritto di proprietà per 1/1;
- Abitazione di tipo civile, sviluppata al piano 1 censita in Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 9 Particella 329 subalterno 9 e sito in Via Nicotera, n. 44 (ex. Via Giuseppe Verdi n.32), interno 7, intestato a OMISSIS (C.F. OMISSIS) con diritto di proprietà per 1/1;
- Abitazione di tipo civile, sviluppata al piano 2 censita in Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 9 Particella 329 subalterno 14 e sito in Via Nicotera, n. 44 (ex. Via Giuseppe Verdi n.32), interno 12, intestato a OMISSIS (C.F. OMISSIS) con diritto di proprietà per 1/4;
- Autorimessa, sviluppata al piano S1 censita in Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 9 Particella 2103 subalterno 5 e sito in Via Giuseppe Verdi, intestato a OMISSIS (C.F. OMISSIS) con diritto di proprietà per 1/1.



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

Dall'analisi della documentazione, atto di pignoramento e atto di acquisto trascritto in suo favore, è stata accertata la corrispondenza della titolarità indicata e la congruenza dei dati catastali.

## 4. Quesito n.2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*



Le quattro unità immobiliari ricadenti sulla particella 329 sono inserite in un complesso edilizio che comprende complessivamente sedici abitazioni di tipo civile, un'abitazione di tipo rurale e una corte comune. L'autorimessa individuata con la particella 2103 si colloca invece in un fabbricato distinto, seppur adiacente, costituito da quattro autorimesse al piano seminterrato (S1) e da due abitazioni di tipo economico*[Figura 1]*.




*Figura 1 - Vista dall'alto lotti*

Le unità immobiliari, in virtù delle loro caratteristiche e accertata le distinte autonomie funzionali e reddituali, sono state considerate singolarmente, determinando la suddivisione dei beni in cinque distinti lotti funzionali.

Le cinque unità sono ubicate nel Comune di Baronissi (SA), in via G. Nicotera n.44, (ex. Giuseppe Verdi), nella parte alta del territorio comunale. La zona risulta ben servita



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

e dotata di tutte le principali infrastrutture e servizi di pubblica utilità. In particolare, la posizione garantisce un facile collegamento con il nodo viario Lancusi–Baronissi (Autostrada A2), distante circa 2,9 km, e si trova a soli 750 metri dalla sede comunale. A breve distanza, circa 600 metri, è presente la Scuola secondaria di primo grado, mentre a poco più di due chilometri, precisamente 2,4 km, si colloca il Liceo scientifico e delle scienze applicate. Lo stabile è inoltre ben collegato al polo universitario: il campus principale dell'Università degli Studi di Salerno si trova a circa 6 km, mentre la Facoltà di Medicina e Chirurgia è raggiungibile in 2,6 km. Nel raggio di circa cinque chilometri sono comunque presenti tutti i servizi necessari alla residenza, quali palestre, fermate degli autobus, centri commerciali, supermercati e varie attività di vicinato, che contribuiscono a rendere l'area pienamente funzionale e ben integrata nel contesto urbano. *[Figura 2]*.



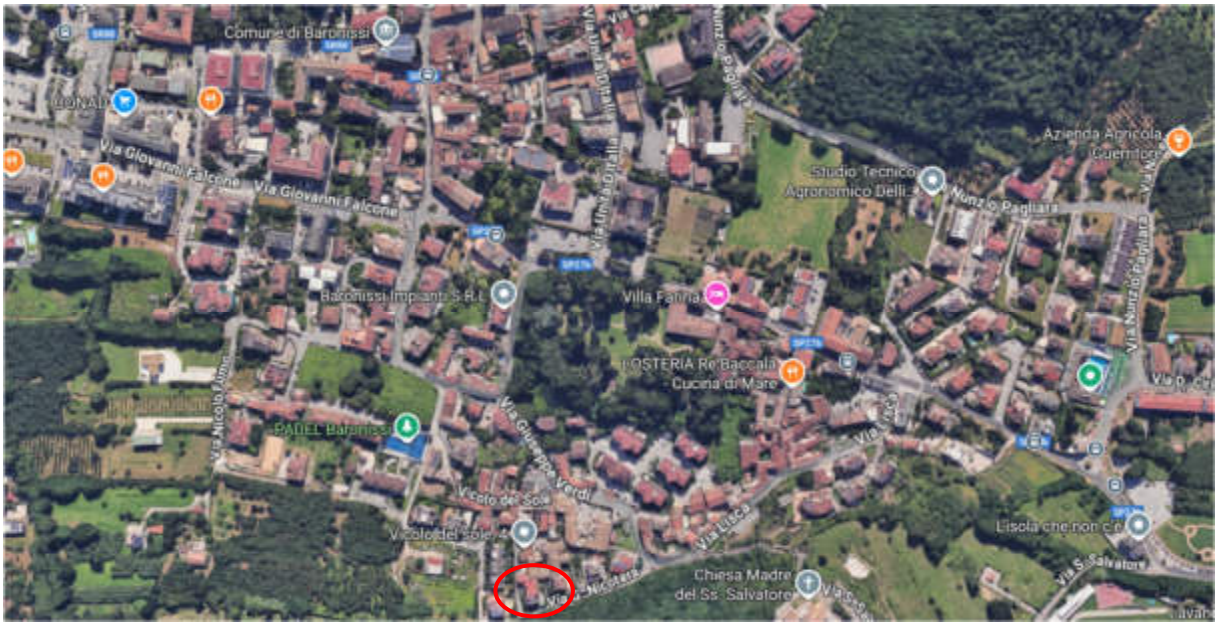



*Figura 2 – Lotto unico: Inquadramento satellitare dell'immobile e dell'area circostante*

Il complesso edilizio ricadente sulla particella 329 si configura come un fabbricato a corte, con uno sviluppo planimetrico irregolare in cui i confini presentano, sui quattro lati, l'alternanza di corpi costruiti e spazi aperti. L'accesso principale è collocato sul lato Est e avviene attraverso un portone di impianto storico che introduce alla corte interna, vero cuore dell'organismo edilizio. La corte si presenta come uno spazio comune dall'aspetto ordinato e gradevole, arricchito dalla presenza di vegetazione e fioriere che contribuiscono a creare un ambiente raccolto e accogliente. Su questo spazio centrale si affacciano i diversi corpi del fabbricato, con ingressi, balconi e scale che ne definiscono i prospetti interni. *[Figura 3 e Allegato 3 – Foto esterne]*.



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf



*Figura 3 – Esterno al complesso edilizio su particella 329*

**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

Tale fabbricato è stato costruito in data **antecedente al 1° settembre 1967** (vedi atti) e che a seguito del sisma del 1980 parte di esso *(Allegato 4 – Riscontro richiesta di accesso agli atti titoli edilizi p.lla 329)*:

- è stato **ristrutturato e ricostruito** in virtù della **concessione edilizia n. 56** rilasciata dal Comune di Baronissi in data **22 aprile 1999**;
- con successiva **variante in sanatoria** in virtù della **concessione edilizia n. 59** rilasciata dal Comune di Baronissi in data **4 giugno 2002.**



Il complesso edilizio è un antico caseggiato realizzato con strutture verticali in muratura di tufo e solai prevalentemente in legno, con alcune porzioni in calcestruzzo armato e latero-cementizie. Si tratta di una tipica casa a corte, sviluppata su due livelli oltre al sottotetto, con copertura a falde in legno e manto di tegole in cotto.
La corte interna presenta una pavimentazione in cotto; le scale esterne più antiche sono rivestite in pietra naturale porosa con balaustre in continuità cromatica, mentre quelle di più recente costruzione sono rifinite in marmo e dotate di parapetti in ferro. Al piano terra si trovano ambienti con strutture a volta che fungono da porticati, i cui estradossi costituiscono balconi per i piani superiori.
Le facciate, tinteggiate in giallo ocra con finitura ruvida, si presentano in condizioni complessivamente discrete, pur con alcune criticità quali scrostamenti di intonaco e fenomeni di umidità di risalita, particolarmente evidenti al piano terra ed in prossimità delle scale.
All'interno del compendio sono presenti le quattro unità immobiliari oggetto di stima, identificate catastalmente con i subalterni 5, 6, 9 e 14, che nel prosieguo verranno indicate rispettivamente come Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 4.

Il garage ricadente sulla particella 2103 è inserito in un fabbricato libero su tre lati, ad eccezione del prospetto Ovest che risulta in aderenza al complesso edilizio insistente sulla particella 329. In particolare, l'autorimessa è ubicata nell'angolo Sud-Est dell'edificio e dispone di accesso diretto dalla strada che si affaccia sulla piazzetta antistante entrambi i fabbricati *[Figura 4 e Allegato 3 – Foto esterne]*.



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf



*Figura 4 - Accesso garage p.lla 2103*

Il fabbricato è stato costruito in data **antecedente al 1° settembre 1967** e ha subito successivi interventi legittimati dai seguenti titoli edilizi *(Allegato 5 – Riscontro richiesta di accesso agli atti titoli edilizi p.lla 2103)*:

- **demolizione e ricostruzione giusta concessione edilizia n. 33 del 17 maggio 2004;**
- **permesso di costruire in variante n. 51 del 31 luglio 2006;**
- **successivo permesso di costruire in variante in sanatoria n. 70 del 20 novembre 2008;**
- **DIA di completamento prot. N. 24153 del 22 settembre 2010;**
- **Domanda di rilascio certificazione di agibilità prot. N. 6185 del 9 marzo 2012 con annessi allegati.**

Il complesso edilizio si sviluppa su due piani fuori terra più uno interrato e una copertura. L'organismo è del tipo intelaiato in c.a. con solai interpiano e copertura a falde inclinate in latero-cemento. L'autorimessa identificata con il subalterno 5, verrà di seguito identificata come Lotto 5.



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

Di seguito si riportano la descrizione dei lotti funzionali con il relativo calcolo delle superfici commerciali.

Il calcolo della superficie commerciale, derivante dalle superfici lorde, è stato ottenuto ai sensi delle norme *UNI EN 10750/2005 UNI EN 15733/2011* e del *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*.
Le superfici lorde sono state rilevate dalla planimetria dello stato di fatto adottando il disposto del *DPR 138/98 armonizzato* con quanto indicato nel *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi della Agenzia del Territorio – Capitolo 3. Criteri di calcolo delle consistenze.*
La superficie commerciale è pari alla somma:

a) Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze d'uso esclusivo:
    - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
    - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc…).

Inoltre, per il calcolo della superficie omogeneizzata sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

- Vani principali + accessori diretti = 100%;
- Accessori indiretti comunicanti = 50%;
- Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva = 10% fino alla superficie definita dai vani principali con accessori diretti, 2% per la parte eccedente;
- Balconi e terrazze comunicanti = 30% fino a 25mq, 10% per la parte eccedente.

### *4.1 Lotto 1: Foglio 9 Particella 329 subalterno 5, piano terra*

L'unità immobiliare ha destinazione residenziale ed è situata interamente al piano terra, interno 3, sviluppandosi su un unico livello con altezza interna netta uniforme pari a 3,25 m. La distribuzione interna risulta semplice, come di seguito articolata *[Figura 5 e Allegato 6 – Planimetria stato di fatto f.9, p.lla 329, sub.5):*



**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*

STUDIO TECNICO
Ing. Marianna Caiazza

Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

- **Ingresso e soggiorno**. L'accesso avviene direttamente nel soggiorno di circa 14,00 m², ambiente principale della casa, dotato di portafinestra con affaccio sulla corte comune *[Figure 6–7]*. Le finiture si presentano di tipo ordinario, con pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate.
- **Angolo cottura.** In adiacenza al soggiorno è ricavato un piccolo angolo cottura di circa 4,00 m² *[Figura 7]* attualmente dotato degli allacci essenziali ma di modeste dimensioni e privo di particolari arredi fissi.
- **Bagno.** L'unità dispone di un bagno di 4,37 m² *[Figura 8]* privo di finestra ma con ventilazione meccanica, rivestito con piastrelle ceramiche a tutta altezza. Sono presenti i principali sanitari, in condizioni discrete.
- **Camera da letto matrimoniale**. La camera principale, di circa 15,50 m², si affaccia su una loggia di 3 m² con accesso diretto ad un giardino piastrellato di circa 24,58 m² *[Figure 8–9],* che garantisce uno spazio privato a diretto servizio della zona notte. La stanza è ben illuminata, con pavimentazione uniforme e infissi in legno/vetro semplice.



L'unità presenta rifiniture di livello sufficiente, con pavimentazioni in piastrelle e pareti tinteggiate. È dotata di impianto elettrico e impianto idrico-sanitario funzionanti, nonché di un impianto di climatizzazione invernale composto da caldaia e radiatori. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo.

L'unità immobiliare si presenta ordinata e conforme dal punto di vista edilizio, tuttavia la distribuzione interna appare più ispirata a criteri di semplicità ed economia costruttiva che a un'effettiva ricerca di funzionalità abitativa. Tale impostazione si traduce in alcune criticità oggettive: l'ingresso diretto nel soggiorno senza spazi filtro riduce la privacy, l'angolo cottura risulta sottodimensionato e poco fruibile, il bagno privo di finestra limita il comfort igienico-sanitario, mentre l'accesso al giardino esclusivamente attraverso la camera matrimoniale ne condiziona l'uso, riducendone il valore come spazio di condivisione. Questi aspetti, pur non compromettendo la vivibilità generale, evidenziano una progettazione essenziale che sacrifica la funzionalità quotidiana a favore della semplicità costruttiva.



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

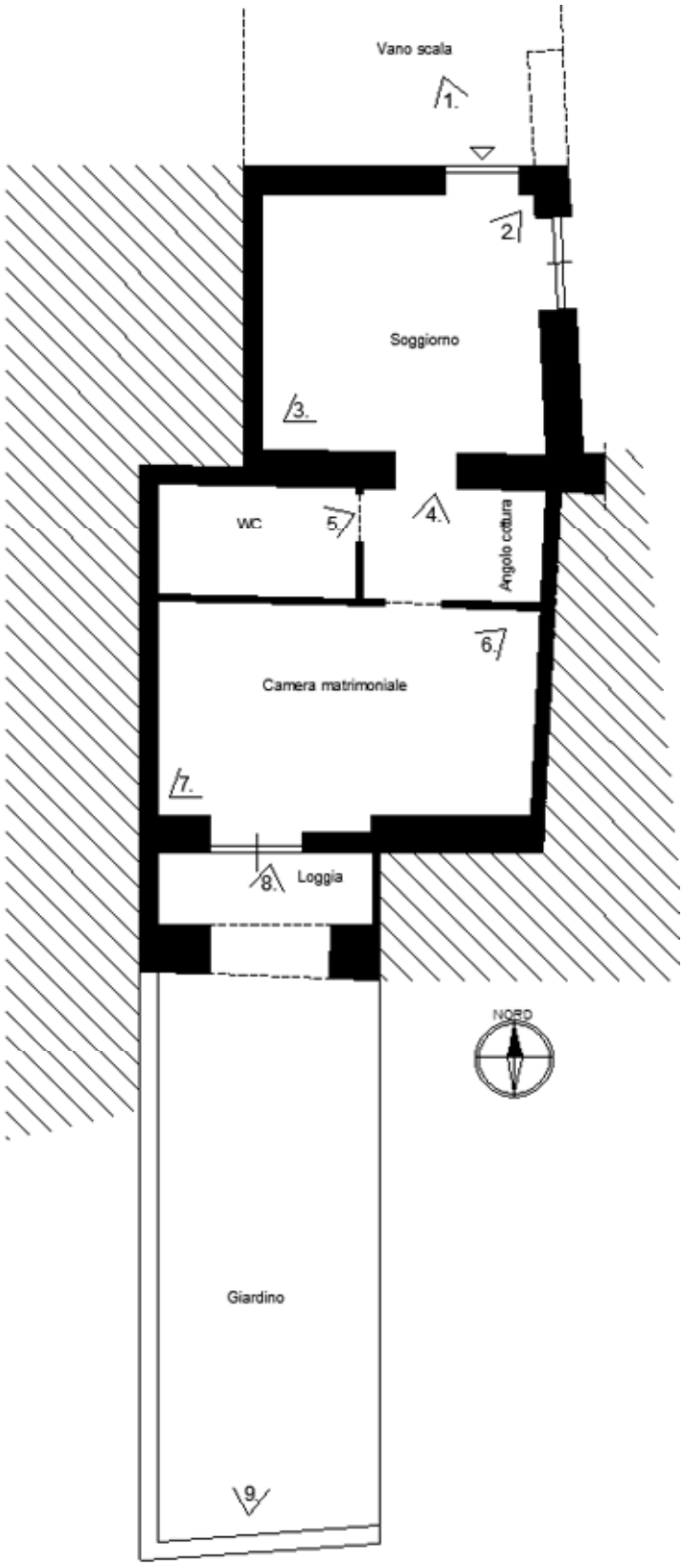



*Figura 5 - Planimetria con coni ottici p.lla 329 sub.5*



**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*

STUDIO TECNICO
Ing. Marianna Caiazza

Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf




*Figura 6 - Cono 1 (sx) e Cono 2 (dx)*

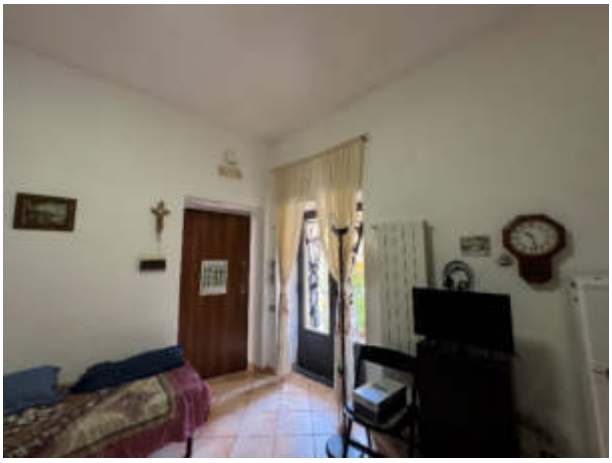



*Figura 7 - Cono 3 (sx) e Cono 4 (dx)*

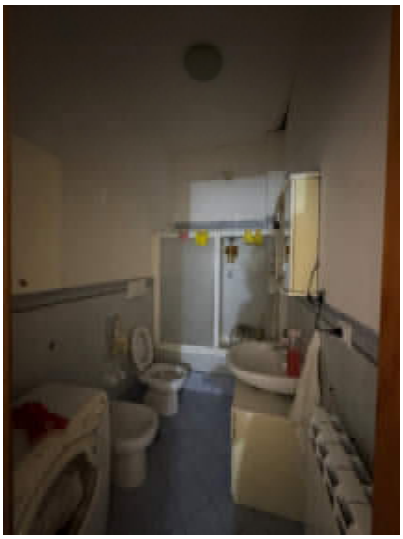
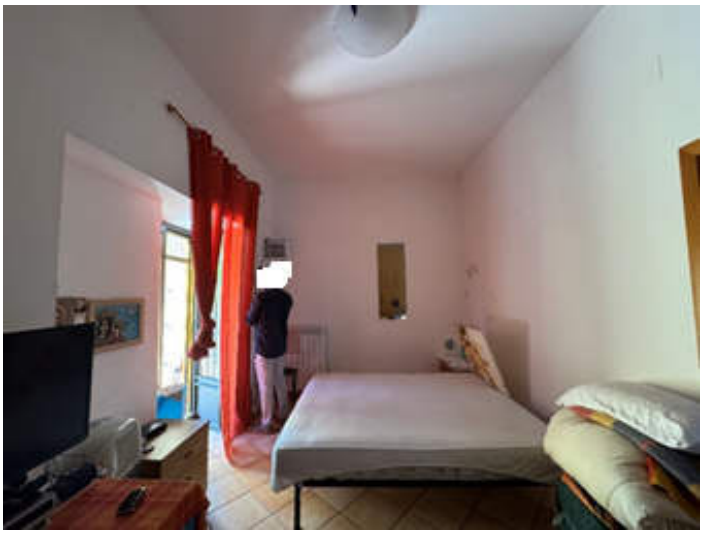



*Figura 8 - Cono 5 (sx) e Cono 6 (dx)*



**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*

STUDIO TECNICO
Ing. Marianna Caiazza

Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf



*Figura 9 - Cono 7 (sx), Cono 8, Cono 9 (ds)*

Dunque, le finiture possono essere classificate di livello economico e nel complesso l'appartamento si presenta in mediocri condizioni generali di conservazione e manutenzione.

Per maggiori dettagli e chiarezza, si rimanda ai rilievi fotografici in allegato *(Allegato 7 – Foto interne f. 9, p.lla 329, sub. 5 ).*

L'appartamento è munito di attestato di prestazione energetica (APE), classe G, come dichiarato nel contratto di locazione.

Per quanto sopra premesso si riporta di seguito la tabella riepilogativa con il computo della Superficie Commerciale:

| | SUPERFICI LORDE | COEFF. RAGG. | SUP. COMM. |
|---|---|---|---|
| | *mq* | - | *mq* |
| **Vani principali + accessori diretti** | 50,18 | 1 | 50,18 |
| **Aree scoperte** | 27,05 | 0,10 | 2,70 |
| **Balconi, terrazze e simili comunicanti** | 5,05 | 0,30 | 1,51 |
| | | 0,15 | - |
| | | *TOT.* | **54,39** |

**La superficie commerciale dell'immobile del Lotto 1 è pari a 54,39 mq.**



**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*

STUDIO TECNICO
Ing. Marianna Caiazza

Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

- ***4.2 Lotto 2: Foglio 9 Particella 329 subalterno 6, piano terra e primo***

L'unità immobiliare, interno 4, ha destinazione residenziale ed è articolata su due livelli: al piano terra si sviluppa un ampio ambiente open space in stile rustico, caratterizzato da altezze interne che raggiungono i 3,60 m, mentre il piano primo, con altezza pari a 2,85 m, è collegato mediante scala interna. La distribuzione interna risulta la seguente *[Figura 10 e Allegato 8 – Planimetria stato di fatto f.9, p.lla 329, sub.6]:*



- **Piano terra - zona giorno**. L'ingresso dalla corte comune immette in un ambiente unico di 26,13 m² che accoglie salotto, sala da pranzo e cucina in muratura *[Figure 11–12].* Lo spazio, ampio seppur poco luminoso, conserva un carattere rustico nelle finiture.
- **Bagno zona giorno**. A servizio della zona giorno è presente un bagno finestrato di 2,74 m² *[Figura 12]*, dotato dei principali sanitari.
- **Giardino esclusivo**. Dal soggiorno si accede direttamente ad un giardino esclusivo di 15,84 m² *[Figure 11–12],* pavimentato e caratterizzato dall'assenza di delimitazioni fisiche su un lato. Tale configurazione non definisce in maniera chiara i confini di proprietà, determinando di fatto una continuità con il giardino dell'unità immobiliare adiacente, con cui condivide un lato in comune.
- **Piano primo – zona notte**. Una scala interna, abbastanza impegnativa per sviluppo ed alzata, conduce ad un disimpegno finestrato di 3,93 m² *[Figure 14–17],* che funge da snodo distributivo per gli ambienti del piano superiore.
- **Camera matrimoniale.** Di 18,48 m², presenta un pavimento in parquet rustico di tonalità scura ed è dotata di un terrazzino esclusivo di 4,95 m² con affaccio sulla corte comune *[Figure 15–16].* Parte del locale si apre direttamente sul vano scala, determinando un contatto visivo immediato con quest'ultimo.
- **Bagno zona notte**: ambiente finestrato di 3,54 m², posto a servizio della camera *[Figura 17].*

Le finiture interne seguono uno stile rustico, con pavimentazioni in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate in colori vivaci. Il solaio interpiano con travi in legno a vista conferisce uniformità e carattere all'intero immobile. Gli impianti risultano funzionanti: sono presenti impianto elettrico, idrico-sanitario e di climatizzazione invernale, alimentato sia da caldaia con radiatori sia da un termocamino. Gli infissi sono in legno con vetro singolo.

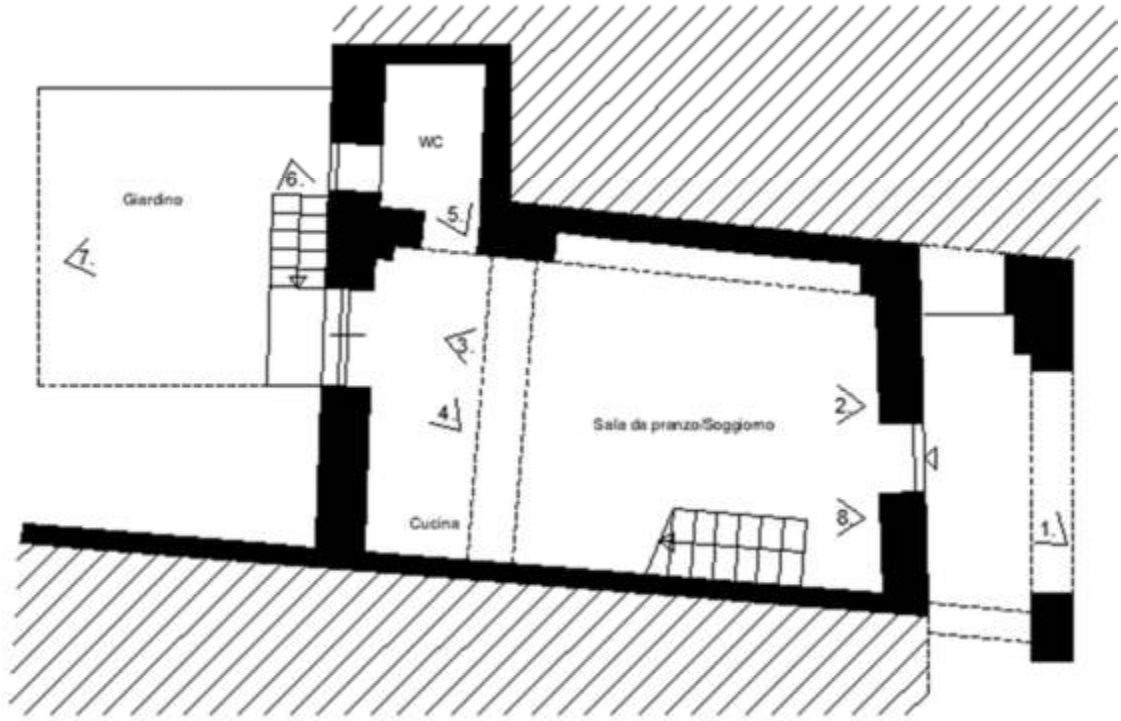


Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

Il duplex è regolare e abitabile, con spazi ben distinti tra zona giorno al piano terra e zona notte al piano superiore. La presenza di doppi servizi, di un terrazzino e di un giardino esclusivo rappresentano elementi positivi che ne aumentano il valore funzionale. Restano tuttavia alcune criticità: la scala interna risulta impegnativa, il giardino non è delimitato su un lato e i confini con la proprietà adiacente appaiono incerti, mentre la scarsa luminosità del piano terra riduce il comfort abitativo. Nel complesso, l'unità garantisce una buona vivibilità ed è in condizioni decorose, pur presentando margini di miglioramento in termini di efficienza energetica e di qualità della luce naturale.



PIANO TERRA




**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

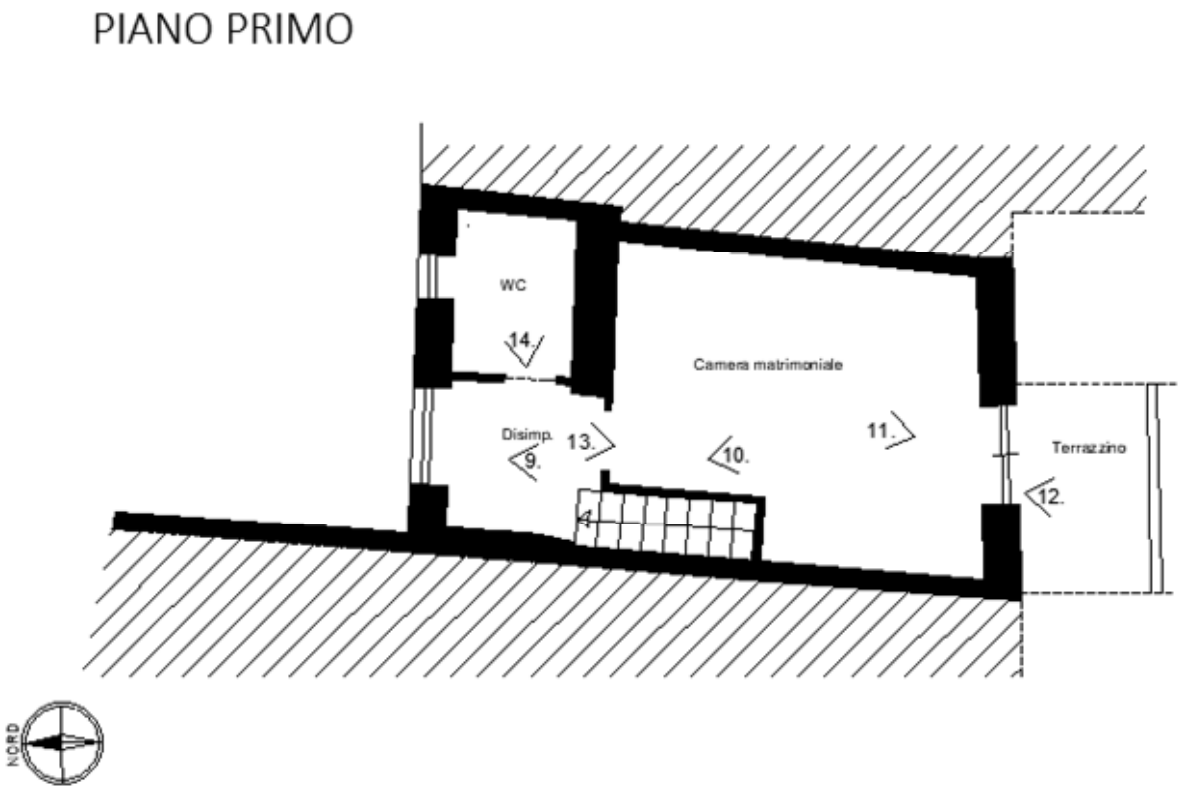



*Figura 10 - Planimetria con coni ottici sub.6*



*Figura 11 - Cono 1 (sx) e Cono 2 (dx)*



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf





*Figura 12 - Cono 3 (sx) e Cono 4 (dx)*



*Figura 13 - Cono 5 (sx) e Cono 6 (dx)*

**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

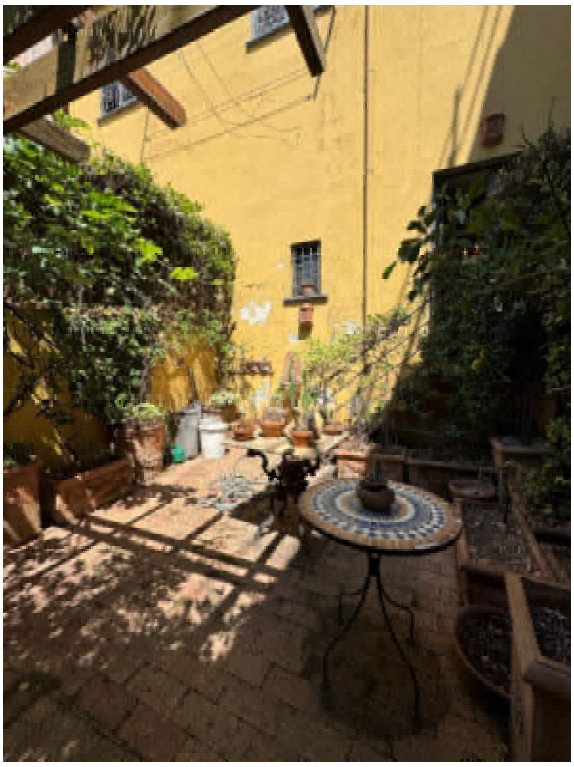



*Figura 14 - Cono 7 (sx) e Cono 8 (dx)*

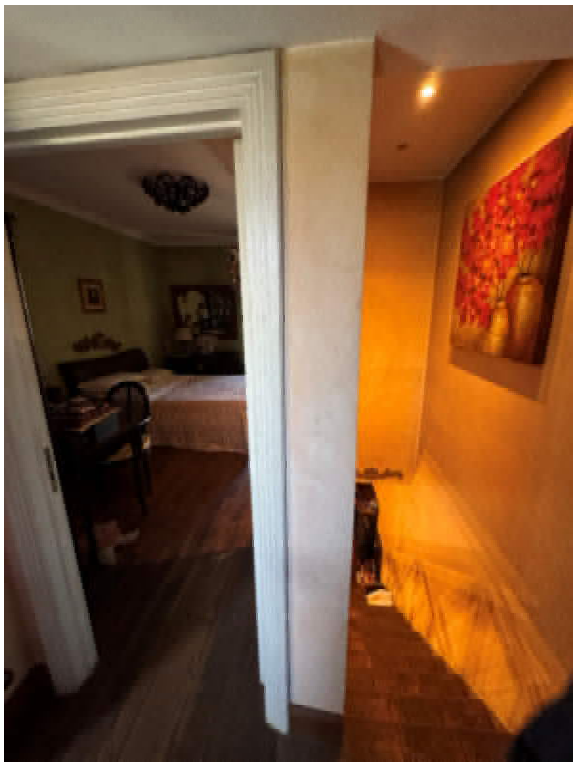
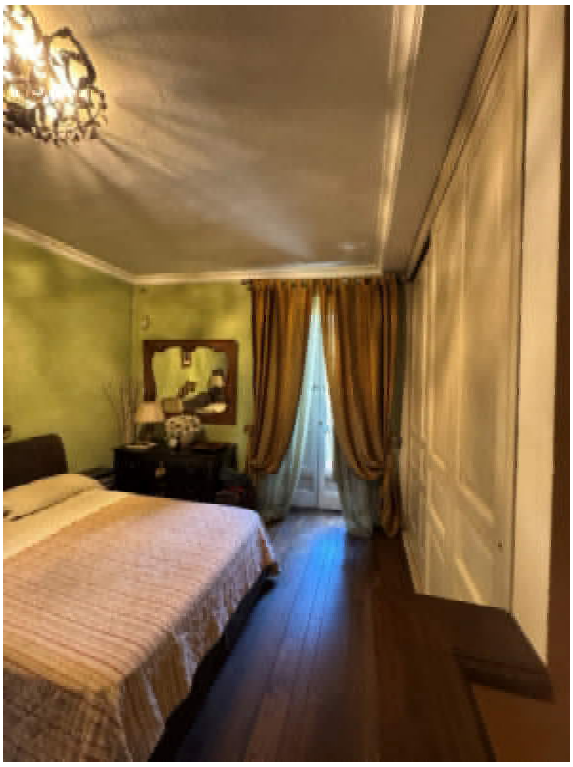



*Figura 15 - Cono 9 (sx) e Cono 10 (dx)*



**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf




*Figura 16 - Cono 11 (sx) e Cono 12 (dx)*

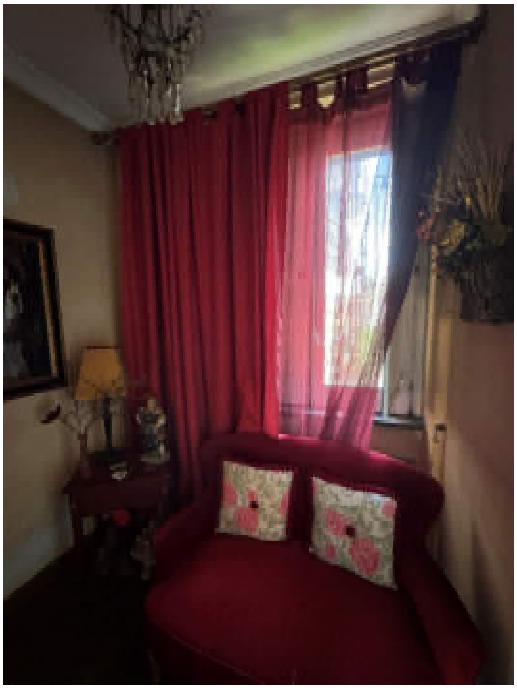



*Figura 17 - Cono 13 (sx) e Cono 14 (dx)*

Dunque, le finiture possono essere classificate di livello medio, ma nel complesso l'appartamento si presenta in normali condizioni generali di conservazione e manutenzione.



**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*

STUDIO TECNICO
Ing. Marianna Caiazza

Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

Per maggiori dettagli e chiarezza, si rimanda ai rilievi fotografici in allegato *(Allegato 9 – Foto interne f. 9, p.lla 329, sub. 6).*
L'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE). Per ottenere l'APE, sarà necessario incaricare un tecnico abilitato, per un costo di circa 250 €.

Per quanto sopra premesso, si riporta di seguito la tabella riepilogativa con il computo della Superficie Commerciale:



| | SUPERFICI LORDE | COEFF. RAGG. | SUP. COMM. |
|---|---|---|---|
| | *mq* | - | *mq* |
| **Vani principali + accessori diretti** | 81,65 | 1 | 81,65 |
| **Aree scoperte** | 13,62 | 0,10 | 1,36 |
| **Balconi, terrazze e simili comunicanti** | 10,50 | 0,30 | 3,15 |
| | | 0,15 | - |
| | | *TOT.* | **86,16** |

**La superficie commerciale dell'immobile del Lotto 2 è pari a 86,16 mq.**

- ***4.3 Lotto 3: Foglio 9 Particella 329 subalterno 9, piano primo***

L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, si sviluppa prevalentemente al piano primo, interno 7, con altezza interna uniforme pari a 2,85 m, ad eccezione di due gradini che introducono alla zona notte. La distribuzione interna è la seguente *[Figura 18 e Allegato 10 – Planimetria stato di fatto f.9, p.lla 329, sub.9]:*

- **Accesso e loggiato**. L'ingresso avviene dall'area comune tramite una scala esterna che conduce a un loggiato coperto; da qui, attraverso ulteriori due gradini, si raggiunge la porta di ingresso dell'unità immobiliare *[Figura 19].*
- **Ingresso e zona giorno**. L'ingresso immette in un disimpegno che introduce in un piccolo open space con doppia esposizione, articolato in salotto/sala da pranzo con angolo cottura. La superficie complessiva è di 17,83 m² *[Figure 20–21].* L'ambiente, seppur contenuto, risulta accogliente e ben distribuito, con affacci che garantiscono una discreta illuminazione naturale.



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

- **Disimpegno e bagno**. Dal soggiorno si sviluppa un corridoio che conduce alla zona servizi: sul lato sinistro è collocato un bagno finestrato di 3,30 m² *[Figura 23],* dotato dei principali sanitari e rivestito in ceramica.
- **Zona notte**. Proseguendo lungo il corridoio, sulla destra si accede alla zona notte, composta da:
  - **Cameretta** finestrata di 6,32 m² *[Figura 23],* adatta come stanza singola o studio;
  - **Camera da letto matrimoniale** di 16,37 m², con doppia esposizione, finestra affacciata sulla corte comune e balcone con vista sulla strada principale *[Figura 24]*.



L'appartamento presenta pavimentazioni in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in legno e chiusure oscuranti. È dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e di climatizzazione invernale con caldaia e radiatori.

Gli ambienti risultano funzionali e ben distinti seppur di piccole dimensioni fatta eccezione per la camera da letto.

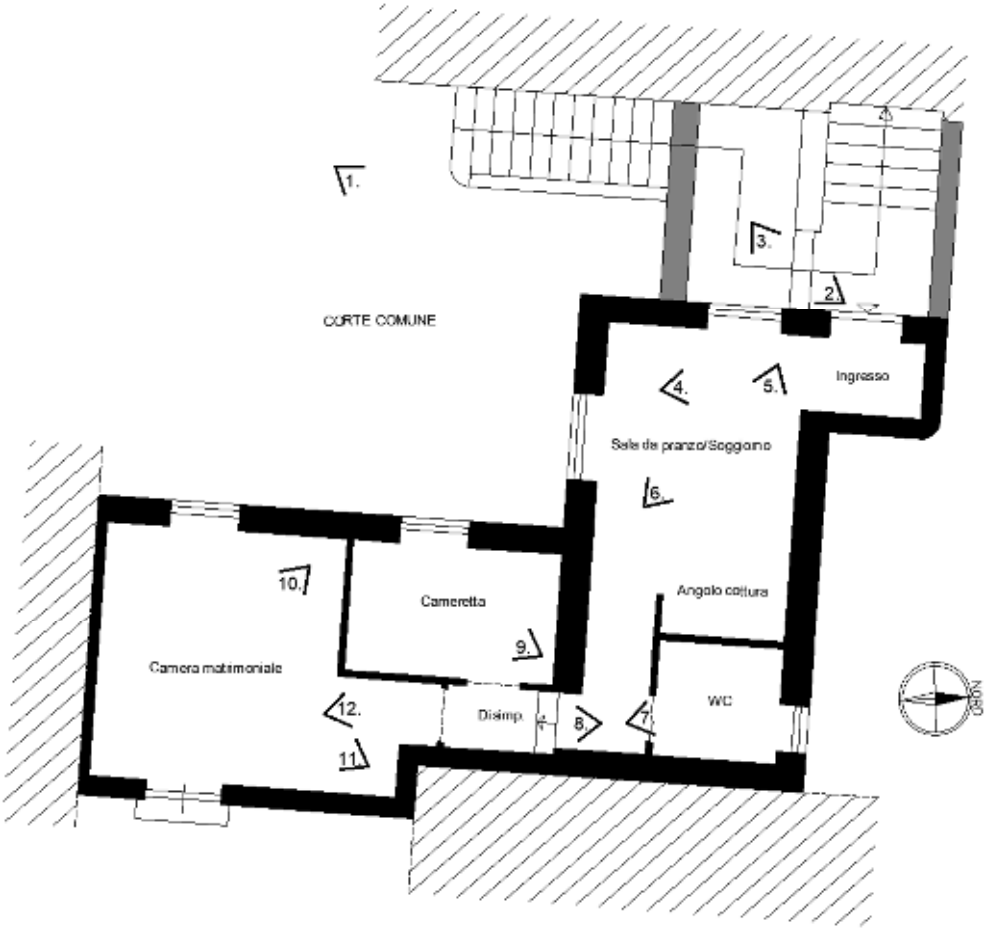



*Figura 18 - Planimetria con coni ottici sub.9*



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf





*Figura 19 - Cono 1 (sx) e Cono 2 (dx)*





*Figura 20 - Cono 3 (sx) e Cono 4 (dx)*



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf





*Figura 21 - Cono 5 (sx) e Cono 6 (dx)*



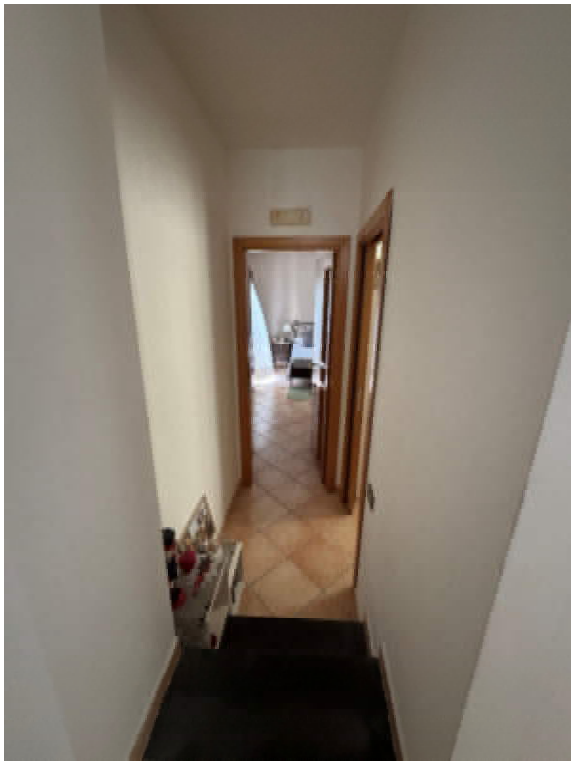


*Figura 22 - Cono 7 (sx) e Cono 8 (dx)*



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf





*Figura 23 - Cono 9 (sx) e Cono 10 (dx)*



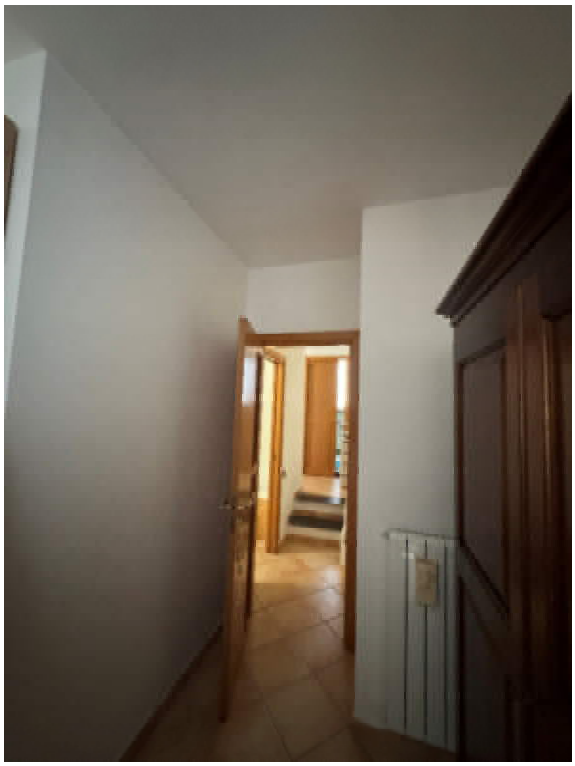


*Figura 24 - Cono 11 (sx) e Cono 12 (dx)*



**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*

STUDIO TECNICO
Ing. Marianna Caiazza

Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

Dunque, le finiture possono essere classificate di livello normale e nel complesso l'appartamento si presenta in buone condizioni generali di conservazione e manutenzione.
Per maggiori dettagli e chiarezza, si rimanda ai rilievi fotografici in allegato *(Allegato 11 – Foto interne f. 9, p.lla 329, sub. 9).*
L'appartamento è munito di attestato di prestazione energetica (APE), come dichiarato nel contratto di comodato gratuito.



Per quanto sopra premesso, si riporta di seguito la tabella riepilogativa con il computo della Superficie Commerciale:

| | SUPERFICI LORDE | COEFF. RAGG. | SUP. COMM. |
|---|---|---|---|
| | *mq* | - | *mq* |
| **Vani principali + accessori diretti** | 61,64 | 1 | 61,64 |
| **Balconi, terrazze e simili comunicanti** | 0,41 | 0,30 | 0,123 |
| | | 0,15 | - |
| | | *TOT.* | **61,76** |

**La superficie commerciale dell'immobile del Lotto unico è pari a 61,76 mq.**

- ***4.4 Lotto 4: Foglio 9 Particella 329 subalterno 14, piano secondo***

L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, è ubicata al piano secondo, interno 12, e si sviluppa prevalentemente su un unico livello, fatta eccezione per due gradini che introducono alla zona notte. La configurazione è quella tipica di una mansarda, caratterizzata da copertura a falde inclinate – singola o doppia a seconda degli ambienti – con altezze variabili da un massimo di 3,25 m a un minimo di 1,80 m. La distribuzione interna è la seguente *[Figura 25 e Allegato 12 – Planimetria stato di fatto f.9, p.lla 329, sub.14]:*

- **Accesso e terrazzo**. L'ingresso avviene tramite rampe di scale esterne che conducono direttamente ad un ampio e soleggiato terrazzo di pertinenza, della superficie di circa 30,95 m² *[Figura 26].* Questo spazio esterno rappresenta un importante valore aggiunto per l'unità.



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

- **Open space**. Dall'ingresso si accede ad un open space di 19,70 m² che accoglie soggiorno, sala da pranzo e cucina in un unico ambiente funzionale *[Figura 27]*. L'altezza variabile, compresa tra 3,25 m e 1,80 m, e le falde inclinate della copertura conferiscono all'ambiente il tipico carattere mansardato, suggestivo ma con alcune limitazioni di fruibilità nelle porzioni più basse. Le finestre disposte lungo le pareti risultano di dimensioni ridotte e forniscono una limitata illuminazione naturale; tuttavia, la presenza di un lucernario in copertura garantisce un apporto luminoso abbastanza sufficiente a rendere l'ambiente nel complesso gradevole e vivibile.
- **Camera da letto**. La zona notte è composta da una camera finestrata di 10,76 m² *[Figura 28],* di dimensioni contenute e poco illuminata, raggiunta attraverso due gradini che ne definiscono la separazione rispetto alla zona giorno.
- **Bagno**. Completa l'unità un bagno finestrato di 3,52 m² *[Figura 29],* dotato dei principali sanitari e rifinito con rivestimenti ceramici.

L'unità immobiliare presenta finiture semplici ma funzionali, con pavimentazioni in piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo. L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori (anche se la caldaia in sede di sopralluogo risultava fuori uso).

L'unità immobiliare è abitabile e regolare, pensata soprattutto per ospitare una o due persone. Tra i punti di forza si evidenziano l'ampio terrazzo di pertinenza, che rappresenta un prolungamento importante degli spazi interni. Tra le criticità, invece, vanno segnalate le dimensioni contenute dei vani principali, la scarsa altezza utile in alcune porzioni dovuta alle falde inclinate e, soprattutto, la scomodità derivante dalla posizione del bagno, accessibile solo attraverso la zona notte. Nel complesso, l'immobile offre condizioni abitative decorose e funzionali.



**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*

STUDIO TECNICO
Ing. Marianna Caiazza

Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

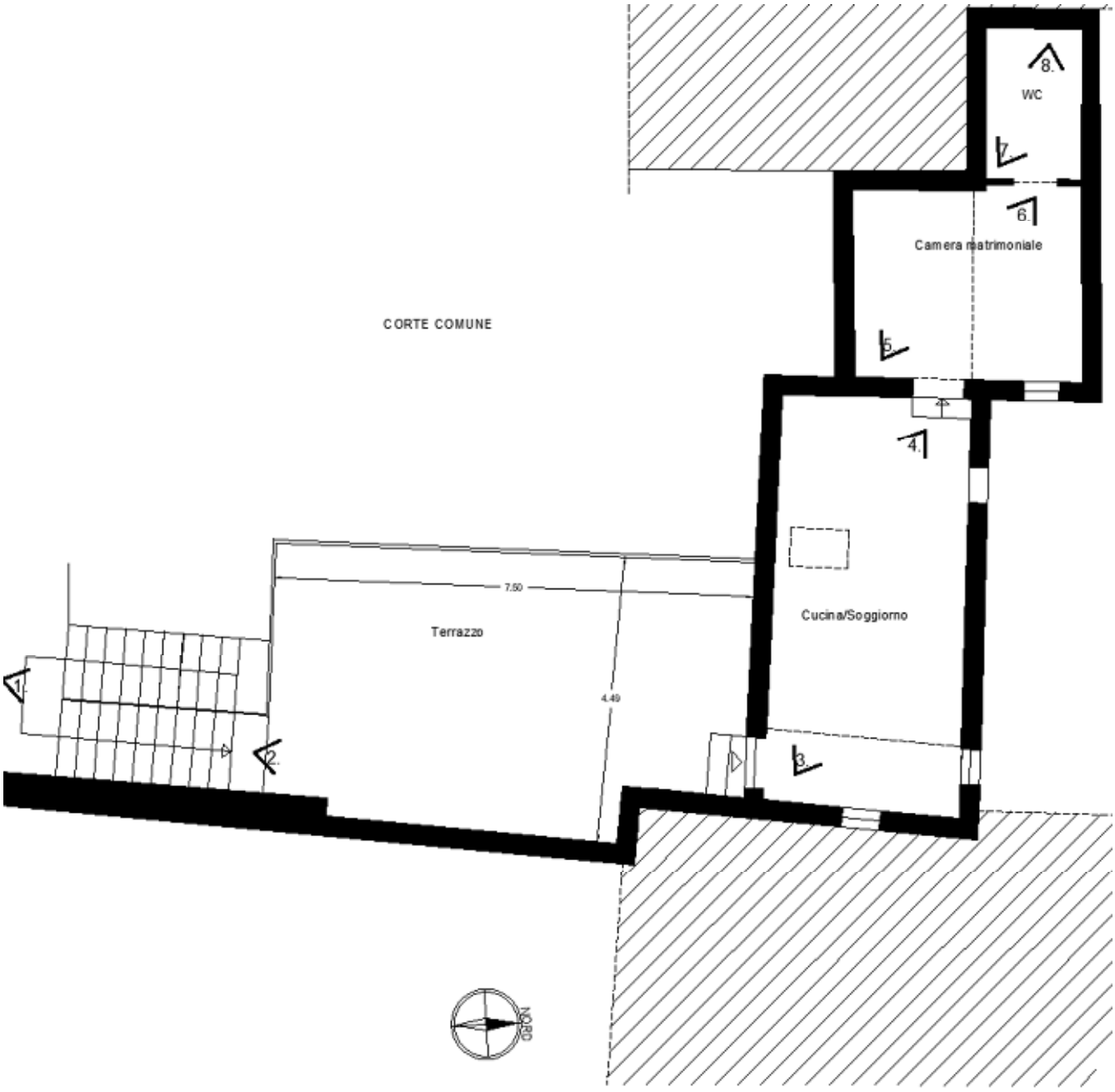



*Figura 25 - Planimetria con coni ottici sub.14*



**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*

STUDIO TECNICO
Ing. Marianna Caiazza

Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf







*Figura 26 - Cono 1 (sx) e Cono 2 (dx)*

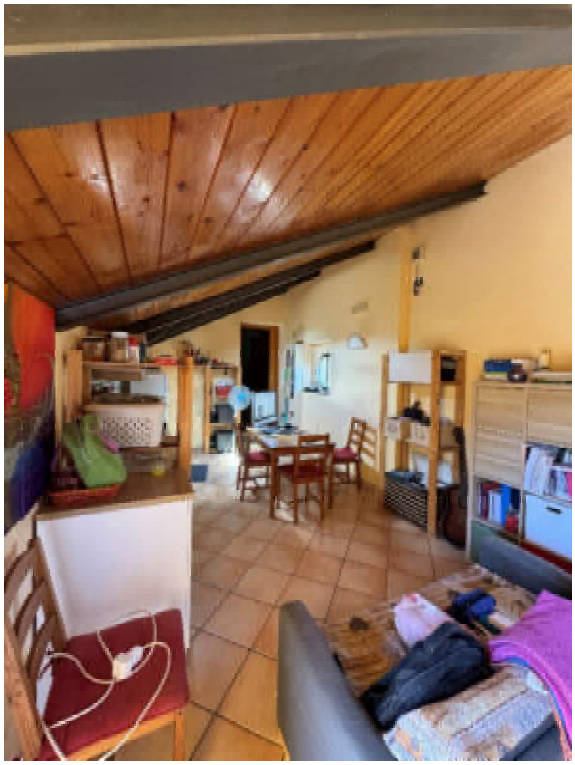




*Figura 27 - Cono 3 (sx) e Cono 4 (dx)*

**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

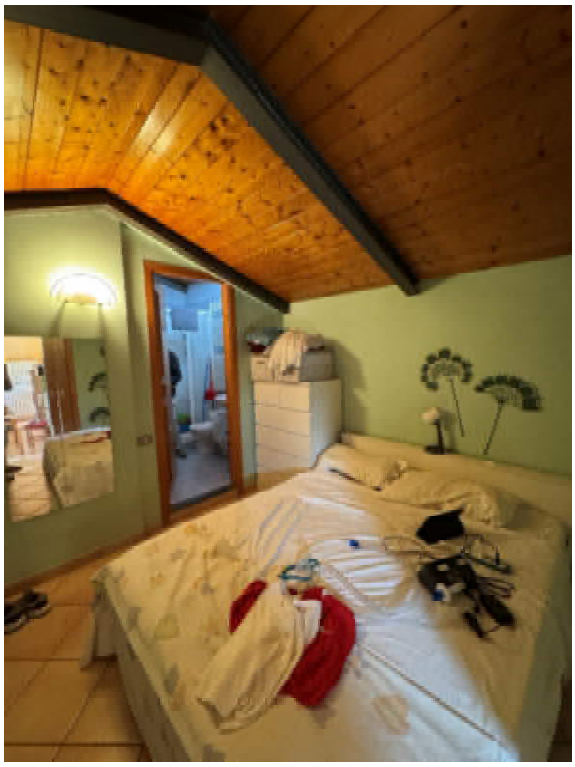



*Figura 28 - Cono 5 (sx) e Cono 6 (dx)*

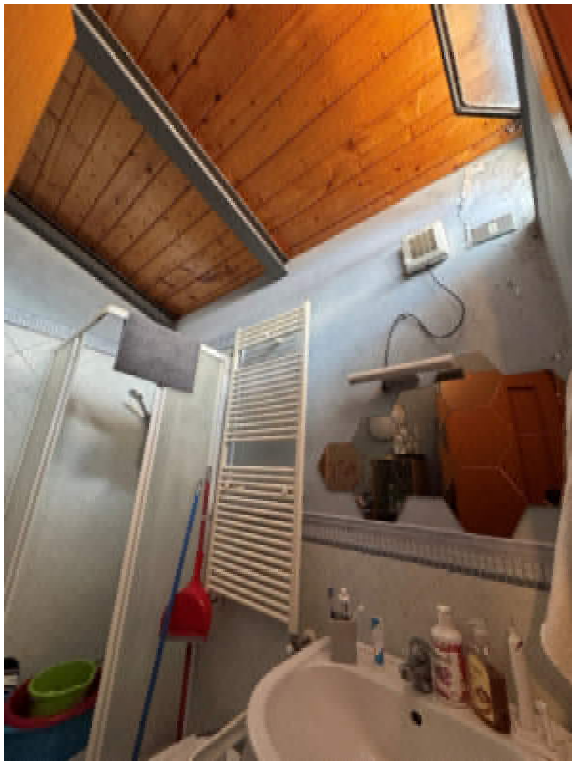
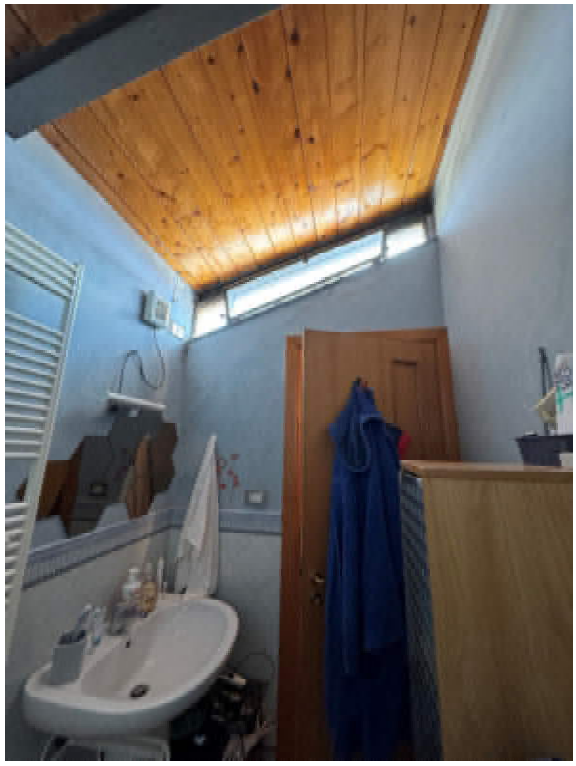



*Figura 29 - Cono 7 (sx) e Cono 8 (dx)*



**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*

STUDIO TECNICO
Ing. Marianna Caiazza

Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

Dunque, le finiture possono essere classificate di livello medio e nel complesso l'appartamento si presenta in discrete condizioni generali di conservazione e manutenzione.
Per maggiori dettagli e chiarezza, si rimanda ai rilievi fotografici in allegato *(Allegato 13 – Foto interne f. 9, p.lla 329 sub. 14).*
L'appartamento è munito di attestato di prestazione energetica (APE), classe G, come dichiarato nel contratto di locazione.



Per quanto sopra premesso, si riporta di seguito la tabella riepilogativa con il computo della Superficie Commerciale:

| | SUPERFICI LORDE | COEFF. RAGG. | SUP. COMM. |
|---|---|---|---|
| | *mq* | - | *mq* |
| **Vani principali + accessori diretti** | 44,60 | 1 | 44,60 |
| **Balconi, terrazze e simili comunicanti** | 30,40 | 0,30 | 7,50 |
| | | 0,15 | 0,54 |
| | | *TOT.* | **54,64** |

**La superficie commerciale dell'immobile del Lotto unico è pari a 54,64 mq.**

- ***4.5 Lotto 5: Foglio 9 Particella 2103 subalterno 5, primo piano sottostrada***

L'autorimessa è ubicata al piano terra (catastalmente primo piano sottostrada) ed ha uno sviluppo in pianta rettangolare per una superficie complessiva di circa 37,36 m² *[Figura 30 e Allegato 14 – Planimetria stato di fatto f.9, p.lla 2103, sub.5].* Gli ambienti risultano pavimentati con piastrelle, intonacati e tinteggiati, con un'altezza interna netta pari a 2,80 m. L'accesso avviene mediante saracinesca automatizzata, mentre l'illuminazione e l'aerazione naturale sono garantite dalla presenza di finestre su due lati, entrambi esposti verso la strada, oltre la presenza di un modesto sistema di illuminazione *[Figura 31].* Il locale si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, dotato delle finiture essenziali e di caratteristiche conformi alla destinazione d'uso. La presenza di due lati finestrati, in aggiunta all'ampiezza e alla regolarità della pianta, ne migliora la fruibilità sia come spazio di rimessa veicoli sia come ambiente di deposito accessorio.



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

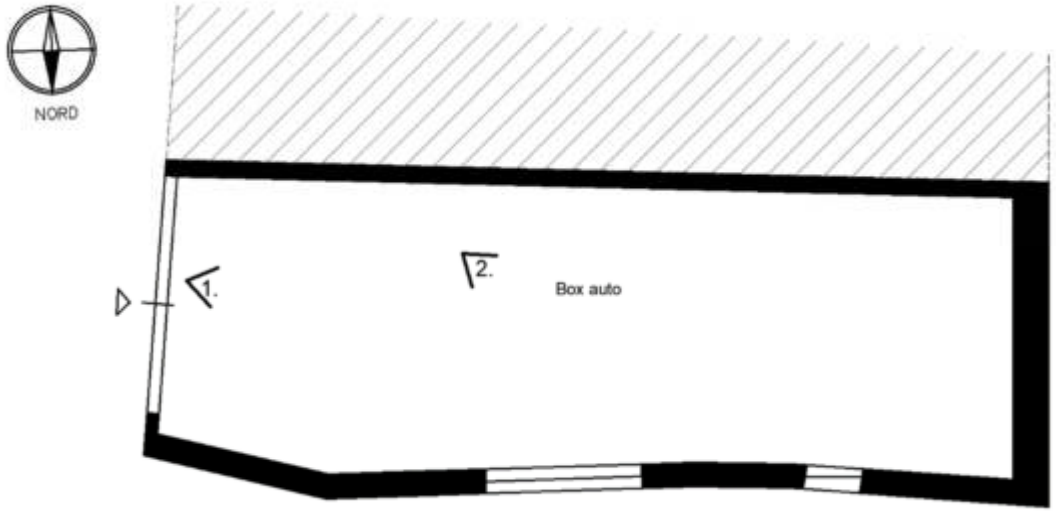



*Figura 30 - Planimetria con coni ottici p.lla 2103 sub.5*



*Figura 31 - Cono 1 (sx) e Cono 2 (dx)*

Dunque, le finiture possono essere classificate di livello normale e nel complesso l'autorimessa si presenta in normali condizioni generali di conservazione e manutenzione.



**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*

STUDIO TECNICO
Ing. Marianna Caiazza

Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

Per maggiori dettagli e chiarezza, si rimanda ai rilievi fotografici in allegato *(Allegato 15 – Foto interne f. 9, p.lla 2103, sub.5).*
Per quanto sopra premesso, si riporta di seguito la tabella riepilogativa con il computo della Superficie Commerciale:

| | SUPERFICI LORDE | COEFF. RAGG. | SUP. COMM. |
|---|---|---|---|
| | *mq* | - | *mq* |
| **Vani principali + accessori diretti** | 45,13 | 1 | 45,13 |
| | | *TOT.* | **45,13** |

**La superficie commerciale dell'immobile del Lotto unico è pari a 45,13 mq.**

## *5* Quesito n.3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*

Le cinque unità immobiliari che compongono i lotti sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi (SA) al foglio 9 *(Allegato 16 – Visure catastali storiche ed attuali)*:

- P.lla 329, sub. 5 è un'abitazione civile (A/2) ubicata al piano terra, interno 3, di 2,5 vani;
- P.lla 329, sub. 6 è un'abitazione civile (A/2) ubicata al piano terra, interno 4, di 3,5 vani;
- P.lla 329, sub. 9 è un'abitazione civile (A/2) ubicata al piano primo, interno 7, di 3 vani;
- P.lla 329, sub. 14 è un'abitazione civile (A/2) ubicata al piano secondo, interno 12, di 2,5 vani;
- P.lla 2103, sub. 5 è un'autorimessa (C/6) ubicata al primo piano sottostrada, di 34 mq.

Le quattro unità immobiliari ricadenti sulla p.lla 329, nascono con variazione docfa con causale frazionamento e trasferimento di diritti-ristrutturazione, prot. n. 406509 del 29.10.2001 *(Allegato 17 – Docfa prot. n. 406509/2001).* Da quella data hanno subito soltanto una variazione per modifica identificativo in quanto l'attuale foglio 9 era in precedenza 9C.



**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*

STUDIO TECNICO
Ing. Marianna Caiazza

Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

Invece, l'autorimessa ricadente sulla p.lla 2103 deriva da variazione del 03.08.2011 prot. n. SA0431695 per unità afferenti edificate su area urbana *(Allegato 18 – Docfa prot. n. SA0431695/2001)* e non ha subito ulteriori variazioni.

Dall'analisi dello stato di fatto e dal confronto con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali *(Allegato 19 – Planimetrie catastali),* risulta la conformità catastale di tutte le unità immobiliari, non essendo emerse difformità rilevanti, ad eccezione di lievi variazioni interne di carattere non sostanziale *[Figura 34].*



Per confronto, si riportano di seguito le planimetrie catastali e quelle dello stato di fatto *[Figure 32-33-34-35-36]:*

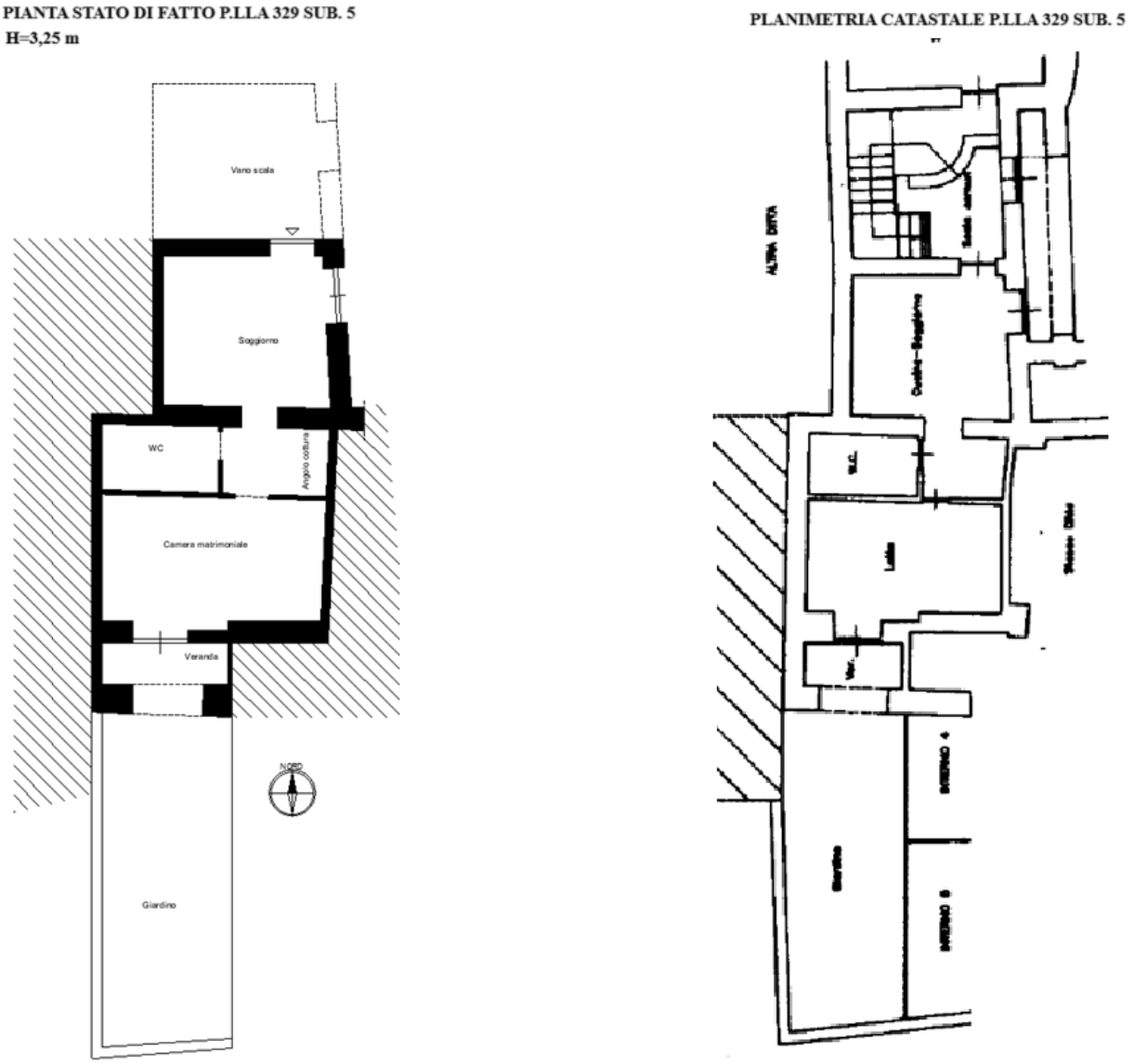



*Figura 32 - Confronto planimetrie stato di fatto e catastali p.lla 329 sub.5*



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

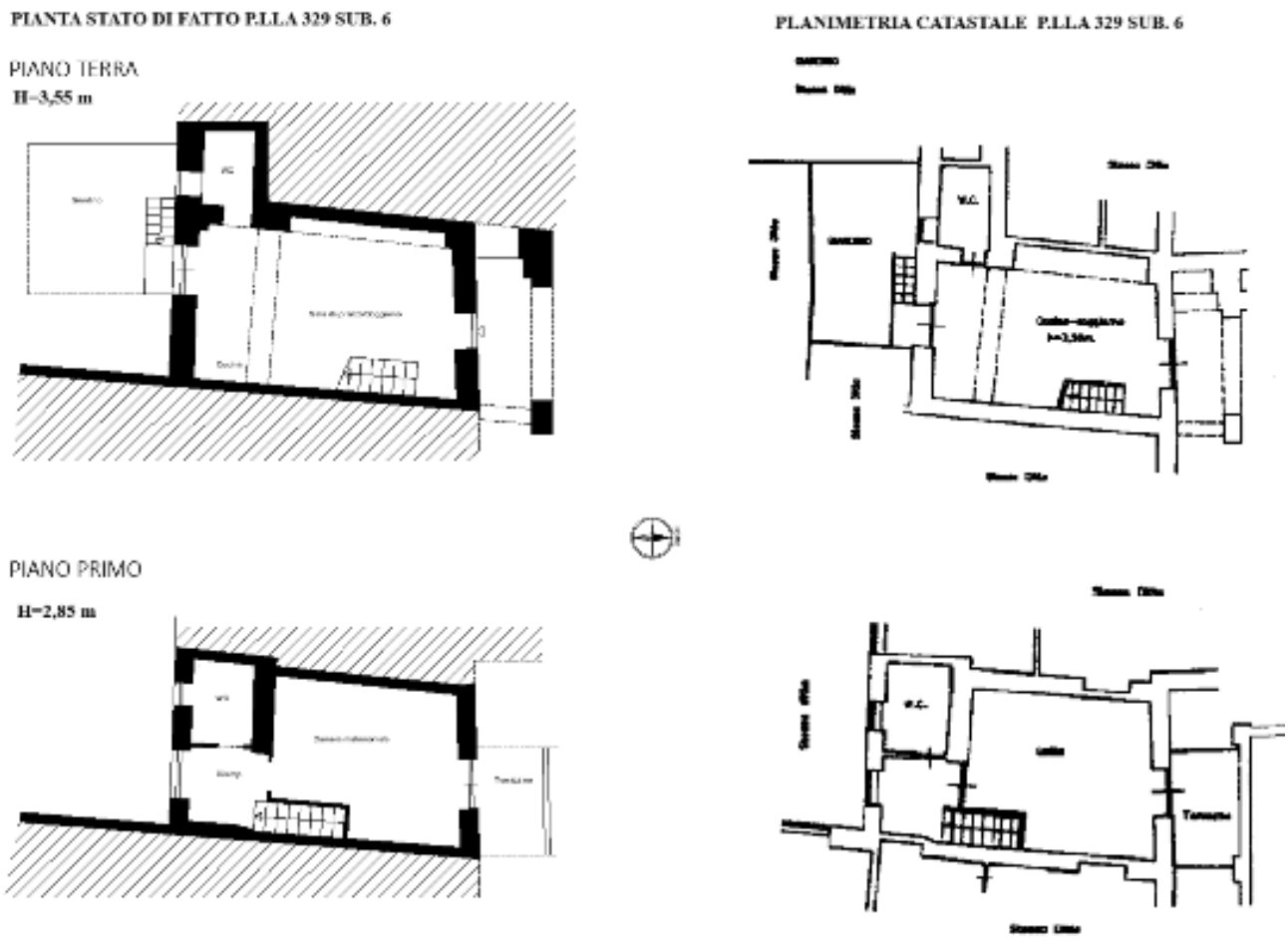



*Figura 33 - Confronto planimetrie stato di fatto e catastali p.lla 329 sub.6*

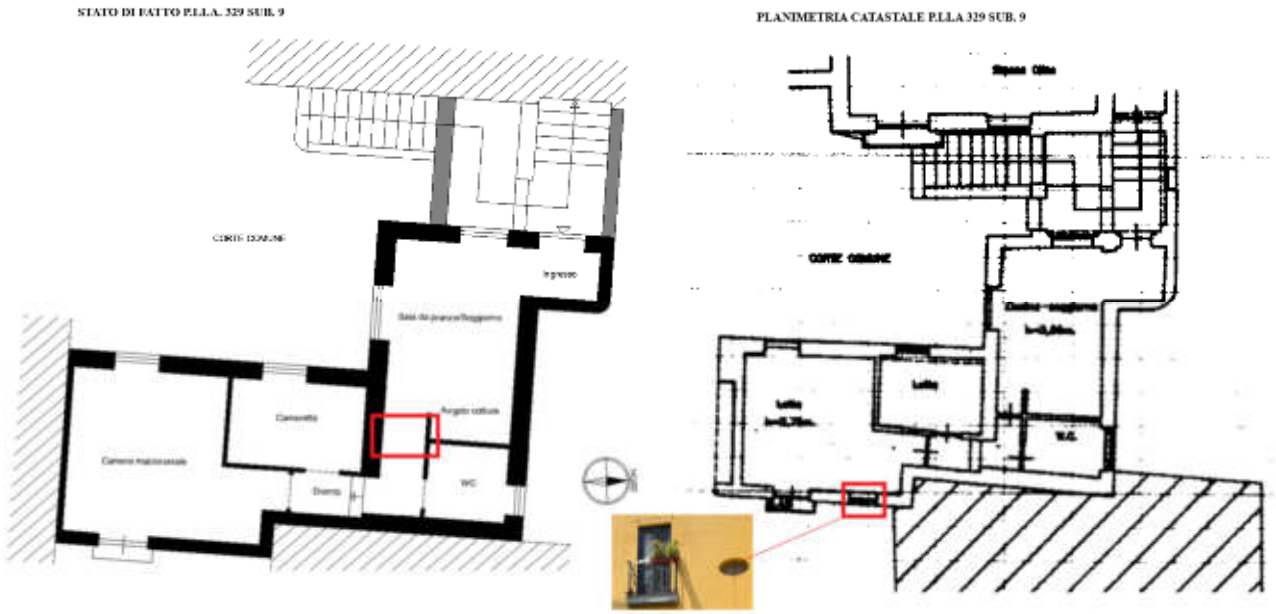



*Figura 34 - Confronto planimetrie stato di fatto e catastali p.lla 329 sub.9*

**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

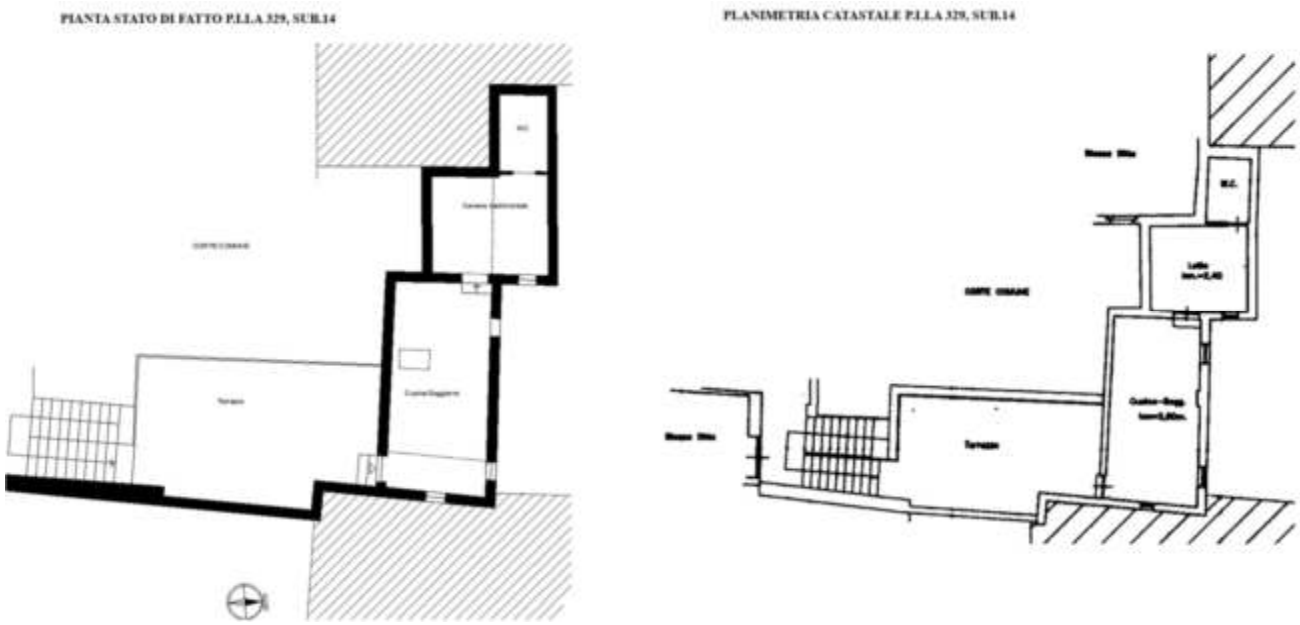





*Figura 35 - Confronto planimetrie stato di fatto e catastali p.lla 329 sub.14*

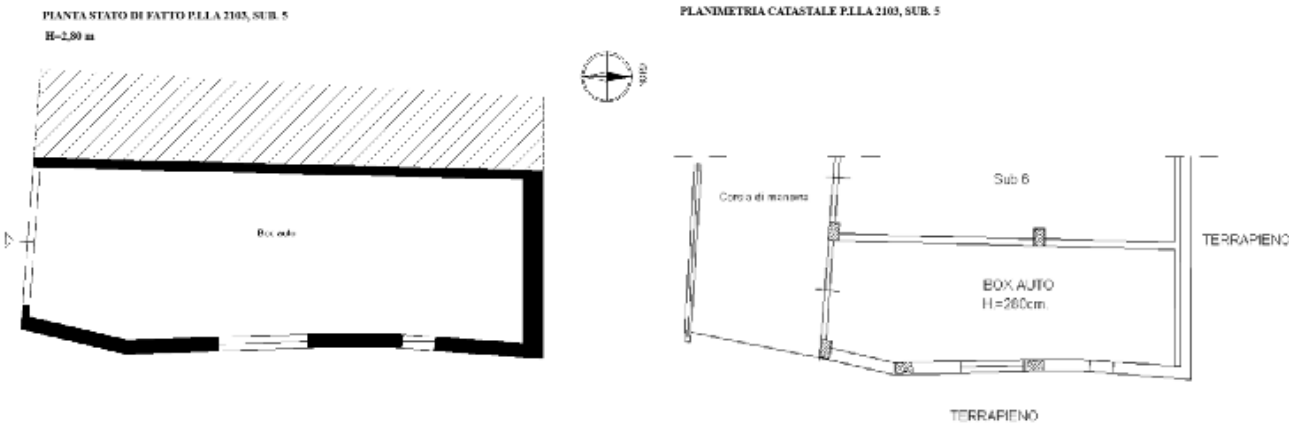



*Figura 36 - Confronto planimetrie stato di fatto e catastali p.lla 2103 sub.5n*

Infine, come si evince dalle visure storiche allegate, le unità immobiliari oggetto della presente stima ricadono sulle particelle 329 e 2103 del foglio 9 CT del Comune di Baronissi (SA). Da un'analisi attenta dell'estratto di mappa si può affermare che c'è allineamento tra il Catasto Fabbricati e il Catasto Terreni *(Allegato 20 – Estratti di mappa catastale)*.

**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

## *6* Quesito n.4) *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*

**Lotto 1** – 1/4 proprietà dell'immobile ubicato in Baronissi (SA), alla Via Nicotera n.44 (ex Via Giuseppe Verdi n. 32), interno 3, compreso in un fabbricato a corte, confinante a E o O con altre unità abitative, a S con giardino di altra proprietà e a N con vano scala comune. E' composto da un soggiorno, angolo cottura, bagno non finestrato, camera da letto per un totale di circa 38 mq con altezza interna netta di 3,25 m, oltre ad una loggia di 3 mq ed un giardino piastrellato di circa 25 mq. È riportata nel NCEU al foglio 9, p.lla 329, sub.5, cat.A/2, classe 1, rendita 94,25€.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Da un punto di vista urbanistico, lo stabile a cui appartiene è stato costruito in data antecedente al 1967, è stato ristrutturato e ricostruito parzialmente in virtù della concessione edilizia n. 56 rilasciata dal Comune di Baronissi in data 22 aprile 1999 con successiva variante in sanatoria in virtù della concessione edilizia n. 59 rilasciata dal Comune di Baronissi in data 4 giugno 2002. Inoltre, al Comune, non è emersa alcuna richiesta o documentazione relativa al rilascio dell'agibilità dell'immobile.

Il lotto è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita, notaio OMISSIS, trascritto il 23.10.2009 ai NN. 48392/38842 da OMISSIS nato a Salerno il 22.06.1972 C.F. OMISSIS.

**PREZZO BASE INTERO LOTTO: 55.760,00 €**

**PREZZO BASE QUOTA 1/4: 13.940,00 €**

**Lotto 2** – 1/1 proprietà dell'immobile ubicato in Baronissi (SA), alla Via Nicotera n.44 (ex Via Giuseppe Verdi n. 32), interno 4, compreso in un fabbricato a corte, confinante a E o O con altre unità abitative, a S con giardino di altra proprietà e a N con la corte comune. E' composto da: una zona giorno al PT con soggiorno, cucina, bagno per un totale di 29 mq con altezza interna netta di 3,55 m, oltre ad una loggia di 5,50 mq ed un giardino piastrellato di circa 16 mq; una zona notte al P1, raggiungibile tramite scala interna, con disimpegno, bagno, camera da letto con terrazzino di 4,95 mq, per un totale di circa 26 mq con altezza interna netta di 2,85 m. È riportata nel NCEU al foglio 9, p.lla 329, sub.6, cat.A/2, classe 1, rendita 131,95€.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Da un punto di vista urbanistico, lo stabile a cui appartiene è stato costruito in data antecedente al 1967, è stato ristrutturato e ricostruito parzialmente in virtù della concessione edilizia n. 56 rilasciata dal Comune di Baronissi in data 22 aprile 1999 con successiva variante in



**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*

STUDIO TECNICO
Ing. Marianna Caiazza

Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

sanatoria in virtù della concessione edilizia n. 59 rilasciata dal Comune di Baronissi in data 4 giugno 2002. Inoltre, al Comune, non è emersa alcuna richiesta o documentazione relativa al rilascio dell'agibilità dell'immobile.
Il lotto è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita, notaio OMISSIS di Altavilla Silentina, trascritto il 12.03.2002 ai NN. 8557/6444 dalla società OMISSIS, con sede in Salerno C.F.OMISSIS.
**PREZZO BASE: 109.830,00 €**



**Lotto 3** – 1/1 proprietà dell'immobile ubicato in Baronissi (SA), alla Via Nicotera n.44 (ex Via Giuseppe Verdi n. 32), interno 7, compreso in un fabbricato a corte, confinante ad O con vano scala comune, a N affaccia uno spazio aperto di altra proprietà, ad E parte con uno stabile di altra proprietà e parte affaccia su la piazzetta antistante l'ingresso dello stabile, infine a Sud, parte con vano scala comune e parte affaccia sulla corte comune. Si trova al piano primo ed è composto da un soggiorno/ sala da pranzo, angolo cottura, bagno, corridoio, una cameretta/studio, una camera da letto con un piccolo affaccio per un totale di circa 46 mq con altezza interna netta di 2,85 m. È riportata nel NCEU al foglio 9, p.lla 329, sub.9, cat.A/2, classe 2, rendita 133,25€.
Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Da un punto di vista urbanistico, lo stabile a cui appartiene è stato costruito in data antecedente al 1967, è stato ristrutturato e ricostruito parzialmente in virtù della concessione edilizia n. 56 rilasciata dal Comune di Baronissi in data 22 aprile 1999 con successiva variante in sanatoria in virtù della concessione edilizia n. 59 rilasciata dal Comune di Baronissi in data 4 giugno 2002. Inoltre, al Comune, non è emersa alcuna richiesta o documentazione relativa al rilascio dell'agibilità dell'immobile.
Il lotto è pervenuto per atto di compravendita, notaio OMISSIS, trascritto il 24.02.2007 ai NN. 10132/6086 da OMISSIS nata a Salerno il 29.01.1968 C.F. OMISSIS.
**PREZZO BASE: 77.435,00 €**

**Lotto 4** – 1/4 proprietà dell'immobile ubicato in Baronissi (SA), alla Via Nicotera n.44 (ex Via Giuseppe Verdi n. 32), interno 12, compreso in un fabbricato a corte, confinante ad O con altre unità abitative, a N affaccia uno spazio aperto di altra proprietà, ad E parte con uno stabile di altra proprietà e parte affaccia su la piazzetta antistante l'ingresso dello stabile, infine a Sud, parte con vano scala comune e parte affaccia sulla corte comune. Si trova ad un piano secondo mansardato ed è composto da un soggiorno,



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

cucina, camera da letto e bagno per un totale di circa 34 mq con altezza interna netta variabile da un di 3,25 m ad un min di 1,80 m, oltre ad una ampio terrazzo di circa 31 mq. È riportata nel NCEU al foglio 9, p.lla 329, sub.14, cat.A/2, classe 2, rendita 111,04 €.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Da un punto di vista urbanistico, lo stabile a cui appartiene è stato costruito in data antecedente al 1967, è stato ristrutturato e ricostruito parzialmente in virtù della concessione edilizia n. 56 rilasciata dal Comune di Baronissi in data 22 aprile 1999 con successiva variante in sanatoria in virtù della concessione edilizia n. 59 rilasciata dal Comune di Baronissi in data 4 giugno 2002. Inoltre, al Comune, non è emersa alcuna richiesta o documentazione relativa al rilascio dell'agibilità dell'immobile. Urbanisticamente c'è da sanare l'irregolarità dovuta alla errata posizione della finestra nel bagno rispetto ai titoli abilitativi.

Il lotto è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita, notaio OMISSIS, trascritto il 16.11.2009 ai NN. 51773/41461 da OMISSIS nata a Salerno il 09.08.1950 C.F. OMISSIS.

**PREZZO BASE INTERO LOTTO: 62.730,00 €**

**PREZZO BASE QUOTA 1/4: 15.682,50 €**

**Lotto 5** – 1/1 proprietà dell'autorimessa ubicata in Baronissi (SA), alla Via Verdi n.18, sita all'interno di un fabbricato, confinante ad O con un'autorimessa di altra proprietà, a N ed a E con strada pubblica, a S con la corsia di manovra. Si trova al piano terra (catastalmente primo piano sottostrada), con un'altezza interna netta di 2,80 m, ha uno sviluppo in pianta rettangolare, finestrata, con accesso tramite serranda automatica. È riportata nel NCEU al foglio 9, p.lla 2103, sub.5, cat.C/6, classe 7, rendita 61,46€.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Da un punto di vista urbanistico, lo stabile a cui appartiene è stato costruito in data antecedente al 1967, ha subito demolizione e ricostruzione giusta concessione edilizia n. 33 del 17 maggio 2004, permesso di costruire in variante n. 51 del 31 luglio 2006, successivo permesso di costruire in variante in sanatoria n. 70 del 20 novembre 2008, DIA di completamento prot. N. 24153 del 22 settembre 2010 e infine domanda di rilascio certificazione di agibilità prot. N. 6185 del 9 marzo 2012.

Il lotto è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita, notaio OMISSIS di Altavilla Silentina, trascritto il 26.01.2012 ai NN. 3262/3338 da OMISSIS, con sede in Salerno C.F.OMISSIS.



**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*

STUDIO TECNICO
Ing. Marianna Caiazza

Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

**PREZZO BASE: 29.765,00 €**

## 7 Quesito n.5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*



Dall'analisi dei passaggi di proprietà trascritti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, si evince quanto segue.

- ***Lotto 1: Foglio 9 Particella 329 subalterno 5, piano terra***

- Ricongiungimento automatico di usufrutto, voltura d'ufficio n. 22429/2025, a seguito della morte avvenuta il 19.11.2022 dell'usufruttuario OMISSIS, a seguito della quale OMISSIS diventa proprietario di ¼ dell'immobile;
- OMISSIS diventa nudo proprietario per la quota di ¼ dell'immobile a lui pervenuto per atto di compravendita, notaio OMISSIS, trascritto il 23.10.2009 ai NN. 48392/38842 da OMISSIS nato a Salerno il 22.06.1972 C.F. OMISSIS *(Allegato 21 – Titolo di proprietà NN.48392/38842 del 23.10.2009);*
- OMISSIS acquista dalla società OMISSIS, con sede in Salerno C.F.OMISSIS, in virtù di atto di compravendita, notaio OMISSIS di Altavilla Silentina, trascritto il 11.06.2002 ai NN. 21560/15999.

- ***Lotto 2: Foglio 9 (ex 9C) Particella 329 subalterno 6, piano terra e primo***

- OMISSIS diventa proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile a lui pervenuto per atto di compravendita, notaio OMISSIS di Altavilla Silentina, trascritto il 12.03.2002 ai NN. 8557/6444 dalla società OMISSIS, con sede in Salerno C.F.OMISSIS *(Allegato 22 – Titolo di proprietà NN. 8557/6444 del 12.03.2002).*

- ***Lotto 3: Foglio 9 (ex 9C) Particella 329 subalterno 9, piano primo***

- OMISSIS diventa proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile a lui pervenuto per atto di compravendita, notaio OMISSIS, trascritto il 24.02.2007 ai NN. 10132/6086 da OMISSIS nata a Salerno il 29.01.1968 C.F. OMISSIS *(Allegato 23 – Titolo di proprietà NN. 10132/6086 del 24.02.2007);*



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

- OMISSIS acquista dalla società OMISSIS, con sede in Salerno C.F.OMISSIS, in virtù di atto di compravendita, notaio OMISSIS di Altavilla Silentina, trascritto il 21.03.2002 ai NN. 9796/7305.

- ***Lotto 4: Foglio 9 (ex 9C) Particella 329 subalterno 14, piano secondo***



- Congiungimento automatico di usufrutto, voltura d'ufficio n. 22429/2025, a seguito della morte avvenuta il 19.11.2022 dell'usufruttuario OMISSIS, a seguito della quale OMISSIS diventa proprietario di ¼ dell'immobile;
- OMISSIS diventa nudo proprietario per la quota di 1/4 dell'immobile a lui pervenuto per atto di compravendita, notaio OMISSIS, trascritto il 16.11.2009 ai NN. 51773/41461 da OMISSIS nata a Salerno il 09.08.1950 C.F. OMISSIS *(Allegato 24 – Titolo di proprietà NN. 51773/41461 del 16.11.2009);*
- OMISSIS acquista dalla società OMISSIS, con sede in Salerno C.F.OMISSIS, in virtù di atto di compravendita, notaio OMISSIS di Altavilla Silentina, trascritto il 10.01.2002 ai NN. 894/716.

- ***Lotto 5: Foglio 9 Particella 2103 subalterno 5, piano seminterrato***

- OMISSIS diventa proprietario per la quota di 1/1 dell'autorimessa a lui pervenuto per atto di compravendita, notaio OMISSIS di Altavilla Silentina, trascritto il 26.01.2012 ai NN. 3262/3338 da OMISSIS, con sede in Salerno C.F.OMISSIS *(Allegato 25 – Titolo di proprietà NN. 3262/3338 del 26.01.2012);*
- OMISSIS, acquista parte *(f. 9C, p.lla 331, sub. 1 CF - f.9, p.lla 815 CT)* da da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, e parte da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS con in virtù di atto di compravendita, notaio OMISSIS di Altavilla Silentina, trascritto il 09.08.2001 ai NN. 22529/17572; parte *(f. 9C, p.lla 331, sub. 2 CF - f.9, p.lla 330 CT)* da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, in virtù di atto di compravendita, notaio OMISSIS di Altavilla Silentina, trascritto il 09.08.2001 ai NN. 22530/17573.



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

## *8* Quesito n.6) *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*

A seguito della formale richiesta di accesso agli atti, prot. n. 24824 del 10.09.2025, presentata presso il Comune di Baronissi (SA), è stata effettuata l'analisi dei fascicoli contenenti i titoli edilizi rilasciati per gli immobili ricadenti sulle particelle 329 e 2103. In particolare, per la particella 329, tenuto conto che l'edificio risulta realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, i titoli abilitativi individuati sono i seguenti *[Allegato 4 – Riscontro richiesta di accesso agli atti titoli edilizi p.lla 329]*:



- **concessione edilizia n. 56** rilasciata dal Comune di Baronissi in data **22 aprile 1999** per la **ristrutturazione e parziale ricostruzione** dello stabile;
- **parere favorevole ASL prot. n. 3383 del 4 febbraio 2002;**
- **variante in sanatoria** in virtù della **concessione edilizia n. 59** rilasciata dal Comune di Baronissi in data **4 giugno 2002.**

Dal confronto tra le planimetrie rilevate in sede di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia, è emersa una sostanziale corrispondenza tra prospetti, altezze e dimensioni complessive. Le lievi difformità riscontrate appaiono imputabili alle tolleranze costruttive, alla non perfetta linearità del perimetro degli immobili e ai fisiologici scostamenti derivanti dalle differenti metodologie di rilevazione e misurazione adottate.

L'unica difformità riscontrata riguarda il bagno dell'unità sub.14: nella planimetria depositata agli atti è rappresentata una finestra in corrispondenza dell'attuale area doccia, mentre allo stato dei luoghi è presente un sopraluce posto sulla parete divisoria tra il vano WC e la camera da letto *[Figura 37],* che potrà essere successivamente sanata con una Scia in sanatoria, per un costo complessivo di circa 1.300€, comprensivo degli oneri di oblazione previsti per la regolarizzazione di tali interventi edilizi.



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

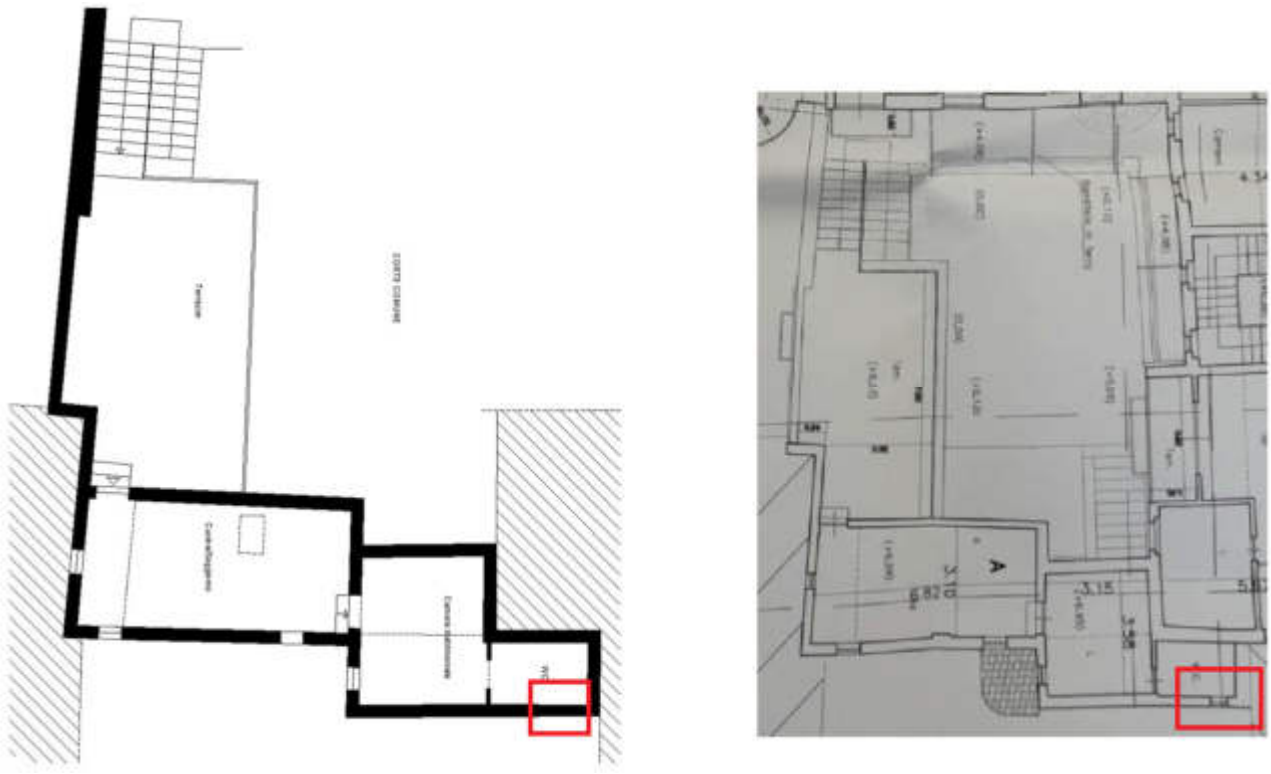


*Figura 37 - Confronto planimetria stato di fatto e di progetto assentito*

Nel complesso sono rispettati i progetti assentiti ed autorizzati dal Comune di Baronissi. Tuttavia, non è emersa alcuna richiesta o documentazione relativa al rilascio dell'agibilità dell'immobile.

Per la particella 2103, tenuto conto che l'edificio risulta realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, i titoli abilitativi individuati sono i seguenti *[Allegato 5 – Riscontro richiesta di accesso agli atti titoli edilizi p.lla 2103]*:

- **demolizione e ricostruzione giusta concessione edilizia n. 33 del 17 maggio 2004;**
- **permesso di costruire in variante n. 51 del 31 luglio 2006;**
- **successivo permesso di costruire in variante in sanatoria n. 70 del 20 novembre 2008;**
- **DIA di completamento prot. N. 24153 del 22 settembre 2010;**
- **Domanda di rilascio certificazione di agibilità prot. N. 6185 del 9 marzo 2012 con annessi allegati.**

L'autorimessa risulta dotata di tutti i requisiti funzionali e conformata ai titoli abilitativi regolarmente rilasciati.



**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*

STUDIO TECNICO
Ing. Marianna Caiazza

Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

I fabbricati in esame sono situati nel Comune di Baronissi, in zona urbanistica A, classificata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC come zona a carattere prevalentemente storico come si evince nella Tavola 5.1 del PUC del 2025 *zona A – Tessuto prevalentemente storico [Figura 38 e Allegato 26 – Estratto PUC – Zona A].* Inoltre non è soggetto né a rischio frana, né rischio idraulico né a vincoli ambientali.



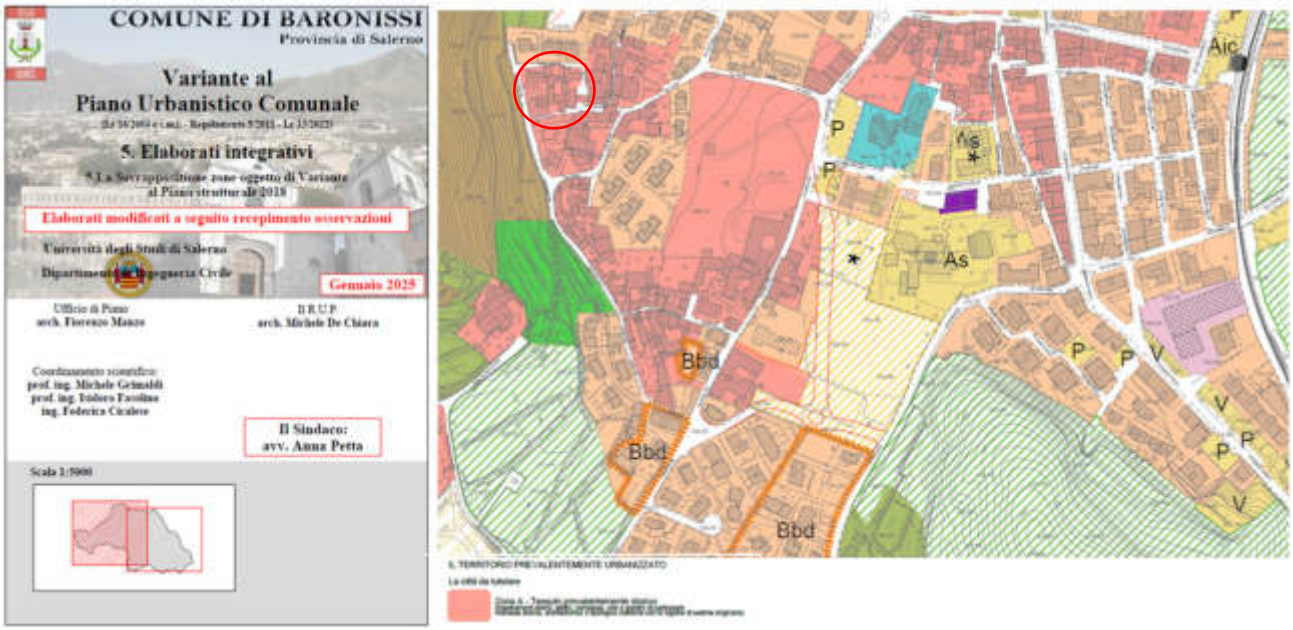



*Figura 38 - Estratto PUC - Zona A*

## *9* Quesito n.7) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*

Al fine di stimare un idoneo canone di locazione, si è proceduto alla consultazione presso l'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate*. Successivamente, sono stati analizzati i più recenti borsini immobiliari pubblicati, *Valori Metroquadro e Borsino Immobiliare*, al fine di raccogliere ulteriori dati utili per la valutazione.

Di seguito si riporta la tabella con i valori dell'*OMI* relativi al secondo semestre 2024 in riferimento agli immobili a destinazione residenziale ed autorimessa [*Figura 39]:*

**Provincia:** SALERNO

**Comune:** BARONISSI

**Fascia/zona:** Centrale/MUNICIPIO-C.SO GARIBALDI-V.G.FALCONE-V.R.SANZIO-V.M.RICCIARDI-V.G.MARCONI-V.UNITA' D'ITALIA-V.N.FARINA-V.S.FRANCESCO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1400 | 1900 | L | 3,8 | 5,7 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 1300 | 1800 | L | 3,4 | 5 | L |
| Autorimesse | NORMALE | 495 | 710 | L | 2,1 | 3 | L |
| Box | NORMALE | 670 | 960 | L | 2,6 | 3,8 | L |



*Figura 39 - Valore OMI locazione - II semestre 2024*

Di seguito si riporta la tabella con i valori *Metroquadro* relativi all'anno 2025 in riferimento ad immobili a destinazione residenziale ed autorimessa *[Figura 40]:*

| Anno | Categoria | MQ Vendita | MQ Fitto |
|---|---|---|---|
| 2025 | Abitazioni Civili | 1400 | 4.5 |
| 2025 | Abitazioni tipo economico | 1150 | 4 |
| 2025 | Abitazioni Signorili | 1700 | 5 |
| 2025 | Ville e Villini | 1250 | |
| 2025 | Box | 800 | 3 |
| 2025 | Magazzini Depositi | 1000 | 5 |
| 2025 | Negozi | 1500 | 9 |
| 2025 | Uffici | 1200 | 5 |
| 2025 | Laboratori | | |
| 2025 | Capannoni industriali | | |

*Figura 40 - Valori metroquadro locazione - 2025*

Di seguito si riportano i valori al metro quadro per immobili a destinazione residenziale ed autorimessa ricavati dal *Borsino Immobiliare [Figura 41]*:

**Abitazioni** in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
|---|---|---|
| Euro 3,82 | Euro 4,76 | Euro 5,69 |

**Abitazioni** in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
|---|---|---|
| Euro 3,29 | Euro 4,01 | Euro 4,72 |

**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*

STUDIO TECNICO
Ing. Marianna Caiazza

Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf




*Figura 41 - Valori di locazione Borsino Immobiliare*



Di seguito si riportano le stime dei valori dei canoni di locazione rispettivamente del Lotto 1, Lotto 3 e Lotto 4 di cui si allegano i contratti di locazione *(Allegato 27 – Contratti di locazione Lotto 1, Lotto 3, Lotto 4).*

- ***Lotto 1: Foglio 9 Particella 329 subalterno 5, piano terra***

L'immobile pignorato, interno 3, risulta locato al Sig. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nato a Saint'Etienne (Francia) il 14.03.1932. Tale locazione è stata stipulata con Contratto registrato il 28.04.2024 al n. 003735 serie 3T. Da quest'ultimo si evince che il corrispettivo della locazione è stato stabilito in complessivi 4560,00 € annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di 380,00 €. La locazione ha la durata di 4 anni con rinnovo di altri 4 anni nell'ipotesi che il locatore non comunica al conduttore disdetta del contratto, con inizio dal 12.06.2021. Pertanto, il pignoramento, notificato in data 01.08.2023, risulta successivo alla registrazione del Contratto di locazione. Inoltre, da ulteriori ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate non risultano ulteriori Contratti di locazione o similari in capo alla Debitrice.
Il valore unitario di locazione mensile al mq è stato stimato da una media aritmetica tra i valori massimi ricavati dall'*OMI, dai Valori Metroquadro* e *dal Borsino immobiliare.* Considerando la superficie commerciale pari a 54,36 mq, la stima ha restituito il seguente risultato:

| | **LOTTO 1** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tipologia | **OMI** | | **Valori metroquadro** | **Borsino immobiliare** | | **Valore unitario di locazione (€/mq x mese)** | **Canone di locazione (€ x mese)** |
| Abitazione di tipo civile | Min | Max | Medio | Min | Max | | |
| | 3,8 | 5,7 | 4,5 | 3,29 | 4,72 | | |
| Valore assunto | 5,7 | | 4,5 | 4,72 | | | |
| Valore medio | 4,97 | | | | | 4,97 | **270,50** |



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

Pertanto, il canone attuale di locazione di 380,00 € mensili, risulta superiore al valore locativo di mercato che è stato stimato ed approssimato a 270,00 € mensili e dunque congruo.

- ***Lotto 3: Foglio 9 Particella 329 subalterno 9, piano primo***



L'immobile pignorato, interno 7, risulta locato con comodato gratuito alla Sig.ra OMISSIS, C.F. OMISSIS, nata a Nizza Monferrato (AT) il 26.10.1978. Tale comodato è stato stipulato con Contratto registrato il 05.08.2016 al n. 003012 serie 33. La locazione ha la durata di 1 anno ed è rinnovabile tacitamente, con inizio dal 19.07.2016. Pertanto, il pignoramento, notificato in data 01.08.2023, risulta successivo alla registrazione del Contratto di locazione. Inoltre, da ulteriori ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate non risultano ulteriori Contratti di locazione o similari in capo alla Debitrice.
Il valore unitario di locazione mensile al mq è stato stimato da una media aritmetica tra i valori massimi ricavati dall'*OMI, dai Valori Metroquadro* e *dal Borsino immobiliare.* Considerando la superficie commerciale pari a 61,76 mq, la stima ha restituito il seguente risultato:

| | **LOTTO 3** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **OMI** | | **Valori metroquadro** | **Borsino immobiliare** | | **Valore unitario di locazione (€/mq x mese)** | **Canone di locazione (€ x mese)** |
| Tipologia | | | | | | | |
| Abitazione di tipo civile | Min | Max | Medio | Min | Max | | |
| | 3,8 | 5,7 | 4,5 | 3,29 | 4,72 | | |
| Valore assunto | 5,7 | | 4,5 | 4,72 | | | |
| Valore medio | 4,97 | | | | | 4,97 | **307,15** |

Il valore locativo di mercato che è stato stimato ed approssimato a 310,00 € mensili.

- ***Lotto 4: Foglio 9 Particella 329 subalterno 14, piano secondo***

L'immobile pignorato, interno 12, risulta locato al Sig. OMISSIS, C.F. OMISSIS, nato a Salerno (SA) il 27.11.1969. Tale locazione è stata stipulata con Contratto registrato il 28.04.2021 al n. 003735 serie 3T e prorogato fino alla data 30.04.2026. Da quest'ultimo si evince che il corrispettivo della locazione è stato stabilito in complessivi 4180,00 € annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di 348,33 €. La locazione ha la durata di 1



Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

anno con possibilità di rinnova previa opportuna comunicazione certificata, con inizio dal 01.05.2021. Pertanto, il pignoramento, notificato in data 01.08.2023, risulta successivo alla registrazione del Contratto di locazione. Inoltre, da ulteriori ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate non risultano ulteriori Contratti di locazione o similari in capo alla Debitrice.

Il valore unitario di locazione mensile al mq è stato stimato da una media aritmetica tra i valori massimi ricavati dall'*OMI, dai Valori Metroquadro* e *dal Borsino immobiliare.* Considerando la superficie commerciale pari a 54,64 mq, la stima ha restituito il seguente risultato:

| | **LOTTO 4** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **OMI** | | **Valori metroquadro** | **Borsino immobiliare** | | **Valore unitario di locazione (€/mq x mese)** | **Canone di locazione (€ x mese)** |
| Tipologia | | | | | | | |
| Abitazione di tipo civile | Min | Max | Medio | Min | Max | | |
| | 3,8 | 5,7 | 4,5 | 3,29 | 4,72 | | |
| Valore assunto | 5,7 | | 4,5 | 4,72 | | | |
| Valore medio | 4,97 | | | | | 4,97 | **271,74** |

Pertanto, il canone attuale di locazione di 348,33 € mensili, risulta superiore al valore locativo di mercato che è stato stimato ed approssimato a 270,00 € mensili e dunque congruo.

## *10* Quesito n.8) *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni*

Ad oggi, in seguito agli accertamenti eseguiti sugli immobili pignorati, si riscontra quanto segue:

- L'inesistenza di altre procedure esecutive;
- L'inesistenza di altri procedimenti giudiziali civili;
- L'inesistenza di provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- L'inesistenza di vincoli storico-artistici;
- L'inesistenza di atti impositivi di servitù.

Dal riesame dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati depositati, dei titoli di provenienza e delle ispezioni ipotecarie effettuate, risulta che sui lotti pignorati non gravano trascrizioni



**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*

STUDIO TECNICO
Ing. Marianna Caiazza

Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie o privilegi risultanti dai detti documenti e registri, fatta eccezione di *(Allegato 28 – Ispezioni ipotecarie)*:

- *Ipoteca volontaria* NN. 1142/8558 del 12.03.2002 nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 04.03.2002, notaio OMISSIS, rep. 9561, per 51.645,69 €, contro OMISSIS nato a Salerno (SA), il 14.04.1966 CF.OMISSIS, a favore della Banca San Paolo Imi S.P.A. C.F. 06210280019, gravante sull'immobile in CF al Comune di Baronissi (SA), foglio 9C (attuale 9), p.lla 329, sub.6;
- *Ipoteca volontaria* NN. 2600/10133 del 24.02.2007 nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21.02.2007, notaio OMISSIS, rep. 10242/2827, per 150.000,00 €, contro OMISSIS nato a Salerno (SA), il 14.04.1966 C.F. OMISSIS, a favore del San Paolo Banco di Napoli S.P.A. C.F. 04485191219, gravante sull'immobile in CF al Comune di Baronissi (SA), foglio 9, p.lla 329, sub.6 e 9;
- *Pignoramento immobili,* NN. 29605/36784 del 30.08.2023, rep. 127/2023 emesso 01.08.2023 dall'UFF. Giudiziario Tribunale di Nocera Inferiore (SA), a favore di OMISSIS nata il 02.10.1965 a Morra De Sanctis (AV) C.F. OMISSIS e OMISSIS nato il 14.04.1959 a Napoli (NA) C.F. OMISSIS, contro OMISSIS nato a Salerno (SA), il 14.04.1966 C.F.OMISSIS gravante sugli immobili siti in Baronissi (SA), foglio 9, p.lla 329, sub. 6, 9, 5, 14, e foglio 9, p.lla 2103 sub. 5.

## *11* Quesito n.9) *verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale*

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

## 12 Quesito n.10) *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo*

Non esistono pesi od oneri di altro tipo gravanti per l'immobile pignorato.

## *13* Quesito n.11) *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*

Le spese di gestione e la situazione contabile, ad oggi, del Sig. OMISSIS sono state fornite dall'Amministratore di Condominio Dott. OMISSIS (*Allegato 29 – Situazione contabile spese condominiali).* Inoltre, per il condominio in Via Nicotera,



**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*

STUDIO TECNICO
Ing. Marianna Caiazza

Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf

n.44, esiste un regolamento condominiale *(Allegato 30 – Regolamento Condominiale)*.

Le spese per l'anno 2025 sono le seguenti e così ripartite *[Figura 42]:*

Lo scrivente dott. [redacted], in qualità di legale rappresentante p.t. del condominio Via Nicotera 44, attesta che dalle risultanze del bilancio preventivo per l'anno 2025, le quote ordinarie di proprietà [redacted] sono :

- Interno n.3 euro 25,00 mensili
- Interno n.4 euro 45,00 mensili
- Interno n.7 euro 26,00 mensili
- Interno n.12 euro 25,00 mensili

Salerno li, 01/10/2025 L'Amministratore [redacted]

*Figura 42 - Estratto spese condominiali anno 2025*

Mentre le insolvenze consuntivate all'annualità 2024, sono le seguenti *[Figura 43]:*

CONDOMINIO VIA NICOTERA 44
C.F. 95090200650

RIPARTO BILANCIO CONSUNTIVO GENNAIO -DICEMBRE 2024

| PIANO | INTERNO | PROPRIETARIO | MILLESIMI | Quote dovute | QUOTA MENSILE | QUOTA PAGATA | DIFFERENZA | RESIDUO ANNI PRECEDENTI |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| T | 1 | [redacted] | 38,54427 | € 233,79 | € 19 | € 218 | € 16 | |
| T | 2 | [redacted] | 68,80157 | € 417,32 | € 35 | € 412 | € 5 | |
| T | 3 | [redacted] int. 3 | 53,25226 | € 323,01 | € 27 | € 324 | -€ 1 | |
| T | 4 | [redacted] | 89,80157 | € 544,70 | € 45 | € 359 | € 186 | |
| T | 5 | [redacted] | 93,46292 | € 566,91 | € 47 | € 522 | -€ 5 | |
| 1 | 7 | [redacted] | | | | | | |

*Figura 43 - Estratto spese condominiali insolute bilancio consuntivo al 2024*

Il totale dovuto da OMISSIS è pari a 193,00 €.

## *14* Quesito n.12) *procedere alla valutazione dei beni*

Si procede alla valutazione dei beni determinando il più probabile valore di mercato e il conseguente valore da porre come base d'asta.



**Ing. Marianna Caiazza**
*Via Giuseppe Garibaldi n° 35*
*84088 Siano (SA)*
*tel. +39 3488738805*
*P.IVA 06019260659*

STUDIO TECNICO
Ing. Marianna Caiazza

Firmato Da: MARIANNA CAIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 749f1d4a746e2697e7e2bd08067eedf