

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*



**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 53/2021**

**PERIZIA DI STIMA**

**Creditore procedente: ■■■■■■■■■■■■**

**Contro ■■■■■■■■■■■■ ( c.f.: ●●●●●●●●●● )**

Giudice dell' Esecuzione

**Dott. Luigi BOBBIO**

IMMOBILI IN PAGANI (SA)



Castellammare di Stabia, 23/08/2022

L'Esperto  
Arch. **Antonio COPPOLA**

## INDICE

<b>PREMESSA .....</b>	<b>20</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 1 .....</b>	<b>23</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 2 .....</b>	<b>25</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 3 .....</b>	<b>36</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 4 .....</b>	<b>41</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 5 .....</b>	<b>42</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 6 .....</b>	<b>46</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 7 .....</b>	<b>49</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 8 .....</b>	<b>49</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 9 .....</b>	<b>51</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 10 .....</b>	<b>51</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 11 .....</b>	<b>52</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 12 .....</b>	<b>52</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 13 .....</b>	<b>60</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 14 .....</b>	<b>60</b>
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>61</b>
<b>INDICE ALLEGATI .....</b>	<b>63</b>

## 1. PREMESSA

# Relazione Dell'Esperto

Il sottoscritto Arch. Antonio Coppola, iscritto degli Architetti P.P. C. della provincia di Napoli con numero 7038, è stato nominato Esperto nella Procedura Esecutiva, R.G.E. N. 53/2021 promossa da ..... S.P.A. contro ....., con decreto di nomina del 26 maggio 2022.

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato

(anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le

esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

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

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

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

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

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

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente

attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F.

(producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni

sui quali è stato edificato il fabbricato” senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

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

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per

l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al

presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri;deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la

relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se

il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- la verifica della completezza della documentazione ipocatastale depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;

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

Ha concordato con il Custode Avv. Stefania Liguori di effettuare n°. 1 accesso nel giorno 05/07/2022 sui luoghi del contenzioso per eseguire le operazioni peritali. (**All. n.° 1 Verbale di sopralluogo**).

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

Il creditore procedente ha depositato **certificazione notarile sostitutiva**.

Nella certificazione del **11.05.2021**, il notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, dichiara che sono oggetto della procedura esecutiva:

Piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo popolare in PAGANI (SA) Foglio 9 Particella 2266 Subalterno 4 graffate Particella 3076 Subalterno 10 Particella 3149 Subalterno 4 Natura A4 Consistenza 5,5 vani Indirizzo VIA MATTEOTTI Piano 2

### CERTIFICANDO CHE:

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 07/05/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

All'esecutato, ....., la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile in Pagani Foglio 9 Particella 2266 Subalterno 4 graffate Foglio 9 Particella 3076 Subalterno 10 Foglio 9 Particella 3149 Subalterno 4 è pervenuta per atto di compravendita del 20/06/2018 Numero di repertorio 62232/8006 Notaio D'ANTONIO EMILIA Sede ANGRI (SA) trascritto il 22/06/2018 nn. 25107/19488 da potere di ..... Nata il ..... a NOCERA INFERIORE (SA) Codice fiscale ....., ..... Nato il ..... a NOCERA INFERIORE (SA) Codice fiscale .....

A ..... e ....., la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Pagani Foglio 9 Particella 2266 Subalterno 4 graffate Foglio 9 Particella 3149 Subalterno 4 Foglio 9 Particella 3076 Subalterno 10 è pervenuta per atto di compravendita del 07/06/2004 Numero di repertorio 138365/24081 Notaio BARELA GUGLIELMO Sede PONTECAGNANO FAIANO (SA) trascritto il 08/06/2004 nn. 24481/18679 da potere di ..... Nata il ..... a PAGANI (SA) Codice fiscale ....., ..... Nato il ..... a PAGANI (SA) Codice fiscale .....

Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano provenienze in capo a ..... e Iaccaria Ferrante.

**Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

**ISCRIZIONE NN. 25108/3001 del 22/06/2018, IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 20/06/2018 Numero di repertorio 62233/8007 Notaio D'ANTONIO EMILIA Sede ANGRI (SA)**

A favore di .....! S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 10359360152 (Domicilio ipotecario eletto MILANO VIALE BODIO 37 PALAZZO 4),

contro ..... Nata il 05/01/1999 a SCAFATI (SA) Codice fiscale ..... capitale € 100.000,00 Totale € 150.000,00 Durata 30 anni.

Grava su Pagani Foglio 9 Particella 2266 Subalterno 4 graffate Foglio 9 Particella 3076 Subalterno 10 Foglio 9 Particella 3149 Subalterno 4.

**TRASCRIZIONE NN. 18227/14391 del 07/05/2021, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/03/2021 Numero di repertorio 599 emesso da UFFICIALE GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA).**

A favore di ..... S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 10359360152 (Richiedente: STUDIO LEGALE LA SCALA VIA CORREGGIO,43 MILANO),

contro ..... Nata il 05/01/1999 a SCAFATI (SA) Codice fiscale .....

Grava su Pagani Foglio 9 Particella 2266 Subalterno 4 graffate Foglio 9 Particella 3076 Subalterno 10 Foglio 9 Particella 3149 Subalterno 4

**La stessa Certificava altresì che:**

in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 07/05/2021, risulta essere censito:

\* Catasto fabbricati di PAGANI (SA) Foglio 9 Particella 2266 Subalterno 4 graffate 3076 Subalterno 10, 3149 Subalterno 4 Natura A4 Classe 1 Consistenza 5,5 vani Totale: 96 mq Totale escluse aree scoperte 96 mq Rendita catastale Euro 227,24 Indirizzo VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 93 Piano 2

in ditta a: ..... Nata il 05/01/1999 a SCAFATI (SA) Codice fiscale ..... piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/04/2004 protocollo n. SA0153549 in atti dal 30/04/2004 FUSIONE RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23326.1/2004)

L'esperto ha provveduto a verificare se il creditore precedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

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

- 1 - Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali storiche e dei registri immobiliari;
  - 2 - Estratto di Mappa;
- ma non gli
- 3 - Estratti storici del Catasto;
  - 4 - Certificato di stato civile dell'esecutato;

## Risposta ai quesiti

### 1) RISPOSTA AL QUESITO n.° 1

L'immobile pignorato è costituito dalla quota intera di una porzione di fabbricato ad uso abitativo.

L'immobile pignorato fa parte di un Fabbricato di vecchia costruzione ad uso abitativo, distribuito su tre livelli (compreso il piano terra), censito in N.C.E.U del Comune di Pagani (SA) al foglio 9, particelle 2266, sub. 4, 3076 sub 10 e 3149 sub 4, catastalmente graffate, categoria A/4.

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

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

Vi sono “**difformità sostanziali**” consistenti in una diversa distribuzione di fatto dei vani accatastati, il tutto realizzato senza alcun titolo abilitativo o variazione catastale.

L'esperto ha effettuato sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari di Google Earth® levata 2018 con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.



L'Esperto ha proceduto alla formazione di un **Lotto Unico**, così composto:

Appartamento distribuito su un solo livello (piano secondo), censito in N.C.E.U del Comune di Pagani (SA) al foglio 9, particelle 2266, sub. 4, 3076 sub 10 e 3149 sub 4, catastalmente graffate, categoria A/4.

L'appartamento è costituito da tre ambienti ed un piccolo bagno, dispone in via esclusiva di un piccolo balconcino a nord ed un terrazzo con ballatoio in comune al condominio.

Il bene confina a nord con cortile comune e particella 3103, a sud con particelle 2222/21, 2268/4, 2269/4 e 3101/1, ad est con particella 2223, ad ovest con veranda/cassa scale comune al compendio immobiliare e cortile comune.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Estratto di Mappa Catastale (**Allegati n. 2.1**).

## 2) RISPOSTA AL QUESITO n.° 2

L'inizio delle operazioni di consulenza sui luoghi è stato fissato dal Custode e concordato con il sottoscritto, per il giorno 05.07.2022, presso gli immobili pignorati oggetto della procedura esecutiva e siti in via Matteotti n. 93 del Comune di Pagani (SA).

In tale accesso il sottoscritto Esperto Stimatore oltre a verificare la toponomastica della strada dichiarata negli atti depositati, ha accertato la esatta corrispondenza tra i luoghi e la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Ha rilevato gli accessi, la consistenza delle parti comuni, i confini, la qualità dei materiali e lo stato di conservazione dello stabile.

Ha effettuato rilievi fotografici e misurazioni di riscontro da poter poi rapportare alle planimetrie catastali.

L'immobile pignorato è costituito dalla quota intera di un APPARTAMENTO sito in Pagani (SA) alla via Matteotti n. 93. Esso è costituito da un'unica unità monofamiliare di forma irregolare ma rettangolare, posta al secondo piano di un fabbricato condominiale costituito da numero tre piani fuori terra con circostanti cortili condominiali, L'appartamento prende accesso da un porticato in comunione al complesso edilizio, che rimette su un ballatoio mediante la scala proveniente dal piano terra, sulla scala e sul ballatoio vige servitù di passaggio in favore dell'appartamento posto al secondo piano ed attiguo a quello pignorato.

**Nel fabbricato non esiste condominio legalmente costituito.**

L'intera costruzione insiste su un suolo pianeggiante costituito dalle particelle 2268 del foglio 9, ente urbano di mq. 29, part. 3149 del foglio 9, ente urbano di mq. 30, part. 3103 del foglio 9,

ente urbano di mq. 12, part. 2266 del foglio 9, ente urbano di mq. 20, part. 3076 del foglio 9, ente urbano di mq. 73, del Catasto Terreni del Comune di Pagani, l'immobile astato impegna una superficie complessiva al suolo di circa 113 mq.

L'immobile astato è costituito da un ambiente con ingresso-soggiorno che rimette poi nell'ambiente cucina da cui si accede al locale bagno, la cucina rimette poi su un corridoietto su cui prospettano due camere da letto, quella posta a nord dispone anche di un piccolo balconcino con affaccio sulla corte comune.

L'altezza interna utile è di circa 3,40 mt per tutti gli ambienti, ad eccezione dell'ambiente cucina che ha un'altezza utile interna di 3,78 mt.

Il fabbricato di vecchia costruzione, fu costruito per esigenze abitative, è distribuito su tre livelli e l'appartamento pignorato sito al secondo piano (terzo livello) è censito in N.C.E.U del Comune di Pagani (SA) al foglio 9, particelle 2266, sub. 4, 3076 sub 10 e 3149 sub 4, catastalmente graffate, categoria A/4.

Il fabbricato è costituito da muratura portante in pietrame e muri di tamponamento in mattoni forati.

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



Portone d'accesso al fabbricato



Scala d'accesso al secondo piano

Dott. Arch. Antonio Coppola

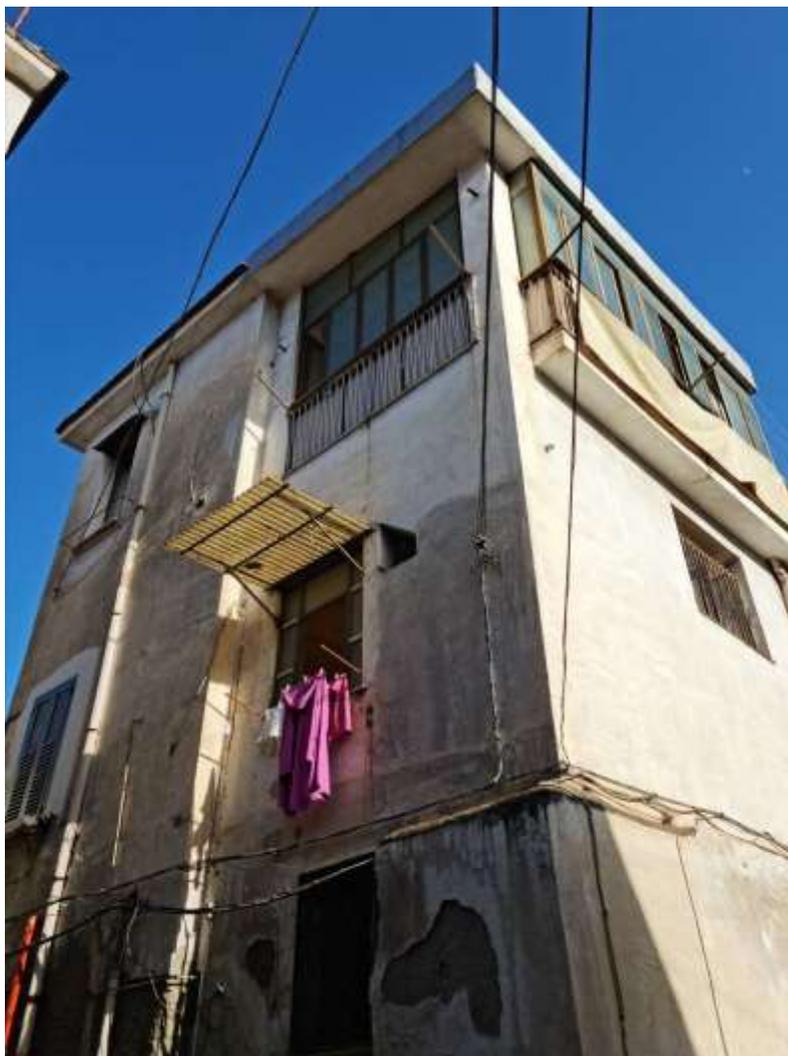
e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

P.E.C.: [antoniocoppola@archiworldpec.it](mailto:antoniocoppola@archiworldpec.it)

L'immobile risulta riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) nel seguente modo:

- foglio 9, particelle 2266, sub. 4, 3076 sub 10 e 3149 sub 4, catastalmente graffate, categoria A/4, classe 1, 5,5 vani. R.C. Euro 227,24; via GIACOMO MATTEOTTI n. 93 Piano 2; L'immobile risulta in Catasto riportato in ditta ..... nata a SCAFATI (SA) il 05/01/1999 (c.f. ....).

Scarse sono le condizioni generali di manutenzione dei prospetti del fabbricato. L'aspetto esteriore del fabbricato è dalle linee costruttive piuttosto semplici, con struttura in muratura portante., tompagnamenti in laterizio e solai con putrelle e laterizi.



Veduta esterna del fabbricato da nord-ovest



Veduta esterna del fabbricato verso il secondo piano da ovest



Veduta del pianerottolo di smonto al secondo piano e del ballatoio

L'ambiente relativo ad ingresso-soggiorno è pavimentato con pavimentazione in gres porcellanato ocra di grande formato quadrato, dispone di due finestre, una a nord ed una ad est, le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di bianco mentre la parete a sud è tinteggiata di nero. Buone sono le condizioni di manutenzione dell'ambiente.



Veduta dell'ambiente ingresso-soggiorno

L'ingresso soggiorno rimette tramite un varco nell'ambiente cucina, al cui interno è stato ricavato un ambiente bagno, difforme alla planimetria catastale che lo riportava nell'ambiente ingresso. L'ambiente è pavimentato con pavimentazione in gres porcellanato ocra di grande formato quadrato, dispone di una porta-finestra ad ovest che rimette sul ballatoio esterno. Le pareti sono tinteggiate color salmone ad effetto spatolato e sono rivestite nel tratto a nord-ovest per un'altezza di circa 1,50 mt e

per il tratto ad est (angolo cottura) per un'altezza di circa 2,30 mt. Il soffitto è tinteggiato di un'ocra perlato. Buone sono le condizioni di manutenzione dell'ambiente che dispone di una stufa a pallet con relativo allaccio della canna fumaria.



Veduta dell'ambiente cucina

Il locale bagno è pavimentato con mattonelle di colore azzurro di formato 20x20 cm, le pareti sono rivestite con mattonelle per metà di colore azzurro e per metà biancastre, una greca divide le due metà così come corona l'intero rivestimento.

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

L'ambiente dispone di una finestra con esposizione a nord.

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



Veduta dell'ambiente bagno

La cucina tramite un varco su un corridoietto di distribuzione, rimette sulle due camere da letto.

La cameretta sud non dispone di finestra con affaccio ma di una presa di luce ed aria che rimette sulla camera da letto attigua.

La pavimentazione è la stessa che si ritrova negli altri ambienti, costituita da mattonelle grosso formato.

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

Le pareti sono tinteggiate di lilla e il soffitto di bianco. Buone sono le condizioni generali di manutenzione.



Veduta della cameretta ad est

Il disimpegno rimette poi sulla camera da letto posta a nord, la quale dispone di un piccolo balconcino con affaccio diretto sulla corte comune e sul contesto urbano.

La pavimentazione è la stessa che si ritrova negli altri ambienti, costituita da mattonelle grosso formato.

Le pareti sono tinteggiate di un tono grigiastro mentre il soffitto è di colore bianco.

Buone sono le condizioni generali di manutenzione ad esclusione dell'angolo a nord-est che manifesta macchie d'infiltrazione di acqua piovana provenienti dal solaio superiore (lastrico solare esclusivo) o dalla parete d'angolo esterna.



Veduta della camera da letto a nord



Veduta della camera da letto a nord



Veduta dal balconcino della camera da letto a nord

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

I servizi igienici sono del tipo economico di colore bianco, la rubinetteria è costituita da miscelatori, gli sciacquoni sono del tipo incassato. Una caldaia a gas fornisce l'acqua calda necessaria per l'uso igienico, l'approvvigionamento idrico avviene dalla rete pubblica e lo scarico nella rete fognaria pubblica.

Da rilevare che i locali interni risultano leggermente difformi per distribuzione spaziale rispetto alla planimetria catastale. Per i lavori di trasformazione già eseguiti non sono state rinvenute autorizzazioni edilizie presso la competente Amministrazione, tuttavia per detti lavori può essere richiesta concessione in sanatoria come meglio descritto in risposta al Quesito n.° 6.

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

L'appartamento si trova in località centrale nel comune di Pagani (SA), l'immobile di cui è parte si trova all'interno di una corte urbana, in un contesto urbano principalmente residenziale. Dista solo 150 mt dall'edificio del Comune ed a circa 400 mt dalla Villa Comunale, il locale ospedale è distante solo 700 mt e il casello autostradale (A3-Nocera Inferiore) si trova a circa 2 km dall'appartamento. Pochissimo distante dalle scuole pubbliche, fornito di un discreto numero di attività commerciali, direzionali, piccolo artigianato e sportive.

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

#### TABELLE DELLE SUPERFICI

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

**APPARTAMENTO CAT. A/4 - foglio 9, particelle 2266, sub. 4, 3076 sub 10 e 3149 sub 4, catastalmente graffate, 5,5 vani.**

Ingresso-Soggiorno	14,46	Nord-Est	Buone
Cucina	20,42	Ovest	Buone
Bagno	4,44	Nord	Buone
Corridoio- Ripostiglio	2,48	-	Buone
Letto L1	13,13	Nord	Buone
Letto L2	9,77	-	Buone
Balcone	1,15	Nord	Buone

### SUPERFICIE COMMERCIALE

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

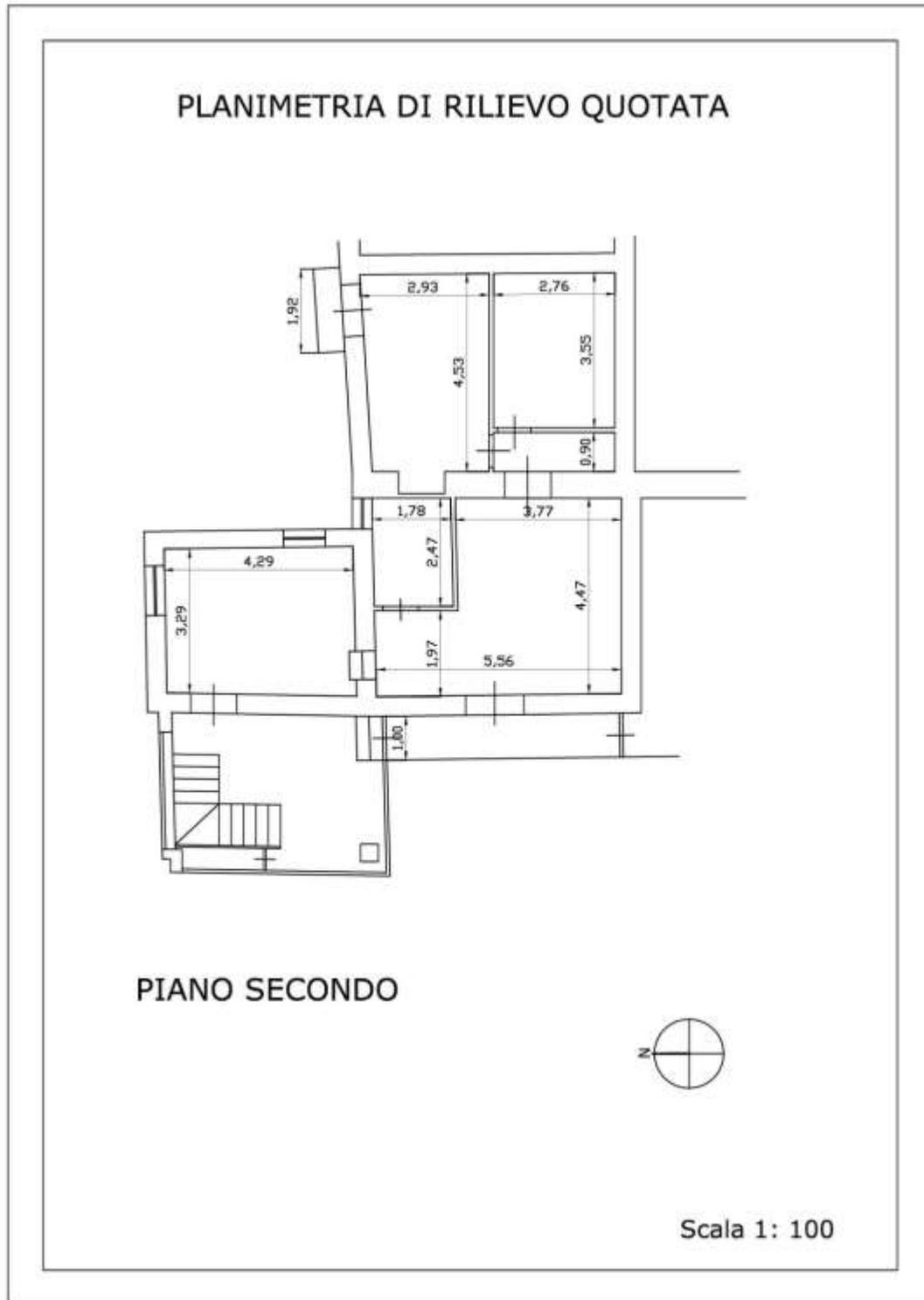
PIANO PRIMO			
Ingresso-Soggiorno	14,46	100	14,46
Cucina	20,42	100	20,42
Bagno	4,44	100	4,44
Corridoio- Ripostiglio	2,48	100	2,48
Letto L1	13,13	100	13,13
Letto L2	9,77	100	9,77
Balcone	1,15	30	0,35
Pareti Esterne e Interne Esclusive	16,47	100	16,47
Muri in Comunione	7,24	50	3,62

Totale	<b>Superficie commerciale</b>	85,14
	<b>Superficie commerciale (c.t.)</b>	85

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

Si segnala l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23/12/2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.. L'Esperto lo ha acquisito come allegato all'atto di compravendita e qui si allega (**Allegato n. 4.1**)

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



### 3) RISPOSTA AL QUESITO n.° 3

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

Ha acquisito **estratti catastali storici** del bene pignorato aggiornato all'attualità (**Allegato n. 2.2**), nonché la **planimetria catastale** corrispondente (**Allegato n. 2.3**).

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

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

VARIAZIONI CATASTALI - Part. 3076 sub 10 e Part. 2266 sub 4 e Part. 3149 sub 4 catastalmente graffate, del foglio 9 del N.C.E.U. del Comune di Pagani		
Situazione Catastale dell'Immobile al <b>20/06/2018</b>		
Particella originaria		Tipo Variazione
Foglio 9 Part. 3076 2266 3149	Sub. 10 Sub. 4 Sub. 4	Atto del 20/06/2018 Pubblico ufficiale D'ANTONIO EMILIA Sede ANGRI (SA) Repertorio n. 62232 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19488.1/2018 Reparto PI di SALERNO in atti dal 22/06/2018
Situazione Catastale dell'Immobile dal <b>09/11/2015</b>		
Foglio 9 Part. 3076 2266 3149	Sub. 10 Sub. 4 Sub. 4	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Situazione Catastale dell'Immobile dal <b>07/06/2004</b>		

Foglio 9 Part. 3076 2266 3149	Sub. 10 Sub. 4 Sub. 4	Atto del 07/06/2004 Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Sede PONTECAGNANO FAIANO (SA) Repertorio n. 138365 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18679.1/2004 Reparto PI di SALERNO in atti dal 10/06/2004
Situazione Catastale dell'Immobile dal <b>30/04/2004</b>		
Foglio 9 Part. 3076 2266 3149	Sub. 10 Sub. 4 Sub. 4	VARIAZIONE del 30/04/2004 Pratica n. SA0153549 in atti dal 30/04/2004 FUSIONE- RISTRUTTURAZIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23326.1/2004)
Situazione Catastale dell'Immobile dal <b>01/01/1992</b>		
Foglio 9 Part. 3076 2266 3149	Sub. 2 Sub. 3 Sub. 3	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Situazione Catastale dell'Immobile dall'Impianto meccanografico del <b>30/06/1987</b>		
Foglio 9 Part. 3076 2266 3149	Sub. 2 Sub. 3 Sub. 3	

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

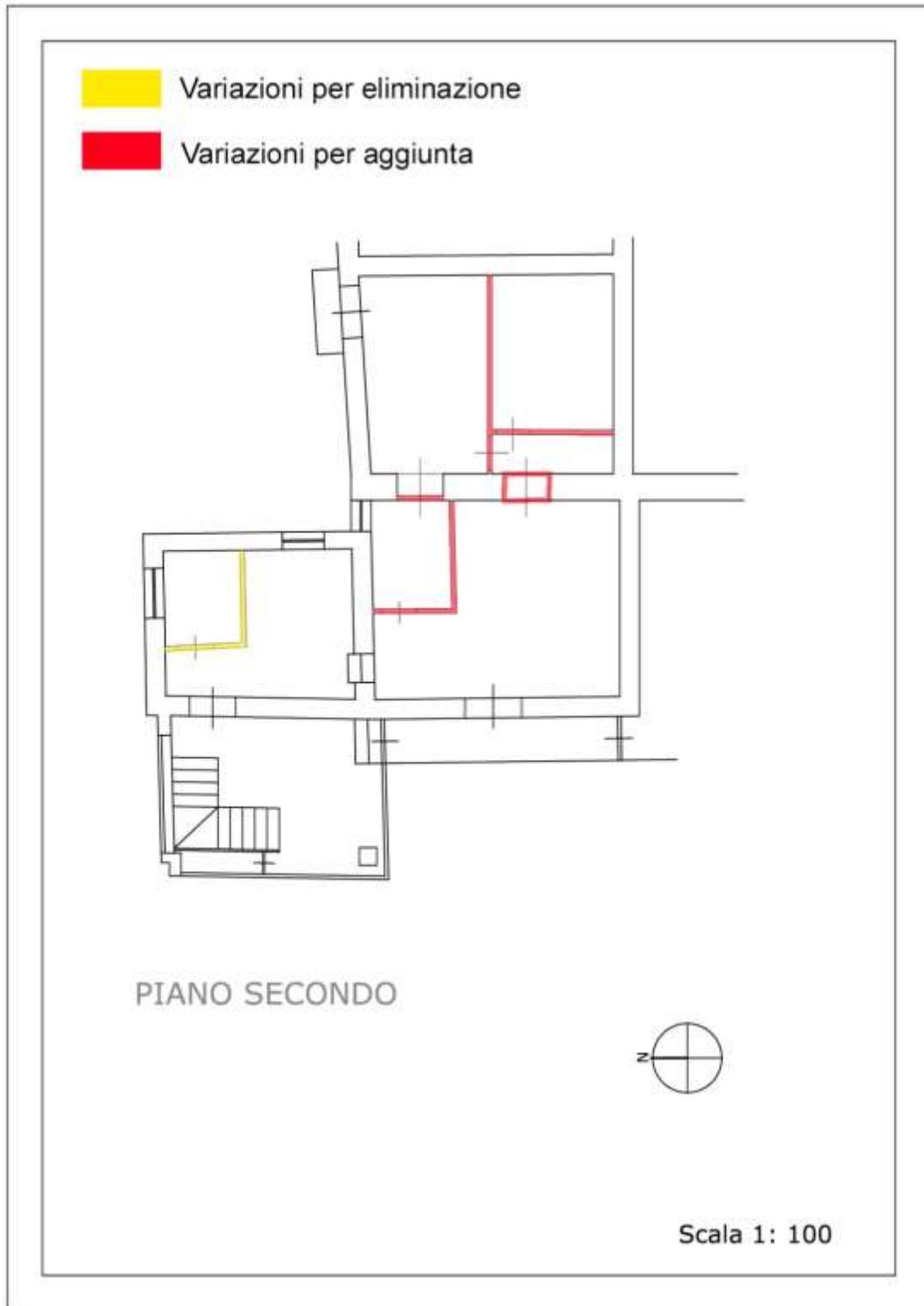
Non vi sono **variazioni** che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Vi sono **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi** e la **situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondenti a:

- diversa distribuzione di alcuni spazi interni con la creazione di ulteriori ambienti e di partizioni interne.

Al riguardo, l'esperto ha provveduto a sovrapposizione tra la planimetria dello stato reale dei luoghi (vedi quesito n. 2) con la planimetria catastale, evidenziando graficamente le difformità riscontrate nella seguente planimetria (**Allegato n.3.2**).

I costi per l'eliminazione delle difformità catastali riscontrate ammontano ad euro 1.000,00.



#### 4) RISPOSTA AL QUESITO n.° 4

L'esperto stimatore ha individuato un Lotto Unico così come rappresentato nel seguente prospetto sintetico:

**LOTTO UNICO:** – **Quota Intera**, proprietà di un **immobile costruito per esigenze abitative**, distribuito su un solo livello e facente parte di un fabbricato urbano più ampio con corte circostante.

E' costituito da un appartamento adibito ad attività di abitativa ed è ubicato in Pagani alla via Matteotti n.° 93, piano Secondo; composto da: un ambiente con ingresso-soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto di cui una con balconcino.

Confina a nord con cortile comune e particella 3103, a sud con particelle 2222/21, 2268/4, 2269/4 e 3101/1, ad est con particella 2223, ad ovest con veranda/cassa scale comune al compendio immobiliare e cortile comune;

è riportato nel **C.F.** del N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) nel seguente modo:

– foglio 9, particelle 2266, sub. 4, 3076 sub 10 e 3149 sub 4, catastalmente graffate, categoria A/4, classe 1, 5,5 vani. R.C. Euro 227,24; via GIACOMO MATTEOTTI n. 93 Piano 2;

L'immobile risulta in Catasto riportato in ditta ..... nata a SCAFATI (SA) il 05/01/1999 (c.f. ....).

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde in ordine ad una piccola e diversa distribuzione di alcuni vani interni; non vi sono titoli abilitativi in quanto il fabbricato di vecchia costruzione, non vi sono titoli abilitativi nemmeno per le variazioni constatate rispetto all'accatastato che comunque sono sanabili. Difatti l'immobile astato non è conforme in ordine ad una piccola e diversa distribuzione di alcuni vani interni.

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

ricade in zona Omogenea A2 - Vecchi Insediamenti di Recupero secondo il vigente Piano Regolatore, approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno del 15.12.1990, pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 14.01.1991,

**PREZZO BASE euro 77.354,00**

## 5) RISPOSTA AL QUESITO n.° 5

### *Quadro Sinottico della Provenienza*

1- Atto per Notaio EMILIA D'ANTONIO, Notaio con sede in Angri del 20/06/2018, numero di Repertorio 62232/8006, trascritto il 22/06/2018 ai numeri 25107/19488, con cui la sig.ra ....., nata a Scafati (SA) il 5 gennaio 1999 e domiciliata in Pagani (SA) alla via Alcide De Gasperi, n°. 300/bis (Codice fiscale: .....) acquistò l'immobile in oggetto dai coniugi ..... nato a Nocera Inferiore (SA) il ..... e domiciliato in Pagani (SA) alla via Matteotti, n°. 93 (Codice Fiscale: .....) e ..... nata a Nocera Inferiore (SA) il ..... e domiciliata in Pagani (SA) alla via Matteotti, n°. 93 (Codice Fiscale: .....) (**Allegato n.4.1**).

La sig.ra ....., in virtù di Atto di Compravendita, acquista l'immobile di cui alla presente procedura, quando già era individuato in N.C.E.U. al foglio 9 part.lle n. 2266 sub 4, n. 3076 sub 10 e n. 3149 sub 4, (graffate) via Giacomo Matteotti piano 2° cat. A/4 cl . 1°, Consist. vani 5,5, Superf. Catast. Totale mq. 96, Totale escluse aree scoperte mq .96 R .C . Euro 227,24.

2- Atto per Notaio BARELA GUGLIELMO, Notaio con sede in Pontecagnano Faiano del 07/06/2004, rep. 138365/24081, registrato a Salerno in data 8 giugno 2004 al n. 2741, trascritto il 08/06/2004 nn. 24481/18679, con cui i coniugi ..... e ....., acquistano la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile in Pagani al Foglio 9 Particella 2266

Subalterno 4 graffate Foglio 9 Particella 3149 Subalterno 4 Foglio 9 Particella 3076 Subalterno 10 dai sig.ri ..... nata il ..... a PAGANI (SA) (Codice fiscale ..... ) e ..... nato il ..... a PAGANI (SA) (.....).

3- La più remota provenienza risale ad atto di Compravendita per Notaio C. Calabrese del 20 febbraio 1964, registrato a Pagani il 22 febbraio 1964 al n. 398 e trascritto a Salerno il 25 febbraio 1964 ai nn. 5072/4511.

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

Periodo	Dati Anagrafici	Proprietà	Rif. Catastale
<b>Dal 20/02/1964</b>	..... nata a PAGANI (SA) il ..... c.f. ....	1/2	N.C.E.U. Foglio 9
	.....nato a PAGANI (SA) il ..... c.f. .....	1/2	Part. 3076 sub 2 2266 sub 3 3149 sub 3
<b>Dal 07/06/2004</b>	..... nato a Nocera Inferiore (SA) il ..... c.f. .....	1/2	N.C.E.U. Foglio 9
	..... nata a Nocera Inferiore (SA) il ..... c.f. .....	1/2	Part. 3076 sub 10 2266 sub 4 3149 sub 4
Per atto di Compravendita per Notaio C. Calabrese del 20 febbraio 1964, registrato a Pagani il 22 febbraio 1964 al n. 398 e trascritto a Salerno il 25 febbraio 1964 ai nn. 5072/4511			

<b>Dal 20/06/2018</b>	....., nata a Scafati (SA) il ..... c.f. .....	1000/1000	N.C.E.U. Foglio 9  Part. 3076 sub 10 2266 sub 4 3149 sub 4
Per atto di Compravendita per Notaio EMILIA D'ANTONIO, Notaio con sede in Angri del 20/06/2018, numero di Repertorio 62232/8006, trascritto il 22/06/2018 ai numeri 25107/19488			

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

Le approfondite ispezioni ipotecarie hanno permesso di risalire all'originario atto d'acquisto che è un atto *inter vivos* a carattere traslativo, il tutto come evidenziabile nelle allegate ispezioni ipotecarie.

Sono state eseguite ispezioni ipotecarie complete (**Allegati n.° 4.2**):

- sulla particella catastale 3076 sub 10 del foglio 9 N.C.E.U.;
- sulla particella catastale 2266 sub 4 del foglio 9 N.C.E.U.;
- sulla particella catastale 3149 sub 4 del foglio 9 N.C.E.U.;
- sulla esecutata .....
- sul precedente proprietario .....
- sul precedente proprietario .....
- sul precedente proprietario .....

Sono state acquisite tutte le note che potevano essere ritenute valide e riguardanti l'immobile esecutato, in particolare per la particella catastale 3076 sub 10 del foglio 9, la particella catastale 2266 sub 4 del foglio 9 e la particella catastale 3149 sub 4 del foglio 9 del N.C.E.U. di Pagani:

In particolare per ..... le note:

n.° 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/06/2018 - Registro Particolare 19488 Registro Generale 25107;

n.° 2. ISCRIZIONE CONTRO del 22/06/2018 - Registro Particolare 3001 Registro Generale 25108;

n.° 3. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2021 - Registro Particolare 14391 Registro Generale 18227;

**In particolare su ..... le note:**

n.° 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/06/2004 - Registro Particolare 18679 Registro Generale 24481

Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 138365/24081 del 07/06/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PAGANI(SA)

SOGGETTO ACQUIRENTE;

**In particolare su .....le note:**

Nessuna nota degna d'interesse si è eseguita ispezione sul solo nominativo;

**In particolare su ..... le note:**

Nessuna nota degna d'interesse si è eseguita ispezione sul solo nominativo;

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

Tipo formalità	Soggetto a Favore	Data
IPOTECA VOLONTARIA derivante da	.....! S.P.A. Codice fiscale .....	22/06/2018

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO		
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	.....! S.P.A. Codice fiscale .....	07/05/2021

## 6) RISPOSTA AL QUESITO n.° 6

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

Dall'accesso all'Ufficio Tecnico, non sono emersi documenti relativi a Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi a Costruire o altro titolo abilitativo.

Le difformità riscontrate nel rilievo dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, non sono state realizzate mediante nessuna autorizzazione comunale.

Le difformità riscontrate possono essere **sanate con sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art.6-bis del dpr 380/2001**, poiché trattasi di diversa distribuzione degli ambienti interni, che **non interessa le parti strutturali dell'edificio**, e pertanto costituisce **attività di manutenzione straordinaria soggetta al semplice regime della comunicazione di inizio lavori (CILA)**.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, **i costi per la sanatoria**, tra sanzione amministrativa, diritti di segreteria e costi di istruttoria **ammontano a circa euro 1.000,00**. A questi vanno aggiunti i costi di un tecnico che rediga la pratica da inoltrare all'amministrazione competente, i cui costi sono presuntivamente quantificati in euro 600,00.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pagani, **non risultano depositate** istanze di condono (sanatoria c.d. speciale) ai sensi della legge n. 47 del 1985 ne istanze ai sensi della legge n. 724 del 1994 ne ai sensi del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

**Non si è rinvenuta nessuna dichiarazione di agibilità.**

Secondo il vigente Piano Regolatore, approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno del 15.12.1990, pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 14.01.1991, l'immobile ricade in Zona Omogenea A2 - Vecchi Insediamenti di Recupero (**Allegato n. 5**).

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del PRG, nelle zone omogenee A2, le aree inedificate restano libere, fino all'approvazione dei Piani di Recupero e Piani Particolareggiati.

Per le ulteriori disposizioni si rimanda alla copia integrale delle norme (**Allegato n. 5**).

L'edificio rientra all'interno della zonizzazione del Piano del Colore approvato, ai sensi della L.R.C. 26/2002, con D.C.C. 55 del 23.09.2003 e modificato con D.C. 45 del 23.09.2011, poiché rientrante nell'impianto urbano del XVIII secolo. Lo stesso è pertanto sottoposto alle norme sul colore previste nel relativo regolamento.

## 7) RISPOSTA AL QUESITO n.° 7

Il C.T.U. in data 5/07/2022 ha accertato che **l'immobile è allo stato attuale detenuto dal debitore. L'immobile è dotato di allaccio all'energia elettrica e al servizio idrico.**

In tale accesso ai luoghi di causa era presente la sig.ra Schiavo Cristina, madre dell'esecutata ed anch'essa residente

nell'immobile esecutato sito all'indirizzo Via Matteotti n°93 -  
Comune Pagani (SA)

In data 26/07/2022 il sottoscritto Esperto Stimatore richiese per  
via telematica tramite P.E.C. all'Ufficio del Registro - Agenzia  
delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno, di verificare se  
risultassero registrati contratti di locazione per l'immobile  
esecutato.

Successivamente in data 26/07/2022, l'Agenzia delle Entrate di  
Salerno - Ufficio Territoriale di Pagani, trasmetteva al  
sottoscritto comunicazione rappresentante che dalle  
interrogazioni condotte nella loro Banca Dati: "Con riferimento  
alle unità immobiliari oggetto della procedura, in C. F. del comune  
di PAGANI (SA) foglio 9 particella 2266, sub 4; foglio 9 particella  
3076, sub 10 e foglio 9 particella 3149 sub 4, **si comunica  
l'assenza di contratti di locazione o comodati a carico  
dell'esecutato .....** C.F. ....". (**Allegato n. 6**).

## 8) RISPOSTA AL QUESITO n.° 8

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate (come ravvisabile  
dagli allegati in risposta al Quesito n° 5), oltre al pignoramento  
che ha originato la presente procedura espropriativa **non vi sono  
ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.**

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

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

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

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

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

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

Allo stato attuale non risulta vi siano cause in corso.

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

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

Nessun Onere

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

Saranno cancellate:

1. IPOTECA VOLONTARIA del 22/06/2018 - Registro Particolare 3001 Registro Generale 25108, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
2. Verbale di Pignoramento Immobili del 22/06/2018 - Registro Particolare 3001 Registro Generale 25108, a favore di .....! S.P.A. Codice fiscale .....
1. Le Difformità urbanistico-edilizie per un costo di euro 1.600,00 (così come determinato in risposta al Quesito n° 6) con la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;
2. Le Difformità Catastali per un costo di euro 1.000,00 (così come determinato in risposta al Quesito n° 3) con la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;

**9) RISPOSTA AL QUESITO n.° 9**

In data 14/06/2022, il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accertamenti e certificazione di presenza/assenza di diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, all' Area Demanio e Patrimonio della Regione Campania.

In data 27/06/2022 il Dirigente dell' U.O.D. 01 della Regione Campania, ha certificato che l'immobile sito nel N.C.E.U. di Pagani (SA) al foglio 8 part. 1623 sub. 35 e part. 1624 sub. Foglio 9 Part. 3076 sub 4, Part. 2266 sub 10, Part. 3149 sub 4 catastalmente graffate, non risulta inserito nella Banca Dati del Demanio Indisponibile Regionale (**All. n.° 7**).

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

*<http://dati.agenziademano.it/#/geolocalizzazione>.*

## 10) RISPOSTA AL QUESITO n.° 10

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

## 11) RISPOSTA AL QUESITO n.° 11

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

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

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

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

Allo stato attuale non vi sono cause in corso.

## 12) RISPOSTA AL QUESITO n.° 12

### Criteriono di stima

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

#### I) Caratteristiche estrinseche:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi pubblici di trasporto;
- presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
- disponibilità, a distanza pedonale, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

#### II) Caratteristiche intrinseche:

- esposizione;
- panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- altezza dal piano stradale;
- età dell'edificio e sue caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizioni statiche dell'edificio, delle coperture, delle finiture;

- caratteristiche compositive e di manutenzione degli spazi comuni;
- dimensioni dei vani, degli aggetti, degli spazi privati e condominiali;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici;
- situazione locativa dell'unità;
- presenza di servitù;
- eventuale esenzione da imposizioni fiscali;
- presenza di mutui bancari;
- eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.

**Dovendo stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, si ritiene che il metodo di stima più indicato sia il “metodo sintetico”, che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato di beni simili: ciò presuppone l'applicabilità del “principio dell'ordinarietà”, ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di prezzi di mercato.**

Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologie immobiliari molto diffuse nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine su beni simili, quali siano i prezzi di mercato simili.

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

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

Il metro quadrato è generalmente assunto quale unità di misura della superficie convenzionale o superficie commerciale lorda, intendendo con tale termine la superficie vendibile in proprietà

esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla base del lotto proposto avremo:

## Valutazione

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto è come detto la stima sintetica comparativa monoparametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima.

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

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

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

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

In particolare si farà riferimento:

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

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

L'Esperto ha altresì assunto attraverso le fonti immobiliari istituzionali (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio, Camera di Commercio) nonché altre fonti gestite dagli operatori del settore, le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili simili a quelli in esame e situati nella stessa zona (**All. n.° 9**).

Detta quotazione (Vm) è risultata mediamente pari a:  
Euro 1.068,18 €/mq. per le abitazioni di tipo popolare.

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

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

#### *CARATTERISTICHE DI ZONA:*

*Tipo zona: Centrale Coeff. 1,00*  
*Collegamenti: Buoni Coeff. 1,00*  
*Posizione: Buona Coeff. 1,05*  
*Infrastrutture presenti: Si Coeff. 1,10*  
***Coefficiente generale di zona (C1): 1,04***

#### *CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO*

*Tipo: Locali Abitativi A/4 al Piano secondo . Coeff. 0,90*  
*Tipologia strutturale: Costruzione in muratura e travi in ferro*  
*Coeff. 1,00*  
*Età: Maggiore di 40 anni Coeff. 0,80*  
*Impianto citofonico: Presente Coeff. 1,00*  
*Funzionalità: Parcheggio su strada Coeff. 1,10*  
***Coefficiente di edificio (C2): 0,96***

#### *CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE*

*Livello di Piano: Piano Secondo Coeff. 0,90*  
*Esposizione Prevalente: Doppia Nord – Ovest Coeff. 0,80*  
*Vedute e affacci: Strade Coeff. 0,95*  
*Servizi igienici: Buoni Coeff. 1,05*  
*Impianti tecnologici: Buoni Coeff. 1,05*  
*Pavimentazioni: Buoni Coeff. 1,05*  
*Infissi: Normali Coeff. 1,00*  
*Finiture: Normali Coeff. 1,00*  
*Manutenzione: Normali Coeff. 1,00*  
***Coefficiente generale immobile (C3): 0,98***

## CARATTERISTICHE DELLE SUPERFICI

*Coefficienti di superficie (C4):*

*Superficie: Superficie compresa tra mq. 70 e mq 119 Coeff. 1,00*

*Coefficiente generale superfici (C4): 1,00*

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

### Valore del Lotto

Valore Fabbricato cat. catastale A/4 - P. 2°

$Va = Vm \times C1 \times C2 \times C3pt \times C4 = 1.068,18 \times 1,04 \times 0,96 \times 0,98 \times 1,00 = 1.045,15 \text{ €/mq}$

Assunta detta quotazione di **1.045,15 €/mq**, il probabile valore di mercato dell'appartamento sito al secondo piano, oggetto della presente relazione estimativa, sarà dato dal prodotto di detta quotazione per la superficie commerciale calcolata, e pertanto:

**1.045,15 €/mq x 85,00 mq = € 88.837,75**

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

**IL VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO A/4 E' DI:**

**€ 88.837,75**

(euro ottantottomilaottocentotrentasette/75)

Tale valutazione, si riferisce ad un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge, libero da pesi vincoli e da persone o cose.

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

Viste le considerazioni già fatte in merito alla necessità del futuro acquirente di dover ripristinare lo stato di fatto o di dover sanare le variazioni planimetriche.

Si ritiene congrua una riduzione del valore così determinata

Per il Lotto Residenziale (Appartamento cat. catastale A/4), si ritiene congrua una riduzione in punti percentuale pari al 10% del valore di libero mercato per le peculiarità della vendita in sede esecutiva e per mancata operatività della garanzia, per vizi o mancanza di qualità nonché abusivamente variato nella distribuzione interna.

A questi vanno aggiunti i diritti di istruttoria e perizia tecnica. Inoltre prima del Decreto di Trasferimento, bisognerà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali e successivo allineamento.

PERTANTO

**Per il lotto unico censito in N.C.E.U del Comune di Pagani (SA) al foglio 9, particelle 2266, sub. 4, 3076 sub 10 e 3149 sub 4, catastalmente graffate, categoria A/4,** considerando gli adeguamenti e le correzioni della stima, consistenti in:

• <b>Assenza di Garanzia per vizi del bene</b>	<b>Euro</b>	<b>8.883,78</b>
• <b>Costi per sanatoria ordinaria</b>	<b>Euro</b>	<b>1.000,00</b>
• <b>Consulenza Tecnica</b>	<b>Euro</b>	<b>600,00</b>
• <b>Aggiornamento Planimetrie Catastali</b>	<b>Euro</b>	<b>1.000,00</b>

Il Valore Finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni è:  
88.837,75 € - 8.883,78 € - 1.000,00 € - 600,00 € - 1.000,00 € = 77.353,98  
€ in c.t. € 77.354,00

**VALORE FINALE in cifra tonda = € 77.354,00**  
(euro settantasettemilatrecentocinquantaquattro/00)

### 13) RISPOSTA AL QUESITO n.° 13

L'immobile è pignorato per la quota intera, esso è costituito da un Appartamento a funzione residenziale, **esso non è divisibile in natura.**

### 14) RISPOSTA AL QUESITO n.° 14

La residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale è in Via Matteotti n.° 93, Comune di Pagani (SA). L'Esperto ha acquisito e deposita certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale **(All. n.° 10)**.

L'esperto ha acquisito certificato di stato di famiglia dell'esecutato **(All. n.° 10)**.

No esistendo un rapporto di coniugio, l'esperto ha acquisito certificato di Stato Civile **(All. n.° 10)**, da cui risulta che l'esecutato è di Stato Libero.

## CONCLUSIONI

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

## Lotto Residenziale (Appartamento cat. A/4)

**Appartamento** ubicato in Pagani alla via GIACOMO MATTEOTTI n. 93, piano secondo, costituito da un ambiente con ingresso-soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto di cui una con balconcino.

Nonché corrispondenti lastrici solari, loggetta e balconata, nonché scala di accesso dal primo al secondo piano e la comunione della detta scala dal piano terra a primo piano.

“Con precisazione che i succitati ballatoio e scala sono gravati da servitù di passaggio in favore dell'appartamento, allo stesso piano, di ....., in N.C.F. al foglio 9 mappali (graffati) 2222/21, 2268/4, 2269/4 e 3101/1, e con l'ulteriore precisazione che per la manutenzione e la riparazione dei lastrici di copertura dell'appartamento qui venduto, la parte acquirente (o suoi aventi causa) potrà attraversare, a piedi, con divieto assoluto di sostare, i lastrici solari di copertura del suddetto appartamento di Contaldo Emanuela” come da atti di provenienza.

Attualmente riportato nel C.F. del Comune di Pagani (SA) al foglio 9, particelle 2266, sub. 4, 3076 sub 10 e 3149 sub 4, catastalmente graffate, R.C. Euro 227,24.

L'immobile risulta in Catasto riportato in ditta ..... nata a SCAFATI (SA) il ..... (c.f. ....).

Confinante a nord con cortile comune e particella 3103, a sud con particelle 2222/21, 2268/4, 2269/4 e 3101/1, ad est con particella 2223, ad ovest con veranda/cassa scale comune al compendio immobiliare e cortile comune.

Nell'ambito delle procedure esecutive, il valore più probabile dei beni pignorati sia pari a:

**Euro € 77.354,00**

(euro settantasettemilatrecentocinquantaquattro/00)

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

Con la presente relazione, che si compone di n° 68 pagine, a cui si fanno seguire 111 pagine di allegati, si rassegna il mandato e si ringrazia per la fiducia accordata, restando a disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore eventuale osservazione e/o chiarimento.

Castellammare di Stabia, lì 16/09/2022

In fede  
Il C.T.U.  
Dott. Arch. Antonio Coppola

## ALLEGATI

1. Verbale di Sopralluogo del 05/07/2022 (1);
2. Mappa Catastale (2.1);  
Visure Storiche del Catasto (2.2);  
Planimetrie Catastali (2.3);
3. Planimetria di Rilievo (3.1);  
Planimetria delle Difficoltà tra Catastale e Stato di Fatto (3.2);
4. Atto per Notaio EMILIA D'ANTONIO del 20/06/2018 (4.1);  
Ispezioni Ipotecarie Aggiornate (4.2);
  - sulla particella catastale 3076 sub 10 del foglio 9;
  - sulla particella catastale 2266 sub 4 del foglio 9;
  - sulla particella catastale 3149 sub 4 del foglio 9;
  - sulla esecutata .....
  - sul precedente proprietario .....
  - sul precedente proprietario IACCARIA FERRANTE;
  - sul precedente proprietario .....
5. Estratto delle Planimetrie del PRG vigente e NTA del Comune di Pagani (5);
6. Estratto Interrogazione banca dati Contratti – Agenzia delle Entrate (6);
7. Certificato di assenza del pignorato nell'elenco dei Beni Demaniali della Regione Campania (7);
8. Planimetria delle Superfici (8);
9. Quotazioni Immobiliari OMI ed Operatori del Mercato (9);
10. Certificati Anagrafici e di Stato Civile (10);
11. Documentazione fotografica, con Ortofoto dell'intero compendio e veduta degli accessi (11);
12. Documentazione fotografica degli interni (12);

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
Dott. Luigi Bobbio  
R.G.E.I. n° 53/2021

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Immobili pignorati siti in Pagani (SA) alla Via Matteotti, identificati catastalmente:

- Foglio: 9 - Particella: 2266 - Sub: 4 - Fabbricato cat. A/4: OK
- Foglio: 9 - Particella: 3076 - Sub: 10 - Fabbricato cat. A/4: [non esistente?]
- Foglio: 9 - Particella: 3149 - Sub: 4 - Fabbricato cat. A/4: [non esistente]

Il giorno 5 del mese di Luglio dell'anno 2022 alle ore 17.30 Il sottoscritto, Arch. Antonio Coppola, professionista iscritto all'albo degli Architetti PPC di Napoli e Provincia al n° 7038, nominato Esperto Stimatore nella procedura esecutiva di cui al ruolo generale n° 53/2021, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] secondo quanto disposto dal Giudice per le Esecuzioni Dott. Luigi Bobbio con provvedimento del 26/05/2022, si è recato presso i luoghi del pignoramento e relativi accessori, per dare così inizio alle operazioni peritali.

Sono presenti oltre al sottoscritto

NESSUNO \_\_\_\_\_ per parte attrice

LA SIG. RA [REDACTED] MADRE DEL  
ESECUTIVA \_\_\_\_\_ per la parte convenuta

nonché L'AVV. STEFANIA LISVANI COSTABILE

NOTILISTA DOTT. LUIGI BOBBIO E DR. LUIGI BOBBIO;

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

- 1) verificata la toponomastica  
OK in numero civico 93 in VIA MURATORI
- 2) verificata la sovrapposizione delle foto satellitari con le mappe catastali e lo stato dei luoghi.  
OK
- 3) verifiche sotto il profilo tecnico della conformità degli impianti elettrici ed idrico-sanitario,  
L'IMMOBILE RISULTA ESSERE IN NORMALI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
- 4) verificato lo stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali,  
DIFFERENZA PLANIMETRICHE VERBE, NON RISULTEREBBERO ESISTERE IL SUB b1 CUI AL FOGLIO 9, PUA 3076 SUB 10 E FOGLIO 9 PUA 3149, SUB 4, L'UNICA CONSISTENZA ESISTENTE È IL SUB b1 CUI AL FOGLIO 9 - PUA 266 SUB 4, IL CUI LAYOUT PLANIMETRICO RISULTA DIFFERENTE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Rilevi delle parti

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

In considerazione dei rilievi mossi, il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio assegna giorni dieci per il deposito dei documenti, e rinvia per la prosecuzione delle operazioni, al DATA DA DESTINARE SE NECESSARIO presso Wolant LA CAUSA in via ALBERTI 93 le parti con la firma del presente verbale esonerano il CTU dalla notifica di convocazione.

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

Le operazioni vengono temporaneamente chiuse alle ore ....., compilando e firmando congiuntamente agli astanti il presente processo verbale delle operazioni costituito da n° 3 pagine:

Pagani, li 5 luglio 2022

*[Handwritten signature]*  




Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

P.E.C.: [antoniocoppola@archiworldpec.it](mailto:antoniocoppola@archiworldpec.it)

Data: 26/07/2022 Ora: 19.37.23  
Visura n.: T369380 Pag: 1



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PAGANI (Codice:G230) Provincia di SALERNO
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 9 Particella: 2266 Sub.: 4

<b>INTESTATO</b>	[REDACTED]	GIRENNA99A454R3C*	(1) Proprietà - I/I
------------------	------------	-------------------	---------------------

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		9	3076 2266 3149	10 4 4			A/4	1	5,5 vani	Totale: 96 m <sup>2</sup> Totale coltose aree scoperte <sup>art.7</sup> : 96 m <sup>2</sup>	Euro 227,24	Variazione del 09/11/2015 - Invenimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 83 Piano 2										
Notifica									Pirella		Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita volidati										

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 2266  
Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 3076  
Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 3149

**Situazione dell'unità immobiliare dal 30/04/2004**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		9	3076 2266 3149	10 4 4			A/4	1	5,5 vani		Euro 227,24	VARIAZIONE del 30/04/2004 Pratica n. SA013349 in atti dal 30/04/2004 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2326, I/2004)



## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

Data: 26/07/2022 Ora: 19:37:23  
Visura n.: T369380 Pag: 2

Fine

Indirizzo	VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 93 Piano 2
Spazio	
Amministrazioni	Partita
	Misf.58
	classamento e rendita validati

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 2266  
Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 3076  
Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 3149

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 20/06/2018

N.	DATE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1

**DATI DERIVANTI DA** Atto del 20/06/2018 Pubblico ufficiale D'ANTONIO EMILIA Sola-ANGRI (SA) Rapporto n. 62232 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19488.1/2018 Registro PI di SALERNO in atti dal 22/06/2018

#### Situazione degli intestati dal 07/06/2004

N.	DATE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 20/06/2018
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 20/06/2018

**DATI DERIVANTI DA** Atto del 07/06/2004 Pubblico ufficiale BARBA GUGLIELMO Sola PONTECAGNANO FALANO (SA) Rapporto n. 138365 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18659.1/2004 Registro PI di SALERNO in atti dal 10/06/2004

#### Situazione degli intestati dal 30/04/2004

N.	DATE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 07/06/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 07/06/2004

**DATI DERIVANTI DA** VARIAZIONE del 30/04/2004 Pratica n. S.M0153549 in atti dal 30/04/2004 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23326.1/2004)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 9 Particella 2266 Subalterno 3; Foglio 9 Particella 3076 Subalterno 2; Foglio 9 Particella 3149 Subalterno 3;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Data: 26/07/2022 Ora: 19.41.03  
Visura n.: T370006 Pag: 1



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PAGANI (Codice:G230) Provincia di SALERNO Foglio: 9 Particella: 3076 Sub.: 10
<b>Catasto Fabbricati</b>	

<b>INTESTATO</b>	(1) Proprietà: I/1
------------------	--------------------

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Cilindrata Totale: escluse aree scoperte**;	Rendita	
1		9	3076 2266 3149	10 4 4			A/4	1	5,5 vani	Totale: 96 m <sup>2</sup> Tutte le aree scoperte**; 96 m <sup>2</sup>	Euro 227,24	Variazione del 09/11/2015 - Incremento in misura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA GIACOMO MANTUOTTI n. 83 Piano:2					Mud:38		
Notifica					Partita							
Assonazioni					classamento e rendita validati							

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 2266  
Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 3076  
Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 3149

**Situazione dell'unità immobiliare dal 30/04/2004**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Cilindrata	Rendita	
1		9	3076 2266 3149	10 4 4			A/4	1	5,5 vani		Euro 227,24	VARIAZIONE del 30/04/2004 Pratica n. SA0183549 in atti dal 30/04/2004 FUSIONE- RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23326-1/2004)



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

Data: 26/07/2022 Ora: 19:41:03  
Visura n.: T370006 Page: 2

Fine

Indirizzo	VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 91 Piano 2	Partita	
Neofita		Min. 58	
Annotazioni	classamento e rendita valutati		

**Mappali Terrani Corecchati**  
Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 2266  
Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 3076  
Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 3149

#### L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

##### Situazione degli intestati dal 20/06/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà I/1

Atto del 20/06/2018 Pubblico ufficiale D'ANTONIO EMILIA Sede ANGRÌ (SA) Repertorio n. 62232 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19485.1/2018  
Reperto PI di SALERNO in atti dal 22/06/2018

##### Situazione degli intestati dal 07/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà I/2 fino al 20/06/2018
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà I/2 fino al 20/06/2018

Atto del 07/06/2004 Pubblico ufficiale BARELA GIUSEPPE BARELA GIUSEPPE PONTECAGNANO PALANO (SA) Repertorio n. 138365 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18679.1/2004 Reperto PI di SALERNO in atti dal 10/06/2004

##### Situazione degli intestati dal 30/04/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà I/2 fino al 07/06/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà I/2 fino al 07/06/2004

VARIAZIONE del 30/04/2004 Pratica n. SA0153549 in atti dal 30/04/2004 FUSIONE RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23326.1/2004)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei segmenti immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 9 Particella 2266 Subalterno 3; Foglio 9 Particella 3076 Subalterno 2; Foglio 9 Particella 3149 Subalterno 3;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Data: 26/07/2022 Ora: 19:58:41  
Visura n.: T372558 Pag: 1



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PAGANI (Codice:G230)	
	Provincia di SALERNO	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 9 Particella: 2266 Sub.: 3	

**Unità immobiliare soppressa dal 30/04/2004**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micr. Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	2266	3								VARIAZIONE del 30/04/2004 Pratica n. SA0153549 in atti dal 30/04/2004 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA (n. 23326-1/2004)
Nota						Particella	C			Mod.58		

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili  
Foglio 9 Particella 3076 Subalerno 2; Foglio 9 Particella 3149 Subalerno 3; Foglio 9 Particella 2266 Subalerno 4; Foglio 9 Particella 3076 Subalerno 10; Foglio 9 Particella 3149 Subalerno 4;

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micr. Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	2266	3			A/4	1	1 vani		Euro 41,32 L. 80,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 85 Phase 2					Particella	2073			Mod.58		
Nota												



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

Data: 26/07/2022 Ora: 19:58:41 Fine  
Visura n.: T372558 Pag: 2

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		9	2266	3			A/4	1	1 vani		L. 158	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 85 Phase 2												
Superficie Partita 2,873 Mod. SI												

**L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
	Nome	Cognome	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Impianto meccanografico del 30/06/1987			
DATI DERIVANTI DA			
DIRITTI E ONERI REALI			
(1) Proprieta' 1/2 fino al 30/04/2004			
(1) Proprieta' 1/2 fino al 30/04/2004			

Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 0,90  
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PAGANI (Codice:G230)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di SALERNO	
	Foglio: 9 Particella: 3076 Sub.: 2	

**Unità immobiliare soppressa dal 30/04/2004**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Com.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	3076	2							
Nota	VARIAZIONE del 30/04/2004 Pratica n. SA0153549 in atti dal 30/04/2004 FUSIONE-RESTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23326/I/2004)										

**La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili**

Foglio 9 Particella 2266 Subalterno 3; Foglio 9 Particella 3149 Subalterno 4; Foglio 9 Particella 2266 Subalterno 4; Foglio 9 Particella 3076 Subalterno 10; Foglio 9 Particella 3149 Subalterno 4;

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Com.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	3076	2			A/4	2	1 vani		Euro 48,55 L. 94,000
Indirizzo	VIA GIACOMO MATTIOTTI s. 85 Piano 2										
Nota	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario										

Date: 26/07/2022 Ora: 20.01.30  
Visura n.: T372916 Pag: 2



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	3076	2			A/4	2	1 vani		L. 186	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA GIACOMO MATTIOTTI n. 85 Piano 2												
Note: Purita 3873 Med. 08												

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Pregrati 1/2 fino al 30/04/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Pregrati 1/2 fino al 30/04/2004

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 0,90  
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

Data: 26/07/2022 Ora: 20.02.39 Segue  
Visura n.: T373060 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PAGANI (Codice:G230)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di SALERNO	
	Foglio: 9 Particella: 3149 Sub.: 3	

**Unità immobiliare soppressa dal 30/04/2004**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	3149	3								VARIAZIONE del 30/04/2004 Pratica n. SA0153549 in atti dal 30/04/2004 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23326.1/2004)
Notifica				Partita	C		Mod.58					

La soppressione ha originato edo variato i seguenti immobili

Foglio 9 Particella 2266 Subalerno 3; Foglio 9 Particella 3076 Subalerno 2; Foglio 9 Particella 2266 Subalerno 4; Foglio 9 Particella 3149 Subalerno 4;

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	3149	3			A/4	1	1 vani		Euro 41,32 L. 80,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA GIACOMO MANTOVATI n. 83 Piano 2			Partita		2873		Mod.58				



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

Data: 26/07/2022 Ora: 20.02.39  
Visura n.: T373060 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Tributaria	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	3149	3			A/4	1	1 vani		L. 158
Indirizzo: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 83 Piano 2											
Partita: 3875											
Mod.58 *											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà I/2, fino al 30/04/2004 (1) Proprietà I/2, fino al 30/04/2004
Indirizzo meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 0,90  
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Data: 26/07/2022 Ori: 20.06.08  
 Visura n.: T373474 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PAGANI (Codice:G230) Provincia di SALERNO Foglio: 9 Particella: 3076
<b>Catasto Terreni</b>	

**Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub - Porz		Superficie(m²) in area	Deduz	Ridotto	
1	9	3076	-	ENTE URBANO	73		Dominicale Agrario	Impianto meccanografico del 20/06/1973
Notifica					Partita		1	

Mappali Fabbricati Correlati  
 Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 3076/

Visura telematica:  
 Tributi speciali: Euro 0,90



**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

Data: 26/07/2022 Ora: 20:09:28 Fine  
 Visura n.: T373882 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PAGANI (Codice:G230)</b> <b>Provincia di SALERNO</b> <b>Foglio: 9 Particella: 3149</b>
<b>Catasto Terreni</b>	

**Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Perz	Superficie m <sup>2</sup> ha circa	Dobaz	
1	9	3149		ENTE URBANO	-	30		Impianto meccanografico del 30/06/1973
Nota				Partita				

**Mappali Pubblici Correlati**  
 Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 3149/

Visura telematica  
 Tributi speciali: Euro 0,90



**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

Data: 26/07/2022 Ora: 20.10.25  
 Visura n.: T373983 Pag: 1

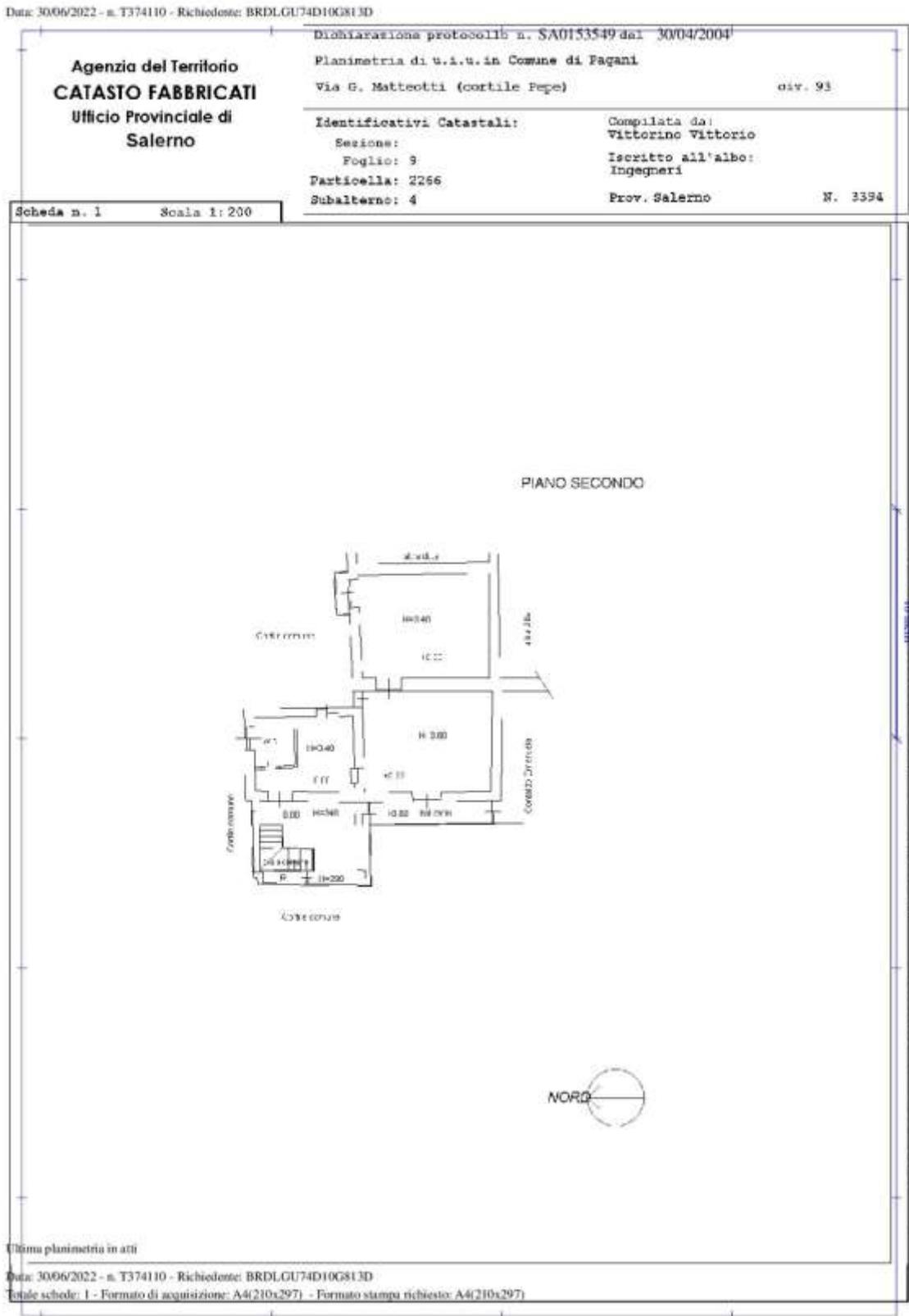
<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PAGANI (Codice:G230) Provincia di SALERNO Foglio: 9 Particella: 2266
<b>Catasto Terreni</b>	

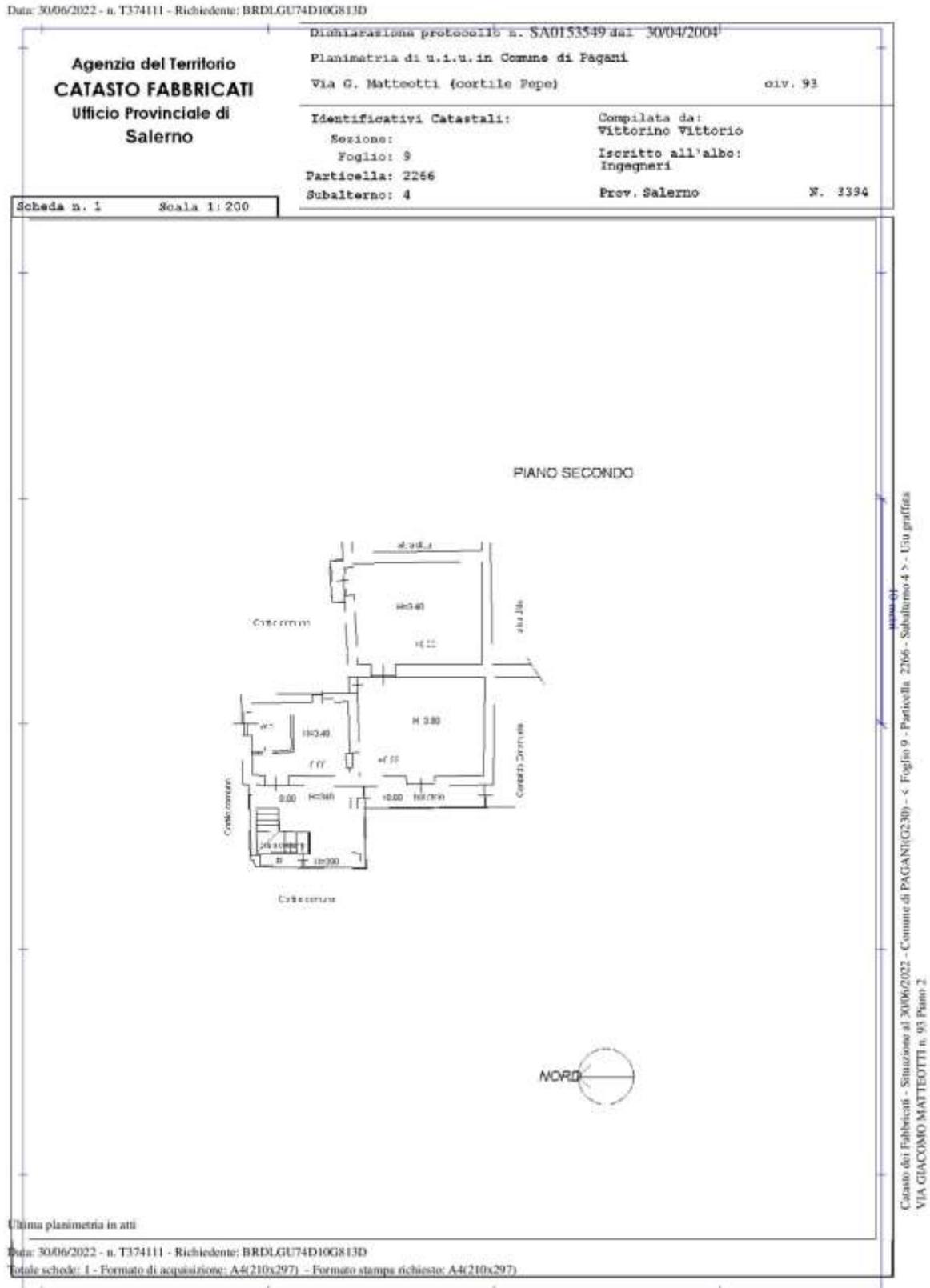
**Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA											
	Foglio	Particella	Sub		Superficie (mq) in area	Dolar	Roddirò	Dominicale	Agrario										
1	9	2266		ENTE URBANO	20				Impianto meccanografico del 30/06/1973										
<table border="1"> <tr> <td>Notifica</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>										Notifica									
Notifica																			

Mappe Fabbricati Correlati  
 Codice Comune G230 - Foglio 9 - Particella 2266/

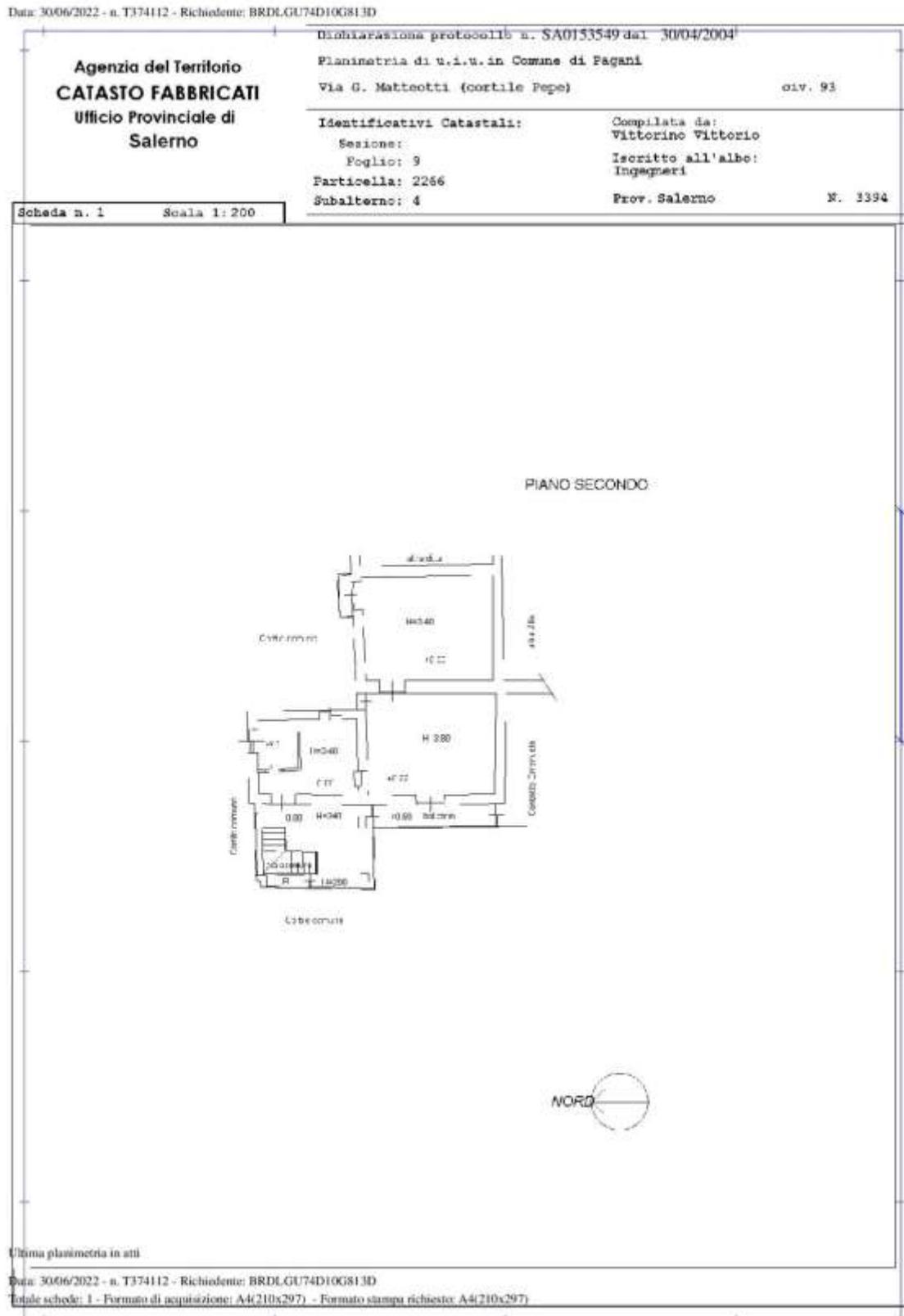
Visura telematica  
 Tributi speciali: Euro 0,90





Dott. Arch. Antonio Coppola

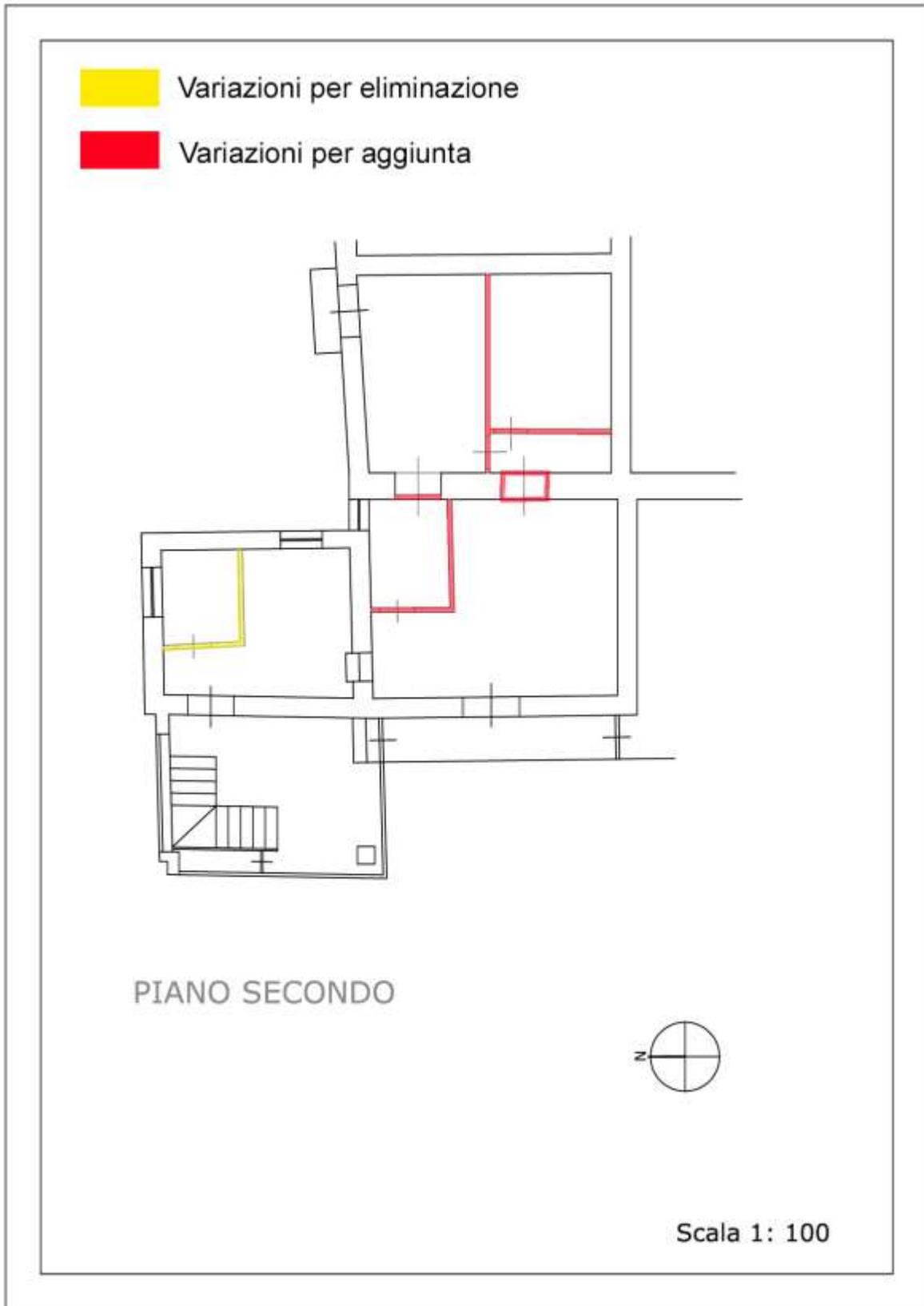
e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)





Dott. Emilia D'Antonio - Notaio  
04012 Anagni (Sa) - 118, via dei Goti - tel. 081.5135743 - fax 081.5136392  
84016 Pagani(Sa) - 181, via Cesarano - tel. 081.5159122 - fax 081.5159834  
e-mail: edantonio@notariato.it

Repertorio n. 62.232      Raccolta n. 8.006  
=====

**COMPRAVENDITA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto il giorno venti del mese di giugno in Anagni nel mio studio alla via Dei Goti, n. 118.

Innanzi a me **dott.ssa EMILIA D'ANTONIO**, Notaio con sede in Anagni, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Salerno, Vallo della Lucania e Nocera Inferiore, senza l'assistenza di testimoni, non essendo obbligatori per legge e non essendo stati richiesti dalle parti, né da me Notaio

Si sono costituiti

**Per la parte venditrice:**

[REDACTED]

domiciliata in Pagani (SA) alla via Matteotti, n. 93 (Codice Fiscale: RSS LMR 84L70 F912V)

**Per la parte acquirente:**

[REDACTED]

Dell'identità personale dei costituiti io Notaio sono certa.

Si conviene e stipula quanto segue:

=====

**Articolo 1 - CONSENSO ED ACCETTAZIONE**

[REDACTED]

ed acquisto, la seguente consistenza immobiliare sita in Pagani (SA) alla Via Matteotti all'interno del Cortile Pepe:

Unità abitativa in secondo piano composta da tre vani, accessori, corrispondenti lastrici solari, loggetta e balconata, nonché scala di accesso dal primo al secondo piano e la comunione della detta scala dal piano terra a primo piano.

Confinante nell'insieme con cortile comune per più lati, proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

me, come segue:

- foglio 9 part.lla n. 2266 sub 4, n. 3076 sub 10 e n. 3149 sub 4, (graffate) via Giacomo Matteotti piano 2° catg. A/4 cl. 1°, Consist. vani 5,5, Superf. Catast. Totale mq.96. Totale escluse aree scoperte mq.96 R.C. Euro 227,24.

=====

**Articolo 2 - CLAUSOLA**

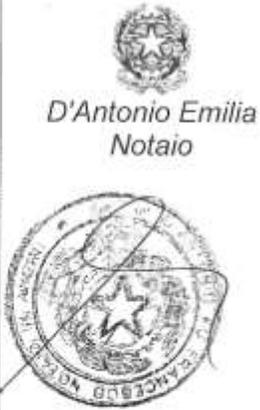
La vendita segue nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare si trova, ben noto alla parte acquirente, ed è comprensiva di tutti i relativi diritti accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive legalmente costituite, diritti comuni, nulla escluso, così come posseduta e pervenuta in virtù del titolo in seguito indicato, nel quale all'art.2 si legge: ".....con precisazione che i succitati ballatoio e scala sono gravati da servitù di passaggio in favore dell'appartamento, allo stesso piano, di Contaldo Emanuela, in N.C.F. al foglio 9 mappali (graffati) 2222/21, 2268/4, 2269/4 e 3101/1, e con l'ulteriore precisazione che per la manutenzione e la riparazione dei lastrici di copertura dell'appartamento qui venduto, la parte acquirente (o suoi aventi causa) potrà attraversare, a piedi, con divieto assoluto di sovrastare, i lastrici solari di copertura del suddetto appartamento di compravendita per Notar Nicola Prisco di Pagani in data 13.12.2002 trascritto a Salerno il 13.12.2002 ai nn. 46412/34917, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere."

=====

**Articolo 3 - Pagamento prezzo - Dichiarazioni rese ai sensi del D.L. 223/2006 - Quietanza**

Il prezzo della vendita è stato dalle parti convenuto, a corpo e non a misura, in complessivi Euro 125.000,00 (Euro centotrentacinquemila/00)

Ad ogni effetto di legge, le parti del presente at-



X

to, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei dati dichiarano:

a) che il prezzo di Euro 125.000,00 per Euro 26.720,00 (Euro ventiseimilasettecento venti/00) viene qui corrisposto in atto dalla parte acquirente alla parte venditrice con assegno bancario, non trasferibile, tratto su Monte dei Paschi di Siena spa in data odierna

Di detta somma la parte venditrice rilascia alla parte acquirente ampia quietanza, salvo il buon fine dell'assegno.

I restanti Euro 98.280,00 (Euro novantottomiladuecentoottanta/00) verranno pagati col netto ricavo di mutuo bancario che con atto immediatamente successivo alla presente vendita, la parte acquirente andrà a contrarre con CheBanca! S.p.A.

Al riguardo la parte venditrice autorizza la parte acquirente a dare all'istituto mutuante disposizione irrevocabile di pagamento, anziché in suo favore, in favore della Banca popolare di Ing BANK N.V. per l'importo di Euro 93.086,28 (Euro novantatremilaottantasei/28) allo scopo di estinguere la residua quota di mutuo gravante sulla consistenza in contratto come meglio precisato in seguito; per la restante somma la parte acquirente darà disposizione irrevocabile di pagamento in favore della parte venditrice mediante due assegni circolari, non trasferibili, ciascuno di Euro 2.596,86 tratti su CheBanca! con data 11 giugno 2018, distinti con i

La relativa documentazione bancaria costituirà prova e quietanza dell'effettivo ed avvenuto integrale pagamento.

La parte venditrice rinuncia espressamente all'ipoteca legale ed esonera il Conservatore dell'Ufficio del Territorio competente da ogni responsabilità in ordine alla trascrizione del presente atto;

b) che la presente operazione è stata conclusa senza l'intervento di mediatori.

La parte acquirente, resa edotta sulla utilità del "deposito prezzo" previsto dalla legge 124/2017, art. 1, comma 63 e ss., a tutela del proprio acquisto, dichiara di rinunciare a tale facoltà.

#### Articolo 4 - POSSESSO

La parte acquirente consegue da oggi il solo possesso giuridico; mentre conseguirà il possesso materiale entro e non oltre la fine del mese di ottobre corrente anno.

#### Articolo 5 - GARANZIE - CLAUSOLE

La parte alienante garantisce la proprietà e la esclusiva titolarità di quanto trasferito, la libera disponibilità e la libertà da vincoli, pesi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della iscrizione dell'ipoteca volontaria del 22 marzo 2016 n. 12064/1435 per Euro

ria; debito che sarà estinto con parte del ricavo del prezzo, come meglio precisato innanzi.

L'ipoteca sarà cancellata con la modalità semplificata di cui all'art.40 bis D. Lgs. n.385/93 e comunque la parte venditrice esibirà prova documentale dell'avvenuta cancellazione.

Garantisce altresì la parte alienante di essere al corrente con il pagamento di qualunque tassa o imposta, spese afferenti la consistenza in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle dovute fino al rilascio del possesso, anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva.

Promette, infine, la più ampia e formale garanzia per l'evi-

zione.

\*\*\*  
 Ai sensi dell'art. 6 comma 2 ter del D.Lgs 192/2005, come novellato dal D.L. 3.3.2011 n. 28, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni circa il consumo energetico nonché l'attestato di Prestazione energetica datato 19 giugno 2018 redatto dall'Ing. Francesco Pio Pepe, che qui si allega sotto la lettera "A" e dalla cui lettura le parti si dispensano dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

La parte alienante intestataria sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale, dichiara e garantisce che la consistenza alienata nel suo stato di fatto corrisponde esattamente ai dati catastali e a quanto raffigurato nella pianta planimetrica depositata in catasto che qui si allega sotto la lettera "B", previa visione e sottoscrizione.

La parte acquirente prende atto, senza riserva o eccezioni, delle sopra rese dichiarazioni.

#### Articolo 6 - PROVENIENZA

Relativamente alla provenienza, la parte alienante dichiara che la consistenza in contratto le è pervenuta in virtù di atto di Compravendita ricevuto dal Notaio G. Barela il 7 giugno 2004, registrato a Salerno il di 8 giugno 2004 al n. 2741 e trascritto il di 8 giugno 2004 al nn. 24481/18679. A detto atto ed ai titoli in esso richiamati le parti si riportano per la più esatta determinazione dei diritti, servitù e comunioni inerenti.

La più remota provenienza risale ad atto di Compravendita per Notar C. Calabrese del 20 febbraio 1964, registrato a Pagani il 22 febbraio 1964 al n. 398 e trascritto a Salerno il 25 febbraio 1964 al nn. 5072/4511.

#### Articolo 7 - DICHIARAZIONE AI SENSI DELLE LEGGI URBANISTICHE

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, i coniugi Schiavo Carlo e Russo Lucia Maria consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000 (T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamenti in materia di documentazione amministrativa), dichiarano che la consistenza in contratto è stata realizzata anteriormente il 1° settembre 1967, in conformità alle norme edilizie all'epoca vigenti, successivamente alla stessa non sono state apportate modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione e di uso, e quant'altro soggetto a concessione, approvazione o altro strumento abilitativo e non risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori di alcun genere.

#### Articolo 8 - AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

Ai fini della registrazione ed in particolare della nota II bis all'art.1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, (così come sostituito dall'art.10 comma 1° D.L. 23/2011 integrato dall'art. 1 comma 419 della legge di stabilità 2014) le parti danno atto che il presente contratto ha per oggetto casa di abitazione non di lusso (catg. A/4) e pertanto, richiedono l'applicazione delle minori imposte previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

A tal fine la parte acquirente dichiara:

- a) di essere residente nel Comune di Pagani;
- b) di non essere titolare esclusiva di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione sita nel territorio del Comune in cui è ubicata la consistenza acquistata;
- c) di non essere titolare, neppure per quote su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o nuda proprietà di altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui alle norme indicate nel comma 1 lettera c) della sopra citata nota II bis) all'art.1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e successive modifiche ed integrazioni.

#### Articolo 9 - PREZZO VALORE

Ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catasta-

Il la parte acquirente consenziente la parte venditrice, richiede, in applicazione della legge n. 266 del 23.12.2009, art. 1, comma 497, che la base imponibile dell'operazione in contratto sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52 commi quarto e quinto del D.P.R. 131/86 indipendentemente dal corrispettivo pattuito.

Detto valore, sulla base della rendita catastale attribuita alla consistenza in contratto, risulta essere di Euro 26.300,00 (Euro ventiseimilatrecento/00).

Al riguardo si dà atto che la presente cessione è effettuata nei confronti di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto immobile ad uso abitativo.

**Articolo 10 - CLAUSOLE**

Le parti vengono da me edotte che l'indagine relativa a titolarità e libertà della consistenza in contratto è avvenuta sino alla data del 19 giugno 2018, data di aggiornamento del competente Ufficio dei Registri Immobiliari.

Le parti di questo atto consentono il trattamento dei loro dati personali, ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

**Articolo 11 REGIME PATRIMONIALE**

Per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151 e del-

**Articolo 12 - SPESE**

Spese e tasse di quest'atto e formalità derivanti sono a carico della parte acquirente.

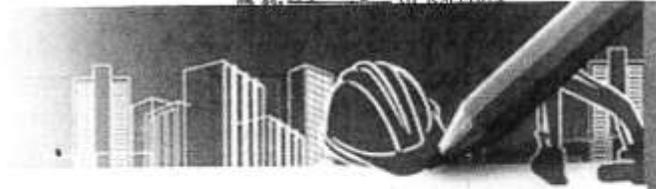
Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mio pugno, su fogli tre per dieci intere facciate e fin qui della undicesima, ho dato lettura ai costituiti che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio, alle ore undici e minuti quaranta.



U

ALLEGATO "A"

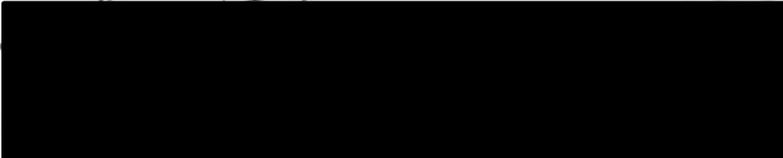
al N. 8006 di Raccolta



### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



Area geografica	Regione Campania Provincia di Salerno Comune di PAGANI	
Ubicazione intervento	Via G. Matteotti , 93	
Proprietà Russo Lucia Maria Schiavo Carlo	Progettista	
Costruttore	Tecnico Ing. Francesco Pio PEPE	
		Data elaborazione: 19/06/2018



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

VALIDO FINO AL 18/02/2026

### DATI GENERALI

<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1.1</u>	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>1</u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
---	--	---

<b>Dati identificativi</b>		<b>Zona climatica:</b>	
Regione:	Campania	Anno di costruzione:	19...
Comune:	PAGANI	Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ):	85,...
Indirizzo:	Via G.Matteotti, 93	Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ):	0,0
Piano:	2	Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ):	340,0
Interno:	/	Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ):	0,0
Coordinate GIS:	40,815267 ; 14,617405		
<b>Comune catastale</b>		<b>Sezione</b>	
Subalterni	da 4 a 4	da a	Foglio 9 Particella 2266
Altri subalterni			

<b>Servizi energetici presenti</b>			
<input type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione	
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose	

### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'Indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;"> <b>INVERNO</b>    </td> <td style="text-align: center;"> <b>ESTATE</b>    </td> </tr> </table>	<b>INVERNO</b>  	<b>ESTATE</b>  	<b>Prestazione energetica globale</b>  <p style="text-align: center;">EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.5em;">CLASSE ENERGETICA</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">G</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">125,15 kWh/m<sup>2</sup> anno</p>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:  se nuovi: <h2 style="text-align: center;">A1</h2> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">22,02 kWh/m<sup>2</sup> anno</p>
<b>INVERNO</b>  	<b>ESTATE</b>  			

*Spina*

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL 15/04/2021



**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia annua consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

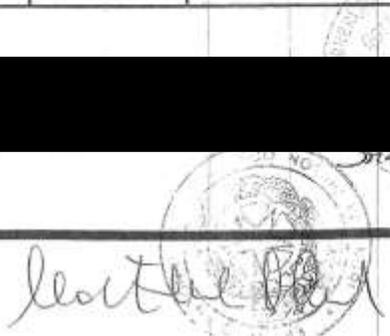
FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indice di prestazione energetica globale (E <sub>global</sub> ) Emissioni
<input type="checkbox"/> Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile <b>EP<sub>gl,nren</sub></b> kWh/m <sup>2</sup> anno <b>125,15</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Gas naturale	473,98 m <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/> GPL	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile <b>EP<sub>gl,ren</sub></b> kWh/m <sup>2</sup> anno <b>15,14</b>
<input type="checkbox"/> Carbone	-	
<input type="checkbox"/> Gasolio	-	Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno <b>22,12</b>
<input type="checkbox"/> Olio combustibile	-	
<input type="checkbox"/> Propano	-	
<input type="checkbox"/> Butano	-	
<input type="checkbox"/> Kerosene	-	
<input type="checkbox"/> Antracite	-	
<input type="checkbox"/> Biomasse	-	
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico	-	
<input type="checkbox"/> Solare termico	-	
<input type="checkbox"/> Eolico	-	
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento	-	
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento	-	
<input type="checkbox"/> Altro	-	

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o dell'immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**  
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento [anni]	Classe energetica raggiungibile con l'intervento [EP <sub>gl,nren</sub> - kWh/m <sup>2</sup> anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					<b>F</b> <b>89,25</b> kWh/m <sup>2</sup> anno DPR 26 anni
REN2					
REN3	Intervento su impianti di climatizzazione invernale	No	26,0	F - 89,25	
REN4					
REN5					
REN6					



Pag. 2



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

**APE**

VALIDO FINO AL 18/08/2021

## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	* 0,00 kWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	-----------------	-----------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	340,00	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	70,00	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,21	
EPH,nd	25,0	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/Asup,utile	0,07	-
YIE	0,58	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Indice scarto regionale impianti termici	Vettore energetico (GJ/1000kWh)	Potenza nominale (kW)	Efficienza media stagionale	EPren (kWh/m <sup>2</sup> anno)	EPren (kWh/m <sup>2</sup> anno)
Climatizzazione Invernale	SMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,742   η <sub>H</sub>	0,0	33,6
Climatizzazione estiva						η <sub>C</sub>		
Prod. acqua calda sanitaria	Nuovo Scaldacqua ...			Gas naturale (Metano)	24,5	0,135   η <sub>W</sub>	20,1	101,1
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



*Luigi Bobbio*

*Stefano V.V.*

INF  
 La CE  
 d'ist  
 S  
 03  
 SC  
 No  
 De  
 Inc  
 E-I  
 Te  
 TI  
 Or  
 DI  
 In  
 S  
 E'  
 pr  
 S  
 Il  
 d  
 ni  
 A  
 IT  
 Il  
 4  
 D.

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



---

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La presente riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

È stata constatata la presenza di una vecchia caldaia termica in disuso. Pertanto si prevede l'installazione di una caldaia termica a condensazione per la climatizzazione invernale. Tale intervento può usufruire degli incentivi di cui alla Legge 23.12.2014 e s.m.i.




---

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
--	---	--

Nome e Cognome / Denominazione	Ing. Francesco Plo PEPE
Indirizzo	Via Andrea Tortora, 52 - 84016 - PAGANI (SA)
E-mail	francoingpepe@libero.it
Telefono	3498022592
Titolo	Ingegnere
Ordine/iscrizione	Ingegneri Salerno 92/B
Dichiarazione di indipendenza	Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "Informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).
Informazioni aggiuntive	

---

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si
---	----

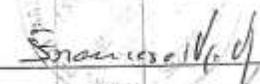
---

**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

---

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013

Data di emissione: 19/06/2018      Firma e timbro del tecnico o firma digitale: 



Pag. 4



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



VALIDO FINO ALL'1/1/2028

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il confort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso, al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag. 2).

### PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	---------------	--	----------------	--	----------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del D.Lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del D.Lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quella oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTE RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



 **REGIONE CAMPANIA**

**Modulo di Avvenuta Presentazione APE**

Oggetto dell'attestato UNITÀ IMMOBILIARE

Indirizzo: **SCERT14488** Numero Progressivo APE - **AENGR-294061-19/06/2018 10.01.07.720**

Tipologia Intervento: **Altro** Data Emissione APE: **19/06/2018** Data Scadenza APE: **18/06/2019**

Indirizzo: **VIA G.MATTEOTTI**

**DATI CATASTALI**

Provincia: **SA** Indirizzo: **VIA G.MATTEOTTI** Cat. Catast. **A/4**

Interno: **SI** Classificazione D.P.R.412/93 **E.1.1** Particella **2286** Sub **4**

Sez. Urb. **1900** Foglio **9**

**DATI SOGGETTO CERTIFICATORE**

Denominazione **INGEGNERE**

N. Ordine **92/B** della Provincia di **SALERNO**

Cognome **PEPE** C.F. **PPEFNC72R21G230U**

Comune **PAGANI** Provincia **SA** CAP **84016**

Tel **3498022592** Cell  Pec **FRANCESCOPIO.PEPE@ORDINGSA.IT**

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE**

Edificio a energia quasi zero NO

Classe Energetica **G**

Prestitazione Energetica Globale non rinnovabile	Epgl,nren kWh/m²*anno	125,150
Indice della prestazione energetica rinnovabile	Epgl,ren kWh/m²*anno	15,140
Emissione di CO2	Kg/m²*anno	22,120

**SERVIZI ENERGETICI PRESENTI**

- Climatizzazione invernale
- Climatizzazione estiva
- Ventilazione meccanica
- Prod. Acqua sanitaria
- Illuminazione
- Trasporto di persona/coese

**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? **SI**

Al fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? **SI**

**RACCOMANDAZIONI ART.4 COMMA 4 D. M. SVILUPPO ECONOMICO 26/06/2015 (LINEE GUIDA)**

È CONSTATATA LA PRESENZA DI UNA VECCHIA CALDAIA TERMICA IN DISUSO. PERTANTO SI PREVEDE L'INSTALLAZIONE DI UNA CALDAIA TERMICA A CONDENSAZIONE PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE. TALE INTERVENTO PUÒ USUFRUIRE DEGLI SGRAVI FISCALI DI CUI ALLA LEGGE 23.12.2014 E S.M.I.

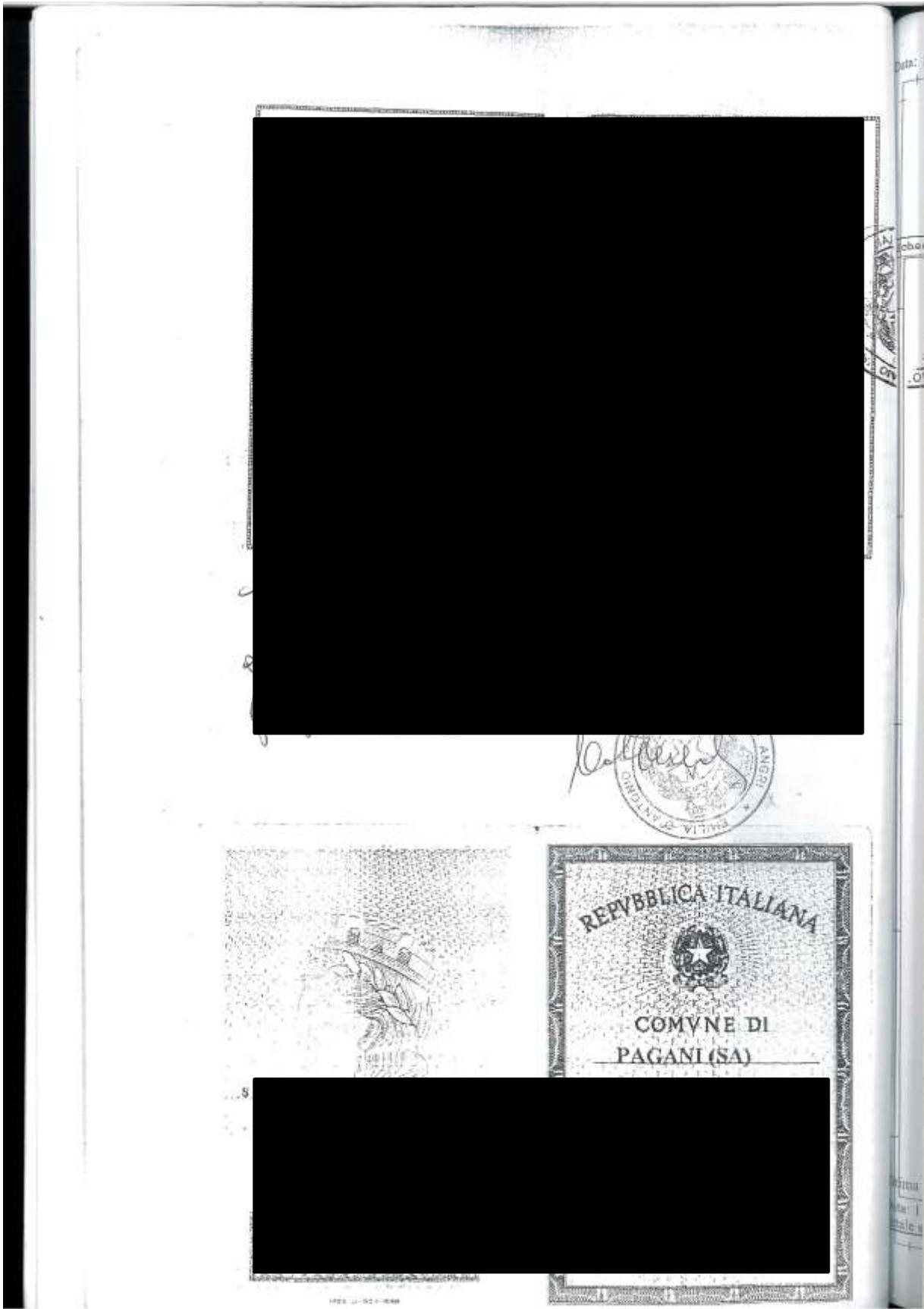
**NOTE**

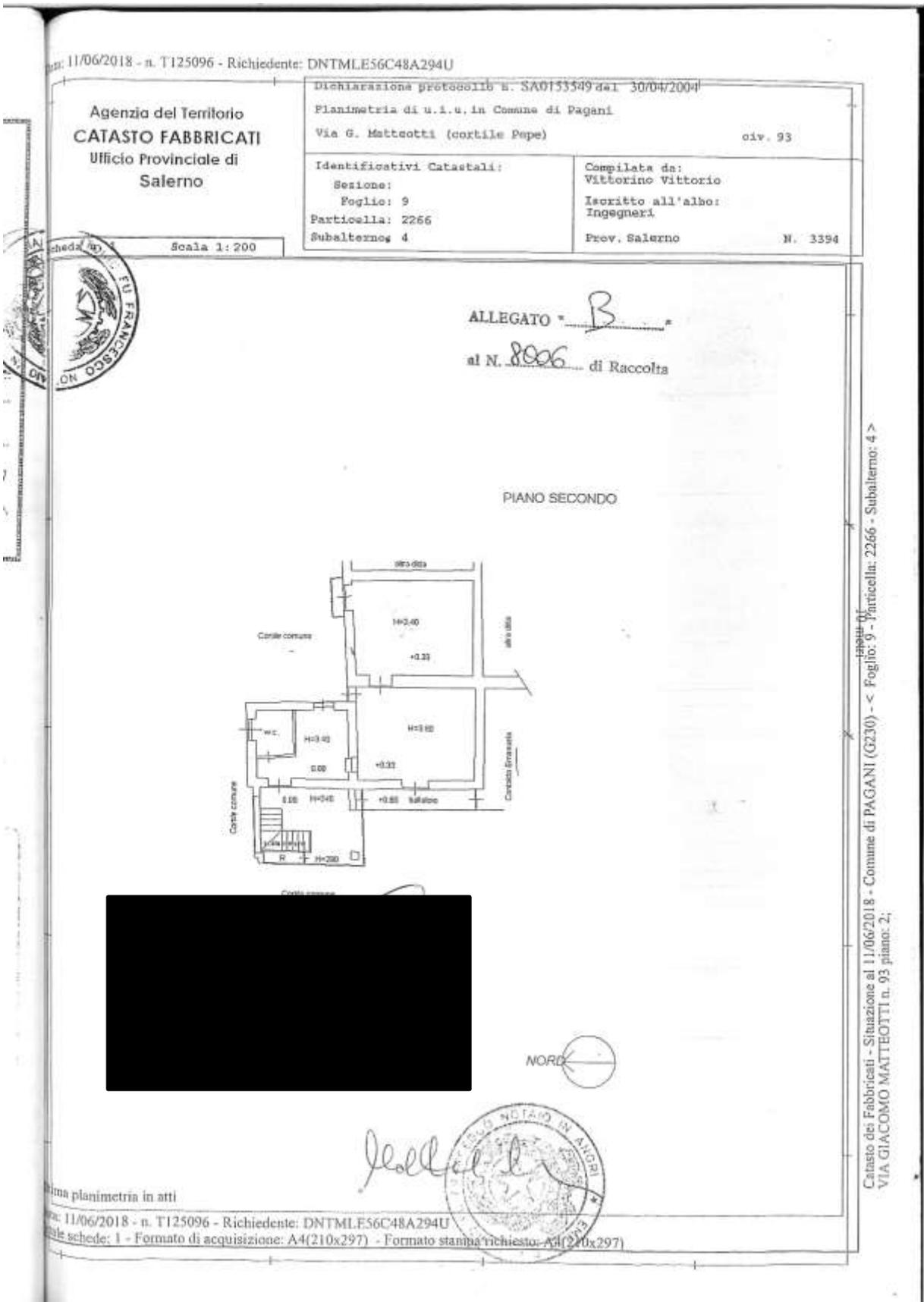
**DICHIARAZIONI/AVVERAZIONE**

**A** Dichiaro ai sensi degli art. 359 e 481 del codice penale l'assenza di conflitto di interessi ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente (allegato III punto 2.3.b del D.lgs. 115/08)

**B** Consapevole delle sanzioni previste in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 assumo nona della decadenza degli effetti delle certificazioni rilasciate sulla base delle stesse dichiarazioni







REGISTRATO A Papari  
IL 22 giugno 2018 AL N° 5989 (AT)  
ESATTE L. //  
IO NOTAIO EMILIA D'ANTONIO ATTESTO CHE LA  
PRESENTE COPIA COMPOSTA DI N° 13  
FACCIATE E' CONFORME ALL'ORIGINALE E SI  
RILASCIATA PER uso - Bonetit

ANGRI - Via Dei Gotti, 118, li 24-06-2018





Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare  
UTC: 2018-06-22T11:43:42.815834+02:00

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 25107  
Registro particolare n. 19488  
Presentazione n. 230 del 22/06/2018

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale -  
Imposta ipotecaria -  
Tassa ipotecaria -  
Imposta di bollo -  
Sanzioni amministrative -

#### Eseguita la formalità.

Somma pagata -  
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 26890  
Protocollo di richiesta SA 225453/1 del 2018

Il Conservatore  
Conservatore PERRUSO ADRIANO

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 20/06/2018  
Notaio D'ANTONIO EMILIA  
Sede ANGRÌ (SA)

Numero di repertorio 62232/8006  
Codice fiscale DNT MLE 56648 A294 U

#### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica SI



#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 2

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune G230 - PAGANI (SA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 9      Particella 2266      Subalterno 4  
Sezione urbana - Foglio 9      Particella 3076      Subalterno 10  
Sezione urbana - Foglio 9      Particella 3149      Subalterno 4  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO



D'Antonio Emilia

Certificazione di Conformità di Documento Cartaceo

a Documento Informativo

(art.23, comma 2 bis, Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n.82)

Certifico io sottoscritta dott.ssa EMILIA D'ANTONIO, Notaio  
in Anghi, con studio alla via Dei Goti, n.118, iscritta presso  
il Ruolo di Salerno che la presente copia redatta su supporto  
cartaceo composta di due fogli è conforme al documento  
contenuto su supporto informatico con firma digitale la cui  
validità è stata da me Notaio accertata in data 17 luglio  
2018 alle ore dodici e minuti quarantacinque mediante il sistema  
di verifica e-Sign (software di firma realizzato da Notartel  
s.p.a per il Consiglio Nazionale del Notariato), ove  
risulta la vigenza del certificato di detta firma digitale 2  
maggio 2018 al 1° maggio 2021.

In Anghi e nel mio studio, alla via Dei Goti, n.118 - addì  
17 luglio 2018



Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione Ipotecaria

Data 15/09/2022 Ora 19:28:24  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente BRDLGU

Ispezione n. T378481 del 15/09/2022

---

### Dati della richiesta

Immobile : Comune di PAGANI (SA)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 9 - Particella 3076 - Subalterno 10

---

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 15/09/2022

---

### Immobili individuati

Comune di PAGANI (SA) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 03076 Subalterno 0010



## Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 15/09/2022 Ora 19:28:44  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione telematica

Ispezione n. T378481 del 15/09/2022

per immobile  
Richiedente BRDLGU

### Dati della richiesta

Immobile : Comune di PAGANI (SA)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 9 - Particella 3076 - Subalterno 10  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 15/09/2022

### Elenco immobili

Comune di PAGANI (SA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 03076 Subalterno 0010

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 08/06/2004 - Registro Particolare 18679 Registro Generale 24481  
Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 138365/24081 del 07/06/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
2. ISCRIZIONE del 08/06/2004 - Registro Particolare 3549 Registro Generale 24482  
Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 138366/24082 del 07/06/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 1217 del 15/04/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/03/2016.  
Cancellazione totale eseguita in data 22/04/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)  
Presenza graffati
3. ISCRIZIONE del 29/03/2016 - Registro Particolare 1435 Registro Generale 12064  
Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 21925/13528 del 18/03/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Documenti successivi correlati:



Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione Ipotecaria

Data 15/09/2022 Ora 19:28:44  
Pag. 2 - Fine

### Ispezione telematica

Ispezione n. T378481 del 15/09/2022

per immobile

Richiedente BRDLGU

1. Comunicazione n. 2025 del 27/06/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/06/2018.  
Cancellazione totale eseguita in data 23/07/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)  
Presenza graffati
4. TRASCRIZIONE del 22/06/2018 - Registro Particolare 19488 Registro Generale 25107  
Pubblico ufficiale D'ANTONIO EMILIA Repertorio 62232/8006 del 20/06/2018  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Presenza graffati
5. ISCRIZIONE del 22/06/2018 - Registro Particolare 3001 Registro Generale 25108  
Pubblico ufficiale D'ANTONIO EMILIA Repertorio 62233/8007 del 20/06/2018  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Presenza graffati
6. TRASCRIZIONE del 07/05/2021 - Registro Particolare 14391 Registro Generale 18227  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD.TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 599 del 03/03/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati



Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione Ipotecaria

Data 15/09/2022 Ora 19:33:09  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente BRDLGU

Ispezione n. T379259 del 15/09/2022

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di PAGANI (SA)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 9 - Particella 2266 - Subalterno 4

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 15/09/2022

---

**Immobili individuati**

Comune di PAGANI (SA) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 02266 Subalterno 0004



Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione Ipotecaria

Data 15/09/2022 Ora 19:33:26  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione telematica

Ispezione n. T379259 del 15/09/2022

per immobile  
Richiedente BRDLGU

### Dati della richiesta

Immobile : Comune di PAGANI (SA)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 9 - Particella 2266 - Subalterno 4  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 15/09/2022

### Elenco immobili

Comune di PAGANI (SA) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 02266 Subalterno 0004

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 08/06/2004 - Registro Particolare 18679 Registro Generale 24481  
Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 138365/24081 del 07/06/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
2. ISCRIZIONE del 08/06/2004 - Registro Particolare 3549 Registro Generale 24482  
Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 138366/24082 del 07/06/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 1217 del 15/04/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/03/2016.  
Cancellazione totale eseguita in data 22/04/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)  
Presenza graffati
3. ISCRIZIONE del 29/03/2016 - Registro Particolare 1435 Registro Generale 12064  
Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 21925/13528 del 18/03/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Documenti successivi correlati:



Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione Ipotecaria

Data 15/09/2022 Ora 19:33:26  
Pag. 2 - Fine

### Ispezione telematica

per immobile

Richiedente BRDLGU

Ispezione n. T379259 del 15/09/2022

1. Comunicazione n. 2025 del 27/06/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/06/2018.  
Cancellazione totale eseguita in data 23/07/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)  
Presenza graffati
4. TRASCRIZIONE del 22/06/2018 - Registro Particolare 19488 Registro Generale 25107  
Pubblico ufficiale D'ANTONIO EMILIA Repertorio 62232/8006 del 20/06/2018  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Presenza graffati
5. ISCRIZIONE del 22/06/2018 - Registro Particolare 3001 Registro Generale 25108  
Pubblico ufficiale D'ANTONIO EMILIA Repertorio 62233/8007 del 20/06/2018  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Presenza graffati
6. TRASCRIZIONE del 07/05/2021 - Registro Particolare 14391 Registro Generale 18227  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD.TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 599 del 03/03/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati



Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione Ipotecaria

Data 15/09/2022 Ora 19:34:08  
Pag. 1 - Fine

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T379454 del 15/09/2022

per immobile

Richiedente BRDLGU

---

### Dati della richiesta

Immobile :

Comune di PAGANI (SA)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 9 - Particella 3149 - Subalterno 4

---

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

13/11/1990 al

15/09/2022

---

### Immobili individuati

Comune di PAGANI (SA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 03149 Subalterno 0004



Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione Ipotecaria

Data 15/09/2022 Ora 19:34:23  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione telematica

Ispezione n. T379454 del 15/09/2022

per immobile  
Richiedente BRDLGU

### Dati della richiesta

Immobile : Comune di PAGANI (SA)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 9 - Particella 3149 - Subalterno 4  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 15/09/2022

### Elenco immobili

Comune di PAGANI (SA) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 03149 Subalterno 0004

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 08/06/2004 - Registro Particolare 18679 Registro Generale 24481  
Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 138365/24081 del 07/06/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
2. ISCRIZIONE del 08/06/2004 - Registro Particolare 3549 Registro Generale 24482  
Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 138366/24082 del 07/06/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 1217 del 15/04/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/03/2016.  
Cancellazione totale eseguita in data 22/04/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)  
Presenza graffati
3. ISCRIZIONE del 29/03/2016 - Registro Particolare 1435 Registro Generale 12064  
Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 21925/13528 del 18/03/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Documenti successivi correlati:



Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione Ipotecaria

Data 15/09/2022 Ora 19:34:23  
Pag. 2 - Fine

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T379454 del 15/09/2022

per immobile

Richiedente BRDLGU

- 
1. Comunicazione n. 2025 del 27/06/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/06/2018.  
Cancellazione totale eseguita in data 23/07/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)  
Presenza graffati
  4. TRASCRIZIONE del 22/06/2018 - Registro Particolare 19488 Registro Generale 25107  
Pubblico ufficiale D'ANTONIO EMILIA Repertorio 62232/8006 del 20/06/2018  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Presenza graffati
  5. ISCRIZIONE del 22/06/2018 - Registro Particolare 3001 Registro Generale 25108  
Pubblico ufficiale D'ANTONIO EMILIA Repertorio 62233/8007 del 20/06/2018  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Presenza graffati
  6. TRASCRIZIONE del 07/05/2021 - Registro Particolare 14391 Registro Generale 18227  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD.TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 599 del 03/03/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati



## Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/09/2022 Ora 22:12:40  
Pag. 1 - Fine

### Ispezione telematica

Ispezione n. T382480 del 13/09/2022

per dati anagrafici  
Richiedente BRDLGU

### Dati della richiesta

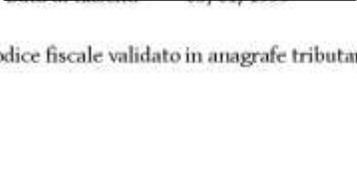
Cognome:   
Nome:   
Sesso:   
Luogo di Nascita:   
Data di Nascita:   
Tipo ricerca: Ristretta  
Tipo di formalità: Tutte

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 13/09/2022  
Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 05/12/1990  
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

### Elenco omonimi

1.		Sesso	-	Codice fiscale	
2.		Sesso	F	Codice fiscale	

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria



Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione Ipotecaria

Data 13/09/2022 Ora 22:12:58  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione telematica

Ispezione n. T382480 del 13/09/2022

per dati anagrafici  
Richiedente BRDLGU

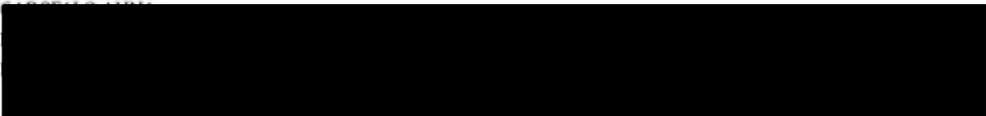
### Dati della richiesta

Cognome:   
Nome:   
Sesso:   
Luogo di Nascita:   
Data di Nascita:   
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

### Situazione aggiornamento

Sezione 1:  
Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 13/09/2022  
Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 05/12/1990  
Sezione 2:  
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977  
ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

### Elenco omonimi

2. 

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

### Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

### Elenco sintetico delle formalità

**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 13/09/2022 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 05/12/1990

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/06/2018 - Registro Particolare 19488 Registro Generale 25107  
Pubblico ufficiale D'ANTONIO EMILIA Repertorio 62232/8006 del 20/06/2018  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PAGANI(SA)  
SOGETTO ACQUIRENTE



Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione Ipotecaria

Data 13/09/2022 Ora 22:12:58  
Pag. 2 - Fine

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T382480 del 13/09/2022

per dati anagrafici  
Richiedente BRDLGU

---

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. ISCRIZIONE CONTROLLO del 22/06/2018 - Registro Particolare 3001 Registro Generale 25108  
Pubblico ufficiale D'ANTONIO EMILIA Repertorio 62233/8007 del 20/06/2018  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in PAGANI(SA)  
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE CONTROLLO del 07/05/2021 - Registro Particolare 14391 Registro Generale 18227  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 599 del 03/03/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in PAGANI(SA)  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977  
Potrebbero essere presenti anomalie non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Nessuna formalità presente.**

**Ispezione ipotecaria**

Data 13/09/2022 Ora 22:13:24

Pag. 1 - segue

**Ispezione telematica**

	n. T1 382480 del 13/09/2022
	Inizio ispezione 13/09/2022 22:12:18
Richiedente BRDLGU	Tassa versata € 3,60
Nota di trascrizione	UTC: 2018-06-22T11:43:42.815834+02:00
Registro generale n. 25107	
Registro particolare n. 19488	Presentazione n. 230 del 22/06/2018

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	
Data	20/06/2018	Numero di repertorio 62232/8006
Notaio	D'ANTONIO EMILIA	Codice fiscale DNT MLE 56C48 A294 U
Sede	ANGRI (SA)	

**Dati relativi alla convenzione**

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica	SI

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 2

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	G230 - PAGANI (SA)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 9	Particella 2266	Subalterno	4
Sezione urbana	- Foglio 9	Particella 3076	Subalterno	10
Sezione urbana	- Foglio 9	Particella 3149	Subalterno	4
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	5,5 vani	
Indirizzo	VIA GIACOMO MATTEOTTI			N. civico -
Piano	2			

**Ispezione telematica**

	n. T1 382480 del 13/09/2022
	Inizio ispezione 13/09/2022 22:12:18
Richiedente BRDLGU	Tassa versata € 3,60
Nota di trascrizione	UTC: 2018-06-22T11:43:42.815834+02:00
Registro generale n. 25107	
Registro particolare n. 19488	Presentazione n. 230 del 22/06/2018

**Sezione C - Soggetti**

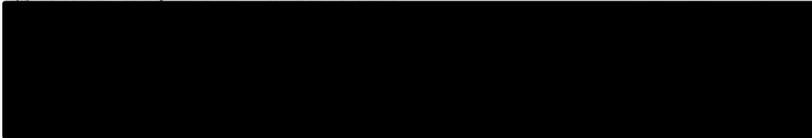
**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE



**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE



Soggetto n. 2 In qualità di VENDITORE



**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

RELATIVAMENTE ALLA PROVENIENZA, LA PARTE ALIENANTE, NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE, HA DICHIARATO CHE L'UNITA' NEGOZIALE RIPORTATA NEL QUADRO B LE E' PERVENUTA IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA RICEVUTO DAL NOTAIO G. BARELA IL 7 GIUGNO 2004, REGISTRATO A SALERNO IL DI' 8 GIUGNO 2004 AL N. 2741 E TRASCRITTO IL DI' 8 GIUGNO 2004 AI NN. 24481/18679. A DETTO ATTO ED AI TITOLI IN ESSO RICHIAMATI LE PARTI SI SONO RIPORTATE PER LA PIU' ESATTA DETERMINAZIONE DEI DIRITTI, SERVITU' E COMUNIONI INERENTI. LA PIU' REMOTA PROVENIENZA RISALE AD ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAR C. CALABRESE DEL 20 FEBBRAIO 1964, REGISTRATO A PAGANI IL 22 FEBBRAIO 1964 AL N. 398 E TRASCRITTO A SALERNO IL 25 FEBBRAIO 1964 AI NN. 5072/4511. NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE, L'UNITA' NEGOZIALE RIPORTATA NEL QUADRO B E' TRASFERITA: ".....CON PRECISAZIONE CHE I SUCCITATI BALLATOIO E SCALA SONO GRAVATI DA SERVITU' DI PASSAGGIO IN FAVORE DELL'APPARTAMENTO, ALLO STESSO PIANO, DI [REDACTED] 9 MAPPALI (GRAFFATI) 2222/21, 2268/4, 2269/4 E 3101/1, E CON L'ULTERIORE PRECISAZIONE CHE PER LA MANUTENZIONE E LA RIPARAZIONE DEI LASTRICI DI COPERTURA DELL'APPARTAMENTO QUI VENDUTO, LA PARTE ACQUIRENTE (O SUOI AVENTI CAUSA) POTRA' ATTRAVERSARE, A PIEDI, CON DIVIETO

---

**Ispezione telematica**

n. T1 382480 del 13/09/2022

Inizio ispezione 13/09/2022 22:12:18

Richiedente BRDLGU

Tassa versata € 3,60

---

Nota di trascrizione

UTC: 2018-06-22T11:43:42.815834+02:00

Registro generale n. 25107

Registro particolare n. 19488

Presentazione n. 230 del 22/06/2018

---

ASSOLUTO DI SOSTARE, I LASTRICI SOLARI DI COPERTURA DEL SUDETTO APPARTAMENTO DI CONTALDO EMANUELA, IL TUTTO COME CONVENUTO CON L'ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAR NICOLA PRISCO DI PAGANI IN DATA 13.12.2002 TRASCritto A SALERNO IL 13.12.2002 AI NN. 46412/34917, CHE LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE.", COSI' COME RECITATO DALL'ART.2 DEL TITOLO DI PROVENIENZA INNANZI CITATO.

**Ispezione ipotecaria**

Data 13/09/2022 Ora 22:13:25

Pag. 1 - segue

**Ispezione telematica**

	n. T1 382480 del 13/09/2022
	Inizio ispezione 13/09/2022 22:12:18
Richiedente BRDLGU	Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione	UTC: 2018-06-22T11:46:47.043926+02:00
Registro generale n. 25108	
Registro particolare n. 3001	Presentazione n. 231 del 22/06/2018

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO		
Data	20/06/2018	Numero di repertorio	62233/8007
Notaio	D'ANTONIO EMILIA	Codice fiscale	DNT MLE 56C48 A294 U
Sede	ANGRI (SA)		

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO		
Capitale € 100.000,00	Tasso interesse annuo 1,53%	Tasso interesse semestrale -	
Interessi -	Spese -	Totale € 150.000,00	
Importi variabili SI	Valuta estera -	Somma iscritta da aumentare automaticamente -	
Presenza di condizione risolutiva -	Durata 30 anni		

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

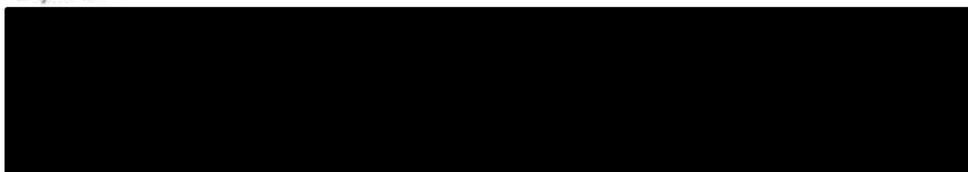
Immobile n. 1					
Comune	G230 - PAGANI (SA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana -	Foglio 9	Particella 2266	Subalterno 4		
Sezione urbana -	Foglio 9	Particella 3076	Subalterno 10		
Sezione urbana -	Foglio 9	Particella 3149	Subalterno 4		
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza 5,5 vani			
Indirizzo	VIA MATTEOTTI			N. civico -	
Piano	2				

**Ispezione telematica**

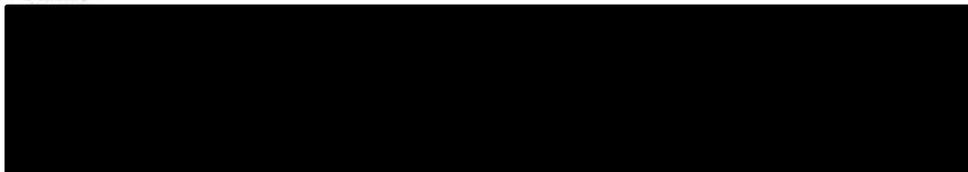
	n. T1 382480 del 13/09/2022
	Inizio ispezione 13/09/2022 22:12:18
Richiedente BRDLGU	Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione	UTC: 2018-06-22T11:46:47.043926+02:00
Registro generale n. 25108	
Registro particolare n. 3001	Presentazione n. 231 del 22/06/2018

**Sezione C - Soggetti**

A favore

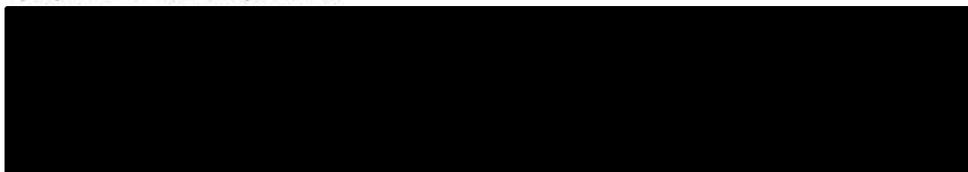


Contro



**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*



COMI RENTIVE DI CAPITALE E DI INTERESSI DI PROMISSI SENZA INTERROGAZIONE E SENZA NECESSITA' DI  
ESPRESSA RICHIESTA DA PARTE DELLA BANCA, AL TASSO INDICATO NEL SUCCESSIVO ART.4 DELL'ATTO  
CHE SI ISCRIVE, SALVO QUANTO PREVISTO NEI SUCCESSIVI COMMI 2, 3, 4 E 5. L'IMPORTO DELLE RATE  
RIMARRA' COSTANTE PER PERIODI DI 12 (DODICI) MESI NEL CORSO DEI QUALI EVENTUALI VARIAZIONI  
DEL TASSO DI INTERESSE INCIDERANNO SULLA RIPARTIZIONE DELLA QUOTA CAPITALE E DELLA QUOTA  
INTERESSI DI CIASCUNA RATA. PER EFFETTO DELLE VARIAZIONI DEL TASSO LE RATE POTRANNO ESSERE  
COMPOSTE DI SOLI INTERESSI. OGNI 12 (DODICI) RATE (SCADENZA ANNUALE) SARA' RIDETERMINATO  
L'IMPORTO DELLE 12 RATE SUCCESSIVE. TALE IMPORTO POTRA': A. RIMANERE UGUALE A QUELLO  
DELLE RATE DEI 12 MESI PRECEDENTI SE IL CAPITALE RESIDUO DA RIMBORSARE ALLA SCADENZA  
ANNUALE E' MINORE O UGUALE A QUELLO PREVISTO DAL PIANO DI AMMORTAMENTO INIZIALE ALLA  
STESSA SCADENZA ANNUALE; B. AUMENTARE RISPETTO A QUELLO DELLE RATE DEI 12 MESI  
PRECEDENTI SE IL CAPITALE RESIDUO DA RIMBORSARE ALLA SCADENZA ANNUALE E' SUPERIORE A  
QUELLO PREVISTO DAL PIANO DI AMMORTAMENTO INIZIALE ALLA STESSA SCADENZA ANNUALE. IN  
TAL CASO, L'AUMENTO SARA' DETERMINATO TENENDO CONTO DEL TASSO DI INTERESSE E DELLA

**Ispezione telematica**

	n. T1 382480 del 13/09/2022
	Inizio ispezione 13/09/2022 22:12:18
Richiedente BRDLGU	Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione	UTC: 2018-06-22T11:46:47.043926+02:00
Registro generale n. 25108	
Registro particolare n. 3001	Presentazione n. 231 del 22/06/2018

DURATA INIZIALMENTE PATTUITA. L'AUMENTO SARA' EFFETTUATO AL LIMITE DELLA RIVALUTAZIONE DELL'IMPORTO DELLE RATE DEI 12 MESI PRECEDENTI ALL'INDICE ISTAT (MEDIA ANNUALE DELL'INDICE RILEVATO 2 MESI PRIMA DELLA SCADENZA ANNUALE). IN ENTRAMBI I CASI LA DURATA DEL MUTUO POTRA' VARIARE, IN AUMENTO O IN DIMINUZIONE, IN BASE AL CAPITALE RESIDUO DA RIMBORSARE ED AL TASSO IN VIGORE. LA DURATA DEL MUTUO POTRA' VARIARE IN AUMENTO FINO A 40 ANNI CON IL CONSEGUENTE PAGAMENTO DI UN NUMERO DI 480 RATE MENSILI. NEL CASO IN CUI LE VARIAZIONI DEL TASSO DI INTERESSE INTERVENUTE NEI PERIODI DI 12 MESI, DETERMININO QUOTE INTERESSI ECCEDENTI L'IMPORTO DELLE RATE CALCOLATE AI SENSI DEI COMMI 2 E 3 DELL'ART.3 DELL'ATTO CHE SI ISCRIVE, GLI STESSI SARANNO CORRISPOSTI CON LE RATE SUCCESSIVE E CON PRIORITA' RISPETTO AL RIMBORSO DELLA QUOTA CAPITALE. QUALORA ALLA DATA DI SCADENZA DI 40 ANNI PREVISTA DAL COMMA 3, SUSSISTA ANCORA UN CAPITALE RESIDUO DA RIMBORSARE, LA BANCA E LA PARTE FINANZIATA, NELL'ATTO CHE SI ISCRIVE, HANNO CONVENUTO CHE TALE CAPITALE RESIDUO DOVRA' ESSERE RIMBORSATO NEL TERMINE DI ULTERIORI 5 ANNI, MEDIANTE UN NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO ALLA FRANCESE SECONDO LE MODALITA' CHE SEGUONO. ALLA DATA DI SCADENZA DI 40 ANNI LA BANCA SARA' TENUTA A COMUNICARE ALLA PARTE FINANZIATA L'IMPORTO DEL CAPITALE RESIDUO DA RIMBORSARE A DETTA DATA. LA PARTE FINANZIATA SARA' TENUTA A RESTITUIRE ALLA BANCA IL MEDESIMO CAPITALE RESIDUO MEDIANTE IL PAGAMENTO DI 60 RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, COMPRESIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, DA PAGARSI SENZA INTERRUZIONE E SENZA NECESSITA' DI ESPRESSA RICHIESTA DA PARTE DELLA BANCA AL TASSO INDICATO NELL'ART.4 DELL'ATTO CHE SI ISCRIVE. LA PRIMA RATA COMPREDERA' UNA QUOTA DEL CAPITALE RESIDUO DA RIMBORSARE CALCOLATO ALLA DATA DI SCADENZA DI 40 ANNI E UNA QUOTA INTERESSI CALCOLATA AL TASSO INDICATO NELL'ART.4 DELL'ATTO CHE SI ISCRIVE. L'IMPORTO DELLE RATE SUCCESSIVE COMPREDERA' UNA QUOTA CAPITALE E UNA QUOTA INTERESSI DETERMINATA SUL CAPITALE RESIDUO AI SENSI DI QUANTO INDICATO NEL SUCCESSIVO ART.4. DETTA QUOTA INTERESSI POTRA' VARIARE CON CADENZA MENSILE SULLA BASE DEL TASSO DI INTERESSE VARIABILE INDICATO NEL SUCCESSIVO ART.4. PER EFFETTO DEI COMMI CHE PRECEDONO, LA DURATA MASSIMA DEL MUTUO POTRA' PERTANTO ESSERE DI 45 ANNI CON IL PAGAMENTO DI UN NUMERO MASSIMO DI 540 RATE MENSILI. SE L'ATTO CHE SI ISCRIVE E' STATO SOTTOSCRITTO A. DAL GIORNO 2 AL GIORNO 14, IL PIANO DI AMMORTAMENTO DECORRERA', DAL GIORNO 15 DELLO STESSO MESE; B. DAL GIORNO 16 ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE, IL PIANO DI AMMORTAMENTO DECORRERA' DAL GIORNO 1 DEL MESE SUCCESSIVO; C. IL GIORNO 15 DEL MESE, IL PIANO DI AMMORTAMENTO DECORRERA' DALLO STESSO GIORNO; D. IL GIORNO 1 DEL MESE, IL PIANO DI AMMORTAMENTO DECORRERA' DAL MEDESIMO GIORNO. CIASCUNA RATA SUCCESSIVA ALLA PRIMA SCADRA', COSI' COME INDICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO, OGNI MESE: A. IL GIORNO 1 DEL MESE, NEI CASI PREVISTI AL PRECEDENTE COMMA 6, LETT. B, D; B. IL GIORNO 15 DEL MESE, NEI CASI PREVISTI AL PRECEDENTE COMMA 6, LETT. A, C. 8. QUALORA L'ATTO CHE SI ISCRIVE SIA SOTTOSCRITTO IN UN GIORNO DIVERSO DAL GIORNO 1 O 15 DEL MESE, LA PARTE FINANZIATA SARA' TENUTA A CORRISPONDERE ALLA BANCA GLI INTERESSI MATURATI AL TASSO INDICATO ALL'ART.4, PRIMO COMMA, NEL PERIODO DALLA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO CHE SI ISCRIVE SINO ALLA DATA DI INIZIO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, COME RISPETTIVAMENTE INDICATO AL PRECEDENTE COMMA 6. DETTI INTERESSI (CHE SONO DEFINITI DI "PREAMMORTAMENTO") SARANNO CORRISPOSTI ALLA SCADENZA DELLA PRIMA RATA, UNITAMENTE A QUEST'ULTIMA. LA PARTE FINANZIATA, NELL'ATTO CHE SI ISCRIVE, SI E' DICHIARATA CONSAPEVOLE E PRENDE ATTO CHE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO DI UNA O PIU' RATE ALLE SCADENZE PATTUITE, PUO' ANDARE INCONTRO A CONSEGUENZE NEGATIVE, QUALI L'APPLICAZIONE DI UNA PENALITA' DI RITARDAO PAGAMENTO E DEGLI INTERESSI DI MORA, LA SEGNALAZIONE DEL MANCATO PAGAMENTO A BANCHE DATI CONTENENTI INFORMAZIONI NOMINATIVE SUL CREDITO E, NEI CASI PIU' GRAVI, LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E L'AVVIO, DA PARTE DELLA BANCA, DI INIZIATIVE PER IL RECUPERO

**Ispezione telematica**

	n. TI 382480 del 13/09/2022
	Inizio ispezione 13/09/2022 22:12:18
Richiedente BRDLGU	Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione	UTC: 2018-06-22T11:46:47.043926+02:00
Registro generale n. 25108	
Registro particolare n. 3001	Presentazione n. 231 del 22/06/2018

DEL PROPRIO CREDITO, COME LA VENDITA DELL'IMMOBILE CONCESSO IN IPOTECA. LA PARTE FINANZIATA SI E' DICHIARATA, NELL'ATTO CHE SI ISCRIVE INOLTRE CONSAPEVOLE CHE EVENTUALI INFORMAZIONI NEGATIVE REGISTRATE A SUO NOME NELLE BANCHE DATI DI CUI AL PRESENTE COMMA POSSONO AVERE EFFETTI PREGIUDIZIEVOLI SULLA SUA CAPACITA' DI ACCEDERE AD ULTERIORI FINANZIAMENTI, ANCHE CON ALTRE BANCHE. IL TASSO DI INTERESSE, SIA PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE PER LA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO E' FISSATO NELLA MISURA DEL 1,53% (UNO VIRGOLA CINQUANTATRE PER CENTO) ANNUO NOMINALE. A PARTIRE DALLA SECONDA RATA IL MUTUO SARA' REGOLATO AD UN TASSO VARIABILE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR 3 MESI 365 RILEVATO IL GIORNO 20 DI CALENDARIO DEL MESE PRECEDENTE A QUELLO DI INIZIO COMPETENZA DELLA RATA DI RIFERIMENTO CON ARROTONDAMENTO PER DIFETTO AL CENTESIMO QUALORA LA TERZA CIFRA DECIMALE SIA INFERIORE A 5 (CINQUE), CON ARROTONDAMENTO PER ECCESSO AL CENTESIMO SUPERIORE QUALORA LA TERZA CIFRA DECIMALE SIA PARI O SUPERIORE A 5 (CINQUE), MAGGIORATA DI 1,53% PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO (CD. SPREAD). IL VALORE DELL'EURIBOR 3 MESI 365 RILEVATO AL GIORNO 20 DEL MESE PRECEDENTE A QUELLO DI DELIBERA, COME INDICATO NELLA PROPOSTA CONTRATTUALE, RISULTA PARI A 0%. IL TASSO VARIABILE APPLICATO AL MUTUO NON POTRA' IN OGNI CASO ESSERE INFERIORE AD UNA SOGLIA MINIMA (CD. FLOOR), PARI A 1,53% PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO, INDIPENDENTEMENTE DALLE VARIAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE, OVVERO ANCHE QUALORA LA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR 3 MESI 365 SI ATTESTI SU VALORI NEGATIVI (INFERIORI A ZERO) E LA SOMMA ALGEBRICA TRA TALE QUOTAZIONE E LA MAGGIORAZIONE PREVISTA (SPREAD) SIA INFERIORE ALLA SOGLIA MINIMA SOPRA DEFINITA NEL CASO IN CUI LA RILEVAZIONE DELL'EURIBOR 3 MESI 365 NON DOVESSE ESSERE ANCHE TRANSITORIAMENTE DISPONIBILE, SI FARA' RIFERIMENTO ALLA QUOTAZIONE DELL'EURO LIBOR A TRE MESI (LONDON INTERBANK OFFERED RATE: TASSO DI INTERESSE CHE VIENE UTILIZZATO SUL MERCATO LONDINESE PER I PRESTITI FRA LE BANCHE. IL LIBOR E' COMUNICATO OGNI GIORNO DALL'ASSOCIAZIONE DELLE BANCHE INGLESÌ E HA VALORE PER GLI SCAMBI DEL GIORNO SUCCESSIVO) RELATIVA ALL'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE PRECEDENTE RISPETTO AL PERIODO DI RIFERIMENTO DELLA RATA CON ARROTONDAMENTO PER DIFETTO AL CENTESIMO QUALORA LA TERZA CIFRA DECIMALE SIA INFERIORE A 5 (CINQUE), CON ARROTONDAMENTO PER ECCESSO AL CENTESIMO SUPERIORE QUALORA LA TERZA CIFRA DECIMALE SIA PARI O SUPERIORE A 5 (CINQUE). NEL CASO DI RITARDATO O MANCATO PAGAMENTO ANCHE DI UNA SOLA RATA E COMUNQUE SU OGNI SOMMA CONTRATTUALMENTE DOVUTA DALLA PARTE FINANZIATA, ANCHE IN CONSEGUENZA DI RISOLUZIONE O DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, MATURERANNO A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA STESSA, GLI INTERESSI DI MORA, A DECORRERE DALLA DATA DI SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO. LA MISURA ANNUA DEGLI INTERESSI DI MORA E' PARI AL TASSO APPLICATO ALLE SINGOLE RATE NON PAGATE O PAGATE IN RITARDO, MAGGIORATA DI 2 (DUE) PUNTI PERCENTUALI, FERMO RESTANDO CHE LA MISURA DI TALI INTERESSI NON POTRA' ESSERE SUPERIORE AL LIMITE FISSATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 4, DELLA LEGGE 108/1996. SU QUESTI INTERESSI LA BANCA NON APPLICA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA (OSSIA SUGLI INTERESSI DI MORA NON APPLICA ALTRI INTERESSI). I RIMBORSI ANTICIPATI DEL CAPITALE (EFFETTUATI AI SENSI DELL'ARTICOLO 40, PRIMO COMMA, DEL TUB E DELL'ARTICOLO 8, PARTE I, DEL CAPITOLATO), POTRANNO ESSERE ESEGUITI PER UN AMMONTARE MINIMO DI 1.000,00 EURO. I RIMBORSI SARANNO CONTABILIZZATI CONTESTUALMENTE ALL'ADDEBITO DELLA RATA DI COMPETENZA DEL MESE SUCCESSIVO E COMPORTERANNO LA RIDUZIONE DELL'IMPORTO DELLE RATE SUCCESSIVE, FERMO RESTANDO IL NUMERO E LE SCADENZE DELLE STESSA. LA RIDUZIONE DELL'IMPORTO DELLA RATA NON COMPORTERA' NOVAZIONE ALCUNA E PERTANTO AVVERRA' CON SCAMBIO DI CORRISPONDENZA TRA LA BANCA E LA PARTE FINANZIATA. A GARANZIA DEL CAPITALE MUTUATO, DEI RELATIVI ACCESSORI E DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DALL'ATTO CHE SI ISCRIVE E DALL'ALLEGATO CAPITOLATO, LA

**Ispezione telematica**

	n. TI 382480 del 13/09/2022
	Inizio ispezione 13/09/2022 22:12:18
Richiedente BRDLGU	Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione	UTC: 2018-06-22T11:46:47.043926+02:00
Registro generale n. 25108	
Registro particolare n. 3001	Presentazione n. 231 del 22/06/2018

PARTE FINANZIATA, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38, 39, 40 E 41 DEL TUB HA CONCESSO, NELL'ATTO CHE SI ISCRIVE, A FAVORE DI CHEBANCA! S.P.A. IPOTECA DI 2 GRADO FORMALE E 1 GRADO SOSTANZIALE SULL'UNITA' NEGOZIALE RIPORTATA NEL QUADRO B. L'IPOTECA E' CONCESSA PER LA SOMMA DI EURO 150.000,00 (EURO CENTOCINQUANTAMILA/00), CHE COMPRENDE E GARANTISCE: L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO; GLI INTERESSI, ANCHE DI PREMMORTAMENTO, COME DETERMINATI NELLA MISURA PREVISTA DALL'ART.4 DELL'ATTO CHE SI ISCRIVE FATTI SALVI I CRITERI DI VARIAZIONE E DI DETERMINAZIONE DI CUI AL MEDESIMO ARTICOLO; L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE DOVESSERO RIMANERE INSOLUTE NONCHE' GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA; QUANTO DOVUTO ALLA BANCA, PER LE SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUDE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART.2855 CODICE CIVILE) NONCHE' SPESE STRAGIUDIZIALI, TASSE, IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POTESSE RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DELL'ATTO CHE SI ISCRIVE, DELL'ALLEGATO CAPITOLATO O DI LEGGE, ANCHE PER I CASI DI RISOLUZIONE, DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, TERZO COMMA, DEL TUB SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE D'INDICIZZAZIONE. LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE IN MILANO, VIALE BODIO 37 PALAZZO 4.

**Ispezione telematica**

n. T1 382480 del 13/09/2022  
Inizio ispezione 13/09/2022 22:12:18  
Richiedente BRDLGU  
Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 18227  
Registro particolare n. 14391  
Presentazione n. 9 del 07/05/2021

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 03/03/2021  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
Sede NOCERA INFERIORE (SA)  
Numero di repertorio 599  
Codice fiscale 800 327 60656

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente STUDIO LEGALE LA SCALA  
Indirizzo VIA CORREGGIO, 43 MILANO

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune	G230 - PAGANI (SA)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	9	Particella	2266	Subalterno	4
Sezione urbana	-	Foglio	9	Particella	3076	Subalterno	10
Sezione urbana	-	Foglio	9	Particella	3149	Subalterno	4
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE			Consistenza	5,5 vani		
Indirizzo	VIA MATTEOTTI					N. civico	-
Piano	2						

---

**Ispezione telematica**

n. T1 382480 del 13/09/2022

Inizio ispezione 13/09/2022 22:12:18

Richiedente BRDLGU

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 18227

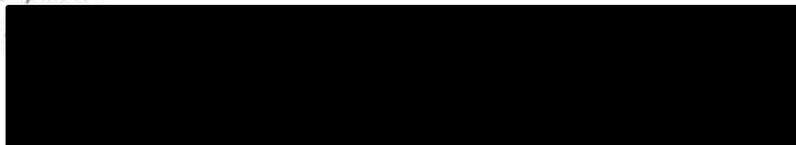
Registro particolare n. 14391

Presentazione n. 9 del 07/05/2021

---

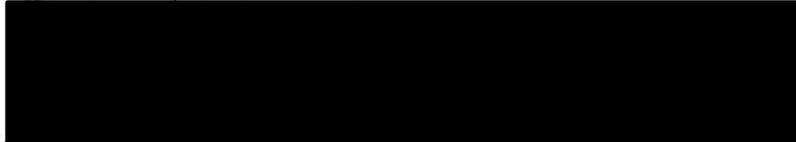
**Sezione C - Soggetti**

*A favore*



*Contro*

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO



---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare al fine della pubblicità immobiliare*



## Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/09/2022 Ora 22:23:14  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione telematica

Ispezione n. T382838 del 13/09/2022

per dati anagrafici  
Richiedente BRDLGU

### Dati della richiesta

Cognome:  
Nome:  
Luogo di Nascita:  
Data di Nascita:  
Tipo di formalità:  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

### Situazione aggiornamento

Sezione 1:  
Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 13/09/2022  
Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 05/12/1990  
Sezione 2:  
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977  
ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

### Elenco omonimi

1.

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

### Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

### Elenco sintetico delle formalità

**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 13/09/2022 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 05/12/1990

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/06/2004 - Registro Particolare 18679 Registro Generale 24481  
Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 138365/24081 del 07/06/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PAGANI(SA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico



## Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/09/2022 Ora 22:23:14  
Pag. 2 - Segue

### Ispezione telematica

Ispezione n. T382838 del 13/09/2022

per dati anagrafici  
Richiedente BRDLGU

2. ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2004 - Registro Particolare 3549 Registro Generale 24482  
Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 138366/24082 del 07/06/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in PAGANI(SA)  
SOGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 1217 del 15/04/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/03/2016.  
Cancellazione totale eseguita in data 22/04/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2016 - Registro Particolare 1435 Registro Generale 12064  
Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 21925/13528 del 18/03/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in PAGANI(SA)  
SOGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 2025 del 27/06/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/06/2018.  
Cancellazione totale eseguita in data 23/07/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/06/2016 - Registro Particolare 18619 Registro Generale 23810  
Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 154079/39671 del 08/06/2016  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PAGANI(SA)  
SOGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/06/2018 - Registro Particolare 19488 Registro Generale 25107  
Pubblico ufficiale D'ANTONIO EMILIA Repertorio 62232/8006 del 20/06/2018  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PAGANI(SA)  
SOGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/10/2018 - Registro Particolare 31147 Registro Generale 40394  
Pubblico ufficiale D'ANTONIO EMILIA Repertorio 62446/8122 del 18/10/2018  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



## Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/09/2022 Ora 22:23:14  
Pag. 3 - Fine

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T382838 del 13/09/2022

per dati anagrafici  
Richiedente BRDLGU

---

Immobili siti in PAGANI(SA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/2018 - Registro Particolare 4993 Registro Generale 40398  
Pubblico ufficiale D'ANTONIO EMILIA Repertorio 62447/8123 del 18/10/2018  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in PAGANI(SA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

---

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/~/1977  
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli  
richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Nessuna formalita presente.**

**Ispezione telematica**

n. T1 382838 del 13/09/2022

Inizio ispezione 13/09/2022 22:16:42

Richiedente BRDLGU

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 24481

Registro particolare n. 18679

Presentazione n. 178 del 08/06/2004

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 07/06/2004

Notaio BARELA GUGLIELMO

Sede PONTECAGNANO FAIANO (SA)

Numero di repertorio 138365/24081

Codice fiscale BRL GLL 37B27 H703 C

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 2

Soggetti contro 2

**Sezione B - Immobili****Unità negoziale n. 1****Immobile n. 1**

Comune G230 - PAGANI (SA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 9

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Indirizzo CORTILE PEPE, VIA MATTEOTTI,

Piano 2

**Gruppo graffiati 1**

Subalterno 4

N. civico 93

**Immobile n. 2**

Comune G230 - PAGANI (SA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 9

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

**Gruppo graffiati 1**

Subalterno 4

**Ispezione telematica**

n. T1 382838 del 13/09/2022

Inizio ispezione 13/09/2022 22:16:42

Richiedente BRDLGU

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 24481

Registro particolare n. 18679

Presentazione n. 178 del 08/06/2004

Indirizzo CORTILE PEPE, VIA MATTEOTTI,  
Piano 2

N. civico 93

Immobile n. 3

Gruppo graffiati 1

Comune G230 - PAGANI (SA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 9

Particella 3076

Subalterno 10

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 5,5 vani

POPOLARE

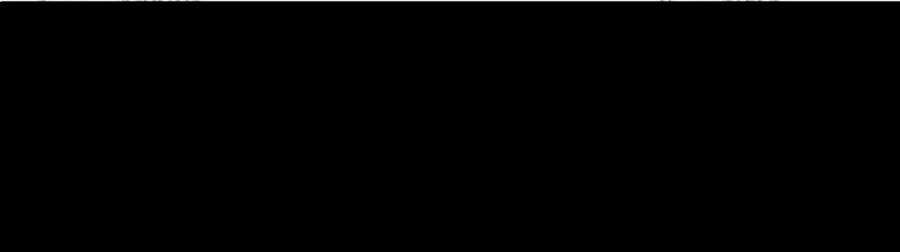
Indirizzo CORTILE PEPE, VIA MATTEOTTI,  
Piano 2

N. civico 93

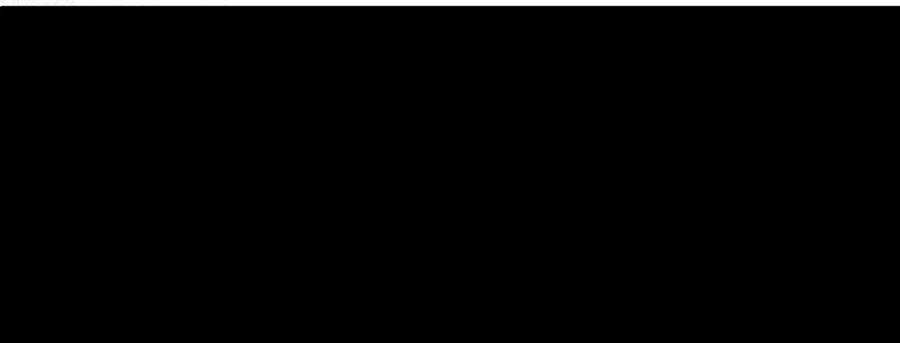
**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -



**Contro**



---

**Ispezione telematica**

n. T1 382838 del 13/09/2022

Inizio ispezione 13/09/2022 22:16:42

Richiedente BRDLGU

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 24481

Registro particolare n. 18679

Presentazione n. 178 del 08/06/2004

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare al fine della pubblicità immobiliare*

QUANTO VENDUTO VIENE TRASFERITO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA, A CORPO E NON PER INDICAZIONE DI VANI, CON PERTINENZE, DIPENDENZE, ACCESSORI E DIRITTI INERENTI ED IN PARTICOLARE CON I PROPORZIONALI DIRITTI CONDOMINIALI SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO, TALI PER LEGGE E PER DESTINAZIONE, CON PRECISAZIONE CHE IL BALLATOIO E LA SCALA CITATI IN ATTO SONO GRAVATI DA SERVITÙ DI PASSAGGIO IN FAVORE DELL'APPARTAMENTO, ALLO STESSOPIANO, [REDACTED] AL FOGLIO 9, MAPPALI (GRAFFATI) 2222/21, 2268/4, 2269/4 E 3103/1, E CON L'ULTERIORE PRECISAZIONE CHE PER LA MANUTENZIONE E LA RIPARAZIONE DEI LASTRICI DI COPERTURA DELL' APPARTAMENTO QUI VENDUTO, LA PARTE ACQUIRENTE (O SUOI AVENTI CAUSA) POTRA' ATTRAVERSARE, A PIEDI, CON DIVIETO ASSOLUTO DI SOSTARE, I LASTRICI SOLARI DI COPERTURA DEL SUDETTO APPARTAMENTO DI CONTALDO EMANUELA, IL TUTTO COME CONVENUTO CON L'ATTO DICOMPRAVENDITA PER NOTAR NICOLA PRISCO DI PAGANI IN DATA 13.12.2002, TRASCRITTO A SALERNO IL 13.12.2002 AI NN. 46412/34917, CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE.



Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione Ipotecaria

Data 13/09/2022 Ora 22:27:53  
Pag. 1 - Fine

### Ispezione telematica

Ispezione n. T383197 del 13/09/2022

per dati anagrafici  
Richiedente BRDLGU

### Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Sesso:

Luogo di Nascita:

Data di Nascita:

Tipo ricerca:

Ristretta

Tipo di formalità:

Tutte

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 13/09/2022

Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 05/12/1990

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

### Elenco omonimi

1.

2.

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria



Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione Ipotecaria

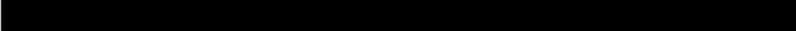
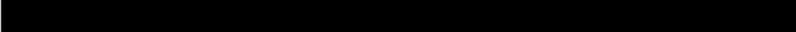
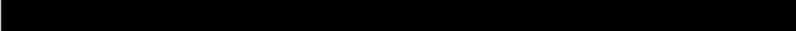
Data 13/09/2022 Ora 22:28:07  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione telematica

Ispezione n. T383197 del 13/09/2022

per dati anagrafici  
Richiedente BRDLGU

### Dati della richiesta

Cognome:   
Nome:   
Sesso:   
Luogo di Nascita:   
Data di Nascita:   
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

### Situazione aggiornamento

Sezione 1:  
Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 13/09/2022  
Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 05/12/1990

Sezione 2:  
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

### Elenco omonimi

2. 

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

### Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

### Elenco sintetico delle formalità

**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 13/09/2022 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 05/12/1990

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2002 - Registro Particolare 34917 Registro Generale 46412  
Pubblico ufficiale PRISCO NICOLA Repertorio 802 del 13/12/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PAGANI(SA)  
SOGETTO VENDITORE



## Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/09/2022 Ora 22:28:07  
Pag. 2 - Fine

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T383197 del 13/09/2022

per dati anagrafici  
Richiedente BRDLGU

---

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2004 - Registro Particolare 18679 Registro Generale 24481  
Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 138365/24081 del 07/06/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PAGANI(SA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/12/2005 - Registro Particolare 40911 Registro Generale 62921  
Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 146205/25414 del 16/12/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PAGANI(SA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977  
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Nessuna formalità presente.**



## Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/09/2022 Ora 22:31:15  
Pag. 1 - Fine

### Ispezione telematica

Ispezione n. T383197 del 13/09/2022

per dati anagrafici  
Richiedente BRDLGU

### Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Sesso:

Luogo di Nascita:

Data di Nascita:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 13/09/2022

Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 05/12/1990

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

### Elenco omonimi

1. 

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

### Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\j risultano:

Trascrizioni vol. 620585 pag. 156

NON SONO STATE REPERITE NOTE PER I SOGGETTI SELEZIONATI



Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione Ipotecaria

Data 13/09/2022 Ora 22:33:05  
Pag. 1 - Fine

### Ispezione telematica

Ispezione n. T383387 del 13/09/2022

per dati anagrafici  
Richiedente BRDLGU

### Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Sesso:

Luogo di Nascita:

Data di Nascita:

Tipo ricerca:

Ristretta

Tipo di formalità:

Tutte

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 13/09/2022

Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 05/12/1990

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

### Elenco omonimi

1.

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria



Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione Ipotecaria

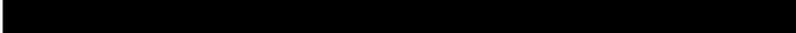
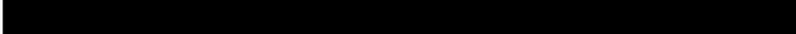
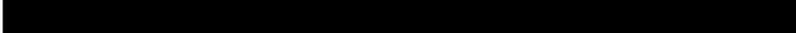
Data 13/09/2022 Ora 22:34:06  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione telematica

Ispezione n. T383387 del 13/09/2022

per dati anagrafici  
Richiedente BRDLGU

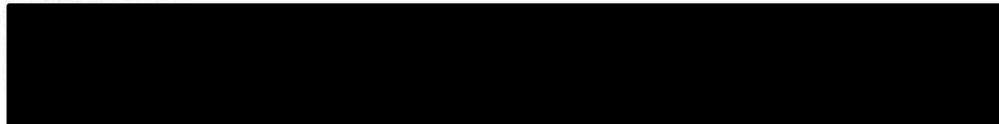
### Dati della richiesta

Cognome:   
Nome:   
Sesso:   
Luogo di Nascita:   
Data di Nascita:   
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

### Situazione aggiornamento

Sezione 1:  
Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 13/09/2022  
Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 05/12/1990  
Sezione 2:  
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977  
ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

### Elenco omonimi

1. 

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

### Voluntari repertori

Per il soggetto/i richiesto/i risultano:  
Trascrizioni vol. 620585 pag. 157

### Elenco sintetico delle formalità

**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 13/09/2022 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 05/12/1990

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/05/1997 - Registro Particolare 11239 Registro Generale 13925  
Pubblico ufficiale GUSTAVO TROTTA Repertorio 54609 del 05/05/1997  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PAGANI(SA)  
SOGGETTO VENDITORE



Direzione Provinciale di SALERNO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione Ipotecaria

Data 13/09/2022 Ora 22:34:06  
Pag. 2 - Fine

**Ispezione telematica**  
per dati anagrafici  
Richiedente BRDLGU

Ispezione n. T383387 del 13/09/2022

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2002 - Registro Particolare 34917 Registro Generale 46412  
Pubblico ufficiale PRISCO NICOLA Repertorio 802 del 13/12/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PAGANI(SA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2002 - Registro Particolare 34918 Registro Generale 46413  
Pubblico ufficiale PRISCO NICOLA Repertorio 803 del 13/12/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PAGANI(SA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2004 - Registro Particolare 18679 Registro Generale 24481  
Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 138365/24081 del 07/06/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PAGANI(SA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/12/2005 - Registro Particolare 40911 Registro Generale 62921  
Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 146205/25414 del 16/12/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PAGANI(SA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977  
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

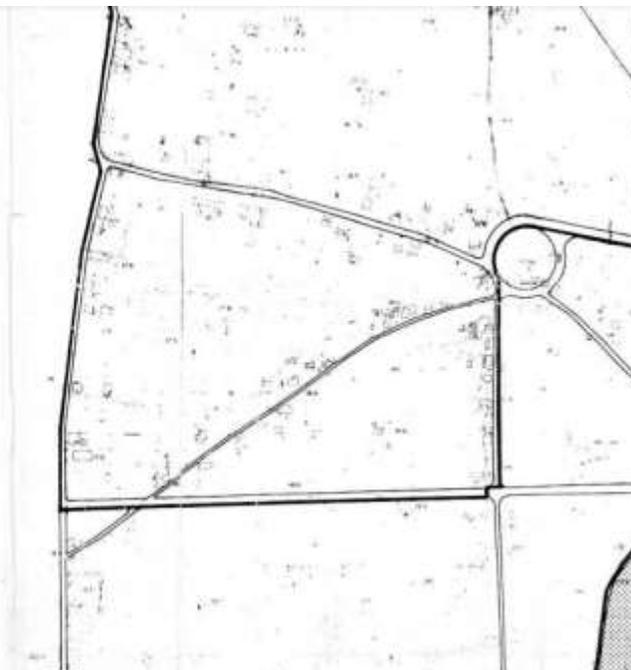
**Nessuna formalita presente.**



DESTINAZIONE DI ZONA		ATTREZZATURE		
		ESISTENTE	PROGETTO	
RESIDENZIALE	A <sub>1</sub> ZONA DI TUTELA	ASILO NIDO	○	○
	A <sub>2</sub> VECCHI INSEDIAMENTI + RECUPERO	SCUOLA MATERNA	○	■
	B RECENTI INSEDIAMENTI - COMPLETAMENTO	" ELEMENT.	○	○
	C <sub>1</sub> ESPANSIONE	" MEDIA	○	○
		CENTRO SOCIALE	○	○
		MUSEO	○	○
		BIBLIOTECA	○	○
		STAZIONE AUTOPULLMAN	○	○
		POSTE E TELEGRAFI	○	○
		MERCATO ZONALE	○	○
		PER UFFICI E AMMINISTRAZIONI	○	○
		CHIESE E TEMPLI	○	+

## LEGENDA:

	AMBITO DELLA ZONA OMOGENEA TIPO CON INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA
	AMBITO DELLA ZONA OMOGENEA TIPO CON INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA
	AMBITO DELLA ZONA OMOGENEA TIPO CON INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA
	AMBITO DELLA ZONA OMOGENEA TIPO CON INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA
	AMBITO DELLA ZONA OMOGENEA TIPO CON INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA
	AMBITO DELLA ZONA OMOGENEA TIPO CON INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA
	AMBITO DELLA ZONA OMOGENEA TIPO CON INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA



### 1- Zona di rilevante interesse storico-artistico-ambientale-

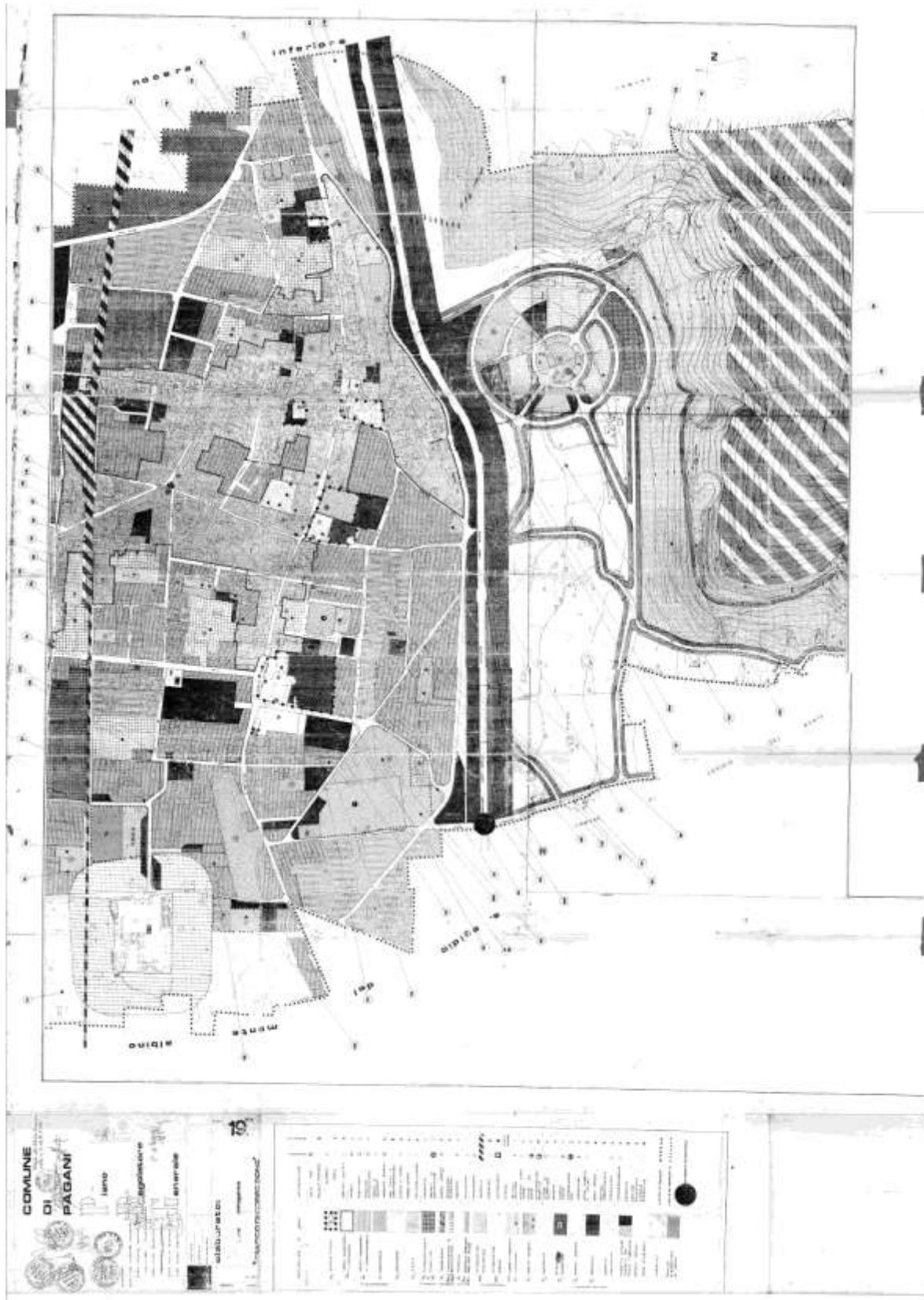
Nella suddetta zona, indicata in Piano come zona omogenea A sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, consolidamento, nonché mutamenti di destinazione d'uso, che non riguardino edifici religiosi, e in ogni caso non comportino alterazione delle sagome volumetriche, a meno di aggiunte prive di interesse.

Nell'ambito della zona A<sub>1</sub>, le aree inedificate restano vincolate.

### 1bis- Zona di interesse storico-ambientale-

Nella zona, indicata in Piano, come zona omogenea A<sub>2</sub>, le aree inedificate restano libere, fino all'approvazione dei Piani di Recupero e Piani Particolareggiati.

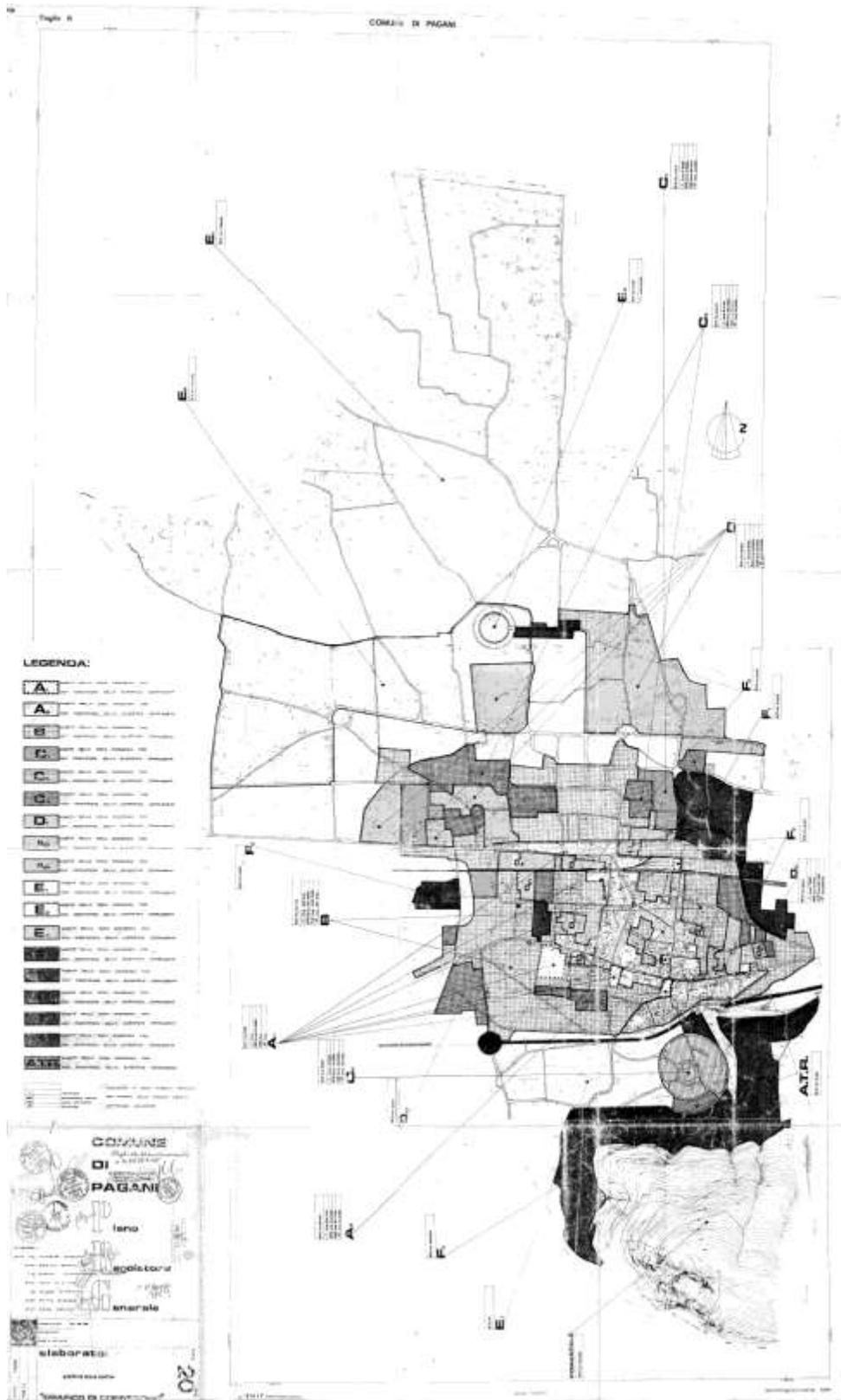
ZONA OMOGENEA



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

P.E.C.: [antoniocoppola@archiworldpec.it](mailto:antoniocoppola@archiworldpec.it)



## NORME GENERALI

Destinazione d'uso. Le destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone sono contrassegnate nella tabella dei tipi edilizi secondo la seguente simbologia:

- R Residenza.
- T Attrezzature Alberghiere.
- C Attrezzature Commerciali e per lo Spettacolo.
- L Laboratori artigiani ed industriali.
- U Uffici pubblici e privati-studi-professionali.
- F Attrezzature ed impianti di interesse generale o zonale. espressamente indicate dal Piano.
- S Attrezzature ed impianti per lo sport, lo svago e lo spettacolo.
- I Impianti produttivi tecnicamente organizzati a carattere industriale.
- D Dipendenze degli impianti produttivi per le residenze strettamente necessarie al personale di custodia.
- A Attrezzature per la conduzione dei fondi agricoli e la prima conservazione dei prodotti.

## SPAZI INTERNI

Gli spazi interni annessi nelle singole zone sono contraddistinti nella tabella dei tipi edilizi secondo la seguente simbologia:

- Ac- Ampio cortile, spazio interno, nel quale la normale libera minima davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.20.
- Co- Cortile: Spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.10,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quelle delle pareti che lo circondano.

Pa- Patio: Spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normale libera non inferiore a m.6,00 e pareti circostanti di altezza inferiore a m.4,50.

Fabbricazione in aderenza: la fabbricazione in aderenza è ammessa:  
su due lati nelle zone A<sub>2</sub>, B, E<sub>3</sub>  
su di un lato nelle zone C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, C<sub>3</sub>, D<sub>2/1</sub>  
è vietata nelle restanti zone.

Spazi di parcheggio nei singoli lotti.

Le dotazioni prescritte per le singole zone omogenee, si intendono al netto degli spazi operativi (di manovra, di carico e scarico, etc.) e devono consistere di aree effettivamente utilizzabili per la sosta.

#### Strumenti di Attuazione

L'edificazione nelle zone A<sub>1</sub> ( per le sole nuove costruzioni ) è tassativamente vietata. Sono consentite solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, consolidamento. Nelle zone A<sub>2</sub>, l'edificazione, è ammessa solo a seguito di approvazione di apposito Piano di Recupero e Piano Particolareggiato. Nelle zone C<sub>2</sub>, l'edificazione, è subordinata alla preventiva approvazione della lottizzazione planovolumetrica e la stipula della relativa convenzione.

Le lottizzazioni o i piani particolareggiati, devono sempre comprendere una o più unità intere di lottizzazione.

Le unità di lottizzazioni, quando non espressamente indicate nei grafici di Piano, vanno delimitati da strade di P.R.G. e/o dai confini di zone omogenee.

I proprietari dei terreni ricadenti nelle unità di lottizzazione impegnate dal P.R.G., nella convenzione, (anche nel caso di Piani Particolareggiati quando non ricorra l'esproprio totale) sono

obbligati alla cessione gratuita delle aree occorrenti all'urbanizzazione primaria ed al carico:

- 1) delle opere occorrenti all'urbanizzazione primaria e all'allacciamento alle reti principali comunali;
- 2) di una quota delle aree occorrenti all'urbanizzazione secondaria;
- 3) di una quota delle opere occorrenti all'urbanizzazione secondaria.

Tali quote sono determinate nella convenzione in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti previsti nelle lottizzazioni e nei Piani Particolareggiati.

Per la determinazione di tali caratteristiche si fa riferimento alle tabelle di riparto approvate dal Comune di Pagani.

In sede di formazione dei Piani di lottizzazione convenzionata, dei Piani di Recupero, dei piani particolareggiati, possono essere introdotte varianti migliorative alla distribuzione spaziale delle aree previste dal P.R.G., sempreché la rete viaria principale, da modificare eventualmente solo da esigenze tecniche di intervento, risulti inalterata e la dotazione di spazi pubblici non risulti inferiore a quanto stabilito dal Piano.

Nelle zone C<sub>3</sub>, l'edificazione, è ammessa solo ad approvazione del Piano di Zona per l'edilizia Economico e Popolare.

Nelle zone D<sub>2/1</sub>, di trasformazione industriale, l'edificazione è ammessa solo a seguito di lottizzazione convenzionata. Le opere ricadenti nelle suddette zone, individuate nel P.R.G., fermo restando tutti gli adempimenti contenuti nella convenzione, dovranno osservare il riparto tra spazi pubblici e privati nella misura del 60% e 40% e cioè: 60% attrezzature; 40% edilizia privata. Per quanto attiene gli indici, valgono le indicazioni di Piano.

Nelle zone E<sub>3</sub>, indicata dal Piano come residenziale agricola pubblica, è consentita l'edificazione, successivamente all'approvazione del Piano di Zona.

[om](#)

Anche se la suddetta area ha requisiti diversi dalla C<sub>3</sub> perchè destinata solo ed esclusivamente ai lavoratori agricoli: coloni, mezzadri, ecc., il piano attuativo proposto dovrà essere visto unitamente al Piano di Zona per l'edilizia Economica e Popolare espressamente indicato nella zona omogenea C<sub>3</sub>.

#### Distanze dai cigli e dai fili stradali

Le distanze delle costruzioni dai fili stradali sono quelle minime prescritte nell'art.9 del D.M. 2/4/68 e/o quelle indicate nelle planimetrie di Piano.

Nelle aree di espansione degli abitati, se non diversamente indicata dal Piano, la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non dovrà essere inferiore a m.10,00. Lungo le fasce di rispetto dei corsi d'acqua verranno osservate le prescrizioni contenute nella L.R. 20 Marzo 1982, n°14. Nelle fasce di rispetto non possono essere autorizzate nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale; sono consentiti: percorsi pedonali e ciclabili; piantumazione e sistemazione a verde; conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole; parcheggi pubblici; impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati e in ogni caso fuori dal perimetro del centro abitato.

Nelle aree ricadenti nella fascia di m.100 di rispetto cimiteriale, non sono ammesse, inderogabilmente nuove costruzioni. Per le costruzioni esistenti è consentito la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione, senza aumento della superficie coperta esistente.

Le distanze da osservarsi dalle sedi ferroviarie saranno di m.10,00.

1- Zona di rilevante interesse storico-artistico-ambientale-

Nella suddetta zona, indicata in Piano come zona omogenea A sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, consolidamento, nonché mutamenti di destinazione d'uso, che non riguardino edifici religiosi, e in ogni caso non comportino alterazione delle sagome volumetriche, a meno di aggiunte prive di interesse.

Nell'ambito della zona A<sub>1</sub>, le aree inedificate restano vincolate.

1bis- Zona di interesse storico-ambientale-

Nella zona, indicata in Piano, come zona omogenea A<sub>2</sub>, le aree inedificate restano libere, fino all'approvazione dei Piani di Recupero e Piani Particolareggiati.

ZONA OMOGENEA

2- C<sub>2</sub> area sottoposta a lottizzazione convenzionata-

ogni intervento edilizio nella suddetta zona è subordinato all'approvazione definitiva del piano di Lottizzazione.

3- Zona C<sub>3</sub>

Si tratta di zona da destinare all'edilizia pubblica. In sede di redazione del P.d.Z. sarà consentito introdurre varianti migliorative alla distribuzione spaziale delle aree previste dal Piano, sempreché la rete viaria principale risulti inalterata e la dotazione di spazi pubblici non risulti inferiore a quanto stabilito dal Piano.

4- Zona omogenea A.T.R.

La carenza assoluta in tutto il territorio, di attrezzature alberghiere, in contrasto con la economia prevalente,

om

della zona di tipo industriale e commerciale ha posto l'esigenza di individuare una zona, in prossimità del mercato ortofrutticolo. L'altra zona a Sud dell'Autostrada è legata al Parco Urbano e all'ipotesi di legami con la costiera Amalfitana. E' consentita solo la realizzazione di attrezzature ricettive a Rotazione (alberghi-pensioni-motels).

5- Zona omogenea D<sub>1</sub>

Si tratta di zone industriali esterne al centro abitato proporzionate in parte alla delocalizzazione di quelle interne indicate in P.R.G., in parte allo sviluppo del settore.

Limitatamente alle aree industriali che non appartengono alla zona D<sub>2/1</sub> e D<sub>2/2</sub>, potranno essere consentiti ampliamenti in superficie di 1/5 dell'area scoperta ed in volume 1/4 della consistenza attuale, nel rispetto, in ogni caso delle distanze dai confini e dagli edifici.

6- Zona omogenea D<sub>2/1</sub>

E' consentita l'edificazione nella misura di riparto del ~~50%~~ 70% di spazi pubblici attrezzati, e ~~40%~~ 30% edilizia residenziale. Il rilascio della concessione è subordinata all'approvazione della lottizzazione convenzionata.

7- Zona omogenea D<sub>2/2</sub>

L'utilizzo della zona dovrà avere necessariamente requisiti legati ad attrezzatura pubblica.

In particolare stazione terminale di servizio di trasporto pubblico, con uffici e attrezzature.

8- Zona omogenea E<sub>1</sub>

Si tratta di zone agricole produttive e l'intervento dovrà

[om](#)

rispettare le indicazioni espresse in normativa di piano.  
Nel computo volumetrico all'interno del lotto minimo è stato indicato 150+350 mc. da intendersi 150mc. per residenza e 350 mc. per servizi strettamente legati al fondo agricolo. Le costruzioni esistenti a destinazione agricola possono, in caso di necessità essere ampliati fino al 20% dell'esistente cubatura, purchè esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente e inequivocabilmente documentata.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500mc.

9- Zona omogenea E<sub>2</sub>

Indicata in P.R.G. come zona agricola speciale e diversificata per il tipo di coltura. Trattandosi di area sottoposta a sperimentazione sono stati previsti indici minimi da computarsi ai fini della concessione con il riparto del 30% residenza, 70% attrezzature. Possono derogare gli impianti a serra.

10- Zona omogenea E<sub>3</sub> Sottoposta a Piano di Zona si integra con la zona omogenea C<sub>3</sub> ma restano i vincoli di utilizzo solo da parte dei coloni, mezzadri, proprietari coltivatori diretti. Dopo l'approvazione del P.d.Z. l'area suddivisa in lotti viene assegnata a cooperative agricole e/o cooperative

[om](#)

i cui soci abbiano requisiti di coltivatori diretti.

11- F<sub>3</sub> istruzione superiore.

L'insufficienza di strutture ha posto la necessità di individuare due aree da destinare all'istruzione superiore.

L'area indicata, in zona agricola ha elementi di rapporto diretto con l'istituto superiore in quanto dovrebbe essere realizzato un istituto superiore di agraria e un centro sperimentale.

12- F<sub>4</sub> parco urbano.

Si ritiene indispensabile, anche al fine di preservare l'area intervenire con lavori di rimboscimento. Sarà cura dell'amministrazione, per l'utilizzo della zona, predisporre un progetto più dettagliato di intervento inteso a rendere, la suddetta area più funzionale.

13- F<sub>5</sub> ospedaliera.

E' legata al nuovo insediamento urbano e dovrà avere caratteristiche specialistiche del settore.



Direzione Provinciale di Salerno

Ufficio Territoriale di Pagani

Pagani, 27 luglio 2022

Architetto Antonio COPPOLA  
Via AMATO 27  
CASTELAMMARE DI STABIA

Pec: [antoniocoppola@archiworldpec.it](mailto:antoniocoppola@archiworldpec.it)

**Oggetto: Rilascio stampe e copie contratti registrati relativi alla Vs richiesta del 26/07/2022 in merito alla procedura esecutiva R.G.E.I. n. 53/2021 del Tribunale di Nocera Inferiore**

Con riferimento alle unità immobiliari oggetto della procedura, in C. F. del comune di PAGANI (SA) foglio 9 particella 2266, sub 4; foglio 9 particella 3076, sub 10 e foglio 9 particella 3149 sub 4, si comunica l'assenza di contratti di locazione o comodati a carico



IL CAPO TEAM  
Rosalia TRAPANESE  
*Firmato digitalmente*

Firma su delega del Direttore Provinciale (atto organizzativo N. 1/2021, aggiornato al 26/07/2022)  
Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Salerno - Ufficio Territoriale di Pagani - Via  
A. Caffano n. 6B - 84016 Pagani (Sa) Tel. 089/3062111 - Fax 06/50762389 - e-mail:  
[dp.salerno.utpagani@agenziaentrate.it](mailto:dp.salerno.utpagani@agenziaentrate.it)

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

P.E.C.: [antoniocoppola@archiworldpec.it](mailto:antoniocoppola@archiworldpec.it)



*Giunta Regionale della Campania*  
Direzione Generale per le Risorse Strumentali  
U.O.D. 01 – Demanio Regionale

REGIONE CAMPANIA  
Prot. 2022. 0330890 27/06/2022 09,02  
Mitt. : Demanio regionale  
Dest. : ARCH. ANTONIO COPPOLA  
Classifica : 10. Finestre : 8 del 2022

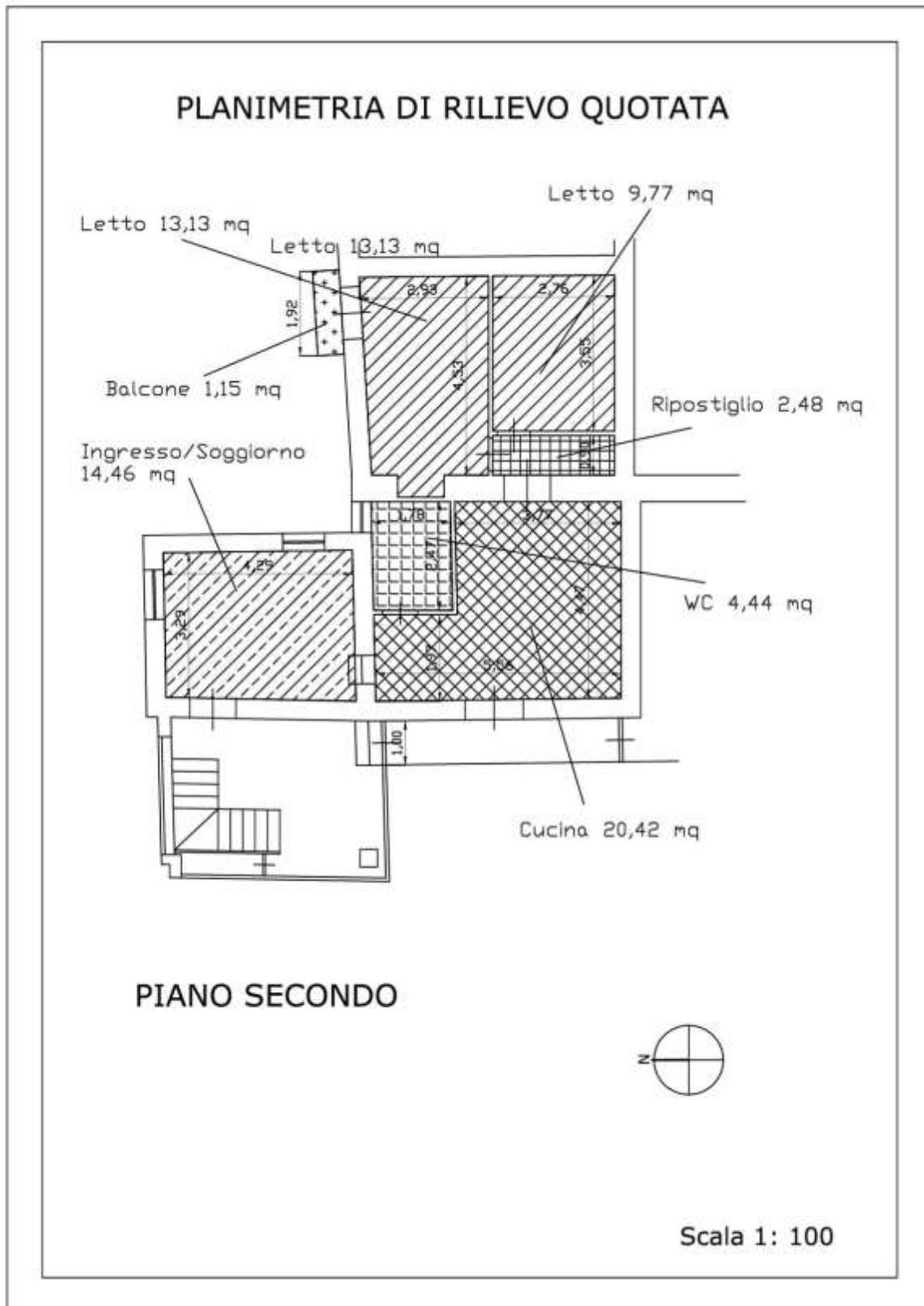


Preg.mo  
Arch. Antonio Coppola  
[antoniocoppola@archiworldpec.it](mailto:antoniocoppola@archiworldpec.it)

Oggetto: Verifica vincolo demaniale - proc. n. 53/2021 Tribunale di Nocera  
Inferiore promosso [REDACTED]

Con nota assunta al protocollo della regione Campania al n. 0309888 del 14/06/2022, l'arch. Antonio Coppola nella qualità di CTU nel giudizio indicato in oggetto, ha chiesto di comunicare l'esistenza o meno di un vincolo demaniale eventualmente insistente sull'area sita alla Via Matteotti n. 93 nel comune di Pagani riportata al N.C.E.U al foglio 9, p.lla 2266 sub 4, p.lla 3076 sub 10, p.lla 3149 sub 4. Da ricerche effettuate negli archivi della scrivente UOD, non risulta presente alcun vincolo sui beni indicati nella richiesta che, pertanto, non sono beni demaniali.

Il Dirigente dell'U.O.D.  
- avv. lo Rossone Giordano -

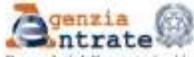


08/09/22, 12:36

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: PAGANI

Fascia/zona: Centrale/C.U.-MUNICIPIO-V.G.VERDI-P.ZZA D'AREZZO-V.A.DE GASPER  
 A.C.CESARANO-V.G.LEOPARDI-SS18-V.S.CHIARA-V.CARMINE-  
 V.C.TRAMONTANO-V.ROMA

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1300	L	2,9	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1200	L	2,6	3,8	L
Autorimesse	Normale	510	730	L	1,9	2,8	L
Box	Normale	610	850	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	Normale	1050	1400	L	3	4,2	L

Spazio disponibile per annotazioni



[https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi\\_omi/stampa.php?id=2157&pr=SA&co=G230&linkzona=SA00001778&idstrada=&anno\\_semestr...](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=SA&co=G230&linkzona=SA00001778&idstrada=&anno_semestr...) 1/1

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

P.E.C.: [antoniocoppola@archiworldpec.it](mailto:antoniocoppola@archiworldpec.it)

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > SALERNO > PAGANI

## Pagani (SA)

ZONA C.U. MUNICIPIO V.G.VERDI P.ZZA D.AREZZO V.A.DE GASPERI V.A.C.CESARANO V.G.LEOPARDI SS18 V.S.CHIARA V.CARMINE V.C.TRAMONTANO V.ROMA

Posizione Zona Centro Tipologia Prevalente Abitazioni Civili

Tutte le Statistiche di Zona ? Passa a Borsino PRO



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare Tipo contratto...

### Quotazioni Immobiliari di Zona

 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni
---	--	---	---

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

 **Abitazioni in stabili di 1ª fascia**  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo Euro 1,094	Valore medio Euro 1,291	Valore massimo Euro 1,488	<input type="button" value="Valuta subito questo immobile"/>
-----------------------------	----------------------------	------------------------------	--

Immobiliare.it

### Esperti di Zona

  
Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona ?  
Collabora con noi

### Servizi Immobiliari

The screenshot shows a real estate website interface. On the left, there are two main sections: 'Abitazioni in stabili di 2° fascia' and 'Ville & Villini'. Each section displays 'Valore minimo', 'Valore medio', and 'Valore massimo' in Euro, along with a 'Valuta subito questo immobile' button. On the right, there is a 'Partire da 110 €' section with a 'PROCEDI' button and a 'VOLE TX € 3' section. At the bottom, there is a table with three columns: 'AMG AMG GT', 'MINI COUNTRYM...', and '1'. Below the table are social media icons for Facebook, Twitter, WhatsApp, and Stampa.

AMG AMG GT	MINI COUNTRYM...	1
€ 194 900	€ 10 900	€ 36 6i

Architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pertanto avremo un coefficiente di merito pari a:

**1,15** per locale adibito ad attività commerciale;

**0,80** per l'Appartamento. Il valore è stato ulteriormente ridotto, rispetto a quanto riportato nella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 per tener conto della scarsa aerazione degli ambienti.

#### D.7 Determinazione del più probabile valore di mercato

Sulla scorta di quanto sopra determinato avremo un Valore Medio di mercato pari a:

VALORE MEDIO DI MERCATO				
Immobile	Valore Medio di Mercato Unitario (€ /mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente Correttivo (di merito)	Valore Medio di Mercato (€)
Negozio p.t.	1'100,00	79,00	1,15	<b>88'550,00</b>
Appartamento p.p.	1'200,00	188,00	0,80	<b>180'480,00</b>

27

I valori sopra determinati saranno ulteriormente adeguati sulla scorta di alcuni aspetti emersi e rappresentati in relazione, e precisamente avremo per:

#### - LOCALE ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE

Elemento che influenza la valutazione	Entità della correzione
Aggiornamento planimetria catastale <sup>(a)</sup>	€ 400,00
Regolarizzazione urbanistica <sup>(a)</sup>	€ 11'000,00
Assenza di garanzia per i vizi occulti del bene <sup>(a)</sup>	€ 4'430,00
<b>Totale importo da scorporare al Valore Medio di Mercato del Negozio</b>	<b>€ 15'830,00</b>

<sup>(a)</sup> Come indicato al sotto paragrafo D3 - Conformità Catastale

<sup>(a)</sup> Come indicato al sotto paragrafo D4 - Regolarità Urbanistica

<sup>(a)</sup> Per tale condizione si ritiene congruo applicare un ulteriore abbattimento nell'ordine del 5% del valore medio stimato

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

Firmato Da: MATTELO LUANA. Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2. Serie# 55536



13/09/22, 18:22 Vendita Appartamento in traversa Campitelli. Pagani. Buono stato, primo piano, posto auto, con terrazza, riscaldamento auton...

< 1 di 156 >



Planimetria Virtual Tour



Appartamento traversa Campitelli, Pagani

€ 120.000

5 locali 200 m<sup>2</sup> superficie 3 bagni 1 piano

### Descrizione

APPARTAMENTO, TRAVERSA CAMPITELLI, PAGANI (SA)

Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi

Menu

<https://www.immobiliare.it/annunci/94208892/>

1/5

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

P.E.C.: [antoniocoppola@archiworldpec.it](mailto:antoniocoppola@archiworldpec.it)

13/09/22, 18:22 Vendita Appartamento in traversa Campitelli. Pagani. Buono stato, primo piano, posto auto, con terrazza, riscaldamento auton...  
abitativo

▼ LEGGI TUTTO

## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	2085966 - 05/03/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento   Intera proprietà   Classe immobile media
SUPERFICIE	200 m <sup>2</sup>   commerciale 209 m <sup>2</sup> - <a href="#">Vedi dettaglio</a>
LOCALI	5 (3 camere da letto, 2 altri), 3 bagni, cucina abitabile
PIANO	1 piano: 1°
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani
POSTI AUTO	1 in garage/box
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	1 Balcone Terrazza Impianto tv singolo Cantina Esposizione doppia

## Costi

PREZZO	€ 120.000
SPESE CONDOMINIO	Nessuna spesa condominiale

## Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1967
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi

Menu

<https://www.immobiliare.it/annunci/94208892/>

2/5

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

P.E.C.: [antoniocoppola@archiworldpec.it](mailto:antoniocoppola@archiworldpec.it)

13/09/22, 18:23 Vendita Appartamento Pagani. Quadrilocale in via Giuseppe Torre 5. Buono stato, secondo piano, con balcone, riscaldamento ...



Planimetria FotoPlan

 Quadrilocale via Giuseppe Torre 5, Pagani

€ 139.000

4 locali | 110 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 2 piano

 Troviamo il mutuo ideale per te **Ricevi una stima immediata >**

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

13/09/22, 18:23 Vendita Appartamento Pagani. Quadrilocale in via Giuseppe Torre 5. Buono stato, secondo piano, con balcone, riscaldamento ...

## APPARTAMENTO - PAGANI - VIA G. TORRE

In minicondominio di soli due piani al centro di Pagani proponiamo la vendita di appartamento posto al secondo piano senza ascensore di complessivi mq.110 composto da: ingresso/salone, 3 camere da letto, cucina soggiorno, bagno, 2 balconi, il tutto in ottime condizioni.. La proposta immobiliare include un'ampia disponibilità di parcheggio a sbarra chiusa nell'area antistante il condominio .

## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	V000042 - 12/07/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento   Intera proprietà   Classe immobile media
SUPERFICIE	110 m <sup>2</sup>   commerciale 113 m <sup>2</sup> - Vedi dettaglio
LOCALI	4 (3 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile
PIANO	1 piano: 2°
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani
POSTI AUTO	1
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Esposizione interna   Armadio a muro   Balcone Impianto tv singolo   Infissi esterni in vetro / metallo

## Costi

PREZZO	€ 139.000
SPESE CONDOMINIO	€ 20/mese

## Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1960
---------------------	------

Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi

Menu

<https://www.immobiliare.it/annunci/94766678/>

2/5

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

13/09/22, 18:19 Vendita Appartamento Pagani. Quadrilocale in via Costantino.... Ottimo stato, primo piano, con balcone, riscaldamento auto...

< 1 di 156 >



Quadrilocale via Costantino Astarita 8, Pagani

€ 220.000

4 locali 120 m<sup>2</sup> superficie 3 bagni 1 piano

Troviamo il mutuo ideale per te

Ricevi una stima immediata >

Descrizione

Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi

Menu

<https://www.immobiliare.it/annunci/95840384/>

1/5

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

P.E.C.: [antoniocoppola@archiworldpec.it](mailto:antoniocoppola@archiworldpec.it)

13/09/22, 18:19 Vendita Appartamento Pagani. Quadrilocale in via Costantino.... Ottimo stato, primo piano, con balcone, riscaldamento auto...

appartamento in zona centrale su due livelli  
composta da salone ampio con camino-cucina abitabile-bagno-e armadio a muro  
invece al secondo livello troviamo 1 camera matrimoniale con bagno -2 camerette e bagno.  
ottima esposizione  
ottime rifiniture

## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-95840384 - 01/09/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento   Intera proprietà   Classe immobile signorile
SUPERFICIE	120 m <sup>2</sup>
LOCALI	4 (3 camere da letto, 1 altro), 3 bagni, cucina abitabile
PIANO	1 piano: 1°
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Caminetto   Fibra ottica   Impianto di allarme Porta blindata   Armadio a muro   Balcone Impianto tv centralizzato   Infissi esterni in vetro / legno Esposizione doppia

## Costi

PREZZO	€ 220.000
SPESE CONDOMINIO	Nessuna spesa condominiale

## Efficienza energetica

STATO Ottimo / Ristrutturato

Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi

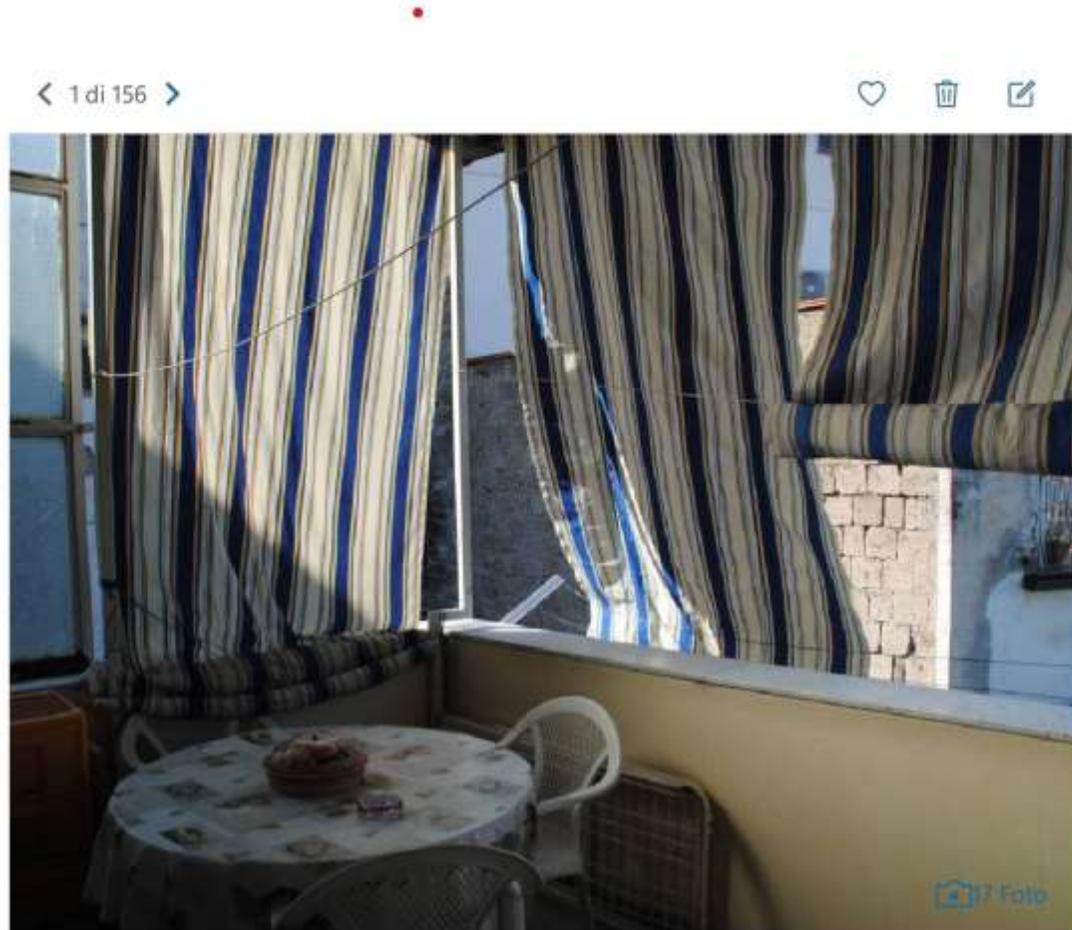
Menu

<https://www.immobiliare.it/annunci/95840384/>

2/5

13/09/22, 18:35

Vendita Appartamento Pagani. Quadrilocale in via Giovanni.... Buono stato, primo piano, con terrazza, rif. 91722100



Quadrilocale via Giovanni Amendola, Pagani

€ 99.000

4 locali | 105 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 1 piano

Troviamo il mutuo ideale per te

Ricevi una stima immediata >

Descrizione

Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi

Menu

<https://www.immobiliare.it/annunci/91722100/>

1/5

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

P.E.C.: [antoniocoppola@archiworldpec.it](mailto:antoniocoppola@archiworldpec.it)

13/09/22, 18:35

Vendita Appartamento Pagani. Quadrifocale in via Giovanni.... Buono stato, primo piano, con terrazza, rif. 91722100

nel centro storico, in corte chiusa, disponiamo di appartamento posto al piano primo di 105 mq ca., composto da ingresso, salone, cucinotto, tre camere matrimoniali, bagno, due ripostigli e terrazzino di 10 mq ca., l'immobile gode di un sottotetto di pertinenza di 60 mq ca., con terrazzo antistante di ulteriori 45 mq ca., il tutto si presenta in condizioni abitabili.

per valutare tale proposta contattare l'agenzia immobiliare quixcasa di pagani via a.cesarano 41 tel.081919197/3315616507

## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-91722100 - 21/06/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento   Intera proprietà   Classe immobile economica
SUPERFICIE	105 m <sup>2</sup>
LOCALI	4 (3 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina cucinotto
PIANO	1 piano: 1°
TOTALE PIANI EDIFICIO	1 piano
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Balcone Terrazza

## Costi

PREZZO € 99.000

## Efficienza energetica

STATO Buono / Abitabile

EFFICIENZA ENERGETICA  ≥ 175 kWh/m<sup>2</sup> anno

## Mappa

Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi

Menu

<https://www.immobiliare.it/annunci/91722100/>

2/5

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

13/09/22, 18:18 Vendita Appartamento Pagani. Trilocale in traversa Campitelli. Ottimo stato, secondo piano, con balcone, riscaldamento auton...

< 12 di 156 >



Planimetria



Trilocale traversa Campitelli, Pagani

€ 95.000

3 locali 95 m<sup>2</sup> 1 bagno 2 piano

Troviamo il mutuo ideale per te

**Ricevi una stima immediata >**

Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi

Menu

<https://www.immobiliare.it/annunci/97957834/>

1/5

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

P.E.C.: [antoniocoppola@archiworldpec.it](mailto:antoniocoppola@archiworldpec.it)

13/09/22, 18:18 Vendita Appartamento Pagani. Trilocale in traversa Campitelli. Ottimo stato, secondo piano, con balcone, riscaldamento auton...

A pochi passi dal centro disponiamo di un appartamento uso investimento ben rifinito.  
L'immobile è composto da ingresso, due camere da letto oltre salone, cucina e ripostiglio.  
Rendita annua 4.800/00.

## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-97957834 - 31/08/2022
CONTRATTO	Vendita   Immobile a reddito
TIPOLOGIA	Appartamento   Intera proprietà   Classe immobile media
SUPERFICIE	95 m <sup>2</sup>
LOCALI	3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina semi abitabile
PIANO	1 piano: 2°, con ascensore
TOTALE PIANI EDIFICIO	5 piani
ALTRE CARATTERISTICHE	Fibra ottica   Porta blindata   Balcone   Impianto tv singolo Infissi esterni in doppio vetro / PVC

## Costi

PREZZO	€ 95.000
--------	----------

## Efficienza energetica

STATO	Ottimo / Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Autonomo
EFFICIENZA ENERGETICA	 ≥ 175 kWh/m <sup>2</sup> ·anno

## Planimetria

Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi

Menu

<https://www.immobiliare.it/annunci/97957834/>

2/5

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

P.E.C.: [antoniocoppola@archiworldpec.it](mailto:antoniocoppola@archiworldpec.it)

Timbro Digitale



Protocollo ANPR: 908235959



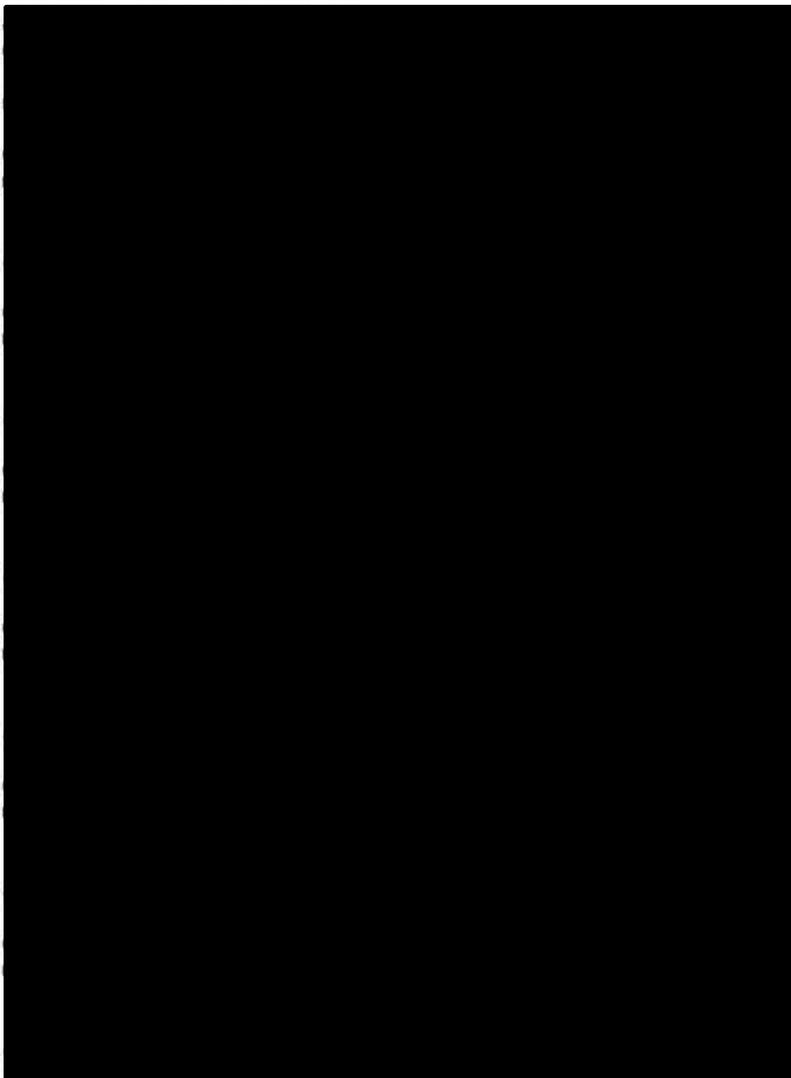
COMUNE DI SEGRATE

**Certificato di Stato di famiglia**

**Il Sindaco**

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI PAGANI

**Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE**



(SA)

1 / 2



Data 09/06/2022

**Il Sindaco del COMUNE DI SEGRATE**

**PAOLO GIOVANNI MICHELI**

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:  
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:  
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

IL SINDACO di SEGRATE  
Paolo Giovanni Micheli  
(Firma ai sensi dell'art.15 quinquies della legge n. 38/1990)

Timbro Digitale



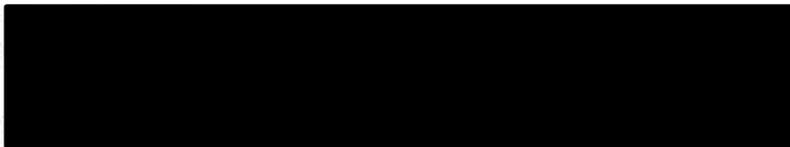
**COMUNE DI SEGRATE**

**Certificato Anagrafico di Stato civile**

**Il Sindaco**

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI PAGANI

**Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE**



Risulta di stato libero.

Data 09/06/2022

**Il Sindaco del COMUNE DI SEGRATE**

**PAOLO GIOVANNI MICHELI**

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:  
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:  
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

IL SINDACO di SEGRATE  
Paolo Giovanni Micheli  
(Firma ai sensi dell'art.15 quinquies della legge n. 38/1990)

### Veduta satellitare dell'Immobile



### Veduta del varco d'accesso da via Giacomo Matteotti

Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

P.E.C.: [antoniocoppola@archiworldpec.it](mailto:antoniocoppola@archiworldpec.it)

**Veduta del Fabbricato da nord**



**Veduta del fabbricato da ovest**

**Veduta del varco d'accesso alla scala condominiale**



**Veduta della scala d'accesso al 2° Piano con ballatoio**



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

P.E.C.: [antoniocoppola@archiworldpec.it](mailto:antoniocoppola@archiworldpec.it)



**Veduta dell'ingresso-soggiorno**



**Veduta della cucina e del relativo ballatoio**



**Veduta del bagno**



**Veduta del disimpegno**



**Veduta della cameretta**



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

P.E.C.: [antoniocoppola@archiworldpec.it](mailto:antoniocoppola@archiworldpec.it)

### Veduta della camera da letto



### Veduta del balconcini della camera da letto e relativo affaccio



Dott. Arch. Antonio Coppola

e-mail: [antonio.coppola.architetto@gmail.com](mailto:antonio.coppola.architetto@gmail.com)

P.E.C.: [antoniocoppola@archiworldpec.it](mailto:antoniocoppola@archiworldpec.it)