

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

***RELAZIONE PERITALE***

***Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.260/2022***  
***Leviticus SPV S.r.l c/XXXXXX 76, S.C.R.L.***  
***G.E.: Dott.ssa Enza FARACCHIO***

*La presente relazione si compone di n. 311 pagine*  
*+ allegati dal n. 1 al n. 24*

**ARCH. ALESSANDRA D'ANIELLO**  
VIA A. GUGLIELMINI N. 5/B SALERNO  
C.A.P. 84125 TEL. 089.223907/347 1401472

**SALERNO, 15 NOVEMBRE 2024**



## SOMMARIO

1.	<b>Premessa</b>	<b>1</b>
2.	<b>Quesiti N.1, 2, 3 (documentazione art 567 cpc)</b>	<b>5</b>
3.	<b>Quesito n.4 – identificazione e descrizione del complesso immobiliare</b>	<b>7</b>
4.	<b>Quesito n.4 – identificazione e descrizione dell’immobile a destinazione commerciale al piano terra dei corpi di fabbrica A, B e C</b>	<b>1</b>
5.	<b>Quesito n.4 – identificazione e descrizione degli immobili nel corpo di fabbrica A</b>	<b>3</b>
6.	<b>Quesito n.4 – identificazione e descrizione degli immobili nel corpo di fabbrica B</b>	<b>5</b>
7.	<b>Quesito n.4 – identificazione e descrizione degli immobili nel corpo di fabbrica C</b>	<b>7</b>
8.	<b>Quesito n.4 – identificazione e descrizione degli immobili siti al piano interrato dei corpi di fabbrica A-B-C</b>	
9.	<b>Quesito n.5 – Provenienza dell’immobile</b>	<b>10</b>
10.	<b>Quesiti nn. 7 e 8 – Stato di possesso degli immobili con indicazione dei titoli in base ai quali sono occupati</b>	
11.	<b>Quesiti nn. 10-11 e 12 – Formalità, vincoli e oneri gravanti sull’immobile – Agenzia delle Entrate</b>	<b>14</b>
12.	<b>Quesito n. 10 – Spese fisse di gestione, spese straordinarie e cause in corso.</b>	<b>15</b>
13.	<b>Quesito n. 13 – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili: strumentazione urbanistica e provvedimenti autorizzativi.</b>	<b>16</b>
14.	<b>Quesito n. 13 – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili: individuazione delle difformità e valutazione della possibilità di sanatoria</b>	<b>23</b>
15.	<b>Quesiti nn. 14 e 15 – Stima degli immobili oggetto di esecuzione e delle spese: criteri generali.</b>	<b>49</b>
16.	<b>Quesiti nn. 14 e 15 – Stima degli immobili oggetto di esecuzione e delle spese: criteri generali.</b>	<b>16.</b>
17.	<b>Quesiti nn. 8 e 15 – Stima del più probabile canone di locazione dell’immobile e degli Oneri dell’Aggiudicatario.</b>	<b>16</b>
18.	<b>Formazione dei lotti di vendita</b>	



## 1. Premessa.

La sottoscritta arch. Alessandra D'Aniello (con studio in Salerno alla via Guglielmini n.5/b, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n.1579), in data 16.01.2023 è stata nominata Esperto dal Giudice dott.ssa Enza FARACCHIO nell'Esecuzione Immobiliare promossa dalla Leviticus SPV srl contro Xxxxxx 76 SCRL, iscritta presso il Tribunale di Salerno - Terza Sezione Civile -Ufficio Esecuzioni Immobiliari - R.G.E.n.260/2022, relativamente alla valutazione dei seguenti beni pignorati e alla conseguente determinazione del prezzo base di vendita:

- “1. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala A, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 2, cat. A/2, classe 7, consistenza 4 vani, rendita Euro:454,48;
2. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 3, cat. A/2, classe 7, consistenza 4 vani, rendita Euro:454,48;
3. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala A, Piano 2-3, foglio 77, p.lla 1055, sub 5, cat. A/2, classe 7, consistenza 6 vani, rendita Euro:681,72;
4. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala A, Piano 2-3, foglio 77, p.lla 1055, sub 6, cat. A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita Euro:624,91;
5. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala A, Piano 2, foglio 77, p.lla 1055, sub 7, cat. A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita Euro:340,86;
6. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala A, Piano 2, foglio 77, p.lla 1055, sub 8, cat. A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita Euro:397,67;
7. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala A, Piano 3, foglio 77, p.lla 1055, sub 9, cat. A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita Euro:340,86;
8. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 11, cat. A/2, classe 7, consistenza 4 vani, rendita Euro:454,48;
9. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 12, cat. A/2, classe 7, consistenza 4 vani, rendita Euro:454,48;
10. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 13, cat. A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita Euro:397,67;
11. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 14, cat. A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita Euro:340,86;
12. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 2, foglio 77, p.lla 1055, sub 17, cat. A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita Euro:340,86;
13. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 2-3, foglio 77, p.lla 1055, sub 18, cat. A/2, classe 7, consistenza 5 vani, rendita Euro:568,10;
14. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 2, foglio 77, p.lla 1055, sub 19, cat. A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita Euro:340,86;
15. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 2, foglio 77, p.lla 1055, sub 20, cat. A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita Euro:397,67;
16. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 3, foglio 77, p.lla 1055, sub 21, cat. A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita Euro:340,86;
17. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 3, foglio 77, p.lla 1055, sub 22, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita Euro:284,05;
18. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 3, foglio 77, p.lla 1055, sub 24, cat. A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita Euro:397,67;
19. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 4-5, foglio 77, p.lla 1055, sub 25, cat. A/2, classe 7, consistenza 10,5 vani, rendita Euro:1.193,02;



20. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 4-5, foglio 77, p.lla 1055, sub 26, cat. A/2, classe 7, consistenza 10 vani rendita Euro:1.136,21;
21. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 4-5, foglio 77, p.lla 1055, sub 27, cat. A/2, classe 7, consistenza 10 vani, rendita Euro:1.136,21;
22. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala C, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 28, cat. A/2, classe 7, consistenza 4 vani, rendita Euro:454,48;
23. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala C, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 29, cat. A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita Euro:511,29
24. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala C, Piano 2-3, foglio 77, p.lla 1055, sub 30, cat. A/2, classe 7, consistenza 8,5 vani, rendita Euro:965,77;
25. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala C, Piano 2-3, foglio 77, p.lla 1055, sub 31, cat. A/2, classe 7, consistenza 5 vani, rendita Euro:568,10;
26. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala C, Piano 2-3, foglio 77, p.lla 1055, sub 32, cat. A/2, classe 7, consistenza 7 vani, rendita Euro:795,34;
27. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala C, Piano 2-3, foglio 77, p.lla 1055, sub 33, cat. A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita Euro:624,91;
28. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala C, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 35, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita Euro:284,05;
29. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala C, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 36, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita Euro:284,05;
30. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala C, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 37, cat. A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita Euro:340,86;
31. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 38, cat. C/6, classe 11, consistenza 13 mq, rendita Euro:36,93;
32. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 39, cat. C/6, classe 11, consistenza 13 mq, rendita Euro:36,93;
33. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 40, cat. C/6, classe 11, consistenza 14 mq, rendita Euro:39,77;
34. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 42, cat. C/6, classe 11, consistenza 18 mq, rendita Euro:51,13;
35. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 43, cat. C/6, classe 11, consistenza 13 mq, rendita Euro:36,93;
36. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 45, cat. C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita Euro:42,61;
37. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 46, cat. C/6, classe 11, consistenza 23 mq, rendita Euro:65,33;
38. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 48, cat. C/6, classe 11, consistenza 19 mq, rendita Euro:53,97;
39. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 49, cat. C/6, classe 11, consistenza 37 mq, rendita Euro:105,10;
40. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 50, cat. C/6, classe 11, consistenza 37 mq, rendita Euro:105,10;
41. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 51, cat. C/6, classe 11, consistenza 30 mq, rendita Euro:85,22;
42. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 52, cat. C/6, classe 11, consistenza 30 mq, rendita Euro:85,22;
43. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 53, cat. C/6, classe 11, consistenza 30 mq, rendita Euro:85,22;
44. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, .lla 1055, sub 54, cat. C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita Euro:42,61;
45. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 55, cat. C/6, classe 11, consistenza 16 mq, rendita Euro:45,45;
46. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77,



p.lla 1055, sub 56, cat. C/6, classe 11, consistenza 16 mq, rendita Euro:45,45;  
47. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 57, cat. C/6, classe 11, consistenza 16 mq, rendita Euro:45,45;  
48. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 58, C/6, classe 11, consistenza 16 mq, rendita Euro:45,45;  
49. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 59, cat. C/6, classe 11, consistenza 23 mq, rendita Euro:65,33;  
50. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 60, cat. C/6, classe 11, consistenza 16 mq, rendita Euro:45,45;  
51. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 61, cat. C/6, classe 11, consistenza 16 mq, rendita Euro:45,45;  
52. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 62, cat. C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita Euro:42,61;  
53. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 64, cat. C/6, classe 11, consistenza 17 mq, rendita Euro:48,29;  
54. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 41, cat. C/6, classe 11, consistenza 18 mq, rendita Euro:51,13;  
55. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 47, cat. C/6, classe 11, consistenza 19 mq, rendita Euro:53,97;  
56. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano T, foglio 77, p.lla 1055, sub 1, cat. D/8, rendita Euro: 18.400,00;  
57. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 15, cat. A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita Euro:397,67;  
58. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano 2, foglio 77, p.lla 1055, sub 16, cat.A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita Euro:340,86”.

### Quesiti

- 1] “se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e tuttavia manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz’altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”;
- 2] “se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12”;
- 3] “se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l’esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12”;
- 4] “identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.”;
- 5] “precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì eventuali acquisti mortis causa non trascritti”;
- 6] “valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”;
- 7] “dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla



- esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, 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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli";
- 8] “determini il più probabile canone di locazione dell’immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell’art. 2923, comma 3, cod. civ.”;
- 9] “indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”;
- 10] “riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem”;
- 11] “riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni”;
- 12] “acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrate, riferite almeno al 20° anno antecedente la data di conferimento dell’incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato”;
- 13] “riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all’art.46 di detto T.U. e di cui all’art.40 della L.28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all’art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art.40, co.2, della citata L.47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art.46, co.5, del citato T.U. e di cui all’art.40, co.6, della citata L.47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art.36 D.P.R.6.6.01 n.380 e gli eventuali costi della stessa: altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art.40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”;
- 14] “determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche fornendo, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di



vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo. Per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessita di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”;

- 15] “quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
- 16] “corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12, in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche, 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta”. La relazione dovrà essere redatta in duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;
- 17] “estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni”.

## **2. Quesiti N.1, 2, 3 (documentazione art.567 cpc)**

### **2.1 Certificazione Notarile del Notaio Massimo Esposito**

Nella Relazione Notarile resa ai sensi dell'art.1 della Legge n.302 del 3 agosto 1998, che modifica l'art.567 c.p.c., comma II, attestante, quindi, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili pignorati, il Notaio Dott. Elio Bergamo, con studio in Roma, attestava che i 58 immobili riportati nell'Atto di Pignoramento sono così censiti all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Salerno:

*“NCEU di Campagna (SA)*

#### *Sezione A*

- 1. fg. 77 p.lla 1055 sub 2, Via Calli, Scala A, Piano 1, vani 4, mq. 88 (Totale escluse aree scoperte mq. 84), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 454,48;*
- 2. fg. 77 p.lla 1055 sub 3, Via Calli, Scala A, Piano 1, vani 4, mq. 85 (Totale escluse aree scoperte mq. 77), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 454,48;*
- 3. fg. 77 p.lla 1055 sub 5, Via Calli, Scala A, Piano 2-3, vani 6, mq. 176 (Totale escluse aree scoperte mq. 168), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 681,72;*
- 4. fg. 77 p.lla 1055 sub 6, Via Calli, Scala A, Piano 2-3, vani 5,5, mq. 140 (Totale*



- escluse aree scoperte mq. 134), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 624,91;*
- 5. fg. 77 p.lla 1055 sub 7, Via Calli, Scala A, Piano 2, vani 3, mq. 64 (Totale escluse aree scoperte mq. 59), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 340,86;*
- 6. fg. 77 p.lla 1055 sub 8, Via Calli, Scala A, Piano 2, vani 3,5, mq. 72 (Totale escluse aree scoperte mq. 69), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 397,67;*
- 7. fg. 77 p.lla 1055 sub 9, Via Calli, Scala A, Piano 3, vani 3, mq. 63 (Totale escluse aree scoperte mq. 58), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 340,86;*
- 8. fg. 77 p.lla 1055 sub 11, Via Calli, Scala B, Piano 1, vani 4, mq. 82 (Totale escluse aree scoperte mq. 80), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 454,48;*
- 9. fg. 77 p.lla 1055 sub 12, Via Calli, Scala B, Piano 1, vani 4, mq. 86 (Totale escluse aree scoperte mq. 77), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 454,48;*
- 10. fg. 77 p.lla 1055 sub 13, Via Calli, Scala B, Piano 1, vani 3,5, mq. 74 (Totale escluse aree scoperte mq. 65), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 397,67;*
- 11. fg. 77 p.lla 1055 sub 14, Via Calli, Scala B, Piano 1, vani 3, mq. 68 (Totale escluse aree scoperte mq. 63), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 340,86;*
- 12. fg. 77 p.lla 1055 sub 17, Via Calli, Scala B, Piano 2, vani 3, mq. 67 (Totale escluse aree scoperte mq. 64), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 340,86;*
- 13. fg. 77 p.lla 1055 sub 18, Via Calli, Scala B, Piano 2-3, vani 5, mq. 139 (Totale escluse aree scoperte mq. 133), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 568,10;*
- 14. fg. 77 p.lla 1055 sub 19, Via Calli, Scala B, Piano 2, vani 3, mq. 67 (Totale escluse aree scoperte mq. 62), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 340,86;*
- 15. fg. 77 p.lla 1055 sub 20, Via Calli, Scala B, Piano 2, vani 3,5, mq. 72 (Totale escluse aree scoperte mq. 68), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 397,67;*
- 16. fg. 77 p.lla 1055 sub 21, Via Calli, Scala B, Piano 3, vani 3, mq. 72 (Totale escluse aree scoperte mq. 70), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 340,86;*
- 17. fg. 77 p.lla 1055 sub 22, Via Calli, Scala B, Piano 3, vani 2,5, mq. 55 (Totale escluse aree scoperte mq. 47), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 284,05;*
- 18. fg. 77 p.lla 1055 sub 24, Via Calli, Scala B, Piano 3, vani 3,5, mq. 72 (Totale escluse aree scoperte mq. 68), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 397,67;*
- 19. fg. 77 p.lla 1055 sub 25, Via Calli, Scala B, Piano 4-5, vani 10,5, mq. 228 (Totale escluse aree scoperte mq. 216), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 1.193,02;*
- 20. fg. 77 p.lla 1055 sub 26, Via Calli, Scala B, Piano 4-5, vani 10, mq. 206 (Totale escluse aree scoperte mq. 194), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 1.136,21;*
- 21. fg. 77 p.lla 1055 sub 27, Via Calli, Scala B, Piano 4-5, vani 10, mq. 215 (Totale escluse aree scoperte mq. 194), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 1.136,21;*
- 22. fg. 77 p.lla 1055 sub 28, Via Calli, Scala C, Piano 1, vani 4, mq. 91 (Totale escluse aree scoperte mq. 81), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 454,48;*
- 23. fg. 77 p.lla 1055 sub 29, Via Calli, Scala C, Piano 1, vani 4,5, mq. 100 (Totale escluse aree scoperte mq. 89), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 511,29;*
- 24. fg. 77 p.lla 1055 sub 30, Via Calli, Scala C, Piano 2-3, vani 8,5, mq. 188 (Totale escluse aree scoperte mq. 178), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 965,77;*
- 25. fg. 77 p.lla 1055 sub 31, Via Calli, Scala C, Piano 2-3, vani 5, mq. 119 (Totale escluse aree scoperte mq. 111), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 568,10;*
- 26. fg. 77 p.lla 1055 sub 32, Via Calli, Scala C, Piano 2-3, vani 7, mq. 147 (Totale escluse aree scoperte mq. 139), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 795,34;*
- 27. fg. 77 p.lla 1055 sub 33, Via Calli, Scala C, Piano 2-3, vani 5,5, mq. 139 (Totale escluse aree scoperte mq. 133), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 624,91;*
- 28. fg. 77 p.lla 1055 sub 35, Via Calli, Scala C, Piano 1, vani 2,5, mq. 57 (Totale*



- escluse aree scoperte mq. 53), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 284,05;*
- 29. fg. 77 p.lla 1055 sub 36, Via Calli, Scala C, Piano 1, vani 2,5, mq. 47 (Totale escluse aree scoperte mq. 43), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 284,05;*
- 30. fg. 77 p.lla 1055 sub 37, Via Calli, Scala C, Piano 1, vani 3, mq. 63 (Totale escluse aree scoperte mq. 57), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 340,86;*
- 31. fg. 77 p.lla 1055 sub 38, Via Calli, Piano S1, mq. 13, superficie catastale mq. 15, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 36,93;*
- 32. fg. 77 p.lla 1055 sub 39, Via Calli, Piano S1, mq. 13, superficie catastale mq. 14, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 36,93;*
- 33. fg. 77 p.lla 1055 sub 40, Via Calli, Piano S1, mq. 14, superficie catastale mq. 15, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 39,77;*
- 34. fg. 77 p.lla 1055 sub 42, Via Calli, Piano S1, mq. 18, superficie catastale mq. 20, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 51,13;*
- 35. fg. 77 p.lla 1055 sub 43, Via Calli, Piano S1, mq. 13, superficie catastale mq. 15, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 36,93;*
- 36. fg. 77 p.lla 1055 sub 45, Via Calli, Piano S1, mq. 15, superficie catastale mq. 16, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 42,61;*
- 37. fg. 77 p.lla 1055 sub 46, Via Calli, Piano S1, mq. 23, superficie catastale mq. 25, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 65,33;*
- 38. fg. 77 p.lla 1055 sub 48, Via Calli, Piano S1, mq. 19, superficie catastale mq. 21, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 53,97;*
- 39. fg. 77 p.lla 1055 sub 49, Via Calli, Piano S1, mq. 37, superficie catastale mq. 42, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 105,10;*
- 40. fg. 77 p.lla 1055 sub 50, Via Calli, Piano S1, mq. 37, superficie catastale mq. 42, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 105,10;*
- 41. fg. 77 p.lla 1055 sub 51, Via Calli, Piano S1, mq. 30, superficie catastale mq. 33, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 85,22;*
- 42. fg. 77 p.lla 1055 sub 52, Via Calli, Piano S1, mq. 30, superficie catastale mq. 33, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 85,22;*
- 43. fg. 77 p.lla 1055 sub 53, Via Calli, Piano S1, mq. 30, superficie catastale mq. 36, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 85,22;*
- 44. fg. 77 p.lla 1055 sub 54, Via Calli, Piano S1, mq. 15, superficie catastale mq. 19, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 42,61;*
- 45. fg. 77 p.lla 1055 sub 55, Via Calli, Piano S1, mq. 16, superficie catastale mq. 18, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 45,45;*
- 46. fg. 77 p.lla 1055 sub 56, Via Calli, Piano S1, mq. 16, superficie catastale mq. 18, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 45,45;*
- 47. fg. 77 p.lla 1055 sub 57, Via Calli, Piano S1, mq. 16, superficie catastale mq. 18, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 45,45;*
- 48. fg. 77 p.lla 1055 sub 58, Via Calli, Piano S1, mq. 16, superficie catastale mq. 18, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 45,45;*
- 49. fg. 77 p.lla 1055 sub 59, Via Calli, Piano S1, mq. 23, superficie catastale mq. 25, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 65,33;*
- 50. fg. 77 p.lla 1055 sub 60, Via Calli, Piano S1, mq. 16, superficie catastale mq. 17, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 45,45;*
- 51. fg. 77 p.lla 1055 sub 61, Via Calli, Piano S1, mq. 16, superficie catastale mq. 17, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 45,45;*
- 52. fg. 77 p.lla 1055 sub 62, Via Calli, Piano S1, mq. 15, superficie catastale mq.*



17, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 42,61;  
53. fg. 77 p.lla 1055 sub 64, Via Calli, Piano S1, mq. 17, superficie catastale mq. 20, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 48,29;

**Sezione B**

54. fg. 77 p.lla 1055 sub 41, Via Calli, Piano S1, mq. 18, superficie catastale mq. 20, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 51,13;  
55. fg. 77 p.lla 1055 sub 47, Via Calli, Piano S1, mq. 19, superficie catastale mq. 21, Ctg. C/6, Classe 11, Rendita € 53,97;  
56. fg. 77 p.lla 1055 sub 1, Via Calli, Piano T, Ctg. D/8, Rendita € 18.400,00;  
57. fg. 77 p.lla 1055 sub 15, Via Calli, Scala B, Piano 1, vani 3,5 mq. 74 (Totale escluse aree scoperte mq. 69), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 397,67;  
58. fg. 77 p.lla 1055 sub 16, Via Calli, Scala B, Piano 2, vani 3, mq. 72 (Totale escluse aree scoperte mq. 70), Ctg. A/2, Classe 7, Rendita € 340,86.

**In ditta aggiornata:**

**-S.C.R.L. XXXXXX 76, con sede in Battipaglia (SA), codice fiscale 00752220657, per la quota pari a 1/1 della piena proprietà”**

I beni hanno ancora la stessa identificazione catastale rilevata nell'atto di pignoramento.

Il Notaio suddivide gli immobili in 2 Sezioni perché i beni sono oggetto di due diverse ipoteche:

- gli immobili della Sezione A sono oggetto di IPOTECA VOLONTARIA iscritta a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A R.L. e contro XXXXXX 76 S.C.R.L., in data 26.01.2010 ai nn.348/3047 - Concessione a garanzia di mutuo condizionato del 22.01.2010, a rogito del Dott. Gustavo Trotta, Rep. 98195/37621, per la somma di €.3.800.000,00 di capitale;

- gli immobili della Sezione B sono oggetto di IPOTECA VOLONTARIA iscritta a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A R.L. e contro XXXXXX 76 S.C.R.L., in data **20.12.2013** ai nn. **4174/46723**, relativa alla Concessione a garanzia di mutuo condizionato del 17.12.2013, a rogito del Dott. Gustavo Trotta, Rep. 105213/41869, per la somma di €.530.000,00 di capitale;

In merito alla titolarità, il Notaio riferisce che “**Con atto di compravendita del 05.03.2009, ai rogiti del Dott. Gustavo Trotta, Notaio in Pagani (SA), Rep. 95961/36529, trascritto il 25.03.2009 ai nn. 10457/13343, la società XXXXXX 76 S.C.R.L., con sede in San Cipriano Picentino (SA), ha acquistato le unità immobiliari in CAMPAGNA (SA) censite all'NCEU al fg. 77 p.lla 143 sub 3-4-6-9-10-11**”, cioè il fabbricato oggetto della Pratica Edilizia di Demolizione e



ricostruzione che è diventato area urbana di 2.441 mq, catastalmente identificata dalla stessa p.lla 143 sub 12, subito dopo la demolizione del fabbricato, e successivamente il fabbricato identificato dalla p.lla 1055 di cui fanno parte tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

Il Notaio, riporta quindi la cronologia degli atti antecedenti alla vendita dell'immobile alla Società Cooperativa xxxxxx 76:

*“Alla sig.ra XXXXXXXXX ANNA, come sopra generalizzata, i beni oggetto della presente relazione sono pervenuti:*

*per i diritti pari ad 1/3 per atti di successione paterna, devoluti per legge, del 13.06.2003 e del 04.05.2004, Ufficio del Registro di Eboli (SA), Rep. 22/418 e Rep. 92/427, trascritte il 10.07.2004 ai nn. 21992 rp. e 29177 rg. ed il 12.07.2004 ai nn. 22224 rp. e 29462 rg. in morte avvenuta di*

*XXXXXXXXX GERARDO, nato a Campagna (SA) il 02.02.1925 e deceduto il 19.12.2002; per i diritti pari a 2/3 per atto di divisione dell'8.10.2004, a rogito della Dott.ssa Angela Gammaldi, Notaia in Campagna (SA), Rep. 39742 e trascritto il 05.11.2004 ai nn. 39000 rp. e 51331 rg. e rettificato con nota del 04.07.2019 ai nn. 20276 rp. e 26500 rp. per correzione del foglio catastale, con i condividenti:*

*XXXXXXXXX LIBERATO, nato a Campagna (SA) l'1.01.1952;*

*XXXXXXXXX COSIMO, nato a Campagna (SA) il 24.09.1956.*

*Ai sigg. XXXXXXXXX LIBERATO e XXXXXXXXX COSIMO, come sopra generalizzati, la quota parte pari ad 1/3 cadauno è pervenuta in virtù degli stessi titoli della sorella XXXXXXXXX ANNA e quindi per atti di successione paterna, devoluti per legge, del 13.06.2003 e del 04.05.2004, Ufficio del Registro di Eboli (SA), Rep. 22/418 e Rep. 92/427, trascritte il 10.07.2004 ai nn. 21992 rp. e 29177 rg. ed il 12.07.2004 ai nn. 22224 rp. e 29462 rg. in morte avvenuta di*

*XXXXXXXXX GERARDO, nato a Campagna (SA) il 02.02.1925 e deceduto il 19.12.2002.*

*Al sig. XXXXXXXXX GERARDO, come sopra generalizzato, **il suolo che ha permesso l'edificazione degli immobili oggetto della presente relazione, è pervenuto per atti di compravendita del 17.06.1962, ricevuto dal Notaio Elio Rosapepe**, trascritto il 26.06.1962 ai nn. 13039 rp. e 14853 rg., da potere di:*

*DI GIORGIO GIOVANBATTISTA, nato a Campagna (SA) l'1.06.1914;*

*e **atto di compravendita del 06.08.1963, ricevuto dal Notaio Raffaele Vecchio** di Campagna (SA), trascritto il 10.08.1963 ai nn. 15670 rp. e 17938 rg., da potere di:*

*DI GIORGIO CONCETTA, nata a Campagna (SA) il 26.01.1904”*

L'acquisto del terreno negli anni 1962 e 1963 è compatibile con “l'edificazione del fabbricato ante 67”, come si legge nell'Atto di compravendita del 05.03.2009, a rogito del Notaio Trotta.

Tra i gravami esistenti sugli immobili, oltre alle menzionate ipoteche, il Notaio riporta:

. la Trascrizione n.6067/7553 del 26.02.2016 relativa a una DOMANDA GIUDIZIALE del 23.02.2016, presso il Tribunale di Salerno, Rep. 3349/2016 e



contro Xxxxxx SCRL con sede in Salerno CF 00752220657 e a favore di:

-XXXXXXXXX ANNA, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, per il fg. 77 p.lla 1055 sub 1;

XXXXXXXXX GUGLIELMO, nato Salerno l'8.03.1978, per il fg. 77 p.lla 1055 subb 25 e 51;

XXXXXXXXX ROBERTO, nato a Salerno il 25.09.1982, per il fg. 77 p.lla 1055 subb. 26 e 50;

XXXXXXXXX PAOLO, nato a Salerno il 25.09.1982, per il fg. 77 p.lla 1055 subb. 27 e 49;

con la quale si chiede l'assegnazione delle unità immobiliari.

## **2.2 Corrispondenza della documentazione al comma 2 dell'art.567 C.P.C.**

Il comma 2 dell'art.567 c.p.c. indica quali documenti da allegare alla procedura esecutiva *“l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”*.

Agli atti della procedura la documentazione depositata dal creditore procedente risulta esaustiva ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. L'Esperto ha, altresì, acquisito ed allegato alla presente relazione: 1) le visure catastali storiche aggiornate degli immobili oggetto di esecuzione; le planimetrie catastali; gli elaborati planimetrici nel tempo del complesso immobiliare a cui appartengono gli immobili; gli elaborati planimetrici del fabbricato demolito acquistato dalla Cooperativa Xxxxxx; le visure ipotecarie storiche riferite all'ultimo ventennio antecedente alla data di conferimento incarico, per la Cooperativa Xxxxxx 76, e per la precedente proprietaria sig.ra Anna Xxxxxxxx, nonché per gruppi di immobili.

Tali documenti evidenziano una situazione di provenienza ed ipoteche corrispondente a quella illustrata nella Certificazione Ipotecaria e Catastale già prodotta. L'unica difformità rilevata dalla scrivente rispetto a quanto riportato nella Relazione Notarile è l'identificazione catastale. Infatti, come si esporrà in maniera più dettagliata nell'esame degli atti catastali relativi ai diversi immobili, per alcuni di essi è cambiata l'identificazione catastale:

- gli immobili identificati dalla p.lla 1055 con i sub 13 (1° piano del corpo B)



e sub 37 (1° piano del corpo C) sono stati accorpati in un unico immobile identificato con il sub 73;

- gli immobili identificati dalla p.lla 1055 con i sub 30, 32 e 33 (secondo e terzo piano sottotetto del corpo C) sono stati oggetto di redistribuzione di superfici e identificati rispettivamente dai sub 76, 74 e 75. Si precisa che le variazioni catastali sono avvenute nel mese di febbraio 2023, pochi giorni prima dell’inizio delle operazioni peritali da parte del custode e del perito stimatore.

### **3. Quesito n.4 – Identificazione e descrizione del complesso immobiliare.**

#### **3.1 Estremi Catastali**

Il complesso immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Altavilla Silentina, in Località Calli, ed è iscritto al Catasto Fabbricati al Fg.77 Part.1055.

Infatti, dalla visura al Catasto Terreni, al Foglio 77, con la part. 1055 viene definito un Ente Urbano, di are 23 e centiare 59 derivante dal Frazionamento del 06.08.2021 (da cui è stata stralciata l’area esterna individuata dalla part. 1194) della precedente part. 1055 di are 25 e centiare 16, derivante dal Tipo Mappale presentato il 20.03.2014 per “nuova costruzione”. La part. 1055 deriva dal frazionamento della ex part. 143 di 32 are e 75 centiare, (che ha generato la part. 143, fabbricato lungo la strada dov’è ubicato il negozio di arredamento XXXXXXXXX, la part. 1054, area esterna a sud-ovest del suddetto fabbricato, la part. 1056, cabina Enel tra corpi di fabbrica A e B), ente urbano che comprendeva la stessa part. 143, uliveto di 23 are e 49 centiare, e le particelle 384, 603, 604 e 605. La particella risulta intestata dal 18.12.2002 ai sigg.:

- XXXXXXXXX Cosimo, nato a Campagna (SA) il 24.09.1956 - Proprietà 333/1000;
  - XXXXXXXXX Liberato, nato a Campagna (SA) il 01.01.1952 - Proprietà 333/1000;
  - XXXXXXXXX Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948 - Proprietà 334/1000
- in virtù di Denuncia di Successione del padre XXXXXXXXX Gerardo del 18.12.2002.



### **3.2 Confini.**

Nell’estratto di mappa, il complesso immobiliare di cui fanno parte tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione e l’area esterna di pertinenza confinano:

- a sud est con fabbricato preesistente individuato dalla part. 143;
- a sud-ovest con l’area esterna individuata dalla part. 1194;
- a nord con le aree individuate dalle particelle 815 e 381;
- a nord-est con l’area individuata dalla part. 357 (*cf. Allegato*).

### **3.3 Descrizione**

Il complesso immobiliare oggetto di esecuzione è sito alla Via Calli del Comune di Campagna, lungo la SS. 91, in una zona a ridosso della Frazione Quadrivio (pressappoco a 1 km) a un’altezza di circa 150 m s.l.m., e a circa 5 km dal capoluogo, sito in zona più collinare. Si precisa che la Frazione di Quadrivio si sviluppa attorno all’incrocio della Strada statale 91 della Valle del Sele con la Strada Provinciale 31 e la Strada Provinciale 38 e, con più di 5.000 abitanti, è il più grande centro abitato del territorio comunale. Il complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica, denominati Scala A, Scala B e Scala C, ha accesso lungo la Via Calli attraverso due strade ad essa più o meno perpendicolari.

La prima strada a sud-ovest, chiusa da un cancello in ferro, consente l’accesso:

- alla Scala A, attraverso una rampa di 10 gradini;
- ad una delle rampe di accesso al piano interrato dei box auto;
- alla Scala C in fondo, attraverso tre rampe,: la prima in ferro di 8 gradini, che consente l’accesso anche al negozio identificato dal sub 1, ancora in corso di costruzione; la seconda in c.a. di 15 gradini e la terza in c.a. di 5 gradini.

La seconda strada a nord-est è pubblica e denominata Traversa Calli e consente l’accesso:

- alla seconda rampa di accesso al piano interrato dei box auto;
- alla Scala B, attraverso una rampa pedonale in discesa;
- ad altri immobili facenti parte del complesso aventi accesso diretto dalla strada attraverso aree esterne di proprietà comune o esclusiva dai civici 7, 9, 11, 13 e 15 (controllare) di Traversa Calli.

#### **A. Fabbricato denominato “Scala A”**

Il fabbricato “Scala A” ha accesso, come già esposto, dalla rampa di scale posta a nord-est della strada privata di accesso. Nell’androne si apre una scala a tre



rampe con ascensore al centro che porta ai piani superiori; più precisamente:

- il 1° piano dà accesso agli immobili individuati, partendo frontalmente alle scale e procedendo in senso orario, dai sub 4 (non oggetto della presente esecuzione), **sub 3 e sub 2**;

- il 2° piano dà accesso agli immobili individuati, partendo frontalmente alle scale e procedendo in senso orario, dai **sub 7, 8, 6 (alloggio con piano sottotetto di pertinenza), e 5 (alloggio con piano sottotetto di pertinenza)**, tutti oggetto della presente esecuzione;

- il 3° piano dà accesso agli immobili individuati, partendo frontalmente alle scale e procedendo in senso orario, dai **sub 9** e sub 10, quest'ultimo non oggetto della presente esecuzione.

Inoltre, scendendo per lo stesso corpo scale, si accede al piano interrato dove sono ubicati box auto e depositi; in particolare, partendo dall'angolo sud e, procedendo in senso orario, si accede agli immobili individuati dai **sub 38, sub 39, sub 40, sub 41, sub 42, sub 48, sub 47, sub 46, sub 45**, (tutti oggetto della presente esecuzione), sub 44 (non oggetto di esecuzione), e **sub 43** (oggetto di esecuzione).

### **B. Fabbricato denominato “Scala B”**

Il fabbricato “Scala B” ha accesso, come esposto, da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica “Traversa Calli”, che porta a un'area esterna antistante il portone dove sono ubicati i contatori dell'impianto elettrico e le cassette postali: Nell'androne, nella parte sud-est, un ascensore e una scala a due rampe portano ai piani superiori; più precisamente:

- il 1° piano dà accesso agli immobili individuati, partendo frontalmente alle scale e procedendo in senso orario, dai **sub 11, sub 12, sub 73** (con accesso anche dalla Via Calli), **sub 14 e sub 15**, tutti oggetto della presente esecuzione;

- il 2° piano dà accesso agli immobili individuati, partendo frontalmente alle scale e procedendo in senso orario, dai **sub 16** (oggetto della presente esecuzione), sub 17 (non oggetto della presente esecuzione), **sub 18 (alloggio con piano sottotetto di pertinenza), sub 19, sub 20**, tutti oggetto della presente esecuzione;

- il 3° piano dà accesso agli immobili individuati, partendo frontalmente alle scale e procedendo in senso orario, dai **sub 21 e sub 22** (entrambi oggetto della presente esecuzione), sub 23 (non oggetto della presente esecuzione), e **sub 24** oggetto della presente esecuzione;



- il 4° piano dà accesso agli immobili individuati, procedendo in senso orario, dai **sub 25, sub 26 e sub 27**, alloggi con sottotetto pertinenziale, tutti oggetto della presente esecuzione.

Inoltre, scendendo per lo stesso corpo scale, si accede al piano interrato dove sono ubicati i box auto, avente accesso anche dalla Traversa Calli, attraverso la rampa carrabile; in particolare, a nord-ovest del corpo scala si accede agli immobili individuati dai **sub 49, sub 50, sub 51, sub 52 e sub 53**, tutti oggetto della presente esecuzione.

### **C. Fabbricato denominato “Scala C”**

Il fabbricato “Scala C” ha accesso da una prima rampa di scale in ferro di 8 gradini posta in fondo alla strada privata chiusa dal cancello, che porta a un ballatoio che dà accesso anche al locale commerciale individuato al sub 1. Da questo una seconda rampa in c.a. costituita da n. 15 gradini, porta a un ballatoio e poi a una terza rampa di n. 5 gradini e ad un’area esterna antistante il portone di accesso posto già al 1° piano; in particolare:

- il 1° piano dà accesso agli immobili individuati, partendo da sud-est e procedendo in senso orario, dai **sub 28 e sub 29**, entrambi oggetto della presente esecuzione.

Nell’androne al primo piano un ascensore e una scala a due rampe portano ai piani superiori; più precisamente:

- il 2° piano dà accesso agli immobili individuati, partendo a sud est delle scale e procedendo in senso orario, dai **sub 76, sub 31, sub 74, sub 75**, (alloggi con piano sottotetto di pertinenza, tutti oggetto della presente esecuzione), e sub 34, non oggetto della presente esecuzione. (Per una migliore comprensione della posizione dei diversi alloggi si consiglia di visionare gli elaborati planimetrici della p.lla 1055 nell’allegato 4)

Inoltre, scendendo per lo stesso corpo scale, si arriva al piano interrato, avente accesso anche dalla strada privata chiusa dal cancello, attraverso una rampa carrabile. Qui sono ubicati i box auto lungo due corsie di manovra parallele; in particolare, a sud-est del vano scale si accede, agli immobili individuati dai sub 63 (non oggetto di esecuzione) e **sub 62** (oggetto della presente esecuzione), e a nord-ovest ai box auto individuati dai **sub 64** (oggetto della presente esecuzione) e **sub 65** (oggetto della presente esecuzione.), e procedendo in senso orario dall’altro lato della corsia ai **sub**



**61, sub 60 e sub 59**, tutti oggetto della presente esecuzione. Lungo la corsia parallela posta a nord-est si accede, partendo da sud-est ai box auto individuati dai **sub 54, sub 55, sub 56, sub 57 e sub 58**, tutti oggetto della presente esecuzione.

Si precisa, come già esposto, che:

- il piano terra di Scala A, Scala B e Scala C è occupato dall'immobile avente destinazione commerciale identificato dal **sub 1**, avente accesso dalla prima rampa di scale che, proseguendo, porta al corpo di fabbrica C (tale accesso risulta attualmente chiuso da una ringhiera);

- agli altri immobili posti al 1° piano della Scala B e della Scala C, si accede direttamente dall'esterno, in particolare dalla Traversa Calli si accede agli immobili individuati dai **sub 73** (civ 7) l'unico che appartiene alla Scala B e avente accesso anche dal vano scale, ai **sub 36 e sub 35**, appartenenti alla Scala C, e aventi accesso solo dall'esterno, e al **sub 29**, avente accesso anche dal vano scale del fabbricato C, tutti oggetto della presente esecuzione.

I tre corpi di fabbrica A, B e C hanno struttura portante in c.a. con solai in latero-cemento.

Per quanto riguarda gli impianti sono stati rilevati:

- impianto di illuminazione degli spazi esterni comuni, quali la strada di accesso chiusa dal cancello, e le aree comuni a più immobili aventi accesso dalla Traversa Calli;

- contatori dell'impianto elettrico delle unità immobiliari sul lato sud-ovest della scala che porta all'androne del corpo A, sul lato sud-est del pianerottolo antistante il portone del corpo di fabbrica B e sul muro adiacente il portone del corpo di fabbrica C;

- cabina elettrica e serbatoio di GPL lungo la rampa di accesso al piano interrato posta tra i corpi A e B;

- serbatoio di GPL seminterrato nell'area esterna avente accesso dal civico 7 della Traversa Calli;

- impianto antincendio nelle aree comuni interne ed esterne all'intero complesso immobiliare.



#### **4. Quesito n.4 – Identificazione e descrizione dell’immobile a destinazione commerciale al piano terra dei corpi A, B e C.**

##### **4.1 Estremi Catastali**

L’immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione commerciale è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano Terra, ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 1, categoria D8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni - rendita 18.400,00 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 con sede in BATTIPAGLIA (SA), codice fiscale 00752220657 Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l’immobile viene così individuato:

“*56. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano T, foglio 77, p.lla 1055, sub 1, cat. D/8, rendita Euro: 18.400,00*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“*Immobilie sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano T e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 1 Ctg. D/8*”

entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale, risulta che con la p.lla 1055 sub 1 risulta accatastato il locale commerciale con spazi adibiti a deposito sito al piano terra. Rispetto all’immobile rilevato, la planimetria agli atti del Catasto riporta un immobile congruente per:

- dimensioni planimetriche;
- distribuzione interna;

difforme per:



- dimensioni altimetriche con un'altezza pari a 3,00 m contro i 3,10 m rilevati nel corso del sopralluogo del 26.04.2023, da considerarsi però congruenti essendo l'immobile allo stato grezzo e mancando di massetto e pavimentazione;
- presenza delle scale di accesso dalla strada privata lungo il lato sud-ovest dove nell'immobile rilevato c'è una porta finestra, incongruenza presente perché i lavori non sono stati completati;
- maggiore superficie e volume nell'angolo ovest del corpo di fabbrica C, difformità che verrà valutata in sede di analisi della conformità edilizia dell'immobile.

#### **4.2 Confini.**

Nell'estratto di mappa, il complesso immobiliare di cui fanno parte tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione e l'area esterna di pertinenza confinano:

- a sud est con fabbricato preesistente individuato dalla part. 143;
- a sud-ovest con l'area esterna individuata dalla part. 1194;
- a nord con le aree individuate dalle particelle 815 e 381;
- a nord-est con l'area individuata dalla part. 357 (*cf. Allegato*).

entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Il locale commerciale confina con:

- fabbricato preesistente a sud-est;
- corte comune privata di accesso da via Calli;
- terrapieno a nord-ovest;
- area esterna denominata Traversa Calli e area esterna di pertinenza degli immobili denominati sub 14 e sub 73 a nord-est.

#### **4.3 Descrizione**

Il locale commerciale sito alla Via Calli del Comune di Campagna, al piano terra dei corpi di fabbrica A, B e C è attualmente **allo stato grezzo non essendo stati completati i lavori.**

Gli accessi all'immobile, sopraelevato di circa 1,50 m rispetto alla quota strada, previsti in progetto sono tre:

- 1° accesso al piano terra del corpo di fabbrica A dalla strada privata lungo il lato sud-ovest attraverso una porta finestra, attualmente non fruibile perché **non sono state realizzate le scale di accesso;**



- 2° accesso al piano terra del corpo di fabbrica C dal ballatoio della scala che porta al vano scale dello stesso fabbricato; attualmente non fruibile per la presenza di un'inferriata;
- 3° accesso al piano terra del corpo di fabbrica B dallo spazio antistante l'ingresso dell'androne condominiale, raggiungibile attraverso una rampa, ma attualmente non fruibile per la presenza di un telaio in alluminio con pannelli in compensato.

L'immobile è costituito da:

- un'ampia superficie destinata all'attività commerciale vera e propria pari a circa 865,45 mq;
  - i servizi igienici divisi per sesso e con antibagno e il locale spogliatoio nel corpo di fabbrica A;
  - un locale deposito di 163,40 mq nel corpo di fabbrica C
- per una **superficie utile complessiva pari a 1.061,45 mq.**

Il locale è illuminato e areato naturalmente da:

- due ampie finestre lungo il lato sud-ovest del corpo di fabbrica A, di dimensioni 2,00 m x 1,70 m, ai due lati del vano di accesso di dimensioni 1,55 m x 2,75 m (1° accesso); le stesse, essendo all'attualità prive di infissi esterni sono chiuse provvisoriamente da lastre in cemento per esterni Aquapanel Outdoor "*lastre in cemento rinforzato, composte da inerti e cemento portland e armate con rete in fibra di vetro sulle superfici*" (cfr. *Relazione del Perito del 19.04.2023- Allegato*);

- tre ampie finestre lungo il lato nord est del corpo di fabbrica A, di dimensioni 2,00 m x 1,70 m; le stesse, essendo all'attualità prive di infissi esterni sono chiuse provvisoriamente da "*pannelli in policarbonato alveolare a 2 pareti "alveolar" con degli assi in legno sui due lati verticali*" (cfr. *Relazione del Perito del 19.04.2023- Allegato*);

- un'apertura a tutt'altezza di dimensioni 2,70 m x 3,10 m (3° accesso) lungo il lato sud-est del corpo di fabbrica B, in prossimità del vano scale, attualmente chiusa da un telaio in alluminio con pannelli in compensato e barre in legno e rete metallica nella parte bassa;

- n. 4 luci lungo il lato nord-est del corpo di fabbrica B, di dimensioni 3,30 m x 1,10 m e 2,25 m x 1,10 m quelle più a est e 2,50 m x 0,70 m e 2,80



m x 0,70 m quelle più a est, tutte protette da grate metalliche;

- n. 2 luci lungo il lato nord-ovest del corpo di fabbrica B, di dimensioni 3,10 m x 0,70 m quella più a nord e 4,95 m x 0,70 m quella più a ovest, prospicienti un cavedio di areazione, oltre il quale sono posizionate delle grate metalliche di protezione;

- n. 4 luci lungo il lato nord-est del corpo di fabbrica C, di dimensioni 3,00 m x 0,70 m, 2,60 m x 0,70 m, 2,45 m x 0,70 m, 2,30 m x 1,00 m, da est a nord, prospicienti un cavedio di areazione, oltre il quale sono posizionate delle grate metalliche di protezione;

- n. 2 luci lungo il lato sud-ovest del corpo di fabbrica C, prospicienti un cavedio di areazione, di dimensioni 2,05 m x 0,95 m quella più a ovest e 2,75 m x 0,95 m quella più a sud, prive di chiusura;

- n. 2 aperture poste lungo i due lati del 2° ingresso, di dimensioni 1,40 m x 2,10 m, sul lato sud-est del corpo di fabbrica C di dimensioni 1,10 m x 2,10 m (accesso al locale tecnico) e 2,60 m x 2,70 m quella più a est;

- n. 2 ampie aperture lungo il lato sud-ovest della parte del piano terra posta tra i corpi di fabbrica A e C, di dimensioni 3,20 m x 2,70 m quella più a sud e 2,70 m x 2,70 m quelle più a ovest, il primo chiuso da un pannello in plexiglass con assi in legno;

- n. 2 finestre lungo il lato nord-ovest del corpo di fabbrica A, di dimensioni 1,15 m x 1,70 m quella a ovest e 0,60 m x 1,70 m quella a nord, relative a spogliatoio e al servizio igienico;

- n. 2 finestre lungo il lato sud-ovest del corpo di fabbrica A, di dimensioni 0,60 m x 1,70 m, relative ai servizi igienici.

Il locale al piano terra è percorso al livello di soffitto da tratti delle condutture fecali e risulta dotato di:

- impianto elettrico parziale nel fabbricato A (presenza di tubi corrugati solo talvolta con la presenza dei fili all'interno);

- impianto elettrico parziale nei servizi igienici e nello spogliatoio nel fabbricato A (presenza di tubi corrugati solo talvolta con la presenza dei fili all'interno);

- impianto idrico parziale nei servizi igienici nel fabbricato A (presenza di tubature, pozzetti e cassette di scarico e di piatti doccia in ceramica);



- presenza di soglie in marmo negli infissi esterni;  
ma risulta ALLO STATO GREZZO e INCOMPLETO, mancando delle seguenti opere:

1. realizzazione delle scale esterne di accesso lungo il lato nord est della corte comune (1° accesso);
2. completamento dell'impianto elettrico conforme alla regola d'arte;
3. completamento dell'impianto idrico conforme alla regola d'arte;
4. impianto di riscaldamento o di condizionamento;
5. massetto in conglomerato cementizio;
6. pavimentazione e zoccolini battiscopa in grès porcellanato;
7. rivestimenti ceramici nei servizi igienici;
8. apparecchi igienici – sanitari e rubinetteria nei servizi igienici;
9. infissi esterni in alluminio a taglio termico (v. relazione allegata alla Scia del 2013);
10. porte interne in legno tamburato con rivestimento di compensato;
11. porte tagliafuoco locale deposito scorte e locale commerciale;
11. intonaco e tinteggiatura.

Tali lavorazioni sono state stimate in 152.527,82€ (eurocentocinquantaduecinquecentoventisette/ottantadue) nel computo metrico allegato alla Perizia Tecnica giurata a firma dell'ing. Albano Iannece datata 27.11.2017, a supporto del Procedimento n. 2176/2016 del Tribunale di Salerno, 2° Sezione Civile, terminato con Sentenza pubblicata il 16.06.2022, rep. n. 30471/2022, che riconosceva in favore della sig.ra Anna Xxxxxxxx l'importo pari a 298,500,00 € da lei versato quale promissaria acquirente dell'unità immobiliare, oltre interessi legali e spese.

Per poter completare i lavori, la scrivente ha stimato un importo pari a 228.321,25 €, come da computo metrico allegato redatto sulla base del Prezzario delle OO. PP. approvato con Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 041 del 10.01.2024 (pubblicata sul BURC n. 07 del 16.01.2024).

Nell'immobile si sono rilevate:

- macchie di infiltrazioni di acque meteoriche lungo le pareti, nella parte sottostante le aperture prive di infissi esterni;



- macchie di umidità e muffa negli spigoli tra le pareti e tra soffitto e pareti nello spogliatoio e nei servizi igienici;
- macchie di infiltrazioni di acque meteoriche lungo le pareti, nella parte sottostante le aperture prive di infissi esterni;
- macchie di infiltrazioni sul soffitto di spogliatoio e servizio igienico sottostante l'appartamento posto al piano primo e identificato dal sub 4, non oggetto della presente esecuzione immobiliare;
- macchie di infiltrazioni sul soffitto del locale 1 destinato alla vendita, sottostante il terrazzino annesso all'appartamento posto al piano primo e identificato dal sub 12, oggetto della presente esecuzione immobiliare.

## **5. Quesito n.4 – Identificazione e descrizione degli immobili siti nel corpo di fabbrica A.**

### **5A. Piano Primo – appartamenti individuati dalla part. 1055 sub 2 e sub 3**

#### **A.1 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 2**

##### **A.1.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A, Piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 2, categoria A2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 88 mq totale, escluse aree scoperte 84 mq, rendita 454,48 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

*“1. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala A, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 2, cat. A/2, classe 7, consistenza 4 vani, rendita Euro:454,48”;*

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022



viene indicato come:

“1. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala A, piano 1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 2 Ctg. A/2, vani 4”

entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale, datata 16.09.2014, risulta che con la p.lla 1055 sub 2 risulta accatastato l'appartamento sito al 1° piano del corpo A, confinante sul lato sud-ovest con corte comune, a nord-ovest con vano scale e pianerottolo, a nord-est con appartamento individuato dal sub 3, a sud est con fabbricato individuato dalla p.lla 143. La planimetria agli atti del Catasto riporta un immobile congruente allo stato di fatto per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) mentre si rilevano:

- minime **difformità della distribuzione interna;**
- una **minore superficie del balcone lungo il prospetto sud-ovest** (cfr.

*Allegato*).

### **A.1.2 Confini.**

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione è identificato dalla part. 1055 e confina a sud-est con fabbricato preesistente identificato dalla part. 143, a nord-est con il corpo di fabbrica Scala B e a nord-ovest con il corpo di fabbrica Scala C

L'appartamento identificato dal sub 2 confina, invece, partendo da sud-est e procedendo in senso antiorario, con fabbricato preesistente identificato dalla part. 143, con immobile identificato con il sub 3, con pianerottolo e vano scale, con la strada privata chiusa dal cancello in ferro, perpendicolare a Via Calli, tratto della SS. 91 (cfr. *Allegato*).

### **A.1.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano primo del corpo di fabbrica A, e ha accesso attraverso una porta di caposcala posta sul lato sud-est del pianerottolo.

L'immobile destinato a civile abitazione ed avente un'altezza di 2,70 m, è prospiciente, attraverso un balcone lungo il prospetto sud-ovest (S=12,44mq), la strada privata chiusa dal cancello in ferro. Ha accesso nell'ingresso-soggiorno (S=23,53mq), dove sulla parete nord-ovest c'è la cucina, e nell'angolo est si accede al disimpegno (S=5,68mq) da cui partendo da sud-ovest e procedendo in senso



antiorario si accede al servizio igienico 2 (4,47mq), alla camera da letto 2 (S=13,77mq), al servizio igienico 1 (7,98mq), alla camera da letto 1 (S=14,40mq), per una **superficie utile complessiva pari a 69,83 mq** (cfr. Allegato).

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni in legno tamburato color noce;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento in avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione dei servizi igienici;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nei due servizi igienici;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nel servizio igienico 1;
- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m nell'angolo cottura del soggiorno.

I servizi igienici sono dotati di:

- Lavabo, bidet, wc, vasca da bagno, lavatoio, lavatrice (servizio igienico grande);
- Lavabo, bidet, wc, piatto doccia di dimensioni 70x70 cmq con porta scorrevoli in plexiglass (servizio igienico grande);

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte con quadro sulla parete est dell'ingresso;
- Impianto citofonico;
- Impianto antifurto posto in opera da chi deteneva il possesso all'epoca del sopralluogo;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna (sul terrazzino che è risultata rimossa nel corso dell'accesso del 10.05.2024);
- Impianto di climatizzazione costituito da un condizionatore monosplit, formato da un'unità interna (nel soggiorno-pranzo) collegato a un'unità esterna (sul terrazzino) posta in opera da chi deteneva il possesso all'epoca



del sopralluogo.

## **A.2 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 3**

### **A.2.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A, Piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 3, categoria A2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 85 mq totale, escluse aree scoperte 77 mq, rendita 454,48 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l’immobile viene così individuato:

“*2. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 3, cat. A/2, classe 7, consistenza 4 vani, rendita Euro:454,48*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“*2. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala A, piano 1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 3 Ctg. A/2, vani 4*”

entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale, risulta che con la p.lla 1055 sub 3 risulta accatastato l’appartamento sito al 1° piano, confinante, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con appartamento identificato dal sub 2, con pianerottolo del corpo scala A, con appartamento identificato dal sub 4, con appartamento identificato dal sub 11, con area esterna e con fabbricato preesistente individuato dalla p.lla 143. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) mentre si rilevano **difformità della distribuzione interna** rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 15.03.2023, quali:

- presenza di un tramezzo di separazione che divide l’ambiente soggiorno in due parti, soggiorno e camera nord-ovest;



- presenza di un'apertura sul tramezzo nord-ovest del servizio igienico.

### **A.2.2 Confini.**

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione è identificato dalla part. 1055 e confina a sud-est con fabbricato preesistente identificato dalla part. 143, a nord-est con il corpo di fabbrica Scala B e a nord-ovest con il corpo di fabbrica Scala C

L'appartamento identificato dal sub 3 confina, invece, partendo da sud e procedendo in senso orario, con:

- a sud-ovest, appartamento identificato dal sub 2 e con pianerottolo del corpo scala A identificato dal sub 38;
- a nord-ovest, con appartamenti identificati dal sub 4 e dal sub 11;
- a nord-est, con appartamento sub 11 e con area prospiciente la rampa di accesso al piano seminterrato,
- a sud-est, con fabbricato preesistente individuato dalla p.lla 143 (*cf. Allegato I*).

### **A.2.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano primo del corpo di fabbrica A, e ha accesso attraverso una porta di caposcala posta sul lato nord-est del pianerottolo.

L'immobile destinato a civile abitazione ed avente un'altezza di 2,70 m, è prospiciente, attraverso due balconi lungo il prospetto nord-est (S=3,52mq e S=4,75mq) sulla rampa di accesso al piano interrato; esso è, inoltre, servito da un terrazzino intercluso tra due lati dell'appartamento stesso e dell'appartamento individuato dal sub 11 (S=18,68mq). L'accesso avviene nell'ingresso-soggiorno (S=39,97mq), dove sulla parete sud-est c'è il disimpegno (S=2,37mq), che consente l'accesso al servizio igienico (S=5,05mq) e alla camera da letto matrimoniale (S=16,13mq) per una **superficie utile complessiva pari a 63,52 mq** (*cf. Allegato*).

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni in legno tamburato color noce;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento in avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione del servizio igienico;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di



dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nel servizio igienico;

- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m nell'angolo cottura del soggiorno.

Il servizio igienico è dotato di:

- Lavabo, bidet, wc, piatto doccia di dimensioni 70x70 cmq con porte scorrevoli in plexiglass, predisposizione per l'installazione di lavatoio;

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte con quadro sulla parete a nord-ovest dell'ingresso,
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna (sul terrazzino dell'angolo cottura);
- Impianto di climatizzazione costituito da due condizionatori monosplit con due unità interne (una nell'angolo nord del soggiorno-pranzo e l'altra nel disimpegno sopra il servizio igienico) collegate a due unità esterne (sul terrazzino intercluso e sul terrazzino della camera da letto).

#### A.2.4 Vizi

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità:

- Impianto di condizionamento eseguito non a regola d'arte in quanto “*split nel disimpegno con macchina esterna sul balcone della camera da letto collegati con tubi passanti in muro esterno e tramezzo in fori non rifiniti*”. Nel verbale delle operazioni peritali del 15.03.2023 si legge che “*come dichiarato dal sig. Caputo essi sono stati forniti e poste in opera a sue spese*” (cfr. Allegato);
- Terrazzino intercluso infestato da guano di colombi all'epoca del sopralluogo. Si precisa che lo stesso è sottoposto all'appartamento individuato dal sub 25, oggetto di sanificazione autorizzata dal G.E in data 06.07.2023 ed effettuata in data 25.07.2023, attraverso “*la rimozione del guano e delle carcasse accumulate nel corso degli anni*” (cfr. Allegato).



**5B. Piano Secondo – appartamenti individuati dalla part. 1055 sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8.**

**B.1 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 5 (piano 2° e 3° sottotetto)**

**B.1.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione con sottotetto di pertinenza è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A, Piano 2° e 3° Sottotetto ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 5, categoria A2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 140 mq totale, escluse aree scoperte 134 mq, rendita 624,91 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l’immobile viene così individuato:

“*3. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala A, Piano 2-3, foglio 77, p.lla 1055, sub 5, cat. A/2, classe 7, consistenza 6 vani, rendita Euro:681,72*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“*3. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala A, piano 2-3 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 5 Ctg. A/2, vani 6*”

entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale, risulta che con la p.lla 1055 sub 5 risulta accatastato l’appartamento avente accesso al 2° piano del corpo di fabbrica A e collegato con il piano sottotetto a destinazione deposito/stenditoio sito, avente accesso solo dall’interno. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con corte comune, con vano scale e pianerottolo del corpo A, a nord-est con appartamento duplex identificato dal sub 6 e con fabbricato preesistente individuato dalla p.lla 143. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014,



riporta:

- al piano secondo un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) mentre si rilevano **difformità della distribuzione interna** rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 08.03.2023, quali:
  - ✓ tramezzo di separazione tra camera 1 e disimpegno posta lungo il filo esterno del pilastro;
  - ✓ muro di separazione dall'appartamento identificato con il sub 6 non allineato con il muro esterno est come nello stato di fatto;
- al piano terzo sottotetto un immobile congruente per dimensioni altimetriche con una piccola **difformità nell'altezza minima della camera 4 pari a 2,35m <2,43m** rilevati nel corso del sopralluogo. (h=2,70 m), ma **difforme per superficie e volumetria** essendo sul lato sud est aderente al fabbricato preesistente come in progetto; si rilevano **difformità della distribuzione interna** rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 08.03.2023, quali:
  - ✓ suddivisione della camera 3 in due ambienti (locale tecnologico e deposito);
  - ✓ traslazione del tramezzo sud est della camera 3;
  - ✓ tramezzo di separazione tra camera 5 e disimpegno posta lungo il filo esterno del pilastro;
  - ✓ realizzazione di nuovo tramezzo e traslazione di quello esistente del servizio igienico;

### **B.1.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 5 confina, partendo da nord e procedendo in senso orario:

- a nord-est, con appartamento identificato dal sub 6;
- a sud-est, con fabbricato preesistente individuato dalla p.lla 143;
- a sud-ovest, con area esterna condominiale;
- a nord-ovest con vano scale-ascensore del corpo A;
- a nord con pianerottolo al 2° piano e con appartamento identificato dal sub 10

al terzo piano sottotetto(*cf. Allegato*).

### **B.1.3 Descrizione**



L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano secondo e sottotetto del corpo di fabbrica A, e ha accesso dal solo secondo piano attraverso una porta di caposcala posta sul lato sud-est del pianerottolo.

L'immobile destinato a civile abitazione ha un'altezza di 2,70 m al piano secondo e variabile tra un massimo di 2,77 m al colmo e un minimo di 2,00 m alla quota d'imposta al piano sottotetto, collegati da una scala con gradini in ferro zincato e corrimano in legno.

#### Piano Secondo

Prospiciente, lungo il prospetto sud-ovest, sull'area esterna condominiale attraverso un balcone (S=12,10mq), ha accesso nell'ingresso-soggiorno (S=26,99mq), collegato a uno spazio di disimpegno (S=7,28mq) da cui si accede a n. 2 camere (S=15,36mq e S=13,76mq), al servizio igienico (S=5,11mq) e alla scala che conduce al piano sottotetto, per una **superficie utile complessiva pari a 72,44 mq.**

#### Piano Sottotetto

Prospiciente, lungo il prospetto sud-ovest, sull'area esterna condominiale attraverso un balcone (S=11,34mq), ha accesso nello spazio di disimpegno (S=6,74mq), dove si aprono n. 3 camere (S=25,54mq, S=12,89mq e S=12,10mq), e al servizio igienico (S=4,32mq) per una **superficie utile complessiva pari a 61,59 mq** (cfr. *Allegato*).

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone al piano secondo e nel servizio igienico del piano sottotetto;
- Infissi interni delle camere 3, 4 e 5 del piano sottotetto poste in opera dal possessore, sig.ra Incisivo, in legno tamburato color ciliegio con maniglie in ottone; si precisa che le porte spesso non sono complete di coprifilo, rinvenuti alla data di rilascio dell'immobile nello spazio di disimpegno in mediocri condizioni;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc al piano secondo e da scuretti in alluminio al piano sottotetto;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione dei servizi igienici;



- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nei servizi igienici;
- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m nell'angolo cottura del soggiorno;
- Rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 1,50 m sulla parete nord-ovest della camera 4 del piano sottotetto;

Il servizio igienico al piano secondo è dotato di:

- Lavabo, bidet, wc, piatto doccia di dimensioni 70x70 cmq con box in plexiglass posto in opera dal possessore dell'immobile all'epoca delle operazioni, non più rinvenuto in data 04.03.2024;

Il servizio igienico al piano sottotetto è dotato di:

- Lavatoio, wc, piatto doccia di dimensioni 70x70 cmq;
- Scale di collegamento dei due piani in alluminio con corrimano in legno

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte incompleto di piastre di copertura dei punti prese,
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna (sul terrazzino) solo al piano secondo.

#### **B.1.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità:

- macchie d'acqua, segni di muffa e distacchi di intonaco negli sguinci dei balconi della camera 3 e della camera 5 (dove sono più evidenti) del piano sottotetto, entrambi prospicienti il balcone sud-ovest; tali infiltrazioni sono presenti nella parte bassa in maniera più evidente e nella parte alta anche al disopra dell'infisso;
- finestra della camera da letto 2 del piano secondo prospiciente il muro del fabbricato preesistente;
- finestra della camera da letto 4 del piano sottotetto prospiciente il tetto di copertura del fabbricato preesistente.



## **B.2 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 6 (piano 2° e 3° sottotetto).**

### **B.2.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A, Piano 2° e 3° Sottotetto ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 6, categoria A2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 140 mq totale, escluse aree scoperte 134 mq, rendita 624,91 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l’immobile viene così individuato:

“*4. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala A, Piano 2, foglio 77, p.lla 1055, sub 7, cat. A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita Euro:340,86*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“*4. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala A, piano 2 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 7 Ctg. A/2, vani 3*”

entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale, datata 16.09.2014, risulta che con la p.lla 1055 sub 6 risulta accatastato l’appartamento avente accesso al 2° piano del corpo di fabbrica A. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con appartamento identificato dal sub 5, con vano scale e pianerottolo del corpo A, con appartamento identificato dal sub 8 il piano 2° e sub 10 il piano 3°, con vanella condominiale, con area esterna. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta:

- al piano secondo un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) mentre si rilevano **difformità della distribuzione**



**interna** rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 15.03.2023, quali:

- ✓ traslazione di circa 3,20 m della 1° rampa e di circa 1,60 m della 2° rampa e diverso sviluppo della scala di collegamento con il piano sottotetto;
- ✓ traslazione di circa 15 cm del tramezzo di separazione tra camera 1 e servizio igienico allineata con il filo esterno;
- al piano terzo sottotetto un immobile congruente per dimensioni planimetriche mentre altimetricamente c'è una **difformità nell'altezza minima della camera 2 pari a 1,87m<1,96m** e **difformità della distribuzione interna** rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 15.03.2023, quali:
  - ✓ assenza dei tramezzi che delimitano la camera 4 occupata dalla scala di collegamento tra i 2 livelli;
  - ✓ porta di accesso alla camera 3 collocata lungo il tramezzo sud-ovest;
  - ✓ tramezzo di separazione tra camera 2 e servizio igienico e disimpegno posta lungo il filo interno del muro.

### **B.2.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 6 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con appartamento identificato dal sub 5 (entrambi i piani) e con vano scale-ascensore (solo piano 2°);
- a nord-ovest con appartamento identificato dal sub 8 (il piano 2°) e dal sub 10 (il piano 3°) e con vanella condominiale (entrambi i piani);
- a nord-est, con area esterna;
- a sud-est, con fabbricato preesistente identificato con la part. 143 (*cf. Allegato*).

### **B.2.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano secondo e sottotetto del corpo di fabbrica A, e ha accesso dal solo secondo piano attraverso una porta di caposcala posta sul lato sud-est del pianerottolo.

L'immobile destinato a civile abitazione ha un'altezza di 2,70 m al piano



secondo e variabile tra un massimo di 2,77 m al colmo e un minimo di 2,00 m alla quota d'imposta al piano sottotetto, collegati da una scala con gradini in ferro zincato e corrimano in legno.

#### Piano Secondo

Prospiciente, lungo il prospetto nord-est, sull'area esterna denominata Traversa Calli, attraverso due balconi ( $S_1=4,94\text{mq}$  e  $S_2=3,52\text{mq}$ ), ha accesso nell'ingresso-soggiorno ( $S=29,54\text{mq}$ ), collegato a uno spazio di disimpegno ( $S=1,76\text{mq}$ ) da cui si accede a una camera ( $S=16,63\text{mq}$ ) e al servizio igienico ( $S=5,43\text{mq}$ ) per una **superficie utile complessiva pari a 56,89 mq.**

#### Piano Sottotetto

Prospiciente, lungo il prospetto nord-est, sull'area esterna denominata Traversa Calli attraverso un balcone ( $S=11,09\text{mq}$ ), ha accesso dalla scala che parte dal piano sottostante nello spazio di disimpegno ( $S=3,57\text{mq}$ ), dove si aprono n. 3 camere ( $S=16,44\text{mq}$ ,  $S=12,65\text{mq}$  e  $S=10,63\text{mq}$ ), e al servizio igienico ( $S=5,43\text{mq}$ ). Si precisa che solo le pareti del servizio igienico sono in mattoni forati, mentre quelle che suddividono gli altri ambienti sono in cartongesso per una **superficie utile complessiva pari a 48,72 mq** (cfr. Allegato).

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone al piano secondo e nel servizio igienico del piano sottotetto;
- Infissi interni non presenti nelle camere 2, 3 e 4 del piano sottotetto, ma nelle camere 2 e 4 c'è la predisposizione per il montaggio della porta a scrigno;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc al piano secondo e da scuretti in alluminio al piano sottotetto; gli infissi di entrambi i piani sono protetti verso l'esterno da inferriate in alluminio;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamome in tutti gli ambienti ad esclusione dei servizi igienici;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nei servizi igienici;
- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 1,30 m



nell'angolo cottura del soggiorno;

Il servizio igienico al piano secondo è dotato di:

- Lavabo, bidet, wc, piatto doccia di dimensioni 70x90 cmq con box con vetrate;

Il servizio igienico al piano sottotetto è dotato di:

- Lavatoio, wc, piatto doccia di dimensioni 70x70 cmq;
- Scale di collegamento dei due piani in alluminio con corrimano in legno

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte incompleto di piastre di copertura dei punti prese,
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna (sul terrazzino al piano secondo),
- Impianto di condizionamento posto in opera dal possessore dell'immobile: uno split in cucina con macchina esterna sul terrazzino al secondo piano e uno split nella camera 2 al piano sottotetto.

#### **B.2.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità:

- nella camera 1 del piano secondo macchie d'acqua, segni di muffa e distacchi di intonaco negli sguinci della porta finestra, sia nella parte bassa sia nella parte alta;
- macchie di infiltrazioni sul tramezzo di separazione tra il servizio igienico e il disimpegno e la camera 1, in corrispondenza del box doccia;
- macchie di infiltrazioni sul tramezzo di separazione tra il servizio igienico e la camera 2 del piano sottotetto, in corrispondenza della cassetta di scarico del wc;
- segno di umidità diffusa in quanto la camera 1 del piano secondo e nella camera 2 del piano sottotetto sono spesso chiuse;
- nella camera 2 del piano sottotetto macchie d'acqua, segni di muffa e distacchi di intonaco negli sguinci della porta finestra, e sul soffitto in corrispondenza della stessa;
- nella camera 3 del piano sottotetto macchie d'acqua, segni di muffa e



distacchi di intonaco negli sguinci della porta finestra, sia nella parte bassa sia nella parte alta.

### **B.3 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 7**

#### **B.3.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A, Piano 2° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 7, categoria A2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 64 mq totale, escluse aree scoperte 59 mq, rendita 340,86 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

*“5. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala A, Piano 2, foglio 77, p.lla 1055, sub 7, cat. A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita Euro:340,86”;*

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

*“5. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala A, piano 2 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 7 Ctg. A/2, vani 3”*

entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale, datata 16.09.2014, risulta che con la p.lla 1055 sub 7 risulta accatastato l'appartamento avente accesso al 2° piano del corpo di fabbrica A. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con area esterna condominiale, con area esterna di accesso al piano interrato, con appartamento identificato dal sub 8, con vano scale e pianerottolo del corpo A. La planimetria agli atti del Catasto riporta un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) mentre si rilevano **difformità della distribuzione interna** rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 29.03.2023, quali:



- ✓ traslazione di circa 2,00 mt. della porta principale d'ingresso;
- ✓ traslazione di circa 37 cm della parete divisoria tra il soggiorno e il disimpegno;
- ✓ traslazione di circa 24 cm della parete divisoria tra il soggiorno e la camera 1;
- ✓ presenza di un tramezzo che delimita la cucina;

### **B.3.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 7 confina, partendo da nord-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest e a nord-ovest con area esterna condominiale;
- a nord-est, con appartamento identificato dal sub 8;
- a sud-est, con vano scale-ascensore del corpo A (*cf. Allegato*).

### **B.3.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano secondo del corpo di fabbrica A, e ha accesso attraverso una porta di caposcala posta sul lato nord del pianerottolo; destinato a civile abitazione ha un'altezza di 2,70 m.

Prospiciente, lungo il prospetto sud-ovest, sull'area esterna condominiale chiusa da un cancello, attraverso un balcone ( $S_1=8,89\text{mq}$ ), e sull'area esterna condominiale che consente l'accesso al piano interrato attraverso un altro balcone ( $S_2=6,39\text{mq}$ ), ha accesso nell'ingresso-soggiorno ( $S=21,62\text{mq}$ ), collegato a uno spazio di disimpegno ( $S=1,48\text{mq}$ ) da cui si accede a una camera 1 ( $S=11,36\text{mq}$ ), a una camera 2 ( $S=8,69\text{mq}$ ) e al servizio igienico ( $S=4,04\text{mq}$ ) per una **superficie utile complessiva pari a 47,19 mq** (*cf. Allegato*).

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone al piano secondo;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione del servizio igienico;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto



- all'altezza di 1 m nel servizio igienico;
- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq nell'angolo cottura del soggiorno;
  - Servizio igienico dotato di: Lavabo, bidet, wc, piatto doccia di dimensioni 70x70 cmq con box con vetrate scorrevoli;

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte;
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna (sul terrazzino 1),
- Impianto di condizionamento posto in opera dal possessore dell'immobile costituito da un solo split nello spazio di disimpegno con macchina esterna sul terrazzino 2.

#### **B.3.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità.

#### **B.4 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 8**

##### **B.4.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A, Piano 2° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 8, categoria A/2 classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 72 mq, escluse aree scoperte 69 mq, rendita 397,67 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“6. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala A, Piano 2, foglio 77, p.lla 1055, sub 8, cat. A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita Euro:397,67*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del



12.12.2022 viene indicato come:

“6. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala A, piano 2 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 8 Ctg. A/2, vani 3,5”

entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale, datata 16.09.2014, risulta che con la p.lla 1055 sub 8 risulta accatastato l'appartamento avente accesso a nord del pianerottolo, al 2° piano del corpo di fabbrica A. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con vano scale e pianerottolo del corpo A, con appartamento identificato dal sub 7, con area esterna di accesso al piano interrato, con appartamenti identificati dal sub 17 e dal sub 16, con vanella condominiale e con appartamento identificato dal sub 6. La planimetria agli atti del Catasto riporta un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) mentre si rilevano **difformità della distribuzione interna** rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 22.03.2023, quali:

- ✓ traslazione dell'infisso nel vano sogg.-pranzo di circa 70 cm;
- ✓ traslazione della parete divisoria tra il soggiorno e il servizio igienico allineato con il filo esterno della muratura esterna;
  - ✓ traslazione della parete sud-ovest con superficie dell'appartamento che comprende piccola superficie che all'attualità è pianerottolo.

#### **B.4.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 8 confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con:

- a sud-ovest con vano scale e pianerottolo del corpo A e con appartamento identificato dal sub 7;
- a nord-ovest con area esterna di accesso al piano interrato;
- a nord-est con appartamenti identificati dal sub 17 e dal sub 16 e con vanella condominiale;
- a sud-est con vanella condominiale e con appartamento identificato dal sub 6 (cfr. Allegato).

#### **B.4.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano secondo del corpo di fabbrica



A, e ha accesso attraverso una porta di caposcala posta sul lato nord del pianerottolo; destinato a civile abitazione ha un'altezza di 2,70 m.

Prospiciente, lungo il prospetto nord-ovest, sull'area esterna condominiale che consente l'accesso al piano interrato, attraverso un balcone ( $S_1=9,27\text{mq}$ ), ha accesso nell'ingresso-soggiorno ( $S=31,36\text{mq}$ ), collegato a uno spazio di disimpegno ( $S=1,88\text{mq}$ ) da cui si accede a una camera 1 ( $S=12,66\text{mq}$ ), a una camera 2 ( $S=9,31\text{mq}$ ) e al servizio igienico ( $S=4,21\text{mq}$ ) per una **superficie utile complessiva pari a 59,42 mq** - *cf. Allegato*).

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone al piano secondo;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione del servizio igienico;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nel servizio igienico;
- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq nell'angolo cottura del soggiorno;
- Servizio igienico dotato di: Lavabo, bidet, wc, piatto doccia di dimensioni 70x70 cmq;

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte;
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna (sul terrazzino),
- Impianto di condizionamento posto in opera dal possessore dell'immobile costituito da un solo split nello spazio di disimpegno con macchina esterna sul terrazzino 2.

#### **B.4.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità:



- Assente la porta che consente l'accesso dal salone allo spazio di disimpegno;
- Porta di caposcala che si chiude solo con la chiave;
- **Caldaia che va spesso in blocco.**
- **5C. Piano Terzo – appartamento individuato dalla part. 1055 sub 9**

### **C.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A, Piano 3° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 9, categoria A/2 classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 63 mq totale; escluse aree scoperte 58 mq, rendita 340,86 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

*“7. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala A, Piano 3, foglio 77, p.lla 1055, sub 9, cat. A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita Euro:340,86”;*

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

*“7. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala A, piano 3 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 9 Ctg. A/2, vani 3”*

### **entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.**

Dalla planimetria catastale, datata 16.09.2014, risulta che con la p.lla 1055 sub 9 risulta accatastato l'appartamento avente accesso sul lato nord ovest del pianerottolo, al 3° piano del corpo di fabbrica A. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con area esterna condominiale chiusa da un cancello, con area esterna di accesso al piano interrato, con appartamento identificato dal sub 8, con vano scale e pianerottolo del corpo A. La planimetria agli atti del Catasto riporta un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) e per distribuzione interna.



### **C.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 9 confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con area esterna condominiale chiusa da un cancello,
- a nord-ovest
- a nord-ovest con area esterna di accesso al piano interrato;
- a nord-est con appartamento identificato dal sub 10;
- a sud-est con vano scale e pianerottolo del corpo A (*cf. Allegato*).

### **C.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano terzo del corpo di fabbrica A, e ha accesso attraverso una porta di caposcala posta sul lato nord-ovest del pianerottolo; destinato a civile abitazione ha un'altezza di 2,70 m.

Prospiciente attraverso un balcone ( $S_1=9,14mq$ ), a sud-ovest sull'area esterna condominiale chiusa da un cancello, e attraverso un altro balcone ( $S_2=6,62mq$ ), a nord-ovest sull'area esterna condominiale che consente l'accesso al piano interrato, è costituito da un ingresso-soggiorno ( $S=21,60mq$ ), collegato a uno spazio di disimpegno ( $S=1,48mq$ ) da cui si accede a una camera 1 ( $S=11,25mq$ ), a una camera 2 ( $S=8,76mq$ ) e al servizio igienico ( $S=4,09mq$ ) per una **superficie utile complessiva pari a 47,18 mq** (*cf. Allegato*).

L'immobile presenta le seguenti **finiture**:

- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone al piano secondo;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione del servizio igienico;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nel servizio igienico;
- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq nell'angolo cottura del soggiorno;
- Servizio igienico dotato di: lavabo, bidet, wc, piatto doccia di dimensioni



70x70 cmq con box;

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte;
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna (sul terrazzino 1),
- Impianto di condizionamento posto in opera dal possessore dell'immobile costituito da un solo split nell'angolo cottura con macchina esterna sul terrazzino 1.

#### **C.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità:

- Macchie di umidità con segni di muffa nella parte alta delle pareti e sul soffitto dell'angolo est del servizio igienico.

## **6. Quesito n.4 – Identificazione e descrizione degli immobili siti nel corpo di fabbrica B.**

### **6D. Piano Primo – appartamenti individuati dalla part. 1055 sub 11, sub 12, sub 73, sub 14 e sub 15.**

#### **6.D.1 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 11**

##### **D.1.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B, Piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 11, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 82 mq totale, escluse aree scoperte 80 mq, rendita 454,48 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:



“8. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 11, cat. A/2, classe 7, consistenza 4 vani, rendita Euro:454,48”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“8. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala B, piano 1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 77 p.lla 1055 sub. 11 Ctg. A/2, vani 4**”

entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 11 risulta accatastato l’appartamento avente accesso al 1° piano del corpo di fabbrica B, sul lato sud ovest del vano scale. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con vanella condominiale, appartamento identificato dal sub 4, appartamento identificato dal sub 12, vano scale e pianerottolo del corpo B, area esterna. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano primo un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) mentre si rilevano, rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 05.04.2023, **difformità di prospetto** quali:

✓ assenza della finestra nel soggiorno-pranzo;

e **difformità di distribuzione interna** quali:

✓ assenza del tramezzo che delimita sul lato sud-ovest il vano ripostiglio;

#### **D.1.2 Confini.**

L’appartamento identificato dal sub 11 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con vanella condominiale e appartamento identificato dal sub 4;
- a nord-ovest con appartamento identificato dal sub 12;
- a nord-est con vano scale-ascensore del corpo B;
- a sud-est, con area esterna (*cf. Allegato*).

#### **D.1.3 Descrizione**

L’immobile oggetto di esecuzione è sito al piano primo del corpo di fabbrica B, e ha accesso attraverso una porta di caposcala posta sul lato sud-ovest del pianerottolo; destinato a civile abitazione ha un’altezza di 2,70 m.

Prospiciente, lungo il prospetto sud-est, sull’area esterna di accesso al piano interrato, attraverso un balcone (S<sub>1</sub>=5,93mq), ha accesso nel vano soggiorno-pranzo



(S=25,29mq), collegato a uno spazio di disimpegno (S=4,66mq) da cui si accede alla camera 1 (S=16,77mq), al servizio igienico (S=4,04mq), alla camera 2 (S=12,39mq), e al ripostiglio, vano con rivestimenti ceramici dov'è presente l'attacco e lo scarico per la lavatrice (S=3,40mq) per una **superficie utile complessiva pari a 66,55 mq** - *cfr. Allegato*).

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione del servizio igienico e del ripostiglio;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nel servizio igienico e nel ripostiglio;
- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m nell'angolo cottura del soggiorno;
- Servizio igienico dotato di: lavabo, bidet, wc, vasca da bagno;

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte incompleto di piastre di copertura dei punti prese,
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna (sul terrazzino al piano secondo) alimentata da bombole.

#### **D.1.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità:

- errato posizionamento del lavabo nel servizio igienico che non consente la completa apertura della porta;
- nella camera 1 e nel disimpegno macchie di infiltrazioni e muffa nella parte bassa a confine col servizio igienico dov'è posizionata la vasca (disimpegno) e la cassetta di scarico del wc (camera);
- nella camera 1 presenza di due luci che non costituiscono vedute;



- nella camera 2 macchie diffuse di condensa su tutto il soffitto e sulle due pareti a confine con l'angolo sud;
- nel servizio igienico macchie di condensa attorno all'infixo dove non è presente il rivestimento ceramico.

## **6.D.2 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 12**

### **D.2.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A, Piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 12, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 86 mq totale, escluse aree scoperte 77 mq, rendita 454,48 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

*“9. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 12, cat. A/2, classe 7, consistenza 4 vani, rendita Euro:454,48”;*

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

*“9. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala B, piano 1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 12 Ctg. A/2, vani 4”*

entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 12 risulta accatastato l'appartamento avente accesso al 1° piano del corpo di fabbrica B, sul lato sud ovest del pianerottolo. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con appartamento identificato dal sub 4, area esterna appartamento identificato dal sub 28, appartamento identificato dal sub 73, vano scale-ascensore, appartamento identificato dal sub 11. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano primo un immobile congruente per



dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) a quello rilevato nel corso del sopralluogo del 12.04.2023.

### **D.2.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 12 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con appartamento identificato dal sub 4 e area esterna;
- a nord-ovest appartamento identificato dal sub 28 e appartamento identificato dal sub 73;
- a nord-est con vano scale-ascensore del corpo B;
- a sud-est, con appartamento identificato dal sub 11 (*cf. Allegato*).

### **D.2.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano primo del corpo di fabbrica B, e ha accesso attraverso una porta di caposcala posta sul lato sud-ovest del pianerottolo; destinato a civile abitazione ha un'altezza di 2,70 m.

Prospiciente, lungo i prospetti nord-ovest e sud-ovest, sull'area esterna di accesso al piano interrato, attraverso un grande terrazzo (S=37,98mq), ha accesso nel vano soggiorno-pranzo (S=26,54mq), collegato a uno spazio di disimpegno (S=5,82mq) da cui si accede alla camera 2 (S=11,67mq) e al servizio igienico (S=5,28mq); dall'ambiente soggiorno si accede altresì alla camera 1 (S=15,79mq) per una **superficie utile complessiva pari a 65,10 mq** (*cf. Allegato*).

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione del servizio igienico;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nel servizio igienico;
- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m nell'angolo cottura del soggiorno;
- Servizio igienico dotato di: lavabo, bidet, wc, piatto doccia di dimensioni



70x70 mq;

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte;
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna (sul terrazzino) alimentata dal serbatoio di gpl condominiale.

#### **D.2.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità nel corso del sopralluogo del 12.04.2023 notevolmente aumentate nel corso del sopralluogo del 21.09.2023:

- nella camera 1 macchie di condensa sulla parete nord-ovest prospiciente il terrazzino;
- nella camera 1 macchie di acqua negli sguinci della porta finestra;
- nel soggiorno-pranzo macchie di copiose infiltrazioni e distacchi di intonaco fino ad h = 1m sul tramezzo di separazione con il servizio igienico;
- nel servizio igienico macchie di umidità nella parte alta intonacata della parete sud ovest che lo divide dal soggiorno-pranzo;
- sulla parete esterna del servizio igienico prospiciente il terrazzino macchie di umidità e rigonfiamenti di intonaco nella parte bassa;
- nell'angolo cottura macchie di umidità nella parte alta intonacata della parete nord est che lo divide dal disimpegno;
- nel disimpegno macchie di umidità e di muffa nella parte bassa della parete sud-ovest a confine con l'angolo cottura e il servizio igienico;
- nella camera 2 macchie di infiltrazioni nell'angolo sud in prossimità del radiatore;
- nella camera 2 macchie di acqua negli sguinci della porta finestra che proseguono fino all'angolo ovest.

#### **6.D.3 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 73**

##### **D.3.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B, Piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 73, categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani,



superficie catastale 135 mq totale, escluse aree scoperte 124 mq, rendita 795,34 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. Allegato)

I dati di intestazione derivano da “COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l’immobile viene così individuato:

“10. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 13, cat. A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita Euro:397,67;...

...30. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala C, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 37, cat. A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita Euro:340,86”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“10. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala B, piano 1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 13 Ctg. A/2, vani 3,5; ...30. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala C, piano 1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 37 Ctg. A/2, vani 3”

**identificazione catastale doppia degli immobili pignorati non congruente con quella unica dell’immobile come rilevato nello stato di fatto.** Infatti, nella visura è riportato che per l’identificazione dell’immobile è necessario “richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 77 Particella 1055 Subalterno 13; Foglio 77 Particella 1055 Subalterno 37” e che i dati derivano da “VARIAZIONE del 17/02/2023 Pratica n. SA0023403 in atti dal 17/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.711933.17/02/2023 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23403.1/2023)” (cfr. Allegato)

Dalla planimetria catastale, datata, contrariamente a quelle degli altri immobili, risulta che con la p.lla 1055 sub 73 risulta accatastato l’appartamento avente accesso al 1° piano del corpo di fabbrica B, sul lato sud ovest del pianerottolo. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con appartamento identificato dal sub 4, appartamento identificato dal sub 36, area esterna denominata “Traversa Calli”, appartamento identificato dal sub 14 e pianerottolo del corpo B. La



planimetria agli atti del Catasto, datata 17.02.2023, riporta al piano primo un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) a quello rilevato nel corso del sopralluogo del 12.04.2023 mentre **l'area esterna non risulta accatastata**.

### **D.3.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 73 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con appartamento identificato dal sub 28 e appartamento identificato dal sub 36;
- a nord-ovest con area esterna denominata “Traversa Calli”;
- a nord-est con area esterna di pertinenza e appartamento identificato dal sub 14;
- a sud-est, con vano scale-ascensore del corpo B e appartamento identificato dal sub 12 (*cf. Allegato*).

### **D.3.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano primo del corpo di fabbrica B, e ha accesso attraverso una porta di caposcala posta sul lato sud-ovest del pianerottolo; destinato a civile abitazione ha un'altezza di 2,70 m.

L'appartamento, derivando dalla fusione di due unità immobiliari, ha un duplice accesso: il primo dal vano scale del corpo B (ex sub 13) e il secondo da area esterna delimitata da una recinzione (S=29,23mq) prospiciente Traversa Calli. civ. 9 (ex sub 37), attraverso un cancello in ferro; l'area esterna è separata da reti metalliche a sud est dall'area esterna annessa all'appartamento identificato dal sub 14, e a nord est da area esterna comune, dov'è ubicato un serbatoio di gpl interrato. Dall'area esterna privata, attraverso tre gradini in ferro zincato, si accede al balcone posto sul lato nord est (S=25,44mq) e al vano soggiorno pranzo (S=27,10mq), attraverso un infisso con serratura. Il vano soggiorno pranzo è prospiciente, a sud-ovest, su area esterna occupata dai terrazzi degli immobili identificati dai sub 12 e 28, attraverso un grande terrazzo (S=32,03mq), ed è collegato a sud al servizio igienico (S=4,11mq) e a nord ovest ad uno spazio di disimpegno (S=8,29mq), dal quale si accede alla camera 1 (S=10,79mq), alla camera 2 (S=8,72mq), alla camera 3 (S=14,85mq) e al servizio igienico 1 (S=4,66mq) per una **superficie utile complessiva pari a 101,61 mq** (*cf. Allegato*).



L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione dei servizi igienici;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nei servizi igienici;
- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq nell'angolo cottura;
- Servizio igienico 1 dotato di: lavabo, bidet, wc, piatto doccia di dimensioni 120x70 mq privo di chiusura;
- Servizio igienico 2 dotato di: lavabo, bidet, wc, piatto doccia di dimensioni 70x70 mq con porte a soffietto.

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte;
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna (sul terrazzino) alimentata da bombole di gpl;
- Impianto di condizionamento posto in opera dal possessore dell'immobile costituito da un solo split nel vano soggiorno pranzo con macchina esterna sul balcone nord est.

#### **D.3.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità nel corso del sopralluogo del 12.04.2023 quali:

- nell'ingresso-cucina macchie di umidità, muffa e distacchi di intonaco nella parte bassa degli sguinci della porta finestra e nell'angolo sud;
- nel soggiorno-pranzo macchie di umidità nella parte bassa degli sguinci della porta finestra;
- nella camera 2 macchie di condensa negli sguinci della porta finestra;
- nella camera 3 macchie di condensa negli sguinci della porta finestra e sulla



parete nord-est;

- sulla parete nord est del servizio igienico e sulla parete nord-ovest dello spazio di disimpegno sono presenti fori nella muratura per il passaggio delle tubature e delle macchine dell'impianto di condizionamento, oggi rimosse.

#### **6.D.4 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 14**

##### **D.4.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B, Piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 14, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 68 mq totale, escluse aree scoperte 63 mq, rendita 340,86 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

*“11. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 14, cat. A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita Euro:340,86”;*

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

*“11. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala B, piano 1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 77 p.lla 1055 sub. 14** Ctg. A/2, vani 3”*  
entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 14 risulta accatastato l'appartamento avente accesso al 1° piano del corpo di fabbrica B, sul lato nord est del pianerottolo. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con vano scale-ascensore del corpo B, appartamento identificato dal sub 73, area esterna, Traversa Calli, appartamento identificato dal sub 15. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano primo un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) a



quello rilevato nel corso del sopralluogo del 15.03.2023 **a meno dell'area esterna non accatastata.**

#### **D.4.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 14 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con vano scale-ascensore del corpo B e appartamento identificato dal sub 73;
- a nord-ovest con area esterna che consente l'accesso dalla Traversa Calli civ. 7;
- a nord-est con Traversa Calli;
- a sud-est, con appartamento identificato dal sub 15 (*cf. Allegato*).

#### **D.4.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano primo del corpo di fabbrica B, ha un duplice accesso: il primo dal vano scale del corpo B sul lato nord-est del pianerottolo e il secondo da area esterna privata (S=28,77mq) avente accesso dalla Traversa Calli civ. 7, attraverso un cancello in ferro, separata attraverso recinzioni metalliche a sud ovest dal balcone dell'appartamento identificato dal sub 73, e a nord ovest da area esterna comune dov'è ubicato un serbatoio di gpl interrato. Dall'area esterna privata, attraverso tre gradini in ferro zincato, si accede al balcone posto sul lato nord ovest (S=18,28 mq) e al vano soggiorno pranzo (S=20,00mq), al quale si accede altresì dal pianerottolo. Il vano soggiorno pranzo è collegato sul lato nord est ad uno spazio di disimpegno (S=4,61mq), da cui si accede alla camera 2 (S=8,42mq), alla camera 1 (S=13,42mq) e al servizio igienico (S=5,47mq) per una **superficie utile complessiva pari a 51,92 mq** -*cf. Allegato*).

L'immobile presenta le seguenti **finiture**:

- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione del servizio igienico;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto



- all'altezza di 1 m nel servizio igienico;
  - Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m nell'angolo cottura del soggiorno;
  - Servizio igienico dotato di: lavabo, bidet, wc, vasca da bagno;
- Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:
- Impianto idrico;
  - Impianto elettrico conforme alla regola d'arte incomplete di alcune placche nella cucina;
  - Impianto citofonico;
  - Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna (sul terrazzino);
  - Impianto di condizionamento posto in opera dal possessore dell'immobile costituito da un solo split nel vano soggiorno pranzo con macchina esterna sul terrazzino coperto.

#### **D.4.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità nel corso del sopralluogo del 15.03.2023:

- nella camera 1 macchie di condensa nella parte bassa della parete nord-ovest prospiciente il balcone;
- nella camera 2 macchie di condensa nella parte bassa della parete sud-est prospiciente il balcone del sub 15.

#### **6.D.5 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 15**

##### **D.5.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B, Piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 15, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 74 mq totale, escluse aree scoperte 69 mq, rendita 397,67 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cfr. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.



Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“57. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 15, cat. A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita Euro:397,67”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“57. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala B, piano 1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 15 Ctg. A/2, vani 3,5”  
entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 15 risulta accatastato l'appartamento avente accesso al 1° piano del corpo di fabbrica B, sul lato nord est del pianerottolo. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con pianerottolo del corpo B, appartamento identificato dal sub 14, Traversa Calli, corpo scale-ascensore. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano primo un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) a quello rilevato nel corso del sopralluogo del 29.03.2023.

#### **D.5.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 15 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con pianerottolo del corpo B;
- a nord-ovest con appartamento identificato dal sub 14;
- a nord-est con Traversa Calli;
- a sud-est, con vano scale-ascensore del corpo B (*cf. Allegato*).

#### **D.5.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano primo del corpo di fabbrica B e ha accesso dal vano scale sul lato nord-est del pianerottolo. Prospiciente a nord-est su Traversa Calli attraverso un balcone collegato a un terrazzino coperto e chiuso su tra lati (S=12,56mq) e un balcone coperto (2,94 mq) ha accesso nel vano soggiorno pranzo (S=25,09mq), collegato ad uno spazio di disimpegno (S=2,22mq), da cui si accede alla camera 1 (S=14,26mq), alla camera 2 (S=10,82mq) e al servizio igienico (S=5,68mq) per una **superficie utile complessiva pari a 58,07 mq** -*cf. Allegato*).



L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione del servizio igienico;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nel servizio igienico;
- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m nell'angolo cottura del soggiorno;
- Servizio igienico dotato di: lavabo, bidet, wc, doccia di dimensioni 70x70 cmq con porta a soffietto.

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte;
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna (sul terrazzino) collegata al serbatoio di gpl;
- Impianto di condizionamento posto in opera dal possessore dell'immobile costituito da un solo split nell'angolo cottura con macchina esterna sul terrazzino coperto.

#### **D.5.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità nel corso del sopralluogo del 29.03.2023:

- nella camera 1 macchie di condensa sul soffitto (l'appartamento soprastante è disabitato);
- nella camera 2 macchie di condensa sul soffitto (l'appartamento soprastante è disabitato).



**6E. Piano Secondo – appartamenti individuati dalla part. 1055 sub 16, sub 17, sub 18, sub 19 e sub 20.**

**6.E.1 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 16**

**E.1.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B, Piano 2° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 16, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 72 mq totale, escluse aree scoperte 70 mq, rendita 340,86 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l’immobile viene così individuato:

“58. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 2, foglio 77, p.lla 1055, sub 16, cat. A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita Euro:340,86*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“58. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala B, piano 2 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 16 Ctg. A/2, vani 3*”  
entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 16 risulta accatastato l’appartamento avente accesso al 2° piano del corpo di fabbrica B, sul lato sud ovest del pianerottolo. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con vanella condominiale, appartamento identificato dal sub 8, appartamento identificato dal sub 17, pianerottolo vano scale del corpo B, area esterna. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano secondo un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) a quello rilevato nel corso del sopralluogo del 05.04.2023.



### **E.1.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 16 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con vanella condominiale e appartamento identificato dal sub 8;
- a nord-ovest con appartamento identificato dal sub 17;
- a nord-est con pianerottolo del corpo scale B;
- a sud-est, con area esterna (*cf. Allegato*).

### **E.1.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano secondo del corpo di fabbrica B, e ha accesso attraverso una porta di caposcala posta sul lato sud-ovest del pianerottolo; destinato a civile abitazione ha un'altezza di 2,70 m.

Prospiciente, a sud-est, sull'area esterna di accesso al piano interrato lungo Traversa Calli, attraverso un balcone (S=6,13mq), ha accesso nel vano soggiorno-pranzo (S=25,70mq), collegato a uno spazio di disimpegno (S=3,02mq) da cui si accede alla camera 1 (S=10,90mq), alla camera 2 (S=13,14mq) e al servizio igienico (S=4,38mq) per una **superficie utile complessiva pari a 57,14 mq** (*cf. Allegato*).

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione del servizio igienico;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nel servizio igienico;
- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m nell'angolo cottura del soggiorno;
- Servizio igienico dotato di: lavabo, bidet, wc, piatto doccia di dimensioni 70x70 mq con porta a soffietto;

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;



- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte;
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna (sul terrazzino) alimentata da bombole di gpl.

#### **E.1.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità nel corso del sopralluogo del 05.04.2023 notevolmente aumentate nel corso del sopralluogo del 10.03.2024:

- macchie di acque di scarico, di colore giallo, con segni evidenti di muffa nera, rigonfiamenti e distacchi di intonaco sul solaio di copertura del servizio igienico. Tali macchie interessavano la parte di soffitto in fondo, per una profondità di circa 63 cm, più accentuate nella parte posta davanti al cavedio attraversato dalla colonna fecale e al confine col tramezzo che separa il servizio igienico dalla camera da letto, interessandolo nella parte iniziale per pochi cm.
- macchie d'acqua dall'altra parte del tramezzo, nella camera da letto matrimoniale, dove sul solaio si estendevano per circa 25 cm in direzione trasversale e 80 cm in direzione longitudinale; scendevano, infine, lungo la parete per circa 28 cm con segni di muffa.

#### **6.E.2 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 17**

##### **E.2.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B, Piano 2° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 17, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 67 mq totale, escluse aree scoperte 64 mq, rendita 340,86 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“*12. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano*



2, foglio 77, p.lla 1055, sub 12, cat. A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita Euro:340,86”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“12. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala B, piano 2 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 77 p.lla 1055 sub. 17** Ctg. A/2, vani 3”  
entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 17 risulta accatastato l’appartamento avente accesso al 2° piano del corpo di fabbrica B, sul lato sud ovest del pianerottolo. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con appartamento identificato dal sub 8, area esterna appartamento identificato dal sub 18, pianerottolo del corpo B e appartamento identificato dal sub 16. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano secondo un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) a quello rilevato nel corso del sopralluogo del 03.05.2023.

### **E.2.2 Confini.**

L’appartamento identificato dal sub 17 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con appartamento identificato dal sub 8;
- a ovest con area esterna;
- a nord con appartamento identificato dal sub 18;
- a nord-est con pianerottolo del corpo B;
- a sud-est, con appartamento identificato dal sub 16 (*cf. Allegato*).

### **E.2.3 Descrizione**

L’immobile oggetto di esecuzione è sito al piano secondo del corpo di fabbrica B, e ha accesso attraverso una porta di caposcala posta sul lato sud-ovest del pianerottolo; destinato a civile abitazione ha un’altezza di 2,70 m.

Prospiciente, a ovest sull’area esterna di accesso al piano interrato, attraverso un terrazzo (S=9,00mq), ha accesso nel vano soggiorno-pranzo (S=26,57mq), collegato a uno spazio di disimpegno (S=2,20mq) da cui si accede al piccolo vano ripostiglio (S=1,38mq), alla camera (S=17,71mq) e al servizio igienico (S=6,13mq) per una **superficie utile complessiva pari a 53,99 mq** -*cf. Allegato*).

L’immobile presenta le seguenti finiture:



- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione del servizio igienico;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nel servizio igienico;
- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m nell'angolo cottura del soggiorno;
- Servizio igienico dotato di: lavabo con mobile posto in opera dalla conduttrice, lavatoio di dimensioni 45x45 cmq, bidet, wc, piatto doccia di dimensioni 70x70 mq con porta a soffietto;

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte;
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna (sul terrazzino) alimentata da bombole di gpl, non collegate all'epoca del sopralluogo;
- Due split e 2 macchine esterne dell'impianto di condizionamento non montate e poste sul terrazzino all'epoca del sopralluogo.

#### **E.2.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità nel corso del sopralluogo del 03.05.2023:

- Finitura della porta del ripostiglio danneggiata.

### **6.E.3 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 18 (piano 2° e 3° sottotetto)**

#### **E.3.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B, Piano 2° e 3° Sottotetto ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:



- Fig.77 Part.1055, sub 18, categoria A2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 139 mq totale, escluse aree scoperte 133 mq, rendita 568,10 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l’immobile viene così individuato:

“13. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 2-3, foglio 77, p.lla 1055, sub 18, cat. A/2, classe 7, consistenza 5 vani, rendita Euro:568,10*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“13. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala B, piano 2-3 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 18 Ctg. A/2, vani 5*”  
entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale, datata 16.09.2014, risulta che con la p.lla 1055 sub 18 risulta accatastato l’appartamento avente accesso al 2° piano del corpo di fabbrica B. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario,

- al secondo piano con area esterna, appartamento identificato dal sub 34, appartamento identificato dal sub 19, pianerottolo del corpo B, appartamento identificato dal sub 17;
- al terzo piano sottotetto con area esterna, appartamento identificato dal sub 34, appartamento identificato dal sub 23, appartamento identificato dal sub 22;

La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta:

- ai due piani: la traslazione di circa 0,60m e la maggiore larghezza della scala interna in ferro zincato di collegamento;
- al piano secondo un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) mentre si rilevano **difformità della distribuzione interna** rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 01.03.2023, quali:



- ✓ tramezzo divisorio tra cucina e soggiorno con porta;
  - ✓ assenza di piccolo tramezzo all'ingresso;
  - ✓ lieve modifica della distribuzione dei tramezzi di disimpegno e bagno.
- al piano terzo sottotetto un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche mentre si rilevano **difformità della distribuzione interna** rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 01.03.2023, quali:
- ✓ diversa inclinazione del tramezzo del servizio igienico;
  - ✓ diversa inclinazione del tramezzo che delimita l'accesso alla camera 3 (deposito);
  - ✓ traslazione della porta nella camera 2 (locale tecnologico);
  - ✓ traslazione del tramezzo nord-ovest della camera 2 (locale tecnologico).

### **E.3.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 18 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con area esterna;
- a nord-ovest con appartamento identificato dal sub 34;
- a nord-est, con appartamento identificato dal sub 19 e con pianerottolo al piano 2°, e con appartamento identificato dal sub 23 al piano 3° sottotetto;
- a sud-est, con appartamento identificato dal sub 17 al piano 2°, e con appartamento identificato dal sub 22 al piano 3° sottotetto (*cf. Allegato*).

### **E.3.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano secondo e terzo sottotetto del corpo di fabbrica B, e ha accesso dal solo secondo piano attraverso una porta di caposcala posta sul lato ovest del pianerottolo.

L'immobile destinato a civile abitazione ha un'altezza di 2,70 m al piano secondo e variabile tra un massimo di 2,68 m al colmo e un minimo di 1,94 m alla quota d'imposta al piano sottotetto, collegati da una scala con gradini in ferro zincato.

#### **Piano Secondo**

L'appartamento, che ha esposizione sud-ovest con un balcone (S=6,67mq), e nord-



est con un secondo balcone (S=3,39mq), ha accesso nell'ingresso-soggiorno (S=35,68mq), collegato a uno spazio di disimpegno (S=1,35mq) da cui si accede a una camera (S<sub>1</sub>=12,32mq) e al servizio igienico (S=5,28mq) per una **superficie utile totale pari a 54,63 mq.**

#### Piano Sottotetto

L'immobile al piano sottotetto è prospiciente, a sud-ovest, sull'area esterna attraverso un balcone (S=6,63mq), e a nord-est attraverso un secondo balcone (S=3,39mq). Esso ha accesso dalla scala che parte dal piano sottostante nello spazio di disimpegno (S=10,88mq), dove si aprono n. 3 camere (S<sub>2</sub>=8,63mq, S<sub>3</sub>=11,49mq e S<sub>4</sub>=12,16mq), e un servizio igienico (S=5,95mq) per una **superficie utile totale pari a 51,20 mq** (cfr. Allegato)

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone al piano secondo e al piano sottotetto;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc al piano secondo e da scurettili in alluminio al piano sottotetto;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione dei servizi igienici;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nei servizi igienici;
- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m nell'angolo cottura del soggiorno;

Il servizio igienico al piano secondo è dotato di:

- Lavabo, bidet, wc, piatto doccia di dimensioni 70x90 cmq con box con porte a soffietto;

Il servizio igienico al piano sottotetto è dotato di:

- Lavabo, wc, bidet, piatto doccia di dimensioni 70x70 cmq con porte a soffietto;
- Scale di collegamento dei due piani in ferro zincato

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:



- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte incompleto di piastre di copertura dei punti prese,
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna (sul terrazzino al piano secondo),
- Impianto di condizionamento posto in opera dal possessore dell'immobile: uno split in cucina con macchina esterna sul terrazzino al secondo piano e uno split nella camera 2 al piano sottotetto.

### **E.3.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità:

- nella camera 2 del piano sottotetto parte dell'impianto elettrico è in canaline esterne.

### **6.E.4 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 19**

#### **E.4.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B, Piano 2° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 19, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 67 mq totale, escluse aree scoperte 62 mq, rendita 340,86 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“*14. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 2, foglio 77, p.lla 1055, sub 19, cat. A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita Euro:340,86*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“*14. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala B, piano 2 e*



*consisto al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 19 Ctg. A/2, vani 3”  
entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.*

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 19 risulta accatastato l’appartamento avente accesso al 2° piano del corpo di fabbrica B, sul lato nord ovest del pianerottolo. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con appartamento identificato dal sub 18, area esterna privata annessa ad appartamento sub 14, Traversa Calli, appartamento identificato dal sub 20, pianerottolo del corpo B. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano secondo un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) a quello rilevato nel corso del sopralluogo del 15.03.2023 a meno delle seguenti **difformità di prospetto**:

- ✓ traslazione dell’infisso esterno del servizio igienico.

#### **E.4.2 Confini.**

L’appartamento identificato dal sub 19 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con appartamento identificato dal sub 18;
- a nord-ovest con area esterna privata annessa ad appartamento identificato dal sub 14;
- a nord-est con Traversa Calli;
- a sud-est, con appartamento identificato dal sub 20 e pianerottolo del corpo B (*cf. Allegato*).

#### **E.4.3 Descrizione**

L’immobile oggetto di esecuzione è sito al piano secondo del corpo di fabbrica B, e ha accesso attraverso una porta di caposcala posta sul lato nord-ovest del pianerottolo; destinato a civile abitazione ha un’altezza di 2,70 m.

Prospiciente, a nord ovest sull’area esterna privata annessa all’appartamento identificato dal sub 14, attraverso un balcone (S=7,87mq), e a nord est sulla Traversa Calli attraverso un secondo balcone (S=6,51mq), l’immobile ha accesso nel vano soggiorno-pranzo (S=20,65mq), collegato a uno spazio di disimpegno (S=4,09mq) da cui si accede al servizio igienico (S=4,57mq), alla camera 1 (S=13,09mq) e alla camera 2 (S=8,45mq) per una **superficie utile complessiva pari a 50,85 mq** -*cf. Allegato*).

L’immobile presenta le seguenti finiture:



- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone;
  - Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc;
  - Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione del servizio igienico;
  - Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nel servizio igienico;
  - Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m nell'angolo cottura del soggiorno;
  - Servizio igienico dotato di: lavabo, bidet, wc, piatto doccia;
- Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:
- Impianto idrico;
  - Impianto elettrico conforme alla regola d'arte;
  - Impianto citofonico;
  - Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna collegata alle bombole di gpl (sul balcone);

#### **E.4.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità nel corso del sopralluogo del 29.03.2023:

- nella camera 1 macchie di condensa nella parte alta della parete nord-est;
- nella camera 2 macchie di condensa nella parte alta della parete nord-est;
- nel servizio igienico macchie di condensa nella parte alta della parete nord-ovest, sopra l'infisso;
- nell'angolo cottura macchie di umidità e di muffa nella parte bassa della parete est a confine con il disimpegno;
- nel disimpegno macchie di umidità e di muffa nella parte bassa della parete ovest a confine con il disimpegno;
- mostra della porta di comunicazione tra l'angolo cottura e il disimpegno tagliata nella parte bassa.



## **6.E.5 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 20**

### **E.5.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B, Piano 2° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 20, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72 mq totale, escluse aree scoperte 68 mq, rendita 397,67 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l’immobile viene così individuato:

“*15. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 20, cat. A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita Euro:397,67*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“*15. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala B, piano 2 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 20 Ctg. A/2, vani 3,5*”  
entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 20 risulta accatastato l’appartamento avente accesso al 2° piano del corpo di fabbrica B, sul lato est del pianerottolo. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con pianerottolo del corpo B, appartamento identificato dal sub 19, Traversa Calli, corpo scale-ascensore. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano secondo un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) a quello rilevato nel corso del sopralluogo del 29.03.2023 a meno di **difformità di distribuzione interna:**

- ✓ diversa inclinazione dei tramezzi dove si aprono le porte d’accesso delle due camere e del servizio igienico.



### **E.5.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 20 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con pianerottolo del corpo B;
- a nord-ovest con appartamento identificato dal sub 19;
- a nord-est con Traversa Calli;
- a sud-est, con vano scale-ascensore del corpo B (*cf. Allegato*).

### **E.5.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano secondo del corpo di fabbrica B e ha accesso dal vano scale sul lato nord-est del pianerottolo. Prospiciente a nord-est su Traversa Calli attraverso un balcone (S=6,27mq) e un terrazzino coperto e chiuso su tra lati (S=2,94mq) ha accesso nel vano soggiorno pranzo (S=25,53mq), collegato ad uno spazio di disimpegno (S=2,21mq), da cui si accede alla camera 1 (S=14,27mq), alla camera 2 (S=7,80mq) e al servizio igienico (S=4,48mq) per una **superficie utile complessiva pari a 54,29 mq** -*cf. Allegato*).

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione del servizio igienico;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nel servizio igienico;
- Rivestimento di dimensioni 20x20 cmq per un'altezza pari a 2,20 m nell'angolo cottura del soggiorno;
- Servizio igienico dotato di: lavatoio, bidet, wc, doccia di dimensioni 70x70 cmq con porta a soffietto.

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte;



- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio ma caldaia esterna mancante; sul terrazzino è presente uno scaldacqua alimentato da bombole di gpl;

#### **E.5.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità nel corso del sopralluogo del 29.03.2023:

- nella camera 1 macchie di condensa sul soffitto e sulle pareti (l'appartamento è poco areato);
- nella camera 2 macchie di condensa sul soffitto e sulle pareti (l'appartamento è poco areato);
- nel servizio igienico macchie di condensa sul soffitto ma in misura minore;
- nell'angolo cottura pavimentazione rimossa per una superficie di dimensioni (1,50x0,80) per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria (infiltrazioni alla sigg.ra Torraca al piano sottostante nell'immobile identificato dal sub 15).

#### **6F. Piano Terzo – appartamenti individuati dalla part. 1055 sub 21, sub 22 e sub 24.**

##### **6.F.1 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 21**

##### **F.1.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B, Piano 3° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 21, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 72 mq totale, escluse aree scoperte 70 mq, rendita 340,86 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“16. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano*



1, foglio 77, p.lla 1055, sub 21, cat. A/2, classe 7, consistenza 3 vani, rendita Euro:340,86”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“16. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala B, piano 3 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 77 p.lla 1055 sub. 21** Ctg. A/2, vani 3”  
entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 21 risulta accatastato l’appartamento avente accesso al 3° piano del corpo di fabbrica B, sul lato sud ovest del pianerottolo. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con vanella condominiale, appartamento identificato dal sub 10, appartamento identificato dal sub 22, pianerottolo del corpo B, area esterna. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano terzo un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) a quello rilevato nel corso del sopralluogo del 08.03.2023 a meno della seguente piccola difformità:

- ✓ lieve traslazione della porta di ingresso

#### **F.1.2 Confini.**

L’appartamento identificato dal sub 21 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con vanella condominiale e appartamento identificato dal sub 10;
- a nord-ovest con appartamento identificato dal sub 22;
- a nord-est con pianerottolo del corpo B;
- a sud-est, con area esterna (*cf. Allegato*).

#### **F.1.3 Descrizione**

L’immobile oggetto di esecuzione è sito al piano terzo del corpo di fabbrica B e ha accesso dal vano scale sul lato sud-ovest del pianerottolo. Prospiciente a sud-est su area esterna di accesso al piano interrato attraverso un balcone (S=6,15mq) ha accesso nel vano soggiorno pranzo (S=25,82mq), collegato ad uno spazio di disimpegno (S=2,88mq), da cui si accede al servizio igienico (S=4,38mq) alla camera 1 (S=13,14mq) e alla camera 2 (S=10,93mq) per una **superficie utile complessiva pari a 57,15 mq** -*cf. Allegato*).

L’immobile presenta le seguenti finiture:



- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione del servizio igienico;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nel servizio igienico;
- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m nell'angolo cottura del soggiorno;
- Servizio igienico dotato di: lavabo, bidet, wc, piatto doccia di dimensioni 70x70 cmq;

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte;
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna posta in opera dai conduttori (sul terrazzino);

#### **F.1.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità nel corso del sopralluogo del 08.03.2023 mentre nel corso del sopralluogo del 10.05.2024 è stato rilevato un notevole peggioramento:

- macchie di umidità con spellature della pittura nella parte bassa delle due pareti laterali dell'angolo cottura, la cui parete di fondo confina con il servizio igienico ed è rivestita da piastrelle ceramiche;
- macchie di umidità e di muffa nella parte bassa della parete della camera da letto confinante con il servizio igienico, per l'intera lunghezza, con un'altezza pari a circa 50 cm sui due lati, arrivando anche vicino alla presa elettrica a est, e a circa 70 cm nella parte centrale, dietro il cassettone, in linea d'aria con il piatto doccia del servizio igienico.;
- nell'angolo sud della camera da letto 2 macchie di umidità e di muffa in



corrispondenza della linea di gronda esterna.

## **6.F.2 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 22**

### **F.2.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B, Piano 3° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 22, categoria A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 55 mq totale, escluse aree scoperte 47 mq, rendita 284,05 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cfr. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“17. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 3, foglio 77, p.lla 1055, sub 22, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita Euro:284,05*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“17. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala B, piano 3 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 22 Ctg. A/2, vani 2,5*”  
entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 22 risulta accatastato l'appartamento avente accesso al 3° piano del corpo di fabbrica B, sul lato sud ovest del pianerottolo. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con appartamento identificato dal sub 10, area esterna, appartamento identificato dal sub 18, pianerottolo del corpo B e appartamento identificato dal sub 21. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano terzo un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) a quello rilevato nel corso del sopralluogo del 08.03.2023.

### **F.2.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 22 confina, partendo da sud-ovest e



procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con appartamento identificato dal sub 10;
- a ovest con area esterna;
- a nord con appartamento identificato dal sub 18;
- a nord-est con pianerottolo del corpo B;
- a sud-est, con appartamento identificato dal sub 21 (*cf. Allegato*).

### **F.2.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano terzo del corpo di fabbrica B, e ha accesso attraverso una porta di caposcala posta sul lato sud-ovest del pianerottolo; destinato a civile abitazione ha un'altezza di 2,70 m.

Prospiciente, a ovest sull'area esterna da cui parte la rampa che scende al piano interrato, attraverso un ampio terrazzo (S=25,38mq), ha accesso nel vano soggiorno-pranzo (S=18,93mq), su cui si aprono le porte della camera (S=13,55mq) e del servizio igienico (S=4,40mq) per una **superficie utile complessiva pari a 36,88 mq** (*cf. Allegato*).

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone ad esclusione della porta di accesso alla camera da letto che è del tipo “a scrigno”;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione del servizio igienico;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nel servizio igienico;
- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m nell'angolo cottura del soggiorno;
- Servizio igienico dotato di: lavabo, bidet, wc, piatto doccia di dimensioni 70x70 mq con porta a soffietto;

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;



- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte;
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna (sul terrazzino) alimentata dal serbatoio di gpl condominiale;

#### **F.2.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità nel corso del sopralluogo del 08.03.2023:

- Segni di umidità negli sguinci della porta finestra dell'ingresso-soggiorno (errata pendenza del terrazzino).

#### **6.F.3 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 24**

##### **F.3.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B, Piano 3° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 24, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72 mq totale, escluse aree scoperte 68 mq, rendita 397,67 € ed intestato a:
  - S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

*“18. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 3, foglio 77, p.lla 1055, sub 24, cat. A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita Euro:397,67”;*

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

*“18. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala B, piano 3 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 24 Ctg. A/2, vani 3,5”*  
entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 24 risulta accatastato l'appartamento avente accesso al 3° piano del corpo di fabbrica B, sul



lato est del pianerottolo. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con pianerottolo del corpo B, appartamento identificato dal sub 23, Traversa Calli, corpo scale-ascensore. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano terzo un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) a quello rilevato nel corso del sopralluogo del 22.03.2023.

### **F.3.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 24 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con pianerottolo del corpo B;
- a nord-ovest con appartamento identificato dal sub 23;
- a nord-est con Traversa Calli;
- a sud-est, con vano scale-ascensore del corpo B (*cf. Allegato*).

### **F.3.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano terzo del corpo di fabbrica B e ha accesso dal vano scale sul lato nord-est del pianerottolo. Prospiciente a nord-est su Traversa Calli attraverso un balcone (S=6,26mq) e un terrazzino coperto e chiuso su tra lati (S=2,94mq) ha accesso nel vano soggiorno pranzo (S=25,53mq), collegato ad uno spazio di disimpegno (S=2,21mq), da cui si accede alla camera 1 (S=14,27mq), alla camera 2 (S=7,80mq) e al servizio igienico (S=4,55mq) per una **superficie utile complessiva pari a 54,36 mq** -*cf. Allegato*).

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone tranne quello di collegamento tra soggiorno e disimpegno che è in tamburato con finitura in laminato bianco e maniglia metallica;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione del servizio igienico;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nel servizio igienico;



- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m nell'angolo cottura del soggiorno;
- Servizio igienico dotato di: lavatoio, bidet, wc, doccia di dimensioni 70x70 cmq con porta a soffietto.

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte;
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna sul terrazzino alimentato da bombole di gpl.

### **F.3.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità nel corso del sopralluogo del 22.03.2023:

- Nel vano soggiorno-pranzo macchie di umidità e muffa nella parte alta della parete esterna nord-est;
- nel servizio igienico macchie di umidità e muffa nella parte alta della parete esterna nord-est;
- nella camera 2 macchie di umidità e muffa nella parte alta dell'angolo est e della parete esterna nord-est;
- nella camera 1 macchie di umidità e muffa nella parte alta dell'angolo sud;
- rottura del muro esterno in prossimità della caldaia;
- punto di rottura del rivestimento del servizio igienico (sopra lavabo);
- mancanza del flutto e della placca di un punto dell'impianto elettrico dietro la porta che mette in comunicazione il soggiorno con il disimpegno;
- porta che mette in comunicazione il soggiorno con il disimpegno diversa dalle altre per colore e maniglia.

## **6G. Piano Quarto e Piano Quinto Sottotetto – appartamenti individuati dalla part. 1055 sub 25, sub 26 e sub 27.**

### **6.G.1 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 25**

#### **G.1.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B, Piano 4° e 5° Sottotetto ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:



- Fig.77 Part.1055, sub 25, categoria A2, classe 7, consistenza 10,5 vani, superficie catastale 228 mq totale; escluse aree scoperte 216 mq - rendita 1.193,02 € ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l’immobile viene così individuato:

“19. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 4-5, foglio 77, p.lla 1055, sub 25, cat. A/2, classe 7, consistenza 10,5 vani, rendita Euro:1.193,02*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“19. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala B, piano 4-5 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 25 Ctg. A/2, vani 10,5*”

entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale, datata 16.09.2014, risulta che con la p.lla 1055 sub 25 risulta accatastato l’appartamento avente accesso al 4° piano del corpo di fabbrica B, collegato con una scala interna al piano sottotetto. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario,

- al quarto piano con corte comune, appartamento identificato dal sub 26, pianerottolo del corpo B, corte comune;
- al quinto piano sottotetto con corte comune, appartamento identificato dal sub 26, appartamento identificato dal sub 27, corte comune.

La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta:

- al piano quarto un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) mentre si rilevano **difformità della distribuzione interna** rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 21.09.2023, quali:

- ✓ presenza di tramezzo divisorio nel servizio igienico e parte dello stesso che diventa disimpegno;



- ✓ presenza di n. 2 tramezzi che definisce la formazione di n. 2 camere;
- al piano quinto sottotetto un immobile congruente per dimensioni planimetriche mentre altimetricamente c'è una **difformità nell'altezza massima pari a 2,65m>2,60m (2,70m rilevati al grezzo) e nell'altezza minima dei prospetti sud-est pari a 2,13m<2,24 m (2,34m rilevati al grezzo)** e **difformità della distribuzione interna** rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 21.09.2023, quali:
  - ✓ diversa posizione del servizio igienico.

### **G.1.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 25 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con area esterna condominiale;
- a nord-ovest con appartamento identificato dal sub 26 e pianerottolo del corpo B;
- a nord-est, con pianerottolo del corpo B al quarto piano e con appartamento identificato dal sub 27 al quinto piano;
- a sud-est, con area esterna (*cf. Allegato*).

### **G.1.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano quarto e quinto sottotetto del corpo di fabbrica B, collegati da una scala con gradini in ferro zincato, e ha accesso dal solo quarto piano attraverso una porta di caposcala posta sul lato sud est del pianerottolo.

L'immobile destinato a civile abitazione al piano quarto ha un'altezza di 2,70 m; destinato a deposito sottotetto al piano 5° ha un'altezza variabile, al grezzo, tra un massimo di 2,70 m al colmo e un minimo di 2,24 m alla quota d'imposta,

#### **Piano Quarto**

Prospiciente, a sud-ovest, sull'area esterna condominiale attraverso un terrazzo (S=16,32mq), e a sud-est sull'area esterna, su parte della quale vi è l'accesso al piano interrato, attraverso due balconi, uno più grande a est (S=12,56mq), l'altro più piccolo a sud (S=7,81mq), ha accesso in un grande e unico ambiente (S=78,29mq), collegato a un servizio igienico (S=5,67mq), e a un ripostiglio (S=1,79mq) a nord-est e a un secondo servizio igienico (S=4,04mq), nell'ala sud ovest, per una **superficie utile totale pari a 81,90 mq.** Nella parte centrale addossata alla parete nord-ovest



c'è una scala in ferro zincato che porta al piano sottotetto di pertinenza. Allo stato attuale l'immobile non risulta completo, in quanto non è presente una camera da letto e mancano parte della pavimentazione, i rivestimenti, l'infisso esterno dello spazio di disimpegno, i sanitari e la tinteggiatura.

#### Piano Quinto Sottotetto

Prospiciente, a sud-est, sull'area esterna, su parte della quale vi è l'accesso al piano interrato, attraverso due balconi, uno più grande a est (S=18,26mq), l'altro più piccolo a sud (S=7,81mq), ha accesso dalla scala in ferro zincato, proveniente dall'appartamento sottostante, in un grande e unico ambiente (S=86,76mq), collegato al solo servizio igienico (S=4,00mq), posto nell'ala sud ovest, per una **superficie utile totale pari a 90,67 mq** (cfr. *Allegato*) L'immobile è allo stato grezzo in quanto mancano l'intonaco, il masseto, i pavimenti, i rivestimenti, l'infisso esterno dello spazio di disimpegno, parte dell'impianto elettrico (presente solo per le tubazioni e cassette di derivazione), gli igienici, le porte interne e la tinteggiatura.

L'**appartamento al 4° piano** presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni scorrevoli in legno tamburato color noce con maniglie in ottone al piano quarto nel ripostiglio e nel servizio igienico (mancante nel servizio igienico nell'ala sud-ovest);
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc al piano secondo e da scurettili in alluminio al piano sottotetto (manca grande infisso centrale nello spazio di disimpegno 4,20\*1,20);
- Pavimentazione in listelli ceramici simil parquet solo in parte del 4° piano completamente danneggiata dall'acido del guano di colombi;
- Rivestimento nei servizi igienici e nell'angolo cottura assente;
- Pezzi igienici assenti;

Nell'**appartamento al 4° piano** sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico dei servizi igienici e dell'angolo cottura, quest'ultimo previsto sulla parete sud di fondo (dove in progetto era prevista una camera);
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte completo di piastre di copertura dei punti prese;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio danneggiati dall'acido del guano di colombi e caldaia assente;



- Impianto citofonico.

Il **deposito- stenditoio al piano 5° sottotetto** si presenta allo stato grezzo con le seguenti caratteristiche:

- impianti tecnologici sottotraccia quali: elettrico, idrico (carico e scarico) e sanitario;
- Infissi esterni in alluminio provvisti di scuri (manca grande infisso centrale nello spazio di disimpegno 4,20\*1,20);

#### **G.1.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità:

- al piano 4° a destinazione residenziale non risulta realizzata una camera da letto;
- l'appartamento, nel corso delle operazioni peritali si è rilevato pressoché inaccessibile in quanto completamente “invaso” dal guano di colombi, che ha un alto potere corrosivo, contiene diversi agenti patogeni, quali la salmonella e l'escherichia coli, e trasmette malattie quali la psittacosi e la toxoplasmosi. L'immobile è stato oggetto di trattamento di sanificazione da parte di ditta specializzata, che ha azzerato i rischi di trasmissione di malattie, ma la pavimentazione e i radiatori risultano comunque corrosi e rovinati.

#### **6.G.2 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 26**

##### **G.2.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B, Piano 4° e 5° Sottotetto ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 26, categoria A/2, classe 7, consistenza 10 vani, superficie catastale Totale: 206 mq; Totale escluse aree scoperte: 194 mq - rendita 1.136,21 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:



“20. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 4-5, foglio 77, p.lla 1055, sub 26, cat. A/2, classe 7, consistenza 10 vani, rendita Euro: 1.136,21”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“19. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala B, piano 4-5 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 77 p.lla 1055 sub. 26 Ctg. A/2, vani 10**” entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale, datata 16.09.2014, risulta che con la p.lla 1055 sub 26 risulta accatastato l’appartamento avente accesso al 4° piano del corpo di fabbrica B, collegato con una scala interna al piano sottotetto. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario,

- al quarto piano con corte comune, appartamento identificato dal sub 27, pianerottolo del corpo B e appartamento identificato dal sub 25;
- al quinto piano sottotetto con corte comune, appartamento identificato dal sub 26, appartamento identificato dal sub 25, corte comune.

La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta:

- ai due piani la traslazione di circa 1,00 m della scala interna di collegamento;
- al piano quarto un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) mentre si rilevano **difformità della distribuzione interna** rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 22.02.2023, quali:
  - ✓ minore superficie del servizio igienico, con traslazione dei tramezzi per circa 35 cm in lunghezza e 25 cm in larghezza;
  - ✓ leggere traslazioni degli infissi interni: della porta d’ingresso principale e del servizio igienico.
- al piano quinto sottotetto un immobile congruente per dimensioni planimetriche mentre altimetricamente c’è una **difformità nell’altezza massima pari a 2,65m>2,64m (2,74m rilevati al grezzo) e nell’altezza minima pari a 2,13m<2,14 m (2,24m rilevati al grezzo)** e **difformità della distribuzione interna** rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 22.02.2023, quali:
  - ✓ presenza di n.1 tramezzo che delimita la lavanderia in progetto;



✓ leggera traslazione dell'infisso interno del servizio igienico.

### **G.2.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 26 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con area esterna condominiale;
- a nord-ovest con area esterna;
- a nord-est, con appartamento identificato dal sub 27 al quinto piano;
- a sud-est, con pianerottolo del corpo B e appartamento identificato dal sub 25 al 4° piano, e solo appartamento identificato dal sub 25 al 5° piano (*cf. Allegato*).

### **G.2.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano quarto e quinto sottotetto del corpo di fabbrica B, collegati da una scala con gradini in ferro zincato, e ha accesso dal solo quarto piano attraverso una porta di caposcala posta sul lato nord ovest del pianerottolo. L'immobile destinato a civile abitazione al piano quarto ha un'altezza di 2,70 m; destinato a deposito sottotetto al piano 5° ha un'altezza variabile, al grezzo, tra un massimo di 2,74 m al colmo e un minimo di 2,24 m alla quota d'imposta.

#### **Piano Quarto**

Prospiciente, a sud-ovest, sull'area esterna condominiale attraverso un terrazzo che diventa una vera e propria balconata a nord-ovest (S=46,10mq), dove vi è l'accesso al piano interrato, ha accesso in un grande ambiente soggiorno-pranzo (S=53,42mq), collegato a nord-ovest a un servizio igienico (S=6,43mq), a sud-ovest alla cucina (S=18,81mq), dalla quale si accede a un vano lavanderia (S=4,22mq), per una **superficie utile totale pari a 82,88 mq**. Sulla parete sud-est c'è una scala in ferro zincato che porta al piano sottotetto di pertinenza. Allo stato attuale la parte di immobile è completo.

#### **Piano Quinto Sottotetto**

Prospiciente, a nord-ovest, sull'area esterna dove vi è l'accesso al piano interrato, attraverso un balcone (S=21,82mq), ha accesso dalla scala in ferro zincato, proveniente dall'appartamento sottostante, in un grande e unico ambiente (S=72,03mq), collegato al solo servizio igienico (S=8,44mq), per una superficie utile totale pari a 80,47 mq (*cf. Allegato*) L'immobile è allo stato grezzo in quanto mancano l'intonaco, i pavimenti, i rivestimenti, parte dell'impianto elettrico



(presente solo per le tubazioni e cassette di derivazione), gli igienici, le porte e la tinteggiatura.

L'appartamento al 4° piano presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni in legno tamburato color noce;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento in avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore grigio posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione del servizio igienico;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nella lavanderia;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore scuro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nel servizio igienico;
- Pavimentazione di colore chiaro e rivestimento di colore scuro entrambi di dimensioni 33x33 cmq per un'altezza pari a 2,30 m nell'angolo cottura.

Il servizio igienico è dotato di:

- Lavabo, bidet, wc, piatto doccia di dimensioni 70x70 cmq completi di rubinetteria;

La lavanderia è dotata del solo lavatoio.

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte con quadro sulla parete a nord-est dell'ingresso,
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio senza caldaia.

Il **deposito- stenditoio al piano 5° sottotetto** si presenta allo stato grezzo con le seguenti caratteristiche:

- impianti tecnologici sottotraccia quali: elettrico, idrico (carico e scarico) e sanitario;
- Infissi esterni in alluminio provvisti di scuri;

#### **G.2.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità:



- al piano 4° a destinazione residenziale non risulta realizzata una camera da letto;
- al piano 4° sono presenti infiltrazioni d'acqua sulla parete sud-ovest della cucina per tutta l'altezza;
- al 4° piano sulla parete della cucina prospiciente sul terrazzino l'intonaco non è realizzato a opera d'arte.

### **6.G.3 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 27**

#### **G.3.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B, Piano 4° e 5° Sottotetto ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 27, categoria A/2, classe 7, consistenza 10 vani, superficie catastale Totale: 215 mq; Totale escluse aree scoperte: 194 mq - rendita 1.136,21 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

*“21. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala B, Piano 4-5, foglio 77, p.lla 1055, sub 27, cat. A/2, classe 7, consistenza 10 vani, rendita Euro: 1.136,21”;*

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

*“21. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala B, piano 4-5 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 77 p.lla 1055 sub. 27** Ctg. A/2, vani 10”*  
entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale, datata 16.09.2014, risulta che con la p.lla 1055 sub 27 risulta accatastato l'appartamento avente accesso al 4° piano del corpo di fabbrica B, collegato con una scala interna al piano sottotetto. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario,



- al quarto piano con pianerottolo del corpo B, appartamento identificato dal sub 26 a sud-ovest e corte comune sugli altri lati;
- al quinto piano sottotetto con appartamento identificato dal sub 25, appartamento identificato dal sub 26 e corte comune sugli altri lati.

La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta:

- ai due piani la traslazione di circa 0,35 m e la maggiore larghezza della scala interna di collegamento;
- al piano quarto un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) mentre si rilevano **difformità della distribuzione interna** rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 22.02.2023, quali:
  - ✓ presenza di n. 3 tramezzi che delimitano una camera e un servizio igienico;
  - ✓ diversa geometria del terrazzo sul lato sud-est.
- al piano quinto sottotetto un immobile congruente per dimensioni planimetriche mentre altimetricamente c'è una **lieve difformità nell'altezza massima pari a 2,65m>2,64m (2,74m rilevati al grezzo) mentre l'altezza minima è pari a 2,13m=2,13 m (2,23m rilevati al grezzo) e difformità della distribuzione interna** rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 22.02.2023, quali:
  - ✓ presenza di n.3 tramezzi che delimitano la lavanderia nell'angolo est

### **G.3.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 27 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con ballatoio corpo scala B, appartamento identificato dal sub 26 e corte comune;
- a nord-ovest sud con area esterna di pertinenza degli immobili identificati dai sub 14 e sub 73;
- a nord-est con Traversa Calli;
- a sud-est con area esterna e corpo ascensore e ballatoi del corpo B al piano 4° e area esterna al piano 5° (*cf. Allegato*).

### **G.3.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano quarto e quinto sottotetto del



corpo di fabbrica B, collegati da una scala con gradini in ferro zincato, e ha accesso dal solo quarto piano attraverso una porta di caposcala posta sul lato nord ovest del pianerottolo. L'immobile destinato a civile abitazione al piano quarto ha un'altezza di 2,70 m; destinato a deposito sottotetto al piano 5° ha un'altezza variabile, al grezzo, tra un massimo di 2,74 m al colmo e un minimo di 2,23 m alla quota d'imposta.

#### Piano Quarto

Prospiciente, a sud-ovest, nord-ovest e nord-est sull'area esterna attraverso un ampio terrazzo (S=106,49mq), ha accesso in un grande ambiente unico soggiorno-pranzo (S=65,91mq), collegato a sud-est a un servizio igienico (S=7,08mq), e con l'impianto idrico proprio di un angolo cottura sulla parete di fondo nord-est, per una **superficie utile totale pari a 72,99 mq**. Sulla parete sud-ovest c'è una scala in ferro zincato che porta al piano sottotetto di pertinenza. Allo stato attuale l'immobile è incompleto, in quanto manca la pavimentazione, il rivestimento nell'angolo cottura e nel servizio igienico, apparecchiature igieniche (c'è solo piatto doccia) e rubinetteria, caldaia, porte interne e opere di pittura.

#### Piano Quinto Sottotetto

Prospiciente a nord-ovest e nord-est sull'area esterna attraverso una lunga balconata (S=25,82mq), ha accesso dalla scala in ferro zincato, proveniente dall'appartamento sottostante, in un grande e unico ambiente (S=79,65mq), collegato al solo servizio igienico ad ovest (S=5,69mq), per una superficie utile totale pari a 85,34 mq (*cf. Allegato*) L'immobile è allo stato grezzo in quanto mancano l'intonaco, il massetto, i pavimenti, i rivestimenti, parte dell'impianto elettrico (presente solo per le tubazioni e cassette di derivazione), gli igienici, le porte interne e la tinteggiatura.

L'appartamento al 4° piano presenta i seguenti impianti e finiture:

- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento in avvolgibili in pvc;
- Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:
- Impianto idrico;
  - Impianto elettrico (tubazioni e cassette di derivazione),
  - Impianto citofonico;
  - Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio senza caldaia.



Il deposito- stenditoio al piano 5° sottotetto si presenta allo stato grezzo con le seguenti caratteristiche:

- impianti tecnologici sottotraccia quali: elettrico, idrico (carico e scarico) e sanitario;
- Infissi esterni in alluminio provvisti di scuri.

### **G.3.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità:

- al piano 4° a destinazione residenziale non risulta realizzata neanche una camera da letto.

## **7. Quesito n.4 – Identificazione e descrizione degli immobili siti nel corpo di fabbrica C.**

### **7H. Piano Primo – appartamenti individuati dalla part. 1055 sub 28, sub 29, sub 35, sub 36**

#### **7.H.1 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 28**

##### **H.1.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala C, Piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 28, categoria A2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 91 mq totale, escluse aree scoperte 81 mq, rendita 454,48 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“*22. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala C, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 28, cat. A/2, classe 7, consistenza 4 vani, rendita Euro:454,48*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022



viene indicato come:

“22. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala C, piano 1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 28 Ctg. A/2, vani 4*” entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale, datata 16.09.2014, risulta che con la p.lla 1055 sub 28 risulta accatastato l’appartamento sito al 1° piano del corpo C, confinante sul lato sud-ovest con corte comune, a nord-ovest con androne condominiale-vano scale e con appartamento individuato dal sub 29, a nord-est con terrazza appartamento individuato dal sub 35 e terrazza appartamento individuato dal sub 73, a sud est con terrazza appartamento individuato dal sub 12, terrazza appartamento individuato dal sub 4 e area esterna. La planimetria agli atti del Catasto riporta un immobile congruente allo stato di fatto per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) a meno della:

- diversa posizione delle porte del 1° servizio igienico e della 1° camera.

### **H.1.2 Confini.**

L’appartamento identificato dal sub 28 confina:

- a sud-est con terrazza dell’appartamento individuato dal sub 12, terrazza dell’appartamento individuato dal sub 4 e area esterna condominiale;
- a sud-ovest con area esterna condominiale;
- a nord-ovest con androne condominiale-vano scale, con appartamento individuato dal sub 29 e con terrazza dell’appartamento individuato dal sub 35;
- a nord-est con terrazza degli appartamenti individuati dai sub 35 e 73 (*cf. Allegato*).

### **H.1.3 Descrizione**

L’immobile oggetto di esecuzione è sito al piano primo del corpo di fabbrica C, e ha accesso attraverso una porta di caposcala posta a sud dell’androne condominiale.

L’immobile destinato a civile abitazione ed avente un’altezza di 2,70 m, ha un terrazzo lungo il prospetto sud-ovest (S=18,28mq), e un terrazzo lungo il prospetto nord-est (S=30,11mq) nella corte interna. Ha accesso nell’ingresso-soggiorno (S=21,26mq), dove sulla parete nord-est c’è l’angolo cottura, e nell’angolo nord si accede al disimpegno (S=3,92mq) da cui partendo da sud e procedendo in senso antiorario si accede al servizio igienico 1 (6,38mq), alla camera da letto 2 (S=13,98mq), al servizio igienico 2 (3,35mq), alla camera da letto 1 (S=17,74mq),



per una **superficie utile complessiva pari a 66,63 mq** (cfr. *Allegato*).

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni in legno tamburato color noce;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento in avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione dei servizi igienici;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nei due servizi igienici;
- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m nell'angolo cottura del soggiorno.

I servizi igienici sono dotati di:

- nel servizio igienico grande: bidet, wc e vasca da bagno (manca lavabo);
- nel secondo servizio igienico: wc e lavatoio

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte con quadro sulla parete sud-ovest dietro la porta d'ingresso;
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia assente (è stata smontata);
- Impianto di climatizzazione costituito da un condizionatore monosplit, formato da un'unità interna (nel soggiorno-pranzo) collegato a un'unità esterna (sul terrazzino) posta in opera da chi deteneva il possesso all'epoca del sopralluogo.

#### **H.1.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità:

- macchie di umidità nella parte bassa degli sguinci degli infissi delle due camere;
- macchie di umidità nell'angolo nord del soffitto della camera 1;
- macchie di umidità sul soffitto del servizio igienico in corrispondenza dell'infisso.



## **7.H.2 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 29**

### **H.2.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala C, Piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 29, categoria A2, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 100 mq totale, escluse aree scoperte 89 mq, rendita 511,29 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

*“23 Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala C, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 29, cat. A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita Euro:511,29”;*

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

*“23. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala C, piano 1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 29 Ctg. A/2, vani 4,5”*

entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale, datata 16.09.2014, risulta che con la p.lla 1055 sub 29 risulta accatastato l'appartamento sito al 1° piano del corpo C, confinante sul lato sud-ovest e a nord-ovest con Traversa Calli, a nord-est con appartamento individuato dal sub 35, a sud-est con appartamento individuato dal sub 28, androne condominiale e corpo ascensore. La planimetria agli atti del Catasto riporta un immobile congruente allo stato di fatto per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) mentre si rilevano le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo del 05.04.2024:



- minori dimensioni del servizio igienico 2 attraverso la mancata realizzazione di 2 piccoli tramezzi e diversa posizione della porta d'ingresso;
- assenza del tramezzo sud-ovest e realizzazione di un tramezzo sud-est della 1° camera da letto per la presenza di un disimpegno;

### **H.2.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 29 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con corte comune e proprietà di terzi;
- a nord-ovest con Traversa Calli;
- a nord-est con appartamento individuato dal sub 35;
- a sud-est con appartamento individuato dal sub 28, androne condominiale e corpo ascensore. (cfr. *Allegato*).

### **H.2.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano primo del corpo di fabbrica C, e ha due accessi: il primo attraverso una porta di caposcala posta a nord dell'androne condominiale e il secondo nella parte esterna da Traversa Calli attraverso un cancello in ferro.

L'immobile destinato a civile abitazione ed avente un'altezza di 2,70 m, è prospiciente la Traversa Calli attraverso un terrazzo lungo il prospetto sud-ovest che prosegue lungo il lato nord-ovest (S=48,91mq). Ha accesso nell'ingresso-soggiorno (S=32,38mq), dove lungo il tramezzo nord-ovest c'è l'angolo cottura e si accede al disimpegno (S=3,25mq) da cui, partendo da sud e procedendo in senso orario si accede al servizio igienico 1 (5,84mq), alla camera da letto 2 (S=13,24mq), alla camera da letto 1 (S=15,90mq) direttamente collegata al servizio igienico 2 (4,91mq), per una **superficie utile complessiva pari a 75,52 mq** (cfr. *Allegato*).

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni in legno tamburato color noce;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento in avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione dei servizi igienici;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nei due servizi igienici;



- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m nell'angolo cottura del soggiorno.

I servizi igienici sono dotati di:

- nel servizio igienico grande: wc, bidet, lavabo e vasca da bagno;
- nel secondo servizio igienico: wc, attacchi per bidet e lavatoio, piatto doccia 70x100 senza box

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte;
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia sul terrazzino collegata a bombole di gpl;
- Estintore dell'Impianto antincendio sul terrazzino.

#### **H.2.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità:

- macchie di umidità nella parte bassa degli sguinci degli infissi delle camere 1 e 2;
- macchie di condensa sulla parete a sud dell'infisso della camera 2;
- condensa sul soffitto e sulla parete nord ovest ai due lati dell'infisso della camera 1.

#### **7.H.3 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 35**

##### **H.3.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala C, Piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 35, categoria A2, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 57 mq totale, escluse aree scoperte 53 mq, rendita 284,05 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così



individuato:

“28. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala C, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 35, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita Euro:284,05”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“28. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala C, piano 1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 35 Ctg. A/2, vani 2,5” entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale, datata 16.09.2014, risulta che con la p.lla 1055 sub 35 risulta accatastato l’appartamento sito al 1° piano del corpo C, confinante sul lato sud-ovest con appartamento individuato dal sub 29, a nord-ovest con Traversa Calli, a nord-est con appartamento individuato dal sub 36, a sud-est con appartamento individuato dal sub 28. La planimetria agli atti del Catasto riporta un immobile congruente allo stato di fatto per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) mentre si rilevano le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo del 12.04.2024:

- minore lunghezza del terrazzo nord-ovest;
- traslazione di circa 0,80 m dell’accesso con gradino da Traversa Calli;
- traslazione degli infissi esterni del soggiorno (modifica al prospetto) ed in particolare di: circa 45 cm quello ovest e di circa 20 cm quello nord.

### **H.3.2 Confini.**

L’appartamento identificato dal sub 35 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con appartamento individuato dal sub 29;
- a nord-ovest con Traversa Calli;
- a nord-est con appartamento individuato dal sub 36;
- a sud-est con appartamento individuato dal sub 28. (*cf. Allegato*).

### **H.3.3 Descrizione**

L’immobile oggetto di esecuzione è sito al piano primo del corpo di fabbrica C, e ha un unico accesso dal civico 13 di Traversa Calli attraverso un cancello in ferro che immette in uno spazio esterno sopraelevato di circa 0,34 m (S=6,91mq). Destinato a civile abitazione ed avente un’altezza di 2,70 m, è altresì dotato di un



terrazzo lungo il prospetto sud-est (S=5,27mq) Ha accesso nell'ingresso-soggiorno (S=23,15mq), dove lungo il tramezzo nord-est c'è l'angolo cottura e dal quale si accede al servizio igienico (6,83mq) e alla camera da letto (S=13,98mq), per una **superficie utile complessiva pari a 43,96 mq** (cfr. Allegato).

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni in legno tamburato color noce;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento in avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione del servizio igienico;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nel servizio igienico;
- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m nell'angolo cottura del soggiorno.

Il servizio igienico è dotato di wc, bidet, lavabo, piatto doccia 70x70 con box con apertura a soffietto

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia sul terrazzino sud-est collegata a bombole di gpl;
- Estintore dell'Impianto antincendio sul terrazzino nord-ovest.

#### **H.3.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità.

#### **7.H.4 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 36**

##### **H.4.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala C, Piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 36, categoria A2, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 47 mq totale, escluse aree scoperte 43 mq, rendita 284,05 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr.



*Allegato)*

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l’immobile viene così individuato:

“*29. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala C, Piano 1, foglio 77, p.lla 1055, sub 36, cat. A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, rendita Euro:284,05*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“*28. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala C, piano 1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 36 Ctg. A/2, vani 2,5*” entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale, datata 16.09.2014, risulta che con la p.lla 1055 sub 36 risulta accatastato l’appartamento sito al 1° piano del corpo C, confinante sul lato sud-ovest e a sud-est con appartamento individuato dal sub 35, a nord-ovest con Traversa Calli, a nord-est con appartamento individuato dal sub 73. La planimetria agli atti del Catasto riporta un immobile congruente allo stato di fatto per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) mentre si rilevano le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo del 05.04.2023:

- traslazione del terrazzo nord-ovest di circa 55 cm in modo da essere allineato all’immobile;
- traslazione di circa 1,60 m dell’accesso con gradino da Traversa Calli;
- traslazione della porta interna della camera;
- minore dimensioni del terrazzo sud-est.

#### **H.4.2 Confini.**

L’appartamento identificato dal sub 36 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con appartamento individuato dal sub 35;
- a nord-ovest con Traversa Calli;
- a nord-est e a sud-est con appartamento individuato dal sub 73 (*cf. Allegato*).

#### **H.4.3 Descrizione**

L’immobile oggetto di esecuzione è sito al piano primo del corpo di fabbrica C,



e ha un unico accesso dal civico 11 di Traversa Calli attraverso un cancello in ferro che immette in uno spazio esterno sopraelevato di circa 0,34 m (S=5,34mq). Destinato a civile abitazione ed avente un'altezza di 2,70 m, è altresì dotato di un piccolissimo terrazzo chiuso su tre lati lungo il prospetto sud-est (S=2,76mq) Ha accesso nell'ingresso-soggiorno (S=17,11mq), dove lungo il tramezzo sud-ovest c'è l'angolo cottura e dal quale si accede al servizio igienico (4,65mq) e alla camera da letto (S=13,65mq), per una **superficie utile complessiva pari a 35,41 mq** (cfr. *Allegato*).

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- Infissi interni in legno tamburato color noce;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento in avvolgibili in pvc;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione del servizio igienico;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nel servizio igienico;
- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m nell'angolo cottura del soggiorno.

Il servizio igienico è dotato di wc, bidet, lavabo, piatto doccia 70x70 con box con apertura a soffietto

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio non messi in funzione in quanto manca la caldaia; sul terrazzino sud-est è presente uno scaldacqua collegato a bombole di gpl;

#### **H.4.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità:

- macchie di condensa sul soffitto della camera da letto in prossimità dell'infilso;
- macchie di umidità negli sguinci dell'infilso della camera da letto.



**7I. Piano Secondo e Terzo Sottotetto – appartamenti duplex individuati dalla part. 1055 sub 31, sub 74 (ex sub 32), sub 75 (ex sub 33), sub 76 (ex sub 30)**

**7.I.1 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 31 (piano 2° e 3° sottotetto)**

**I.1.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala C, Piano 2° e 3° Sottotetto ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 31, categoria A2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 119 mq totale, escluse aree scoperte 111 mq, rendita 568,10 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l’immobile viene così individuato:

“*25. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala C, Piano 2-3, foglio 77, p.lla 1055, sub 31, cat. A/2, classe 7, consistenza 5 vani, rendita Euro:568,10*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“*25. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala C, piano 2-3 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 31 Ctg. A/2, vani 5*”  
entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale, datata 16.09.2014, risulta che con la p.lla 1055 sub 31 risulta accatastato l’appartamento avente accesso al 2° piano del corpo di fabbrica C direttamente collegato al sottotetto di pertinenza al 3° piano. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario,

- al secondo piano con corte comune, appartamento identificato dal sub 74, pianerottolo del corpo C;



- al terzo piano sottotetto con area esterna, sottotetto di pertinenza dell'appartamento identificato dal sub 74, sottotetto di pertinenza dell'appartamento identificato dal sub 76.

La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta:

- a entrambi i piani:
  - ✓ la traslazione di circa 80 cm e una maggiore ampiezza di circa 20 cm della scala interna di collegamento;
- al piano secondo un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) mentre si rilevano le seguenti **difformità** rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 08.03.2023, quali:
  - ✓ traslazione dell'infisso esterno del salone di circa 45 cm;
  - ✓ lieve traslazione della porta d'ingresso;
- al piano terzo sottotetto un immobile congruente per dimensioni planimetriche mentre altimetricamente c'è una **difformità nell'altezza** massima pari a 2,82m>2,76m rilevati e dell'altezza minima pari a 1,96m<1,95m rilevati nel corso del sopralluogo del 08.03.2023. Esso presenta **difformità di prospetto**:
  - ✓ manca la finestra che illumina la scala lungo il prospetto sud-ovest;
  - ✓ maggiori dimensioni del balcone lungo il prospetto nord-ovest;**e di distribuzione interna**:
  - ✓ realizzazione di tramezzo che ingloba parte del disimpegno nel locale stenditoio;
  - ✓ traslazione della porta del servizio igienico;
  - ✓ realizzazione di tramezzo che chiude sul lato nord ovest il locale tecnologico
  - ✓ diverso andamento della parte finale della scala aperta al piano

### **I.1.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 31 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con area esterna condominiale;
- a nord-ovest Traversa Calli;
- a nord-est, con appartamento identificato dal sub 74;
- a sud-est, con pianerottolo del corpo C e vano ascensore al piano 2°, e con



appartamento identificato dal sub 76 e vano ascensore al piano 3° sottotetto (*cf. Allegato*).

### **I.1.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano secondo e terzo sottotetto del corpo di fabbrica C, e ha accesso dal solo secondo piano attraverso una porta di caposcala posta sul lato nord-ovest del pianerottolo. Destinato a civile abitazione ha un'altezza di 2,70 m al piano secondo e variabile tra un massimo di 2,76 m al colmo e un minimo di 1,95 m alla quota d'imposta al piano sottotetto, collegati da una scala con gradini in ferro zincato.

#### **Piano Secondo**

Prospiciente, a sud-ovest, sull'area esterna attraverso un balcone (S=11,18mq), ha accesso nell'ingresso-soggiorno (S=27,42mq), sulle cui pareti nord ovest e nord est c'è l'angolo cottura, collegato a una camera (S<sub>1</sub>=14,13mq) e al servizio igienico (S=3,97mq) per una **superficie utile totale pari a 45,52 mq.**

#### **Piano Sottotetto**

Prospiciente, a sud-ovest e nord-ovest, sull'area esterna e Traversa Calli attraverso un lungo balcone a L (S=18,02mq), ha accesso dalla scala che parte dal piano sottostante chiusa da una porta interna in un grande vano/disimpegno (S=24,00mq), dal quale a nord ovest si accede a una camera delimitata da tramezzi ma non chiusa da un infisso (S<sub>2</sub>=13,71mq), e al servizio igienico (S=4,08mq) per una **superficie utile totale pari a 42,50 mq** (*cf. Allegato*)

L'immobile presenta le seguenti finiture ai due piani:

- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone al piano secondo e al piano sottotetto;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc al piano secondo e da scuretti in alluminio al piano sottotetto;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione dei servizi igienici;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nei servizi igienici;



- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m sulla parete nord-ovest e di pari dimensioni ma di colore simile nella fascia centrale per un'altezza di 1,50 m della parete nord-est dell'angolo cottura del soggiorno;

Il servizio igienico al piano secondo è dotato di:

- Lavabo, bidet (divelto), wc, piatto doccia divelto che ha creato rotture nella pavimentazione per una superficie pari a (0,70x1,20) mq;

Il servizio igienico al piano sottotetto è dotato di:

- Lavatoio, wc, bidet, piatto doccia di dimensioni 70x70 cmq con box;
- Scale di collegamento dei due piani in ferro zincato con parapetto rivestito in cartongesso

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico con piastra di rivestimento della centralina mancante newl disimpegno al piano 2°;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte incompleto di piastre di copertura dei punti prese e con parti aggiunte in canaline esterne al piano sottotetto,
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia sul terrazzino al piano secondo; nel corso delle operazioni, come riferito dal custode giudiziario, si è riscontrato che **la caldaia era priva di scheda madre e quindi ne è stata autorizzata la sostituzione con quella presente nell'appartamento individuato dal sub 12;**

#### **I.1.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità:

- cartongesso del parapetto della scala e del sottoscala danneggiato;
- piastra di rivestimento della centralina dell'impianto idrico mancante;
- nella camera 2 del piano sottotetto parte dell'impianto elettrico è in canaline esterne;
- pannello di rivestimento interno della porta blindata divelto;
- piatto doccia del servizio igienico del 2° piano divelto e pavimentazione danneggiata;
- porta del servizio igienico del 3° piano sottotetto divelta;



- integrazione impianto elettrico nella 3° camera del 3° piano sottotetto in canaline esterne;
- piastrelle dell'angolo cottura differenti sulle due pareti.

### **7.I.2 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 74 (ex sub 32 - piano 2° e 3° sottotetto)**

#### **I.2.1 Estremi Catastali**

Dal confronto con gli elaborati planimetrici allegati alla pratica di accatastamento del complesso immobiliare datato 20.03.2014 (*cf. Allegato*), si deduce che l'immobile allora identificato dal sub 32 soppresso, oggi viene identificato dal sub 74 (Variazione del 18.02.2023 – Diversa distribuzione degli spazi interni – Frazionamento e Fusione - *cf. Allegato*).

Pertanto, l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione e sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala C, Piano 2° e 3° Sottotetto, è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 74, categoria A2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 101 mq totale, escluse aree scoperte 101 mq, rendita 454,48 €

Con indirizzo: **Via Calli n. 1 Scala B Piano 2-3**

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*VARIAZIONE del 18/02/2023 Pratica n. SA0023517 in atti dal 20/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.728723.18/02/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 23517.1/2023)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“26. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala C, Piano 2-3, foglio 77, p.lla 1055, sub 32, cat. A/2, classe 7, consistenza 7 vani, rendita Euro:795,34*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“26. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala C, piano 2-3 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 32 Ctg. A/2, vani 7*”



**entrambi non congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.**

A tal proposito si precisa che:

- nella visura catastale l'immobile è erroneamente indicato nella scala B, mentre invece è sito nella scala C;
- con variazione catastale del 18.02.2023, l'immobile viene identificato con il sub 74 e il sub 32 che lo identificava viene soppresso.

Dalla planimetria catastale, datata 18.02.2023, risulta che con la p.lla 1055 sub 74 risulta accatastato l'appartamento avente accesso al 2° piano del corpo di fabbrica C direttamente collegato al sottotetto di pertinenza al 3° piano. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario,

- al secondo piano con altra u.i.u., corte comune, altra u.i.u. e pianerottolo del corpo C;
- al terzo piano sottotetto con altra u.i.u., corte comune, altra u.i.u..

La planimetria agli atti del Catasto, datata 18.02.2023, riporta:

- a entrambi i piani:
  - ✓ la traslazione di circa 90 cm della scala interna di collegamento;
- al piano secondo un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) mentre si rilevano le seguenti **difformità di prospetto** rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 29.03.2023:
  - ✓ traslazione e diversa dimensione dell'infisso esterno dell'angolo cottura;
  - ✓ leggera traslazione del balcone;
  - ✓ traslazione della porta interna del bagno.
- al piano terzo sottotetto un immobile congruente per dimensioni planimetriche mentre altimetricamente c'è una **difformità nell'altezza (pari a 2,68m<2,62m rilevati (però non è indicata l'altezza massima) e dell'altezza minima pari a 1,88m>1,84m rilevati** nel corso del sopralluogo del 29.03.2023. Esso presenta **difformità di prospetto** quali:
  - traslazione e minore dimensione del balcone;
  - maggiore dimensione della luce lungo il prospetto sud-est.

**I.2.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 74 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con appartamento identificato dal sub 31;



- a nord-ovest con Traversa Calli;
- a nord-est, con appartamento identificato dal sub 75;
- a sud-est, con pianerottolo del corpo C al piano 2°, e con area esterna al piano 3° sottotetto (*cf. Allegato*).

### **I.2.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano secondo e terzo sottotetto del corpo di fabbrica C, e ha accesso dal solo secondo piano attraverso una porta di caposcala posta sul lato nord-ovest del pianerottolo. Destinato a civile abitazione ha un'altezza di 2,70 m al piano secondo e variabile tra un massimo di 2,75 m al colmo e un minimo di 1,84 m alla quota d'imposta al piano sottotetto, collegati da una scala con gradini in ferro zincato la cui struttura è rivestita con pannelli in cartongesso.

#### **Piano Secondo**

Prospiciente, a nord-ovest, su Traversa Calli attraverso un balcone (S=12,68mq), ha accesso nell'ingresso-soggiorno (S=52,91mq), sulla cui parete sud ovest c'è l'angolo cottura, collegato al servizio igienico (S=5,57mq) per una **superficie utile totale pari a 58,48 mq.**

#### **Piano Sottotetto**

Prospiciente, a nord-ovest su Traversa Calli attraverso un balcone (S=12,15mq), ha accesso dalla scala che parte dal piano sottostante in un disimpegno (S=14,90mq), dal quale a nord ovest si accede alle due camere (S<sub>1</sub>=14,29mq e S<sub>2</sub>=12,75mq), e al servizio igienico (S=5,57mq) per una **superficie utile totale pari a 61,63 mq** (*cf. Allegato*)

L'immobile presenta le seguenti **finiture ai due piani:**

- Infissi interni in legno tamburato color bianco con maniglie in alluminio al piano secondo e al piano sottotetto (sostituiti dal precedente locatore);
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc al piano secondo e da scurettili in alluminio al piano sottotetto;
- Zanzariere esterne in alluminio;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione dei servizi igienici;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di



dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nei servizi igienici;

- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m sulla parete nord-ovest e di pari dimensioni ma di colore simile nella fascia centrale per un'altezza di 1,50 m della parete nord-est dell'angolo cottura del soggiorno;
- Scala in ferro zincato la cui struttura è rivestita da pannelli in cartongesso e corrimano in alluminio.

Il servizio igienico al piano secondo è dotato di:

- wc, bidet, lavabo incassato con mobile, piatto doccia 100x70 cmq;

Il servizio igienico al piano sottotetto è dotato di:

- wc, bidet, lavabo, piatto doccia di dimensioni 100x70 cmq con tenda;

Nell'immobile sono presenti i seguenti impianti ai due piani:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte,
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio (al piano sottotetto solo nel disimpegno) e caldaia sul pianerottolo al piano secondo;
- Impianto di condizionamento con split sulla parete nord est dell'angolo cottura e macchina esterna sul balcone (fornitura e posa in opera dell'attuale locatrice, sig.ra Lamberti);
- Termoventilatore nella camera 2 al piano sottotetto;
- Impianto citofonico;
- Impianto antifurto

#### **I.2.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità:

- - macchie di umidità negli sginci degli infissi delle due camere da letto;
- macchie di condensa sul soffitto della 1° camera da letto in prossimità

dell'infisso.

### **7.I.3 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 75 (ex sub 33 - piano 2° e 3° sottotetto)**

#### **I.3.1 Estremi Catastali**

Dal confronto con gli elaborati planimetrici allegati alla pratica di



accatastamento del complesso immobiliare datato 20.03.2014 (cfr. *Allegato*), si deduce che l'immobile allora identificato dal sub 33 soppresso, oggi viene identificato dal sub 75 (Variazione del 18.02.2023 – Diversa distribuzione degli spazi interni – Frazionamento e Fusione - cfr. *Allegato*).

Pertanto, l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione e sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala C, Piano 2° e 3° Sottotetto, è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 75, categoria A2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 107 mq totale, escluse aree scoperte 107 mq, rendita 568,10 €

Con indirizzo: Via Calli n. 1 Scala B Piano 2-3

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*VARIAZIONE del 18/02/2023 Pratica n. SA0023517 in atti dal 20/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.728723.18/02/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 23517.1/2023)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“27. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala C, Piano 2-3, foglio 77, p.lla 1055, sub 33, cat. A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita Euro:624,91*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“27. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala C, piano 2-3 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 33 Ctg. A/2, vani 5,5*”  
**entrambi non congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.**

A tal proposito si precisa che:

- nella visura catastale l'immobile è erroneamente indicato nella scala B, mentre invece è sito nella scala C;
- con variazione catastale del 18.02.2023, l'immobile viene identificato con il sub 75 e il sub 33 che lo identificava viene soppresso.

Dalla planimetria catastale, datata 18.02.2023, risulta che con la p.lla 1055 sub 75 risulta accatastato l'appartamento avente accesso al 2° piano del corpo di fabbrica



C direttamente collegato al sottotetto di pertinenza al 3° piano. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario,

- al secondo piano con altra u.i.u. (sub 32), area esterna, altra u.i.u. (sub 32), e pianerottolo del corpo C;
- al terzo piano sottotetto con altra u.i.u. (sub 32), area esterna, altra u.i.u. (sub 32), e pianerottolo del corpo C.

La planimetria agli atti del Catasto, datata 18.02.2023, riporta:

- a entrambi i piani diverso orientamento e verso orario e non antiorario della scala interna di collegamento;
- al piano secondo un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche (h=2,70 m) mentre si rilevano, rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 01.03.2023, le seguenti **difformità di prospetto**:
  - ✓ traslazione della porta principale d'ingresso a causa della diversa posizione del pilastro;
  - ✓ maggiore dimensione della luce prospiciente il pianerottolo; sul lato Sud-Est;**e difformità di distribuzione interna:**
  - ✓ realizzazione di n. 2 tramezzi che definiscono una camera;
  - ✓ realizzazione di n. 1 tramezzo che collega il pilastro con la parete sud est;
  - ✓ assenza del tramezzo che delimita la scala sul lato sud.est;
- al piano terzo sottotetto un immobile congruente per dimensioni planimetriche mentre altimetricamente c'è una **difformità nell'altezza massima pari a 2,82m>2,77m rilevati e dell'altezza minima pari a 1,88m>1,83m rilevati** nel corso del sopralluogo del 01.03.2023. Esso presenta **difformità di prospetto** quali:
  - ✓ traslazione e diminuzione delle dimensioni dell'infisso della 3° camera (stenditoio in catasto);
  - ✓ maggiori dimensioni dell'infisso della 1° camera (locale tecnologico in catasto);**diversa superficie utile:**
  - ✓ aumento di superficie del servizio igienico a discapito dell'adiacente immobile in aderenza non oggetto della presente procedura**e difformità di distribuzione interna:**



✓ traslazione di tutti i tramezzi dell'unità immobiliare.

### **I.3.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 75 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con appartamento identificato dal sub 74;
- a nord-ovest con Traversa Calli;
- a nord-est, con appartamento identificato dal sub 34;
- a sud-est, con pianerottolo del corpo C al piano 2°, e con area esterna al piano 3° sottotetto (*cf. Allegato*).

### **I.3.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano secondo e terzo sottotetto del corpo di fabbrica C, e ha accesso dal solo secondo piano attraverso una porta di caposcala posta sul lato nord-ovest del pianerottolo. Destinato a civile abitazione ha un'altezza di 2,70 m al piano secondo e variabile tra un massimo di 2,77 m al colmo e un minimo di 1,83 m alla quota d'imposta al piano sottotetto, collegati da una scala con gradini in ferro zincato.

#### **Piano Secondo**

Prospiciente, a nord-ovest, su Traversa Calli attraverso un balcone (S=9,31mq), ha accesso nell'ingresso-soggiorno (S=44,68mq), sulla cui parete nord est c'è l'angolo cottura, collegato al servizio igienico (S=5,77mq) per una **superficie utile totale pari a 50,45 mq.**

#### **Piano Sottotetto**

Prospiciente, a nord-ovest su Traversa Calli attraverso un balcone (S=10,66mq), ha accesso dalla scala che parte dal piano sottostante in un vano/disimpegno (S=18,60mq), dal quale partendo da sud-ovest si accede alla camera 3 (S=11,64mq), camera 2 (S=13,45mq), e al servizio igienico (S=6;50mq) per una **superficie utile totale pari a 50,19 mq** (*cf. Allegato*)

L'immobile presenta le seguenti finiture ai due piani:

- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone al piano secondo e al piano sottotetto;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc al piano secondo e da scuretti in alluminio al piano sottotetto;



- Zanzariere agli infissi del piano sottotetto;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione dei servizi igienici;
- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nei servizi igienici;
- Rivestimento di dimensioni 20x20 cmq per un'altezza pari a 0,88 m (h ripiano) + mosaico grigio argento per un'altezza pari a 0,72 m sulla parete nord-est sulla parete nord-est dell'angolo cottura del soggiorno;

Il servizio igienico al piano secondo è dotato di:

- wc, bidet, lavatoio, piatto doccia 70x70 cmq;

Il servizio igienico al piano sottotetto è dotato di:

- wc, bidet, lavabo, piatto doccia di dimensioni 70x70 cmq con box;
- Scale di collegamento dei due piani in ferro zincato color bianco con ringhiera.

Nell'immobile ai due piani sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte,
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio al piano 2° e caldaia sul pianerottolo;

### **I.3.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità:

- lesioni di intonaco verticali e orizzontali e lesione di distacco tra pareti e solaio nel vano/disimpegno (camera 3 del piano sottotetto), imputabili a vizi di costruzione;

- macchie di condensa in corrispondenza degli infissi sul solaio del piano sottotetto.

## **7.I.4 Appartamento individuato dalla part. 1055 sub 76 (ex sub 30 - piano 2° e 3° sottotetto)**

### **I.4.1 Estremi Catastali**

Dal confronto con gli elaborati planimetrici allegati alla pratica di



accatastamento del complesso immobiliare datato 20.03.2014 (cfr. *Allegato*), si deduce che l'immobile allora identificato dal sub 30 soppresso, oggi viene identificato dal sub 76 (Variazione del 18.02.2023 – Diversa distribuzione degli spazi interni – Frazionamento e Fusione - cfr. *Allegato*).

Pertanto, l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione abitazione e sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala C, Piano 2° e 3° Sottotetto, è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 76, categoria A2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 110 mq totale, escluse aree scoperte 110 mq, rendita 624,91 €

Con indirizzo: Via Calli n. 1 Scala B Piano 2-3

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*VARIAZIONE del 18/02/2023 Pratica n. SA0023517 in atti dal 20/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.728723.18/02/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 23517.1/2023)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“24. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Scala C, Piano 2-3, foglio 77, p.lla 1055, sub 30, cat. A/2, classe 7, consistenza 8,5 vani, rendita Euro:965,77*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“27. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, scala C, piano 2-3 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 30 Ctg. A/2, vani 8,5*  
**entrambi non congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.**

A tal proposito si precisa che:

- nella visura catastale l'immobile è erroneamente indicato nella scala B, mentre invece è sito nella scala C;
- con variazione catastale del 18.02.2023, l'immobile viene identificato con il sub 76 e il sub 30 che lo identificava viene soppresso.

Dalla planimetria catastale, datata 18.02.2023, risulta che con la p.lla 1055 sub 76 risulta accatastato l'appartamento avente accesso al 2° piano del corpo di fabbrica



C direttamente collegato al sottotetto di pertinenza al 3° piano. Esso confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario,

- al secondo piano con pianerottolo del corpo C e corte comune su tre lati;
- al terzo piano sottotetto con altra u.i.u. (sub 31 e sub 74) e corte comune su tre lati.

La planimetria agli atti del Catasto, datata 18.02.2023, riporta:

- a entrambi i piani traslazione di circa 0,30 m della scala interna di collegamento;
- al piano secondo un immobile congruente per dimensioni planimetriche e altimetriche ( $h=2,70$  m) mentre si rilevano, rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 01.03.2023, le seguenti **difformità di prospetto**:
  - ✓ traslazione dei due infissi in prossimità della scala interna;
  - ✓ assenza dell'infisso della 2° camera da letto;
  - ✓ maggiore superficie del balcone.

**difformità di distribuzione interna:**

- ✓ presenza di n. 1 tramezzo nel soggiorno perpendicolare alla scala;
- al piano terzo sottotetto un immobile congruente per dimensioni planimetriche mentre altimetricamente c'è una **difformità nell'altezza** massima pari a  $2,82m > 2,75m$  rilevati e dell'altezza minima pari a  $1,85m > 1,80m$  rilevati nel corso del sopralluogo del 22.03.2023. Esso presenta **difformità di prospetto** quali:
  - ✓ traslazione dell'infisso del servizio igienico;

**difformità di superficie:**

- ✓ maggiore superficie, generata da una minore superficie del vano ascensore;

**difformità di distribuzione interna:**

- ✓ presenza di tramezzature per la realizzazione del locale stenditoio unendo parte della superficie di servizio igienico e locale deposito;
- ✓ traslazione di tramezzi che cambiano le superfici di servizio igienico e camera 5.

**I.4.2 Confini.**

L'appartamento identificato dal sub 76 confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con area esterna condominiale;



- a nord-ovest con pianerottolo del corpo C al piano 2° e con appartamento identificato dal sub 31 al piano terzo sottotetto;
- a nord-est, con area esterna;
- a sud-est, con area esterna (*cf. Allegato*).

### **I.4.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano secondo e terzo sottotetto del corpo di fabbrica C, e ha accesso dal solo secondo piano attraverso una porta di caposcala posta sul lato sud del pianerottolo. Destinato a civile abitazione ha un'altezza di 2,70 m al piano secondo e variabile tra un massimo di 2,75 m al colmo e un minimo di 1,80 m alla quota d'imposta al piano sottotetto, collegati da una scala con gradini in ferro zincato rivestiti da materiale plastico e corrimano metallico.

#### **Piano Secondo**

Prospiciente, a sud-est e sud-ovest, su area esterna condominiale attraverso un lungo balcone a L (S=18,00mq), ha accesso nell'ingresso-soggiorno (S=25,02mq), sulla cui parete nord est c'è l'angolo cottura, a est la scala che sale al piano sottotetto (nel cui sottoscala è ricavato un vano ripostiglio – 3,47mq), e a ovest lo spazio di disimpegno (S=1,37mq) da cui si accede alla camera1 (S=15,08mq), al servizio igienico (S=4,66mq) e alla camera2 (S=9,80mq) per una **superficie utile totale pari a 59,40 mq.**

#### **Piano Sottotetto**

Prospiciente, a sud-est e sud-ovest, su area esterna condominiale attraverso un lungo balcone a L (S=27,67mq), ha accesso dalla scala che parte dal piano sottostante in un vano/disimpegno (S=26,36mq), dal quale partendo da est si accede alla camera 5 (S=14,19mq), al servizio igienico (S=12,15mq) e alla camera 3 (S=26,63mq), e per una **superficie utile totale pari a 79,33 mq** (*cf. Allegato*)

L'immobile presenta le seguenti finiture ai due piani:

- Infissi interni in legno tamburato color noce con maniglie in ottone al piano secondo (manca la porta tra salone e disimpegno ma c'è lo "scrigno") e al piano sottotetto (la porta a scrigno della camera 5 è diversa dalle altre) ;
- Infissi esterni in alluminio con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc al piano secondo e da scuretti in alluminio al piano sottotetto;
- Pavimentazione di dimensioni 33x33 cmq di colore chiaro con venature



grigie posto in opera a cardamone in tutti gli ambienti ad esclusione dei servizi igienici;

- Pavimentazione di dimensioni 20x25 cmq di colore chiaro e rivestimento di dimensioni 20x25 cmq per un'altezza pari a 2,30 m con decoro posto all'altezza di 1 m nei servizi igienici ai 2 piani;
- Rivestimento di dimensioni 10x10 cmq per un'altezza pari a 2,20 m nell'angolo cottura del soggiorno;

Il servizio igienico al piano secondo è dotato di:

- wc, bidet, lavabo, piatto doccia 70x70 cmq con box con porta a soffietto;

Il servizio igienico al piano sottotetto è dotato di:

- wc, bidet, lavabo, piatto doccia di dimensioni 90x90 cmq con box cn porta a soffietto posto in opera dal conduttore, vasca da bagno;
- Scale di collegamento dei due piani in ferro zincato rivestite da materiale plastico con corrimano metallico.

Nell'immobile ai due piani sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico conforme alla regola d'arte mancante delle placche al piano sottotetto,
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio al piano 2° e caldaia sul balcone lato nord ovest;
- Impianto di condizionamento al piano sottotetto con split nel salone e nella camera 3 e macchine esterne sul balcone lato nord ovest (posti in opera dal conduttore)

#### **I.4.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità:

- lesioni di intonaco verticali e orizzontali sulle pareti esterne del piano sottotetto, imputabili a vizi di costruzione.



## 8. Quesito n.4 – Identificazione e descrizione degli immobili siti al piano interrato dei corpi di fabbrica A-B-C.

**8L. Corpo A – Box auto individuati dalla part. 1055 sub 38, sub 39, sub 40, sub 41, sub 42 sub 43, sub 45, sub 46, sub 47 e sub 48.**

### **8.L.1 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 38**

#### **L.1.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 38, categoria C/6, classe 11, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 36,93 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l’immobile viene così individuato:

“*31. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 38, cat. C/6, classe 11, consistenza 13 mq, rendita Euro:36,93*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“*31. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 38 Ctg. C/6, mq 13*”

entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 38 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo A, avente l’accesso principale dalla corte comune privata posta nella parte sud ovest del complesso. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con corte comune, altro box auto e corsia di manovra. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ maggiore lunghezza e conseguente maggiore superficie utile;
- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del



15.03.2023.

### **L.1.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 38 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con terrapieno;
- a sud-ovest con terrapieno;
- a nord-ovest con box auto sub 39;
- a nord-est con corsia di manovra (*cf. Allegato*).

### **L.1.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica A, e ha accesso attraverso una rampa carrabile posta lungo la corte comune, che immette a sud-est nella corsia di manovra, dove in fondo a sud-ovest avviene l'ingresso al box attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 38. Illuminato a sud-ovest da una luce posta a un'altezza da terra di 1,50m, protetta verso l'esterno da una griglia e prospiciente la corte comune privata, ha una **superficie utile pari a 11,15 mq** (*cf. Allegato*).

L'immobile è dotato di impianto elettrico e all'epoca dei sopralluoghi era occupato da materiale edile appartenente alla Cooperativa..

### **L.1.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità:

### **8.L.2 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 39**

#### **L.2.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 39, categoria C/6, classe 11, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 mq, rendita 36,93 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.



Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“32. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano SI, foglio 77, p.lla 1055, sub 39, cat. C/6, classe 11, consistenza 13 mq, rendita Euro:36,93”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“32. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano SI e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 77 p.lla 1055 sub. 39** Ctg. C/6, mq 13”

entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 39 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo A, avente l'accesso principale dalla corte comune privata posta nella parte sud ovest del complesso. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con box auto sub 38, corte comune, box auto sub 40 e corsia di manovra. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ maggiore lunghezza e conseguente maggiore superficie utile;
- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 05.04.2023.

### **L.2.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 39 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con box auto sub 38;
- a sud-ovest con terrapieno;
- a nord-ovest con box auto sub 40;
- a nord-est con corsia di manovra (*cf. Allegato*).

### **L.2.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica A, e ha accesso attraverso una rampa carrabile posta lungo la corte comune, che immette a sud-est nella corsia di manovra, dove in fondo a sud-ovest avviene l'ingresso al box attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 9 (il 3 è “saltato”). Illuminato a sud-ovest da una luce posta a un'altezza da terra di 1,50m, protetta verso l'esterno da una griglia e prospiciente la corte comune



privata, ha una **superficie utile pari a 12,22 mq** (cfr. *Allegato*).

L'immobile è dotato di impianto elettrico e all'epoca dei sopralluoghi era occupato dal sig. Anquari Hassam

#### **L.2.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità:

#### **8.L.3 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 40**

#### **L.3.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 40, categoria C/6, classe 11, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 39,77 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“33. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 40, cat. C/6, classe 11, consistenza 14 mq, rendita Euro:39,77*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“33. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 40 Ctg. C/6, mq 14*”

entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 40 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo A, avente l'accesso principale dalla corte comune privata posta nella parte sud ovest del complesso. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con box auto sub 39, corte comune, vano scale corpo A e corsia di manovra. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ maggiore lunghezza e conseguente maggiore superficie utile;



- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 15.03.2023.

### **L.3.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 40 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con box auto sub 39;
- a sud-ovest con terrapieno;
- a nord-ovest con vano scale corpo A;
- a nord-est con corsia di manovra (*cf. Allegato*).

### **L.3.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica A, e ha accesso attraverso una rampa carrabile posta lungo la corte comune, che immette a sud-est nella corsia di manovra, dove subito dopo il vano scale a sud-ovest avviene l'ingresso al box attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 40. Illuminato a sud-ovest da una luce posta a un'altezza da terra di 1,50m, protetta verso l'esterno da una griglia e prospiciente la corte comune privata, ha una **superficie utile pari a 12,56 mq** e una lunghezza pari a 4,65 m, al di sotto dei 5,00 m prescritti dalla norma, e quindi adatto a macchine di taglio medio piccolo (*cf. Allegato*). L'immobile è dotato di impianto elettrico e per l'autorimessa è stato rilasciato il CPI (Certificato di Prevenzione Incendi) con rinnovo del 18.10.2021 (si ricorda che il rinnovo periodico si ottiene inviando ogni 5 anni una dichiarazione ai Vigili del Fuoco di assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio).

### **L.3.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità:

#### **8.L.4 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 41**

##### **L.4.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 41, categoria C/6, classe 11, consistenza 18 mq, superficie catastale 20 mq, rendita 51,13 €

ed intestato a:



- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l’immobile viene così individuato:

“54. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 41, cat. C/6, classe 11, consistenza 18 mq, rendita Euro:51,13*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“54. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 41 Ctg. C/6, mq 18*”

entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 41 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo A, avente l’accesso principale dalla corte comune privata posta nella parte sud ovest del complesso. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con vano scale corpo A, corte comune, box auto sub 42 e corsia di manovra. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ maggiore lunghezza;
- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,63m rilevati nel corso del sopralluogo del 15.03.2023.

#### **L.4.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 41 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con vano scale corpo A;
- a sud-ovest con terrapieno;
- a nord-ovest con box auto sub 42;
- a nord-est con corsia di manovra (cfr. *Allegato*).

#### **L.4.3 Descrizione**

L’immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica A, e ha accesso attraverso una rampa carrabile posta lungo la corte comune, che



immette a sud-est nella corsia di manovra, dove subito prima del vano scale a sud-ovest avviene l'ingresso al box attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 41. Illuminato a sud-ovest da una luce posta a un'altezza da terra di 1,50m, protetta verso l'esterno da una griglia e prospiciente la corte comune privata, ha una **superficie utile pari a 16,22 mq** (cfr. *Allegato*).

L'immobile è dotato di impianto elettrico e all'epoca dei sopralluoghi era occupato dalla sig.ra Iacovella.

#### **L.4.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità.

#### **8.L.5 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 42**

#### **L.5.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 42, categoria C/6, classe 11, consistenza 18 mq, superficie catastale 20 mq, rendita 51,13 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“34. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 42, cat. C/6, classe 11, consistenza 18 mq, rendita Euro:51,13*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“34. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 42 Ctg. C/6, mq 18*”

entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 42 risulta



accatastato il box auto sottostante il corpo A, avente l'accesso principale dalla corte comune privata posta nella parte sud ovest del complesso. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con box auto sub 41, corte comune, rampa di accesso al piano interrato e corsia di manovra. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ maggiore lunghezza e conseguente maggiore superficie utile;
- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 15.03.2023.

#### **L.5.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 42 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con box auto sub 41;
- a sud-ovest con terrapieno;
- a nord-ovest con rampa di accesso al piano interrato;
- a nord-est con corsia di manovra (*cf. Allegato*).

#### **L.5.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica A, e ha accesso attraverso una rampa carrabile posta lungo la corte comune, che immette a sud-est nella corsia di manovra, dove subito avviene l'ingresso al box attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 42. Illuminato a sud-ovest da una luce posta a un'altezza da terra di 1,50m, protetta verso l'esterno da una griglia e prospiciente la corte comune privata, ha una **superficie utile pari a 17,26 mq** (*cf. Allegato*).

L'immobile è dotato di impianto elettrico e all'epoca dei sopralluoghi era occupato dalla sig.ra Iacovella.

#### **L.5.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità.

#### **8.L.6 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 43**

##### **L.6.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:



- Fg.77 Part.1055, sub 43, categoria C/6, classe 11, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 36,93 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l’immobile viene così individuato:

“*35. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 43, cat. C/6, classe 11, consistenza 13 mq, rendita Euro:36,93*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“*35. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 43 Ctg. C/6, mq 13*”

entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 43 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo A, avente l’accesso principale dalla corte comune privata posta nella parte sud ovest del complesso. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con terrapieno, corsia di manovra, box auto sub 44 e terrapieno. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ maggiore lunghezza e conseguente maggiore superficie utile;
- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 15.03.2023.

### **L.6.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 43 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con terrapieno;
- a sud-ovest con corsia di manovra;
- a nord-ovest con box auto sub 44;
- a nord-est con terrapieno (cfr. *Allegato*).



### **L.6.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica A, e ha accesso attraverso una rampa carrabile posta lungo la corte comune, che immette a sud-est nella corsia di manovra, dove in fondo a nord-est avviene l'ingresso al box attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 43. Illuminato a sud-ovest da una luce posta a un'altezza da terra di 1,50m, protetta verso l'esterno da una griglia e prospiciente la corte comune dov'è l'altra rampa di accesso ai box auto, ha una **superficie utile pari a 11,12 mq** (cfr. *Allegato*).

L'immobile è dotato di impianto elettrico e all'epoca dei sopralluoghi era occupato dal sig. Caputo, presidente della Società Xxxxxx Srl, come deposito di materiale edile..

### **L.6.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità.

### **8.L.7 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 45**

#### **L.7.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 45, categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 42,61 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“36. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 45, cat. C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita Euro:42,61*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:



“36. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 77 p.lla 1055 sub. 45 Ctg. C/6, mq 15”**

entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 45 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo A, avente l’accesso principale dalla corte comune privata posta nella parte sud ovest del complesso. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con box auto sub 44, corsia di manovra, box auto sub 46 e terrapieno. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ maggiore lunghezza;
- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 15.03.2023.

#### **L.7.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 45 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con terrapieno;
- a sud-ovest con corsia di manovra;
- a nord-ovest con box auto sub 46;
- a nord-est con terrapieno (*cf. Allegato*).

#### **L.7.3 Descrizione**

L’immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica A, e ha accesso attraverso una rampa carrabile posta lungo la corte comune, che immette a sud-est nella corsia di manovra, dove a nord-est avviene l’ingresso al box attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 45. Illuminato a sud-ovest da una luce posta a un’altezza da terra di 1,50m, protetta verso l’esterno da una griglia e prospiciente la corte comune dov’è l’altra rampa di accesso ai box auto, ha una **superficie utile pari a 13,95 mq** (*cf. Allegato*).

L’immobile è dotato di impianto elettrico e all’epoca dei sopralluoghi era libero.

#### **L.7.4 Vizi**

Nell’immobile non sono state rilevate particolari criticità.



## **8.L.8 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 46**

### **L.8.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 46, categoria C/6, classe 11, consistenza 23 mq, superficie catastale 25 mq, rendita 65,33 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“*37. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 46, cat. C/6, classe 11, consistenza 23 mq, rendita Euro:65,33*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“*35. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 46 Ctg. C/6, mq 23*”

entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 46 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo A, avente l'accesso principale dalla corte comune privata posta nella parte sud ovest del complesso. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con box auto sub 45, corsia di manovra, box auto sub 47 e terrapieno. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile congruente a meno di piccole tolleranze esecutive quali

- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 15.03.2023.

### **L.8.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 46 confina, partendo da sud-est e procedendo in



senso orario:

- a sud-est con box auto sub 45;
- a sud-ovest con corsia di manovra;
- a nord-ovest con box auto sub 47;
- a nord-est con terrapieno (*cf. Allegato*).

### **L.8.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica A, e ha accesso attraverso una rampa carrabile posta lungo la corte comune, che immette a sud-est nella corsia di manovra, dove a nord-est avviene l'ingresso al box attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 46. L'immobile ha una **superficie utile pari a 22,98 mq** (*cf. Allegato*).

L'immobile è dotato di impianto elettrico e all'epoca dei sopralluoghi era occupato dal sig. Caputo, presidente della Società Xxxxxx Scrl.

### **L.8.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità.

### **8.L.9 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 47**

#### **L.9.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 47, categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 53,97 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“55. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 47, cat. C/6, classe 11, consistenza 19 mq, rendita Euro:53,97*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del



12.12.2022 viene indicato come:

“55. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 47 Ctg. C/6, mq 19”

entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 47 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo A, avente l’accesso principale dalla corte comune privata posta nella parte sud ovest del complesso. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con box auto sub 46, corsia di manovra, box auto sub 48 e terrapieno. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ maggiore lunghezza;
- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 08.03.2023.

#### **L.9.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 47 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con box auto sub 46;
- a sud-ovest con corsia di manovra;
- a nord-ovest con box auto sub 48;
- a nord-est con terrapieno (*cfr. Allegato*).

#### **L.9.3 Descrizione**

L’immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica A, e ha accesso attraverso una rampa carrabile posta lungo la corte comune, che immette a sud-est nella corsia di manovra, dove a nord-est avviene l’ingresso al box attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 47. L’immobile ha una **superficie utile pari a 18,08 mq** (*cfr. Allegato*).

L’immobile è dotato di impianto elettrico e all’epoca dei sopralluoghi era occupato dalla sig.ra D’Elia.

#### **L.9.4 Vizi**

Nell’immobile non sono state rilevate particolari criticità.



## **8.L.10 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 48**

### **L.10.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 48, categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 53,97 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l’immobile viene così individuato:

“38. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 48, cat. C/6, classe 11, consistenza 19 mq, rendita Euro:53,97*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“38. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 48 Ctg. C/6, mq 19*”

entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 48 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo A, avente l’accesso principale dalla Traversa Calli nella parte nord est del complesso immobiliare. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con box auto sub 47 e corsia di manovra sugli altri tre lati. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ maggiore lunghezza e conseguente maggiore superficie;
- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 29.03.2023.

### **L.10.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 48 confina, partendo da sud-est e procedendo in



senso orario:

- a sud-est con box auto sub 47;
- a sud-ovest, nord-ovest e nord-est con corsia di manovra (*cf. Allegato*).

### **L.10.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica A, e ha l'accesso principale dalla Traversa Calli nella parte nord est del complesso immobiliare, da cui parte la rampa di accesso al piano interrato che immette nella corsia di manovra, dalla quale a sud-ovest avviene l'ingresso al box attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 48. L'immobile ha una **superficie utile pari a 17,71 mq** (*cf. Allegato*).

L'immobile è dotato di impianto elettrico e all'epoca dei sopralluoghi era occupato dalla sig.ra Lamberti Cosimina.

### **L.10.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità.

**8M. Corpo B – Box auto individuati dalla part. 1055 sub 49, sub 50, sub 51, sub 52 e sub 53.**

#### **8.M.1 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 49**

##### **M.1.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 49, categoria C/6, classe 11, consistenza 37 mq, superficie catastale 42 mq, rendita 105,10 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“*39. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 49, cat. C/6, classe 11, consistenza 37 mq, rendita Euro:105,10*”;



mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“39. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 49 Ctg. C/6, mq 37*”

entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 49 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo B, avente l'accesso principale da Traversa Calli a nord est del complesso immobiliare. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con vano scale corpo B, corsia comune, box sub 50, e corte comune. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 22.02.2023;
- ✓ diversa superficie utile causata da diversa angolazione della parete confinante con il box sub 50 e dalla lieve traslazione della parete confinante con il vano scala;
- ✓ assenza della luce di areazione sul lato nord-est

### **M.1.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 49 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con vano scale corpo B;
- a sud-ovest con corsia di manovra;
- a nord-ovest con box auto sub 50;
- a nord-est con cavedio di areazione (*cf. Allegato*).

### **M.1.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica B, e ha l'accesso principale attraverso una rampa carrabile posta lungo la corte comune privata a nord est del complesso immobiliare. L'ingresso al box avviene immediatamente a nord-est della corsia di manovra attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 49. Illuminato a nord-est da una luce posta a un'altezza da terra di 1,85m, protetta verso l'esterno da una griglia e prospiciente il cavedio di areazione su Traversa Calli, ha una **superficie utile pari a 37,33 mq, ma**



**una geometria fortemente irregolare (cfr. Allegato).**

L'immobile è dotato di impianto elettrico e all'epoca dei sopralluoghi era libero.

**M.1.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità:

- forti macchie di infiltrazioni d'acqua sulla parete di fondo dove è presente l'apertura;

- geometria fortemente irregolare.

**8.M.2 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 50**

**M.2.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 50, categoria C/6, classe 11, consistenza 37 mq, superficie catastale 42 mq, rendita 105,10 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. Allegato)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“40. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 50, cat. C/6, classe 11, consistenza 37 mq, rendita Euro:105,10*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“40. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 50 Ctg. C/6, mq 37*”

entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 50 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo B, avente l'accesso principale da Traversa Calli a nord est del complesso immobiliare. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con box sub 49, corsia comune, box sub 51, e corte



comune. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 22.02.2023;
- ✓ diversa superficie utile causata da diversa angolazione della parete confinante con il box sub 49;
- ✓ lieve traslazione della luce presente sul lato nord-est.

### **M.2.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 50 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con box auto sub 49;
- a sud-ovest con corsia di manovra;
- a nord-ovest con box auto sub 51;
- a nord-est con cavedio di areazione (*cf. Allegato*).

### **M.2.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica B, e ha l'accesso principale attraverso una rampa carrabile posta lungo Traversa Calli a nord est del complesso immobiliare. L'ingresso al box avviene a nord-est della corsia di manovra attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 50. Illuminato a nord-est da una luce posta a un'altezza da terra di 1,85m, protetta verso l'esterno da una griglia e prospiciente il cavedio di areazione su Traversa Calli, ha una **superficie utile pari a 39,07 mq, ma lo sviluppo in lunghezza del box non è in linea con l'ingresso, ma formano un angolo di circa 70°** (*cf. Allegato*).

L'immobile è dotato di impianto elettrico e all'epoca dei sopralluoghi era libero.

### **M.2.4 Vizi**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti criticità:

- ingresso non perpendicolare alla lunghezza ma con angolo di circa 160°.

### **8.M.3 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 51**

#### **M.3.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box



auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 51, categoria C/6, classe 11, consistenza 30 mq, superficie catastale 33 mq, rendita 85,22 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cfr. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l’immobile viene così individuato:

“*41. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 51, cat. C/6, classe 11, consistenza 30 mq, rendita Euro:85,22*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“*41. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 51 Ctg. C/6, mq 30*”

entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 51 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo B, avente l’accesso principale da Traversa Calli a nord est del complesso immobiliare. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con box sub 50, corsia comune, box sub 52, e corte comune. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 29.03.2023.

### **M.3.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 51 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con box auto sub 50;
- a sud-ovest con corsia di manovra;
- a nord-ovest con box auto sub 52;
- a nord-est con cavedio di areazione (*cfr. Allegato*).



### **M.3.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica B, e ha l'accesso principale attraverso una rampa carrabile posta lungo Traversa Calli a nord est del complesso immobiliare. L'ingresso al box avviene a nord-est della corsia di manovra attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 50. Illuminato a nord-est da una luce posta a un'altezza da terra di 1,85m, protetta verso l'esterno da una griglia e prospiciente il cavedio di areazione su Traversa Calli, ha una **superficie utile pari a 28,57 mq.** (cfr. *Allegato*).

L'immobile è dotato di impianto elettrico e all'epoca dei sopralluoghi era libero.

### **M.3.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità.

### **8.M.4 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 52**

#### **M.4.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 52, categoria C/6, classe 11, consistenza 30 mq, superficie catastale 33 mq, rendita 85,22 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“42. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 52, cat. C/6, classe 11, consistenza 30 mq, rendita Euro:85,22*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“42. *Immobilie sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 52 Ctg. C/6, mq 30*”



entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 52 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo B, avente l'accesso principale da Traversa Calli a nord est del complesso immobiliare. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con box sub 51, corsia comune, box sub 53, e corte comune. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 26.04.2023.

#### **M.4.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 52 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con box auto sub 51;
- a sud-ovest con corsia di manovra;
- a nord-ovest con box auto sub 53;
- a nord-est con cavedio di areazione (*cf. Allegato*).

#### **M.4.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica B, e ha l'accesso principale attraverso una rampa carrabile posta lungo Traversa Calli a nord est del complesso immobiliare. L'ingresso al box avviene a nord-est della corsia di manovra attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 52. Illuminato a nord-est da una luce protetta verso l'esterno da una griglia e prospiciente il cavedio di areazione su Traversa Calli, ha una **superficie utile pari a 29,39 mq.** (*cf. Allegato*).

L'immobile è dotato di impianto elettrico e all'epoca dei sopralluoghi era occupato dalla sig.ra Fusella.

#### **M.4.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità.

#### **8.M.5 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 53**

##### **M.5.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al



Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 53, categoria C/6, classe 11, consistenza 30 mq, superficie catastale 36 mq, rendita 85,22 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l’immobile viene così individuato:

“43. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 53, cat. C/6, classe 11, consistenza 30 mq, rendita Euro:85,22*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“43. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 53 Ctg. C/6, mq 30*”

entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 53 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo B, avente l’accesso principale da Traversa Calli a nord est del complesso immobiliare. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con box sub 52, corsia comune e corte comune. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 29.03.2023.

#### **M.5.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 53 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con box auto sub 52;
- a sud-ovest con corsia di manovra;
- a nord-ovest e a nord-est con cavedio di areazione (cfr. *Allegato*).

#### **M.5.3 Descrizione**

L’immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica



B, e ha l'accesso principale attraverso una rampa carrabile posta lungo Traversa Calli a nord est del complesso immobiliare. L'ingresso al box avviene a nord-est nella corsia di manovra attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 53. Illuminato a nord-est da una luce protetta verso l'esterno da una griglia e prospiciente il cavedio di areazione su Traversa Calli, ha una **superficie utile pari a 30,11 mq.** (cfr. *Allegato*).

L'immobile è dotato di impianto elettrico e all'epoca dei sopralluoghi era occupato dal sig. Marandino.

#### **M.5.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità.

**8N. Corpo C – Box auto individuati dalla part. 1055 sub 54, sub 55, sub 56, sub 57, sub 58 sub 59, sub 60, sub 61, sub 62 e sub 64.**

#### **8.N.1 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 54**

##### **N.1.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 54, categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, superficie catastale 19 mq, rendita 42,61 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“44. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 54, cat. C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita Euro:42,61*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“44. *Immobilie sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 54 Ctg. C/6, mq 15*”



entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 54 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo C, avente l'accesso preferenziale dalla corte comune privata posta nella parte nord est del complesso immobiliare. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con corsia comune su 2 lati, box sub 55 e corsia comune da cui ha accesso. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente solo per:

- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 12.04.2023.

### **N.1.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 54 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con corsia di manovra;
- a sud-ovest con corsia di manovra;
- a nord-ovest con box auto sub 55;
- a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso (*cf. Allegato*).

### **N.1.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica C, e ha l'accesso preferenziale attraverso una rampa carrabile posta lungo Traversa Calli a nord est del complesso immobiliare, anche se la rampa carrabile posta lungo la corte comune privata a sud ovest è posta ad uguale distanza. L'ingresso al box avviene sul lato nord-ovest nella corsia di manovra attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 58. A sud-ovest una luce protetta da una grata metallica consente l'areazione dalla corsia di manovra anche se, al momento del sopralluogo, sulla luce risultava applicato un pannello in lamiera (pannelli in alluminio risultano applicati anche dietro la serranda basculante). Il box ha una superficie utile pari a 16,40 mq. (*cf. Allegato*) ed è dotato di impianto elettrico. All'epoca dei sopralluoghi era occupato dal sig. Bonavoglia.

### **N.1.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità.



## **8.N.2 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 55**

### **N.2.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 55, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 45,45 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“45. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 55, cat. C/6, classe 11, consistenza 16 mq, rendita Euro:45,45*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“45. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 55 Ctg. C/6, mq 16*”

entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 55 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo C, avente l'accesso preferenziale dalla corte comune privata posta nella parte nord est del complesso immobiliare. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con box sub 54, corsia comune, box sub 56 e corsia comune da cui ha accesso. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 01.03.2023.
- ✓ maggiore lunghezza.

### **N.2.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 55 confina, partendo da sud-est e procedendo in



senso orario:

- a sud-est con box auto sub 54;
- a sud-ovest con corsia di manovra e box auto sub 59;
- a nord-ovest con box auto sub 56;
- a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso (*cf. Allegato*).

### **N.2.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica C, e ha l'accesso preferenziale attraverso una rampa carrabile posta lungo Traversa Calli a nord est del complesso immobiliare, anche se la rampa carrabile posta lungo la corte comune privata a sud ovest è posta ad uguale distanza. L'ingresso al box avviene sul lato nord-ovest nella corsia di manovra attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 57. A sud-ovest una luce, avente altezza da terra pari a 2,00m e protetta da una grata metallica, consente l'areazione dalla corsia di manovra. Il box ha una **superficie utile pari a 15,76 mq.** (*cf. Allegato*) ed è dotato di impianto elettrico. All'epoca dei sopralluoghi era occupato dal sig. Del Mastro.

### **N.2.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità.

### **8.N.3 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 56**

#### **N.3.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 56, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 45,45 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“46. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio*



77, p.lla 1055, sub 56, cat. C/6, classe 11, consistenza 16 mq, rendita Euro:45,45”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“46. Immobilie sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 56 Ctg. C/6, mq 16”

entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 56 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo C, avente l’accesso preferenziale dalla corte comune privata posta nella parte nord est del complesso immobiliare. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con box sub 55, box sub 59, box sub 57 e corsia comune da cui ha accesso. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 26.04.2023.
- ✓ maggiore superficie utile determinata da una maggiore lunghezza.

### **N.3.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 56 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con box auto sub 55;
- a sud-ovest con box auto sub 59;
- a nord-ovest con box auto sub 57;
- a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso (*cf. Allegato*).

### **N.3.3 Descrizione**

L’immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica C, e ha l’accesso preferenziale attraverso una rampa carrabile posta lungo Traversa Calli a nord est del complesso immobiliare, anche se la rampa carrabile posta lungo la corte comune privata a sud ovest è posta ad uguale distanza. L’ingresso al box avviene sul lato nord-ovest nella corsia di manovra attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 56. Il box ha una **superficie utile pari a 15,59 mq.** (*cf. Allegato*) ed è dotato di impianto elettrico.



### **N.3.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità.

### **8.N.4 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 57**

#### **N.4.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 57, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 45,45 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“47. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 57, cat. C/6, classe 11, consistenza 16 mq, rendita Euro:45,45*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“47. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 57 Ctg. C/6, mq 16*”

entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 57 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo C, avente l'accesso preferenziale dalla corte comune privata posta nella parte nord est del complesso immobiliare. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con box sub 56, box sub 60, box sub 58 e corsia comune da cui ha accesso. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 22.03.2023.
- ✓ maggiore superficie determinata da una maggiore lunghezza.



#### **N.4.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 57 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con box auto sub 56;
- a sud-ovest con box auto sub 60;
- a nord-ovest con box auto sub 58;
- a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso (*cf. Allegato*).

#### **N.4.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica C, e ha l'accesso preferenziale attraverso una rampa carrabile posta lungo Traversa Calli a nord est del complesso immobiliare, anche se la rampa carrabile posta lungo la corte comune privata a sud ovest è posta ad uguale distanza. L'ingresso al box avviene sul lato nord-ovest nella corsia di manovra attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 55. Il box ha una **superficie utile pari a 15,05 mq.** (*cf. Allegato*) ed è dotato di impianto elettrico. All'epoca dei sopralluoghi il box auto era occupato dal sig. D'Amato Celestino.

#### **N.4.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità.

#### **8.N.5 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 58**

##### **N.5.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 58, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 45,45 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:



“48. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 58, cat. C/6, classe 11, consistenza 16 mq, rendita Euro:45,45”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“48. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 77 p.lla 1055 sub. 58** Ctg. C/6, mq 16”

entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 58 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo C, avente l’accesso preferenziale dalla corte comune privata posta nella parte nord est del complesso immobiliare. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con box sub 57, box sub 61, terrapieno e corsia comune da cui ha accesso. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 29.03.2023.

### **N.5.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 58 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con box auto sub 57;
- a sud-ovest con box auto sub 61;
- a nord-ovest con terrapieno;
- a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso (*cf. Allegato*).

### **N.5.3 Descrizione**

L’immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica C, e ha l’accesso preferenziale attraverso una rampa carrabile posta lungo Traversa Calli a nord est del complesso immobiliare, anche se la rampa carrabile posta lungo la corte comune privata a sud ovest è posta ad uguale distanza. L’ingresso al box avviene sul lato nord-ovest nella corsia di manovra attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 54. Il box ha una **superficie utile pari a 15,17 mq.** (*cf. Allegato*) ed è dotato di impianto elettrico. All’epoca dei sopralluoghi il box auto era occupato dal sig. Serrano.



#### **N.5.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità.

#### **8.N.6 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 59**

##### **N.6.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 59, categoria C/6, classe 11, consistenza 23 mq, superficie catastale 25 mq, rendita 65,33 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“49. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 59, cat. C/6, classe 11, consistenza 23 mq, rendita Euro: 65,33*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“49. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 59 Ctg. C/6, mq 23*”

entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 59 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo C, avente l'accesso preferenziale dalla corte comune privata posta nella parte sud ovest del complesso immobiliare. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con corsia comune, corsia comune da cui ha l'accesso, box sub 60, box sub 56 e box sub 55. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente solo per:

- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 26.04.2023.



### **N.6.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 59 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con corsia di manovra;
- a sud-ovest con corsia di manovra da cui ha accesso;
- a nord-ovest con box auto sub 60;
- a nord-est con box auto sub 56 e box auto sub 55 (*cf. Allegato*).

### **N.6.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica C, e ha l'accesso preferenziale attraverso una rampa carrabile posta lungo la corte comune privata a sud ovest. L'ingresso al box avviene sul lato nord-est nella corsia di manovra attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 59. Il box ha una **superficie utile pari a 21,96 mq.** (*cf. Allegato*) ed è dotato di impianto elettrico. All'epoca dei sopralluoghi il box auto era occupato dalla sig.ra Barbetta.

### **N.6.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità.

## **8.N.7 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 60**

### **N.7.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 60, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 45,45 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“50. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 60, cat. C/6, classe 11, consistenza 16 mq, rendita Euro: 45,45*”;



mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“50. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 60 Ctg. C/6, mq 16”*

entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 60 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo C, avente l’accesso preferenziale dalla corte comune privata posta nella parte sud ovest del complesso immobiliare. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con box sub 59, corsia comune da cui ha l’accesso, box sub 61, box sub 6 (in realtà è il box sub 57). La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 12.04.2023.
- ✓ maggiore superficie utile determinata da una maggiore lunghezza.

#### **N.7.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 60 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con box auto sub 59;
- a sud-ovest con corsia di manovra da cui ha accesso;
- a nord-ovest con box auto sub 61;
- a nord-est con box auto sub 57 (*cfr. Allegato*).

#### **N.7.3 Descrizione**

L’immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica C, e ha l’accesso preferenziale attraverso una rampa carrabile posta lungo la corte comune privata a sud ovest. L’ingresso al box avviene sul lato nord-est nella corsia di manovra attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 60. Il box ha una superficie utile pari a 14,89 mq. (*cfr. Allegato*) ed è dotato di impianto elettrico.

#### **N.7.4 Vizi**

Nell’immobile non sono state rilevate particolari criticità.



## **8.N.8 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 61**

### **N.8.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 61, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 45,45 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“*51. Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 61, cat. C/6, classe 11, consistenza 16 mq, rendita Euro: 45,45*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“*51. Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 61 Ctg. C/6, mq 16*”

entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 61 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo C, avente l'accesso preferenziale dalla corte comune privata posta nella parte sud ovest del complesso immobiliare. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con box sub 60, corsia comune da cui ha l'accesso, corte comune, box sub 58 (non indicato). La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 01.03.2023.
- ✓ maggiore superficie utile determinata da una maggiore lunghezza.



### **N.8.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 61 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con box auto sub 60;
- a sud-ovest con corsia di manovra da cui ha accesso;
- a nord-ovest con terrapieno;
- a nord-est con box auto sub 58 (*cf. Allegato*).

### **N.8.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica C, e ha l'accesso preferenziale attraverso una rampa carrabile posta lungo la corte comune privata a sud ovest. L'ingresso al box avviene sul lato nord-est nella corsia di manovra attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 61. Il box ha una **superficie utile pari a 14,92 mq.** (*cf. Allegato*) ed è dotato di impianto elettrico.

### **N.8.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità.

### **8.N.9 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 62**

#### **N.9.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 62, categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 42,61 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (*cf. Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell'Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“52. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 62, cat. C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita Euro: 42,61*”;



mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“52. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 62 Ctg. C/6, mq 15”*

entrambi congruenti con l’identificazione catastale dell’immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 62 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo C, avente l’accesso preferenziale dalla corte comune privata posta nella parte sud ovest del complesso immobiliare. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con corte comune su due lati, box sub 63 e corsia comune da cui ha l’accesso. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 12.04.2023.

#### **N.9.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 62 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario:

- a sud-est con corte comune;
- a sud-ovest con vuoto tecnico;
- a nord-ovest con box auto sub 63;
- a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso (*cf. Allegato*).

#### **N.9.3 Descrizione**

L’immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica C, e ha l’accesso preferenziale attraverso una rampa carrabile posta lungo la corte comune privata a sud ovest. L’ingresso al box avviene sul lato nord-ovest della corsia di manovra attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 60. Sulla parete sud-ovest c’è una luce, con altezza da terra pari a 1,90m, protetta verso il cavedio da una grata in ferro. Il box ha una **superficie utile pari a 14,51 mq.** (*cf. Allegato*) ed è dotato di impianto elettrico. All’epoca dei sopralluoghi

#### **N.9.4 Vizi**

Nell’immobile non sono state rilevate particolari criticità.



## **8.N.10 Box auto individuato dalla part. 1055 sub 64**

### **N.10.1 Estremi Catastali**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare a destinazione box auto è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Piano S1 ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 64, categoria C/6, classe 11, consistenza 17 mq, superficie catastale 20 mq, rendita 48,29 €

ed intestato a:

- S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1 (cfr. *Allegato*)

I dati di intestazione derivano da “*COSTITUZIONE del 16/09/2014 Pratica n. SA0262336 in atti dal 16/09/2014 COSTITUZIONE (n. 3727.1/2014)*”.

Nell’Atto di Pignoramento rep. n. 8196 del 28.10.2022 l'immobile viene così individuato:

“53. *Unità immobiliare sita in CAMPAGNA (SA) VIA CALLI, Piano S1, foglio 77, p.lla 1055, sub 64, cat. C/6, classe 11, consistenza 17 mq, rendita Euro: 48,29*”;

mentre nella Relazione Notarile a firma del Notaio Andreina Blasi del 12.12.2022 viene indicato come:

“53. *Immobile sito nel Comune di Campagna (SA), Via Calli, piano S1 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 77 p.lla 1055 sub. 64 Ctg. C/6, mq 17*”

entrambi congruenti con l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla planimetria catastale risulta che con la p.lla 1055 sub 64 risulta accatastato il box auto sottostante il corpo C, avente l'accesso preferenziale dalla corte comune privata posta nella parte sud ovest del complesso immobiliare. Esso confina, partendo dal lato sud-est e procedendo in senso orario, con vano scale del corpo C, corte comune, box sub 65 e corsia comune da cui ha l'accesso. La planimetria agli atti del Catasto, datata 16.09.2014, riporta al piano interrato un immobile non congruente per:

- ✓ minore altezza pari a 2,60m<2,65m rilevati nel corso del sopralluogo del 12.04.2023.

### **N.10.2 Confini.**

Il box auto identificato dal sub 64 confina, partendo da sud-est e procedendo in



senso orario:

- a sud-est con vano scale del corpo C;
- a sud-ovest con vuoto tecnico;
- a nord-ovest con box auto sub 65;
- a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso (*cf. Allegato*).

### **N.10.3 Descrizione**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano interrato del corpo di fabbrica C, e ha l'accesso preferenziale attraverso una rampa carrabile posta lungo la corte comune privata a sud ovest. L'ingresso al box avviene sul lato nord-ovest della corsia di manovra attraverso una porta basculante in lamiera zincata completa di serratura e maniglia, e grata superiore di areazione sulla corsia, contraddistinta dal numero 60. Sulla parete sud-ovest c'è una luce, protetta verso il cavedio da una grata in ferro. Il box ha una **superficie utile pari a 16,59 mq.** (*cf. Allegato*) ed è dotato di impianto elettrico.

### **N.10.4 Vizi**

Nell'immobile non sono state rilevate particolari criticità.

## **9. Quesito n.5 – Provenienza degli immobili.**

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra XXXXXXXXXX Anna, nata a Campagna (SA) il 28 gennaio 1948, che dichiarava di *“essere coniugata ma di disporre di beni personali”* vendeva al *“sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29 marzo 1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società XXXXXX-76 S.C.R.L.”* la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

*” Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente:*

- *appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali;*
- *locale deposito in piano interrato di circa mq.65*
- *locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo*
- *locale commerciale in piano terra;*
- *locale commerciale in piano terra;*
- *appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali;*



*il tutto confinante nell'insieme: con beni Xxxxxxxx Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”.*

Nell’Atto vengono, quindi, precisati i dati catastali dell’immobile:

*“Nel Catasto Fabbricati al foglio 77*

*mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66;*

*mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78;*

*mappale 143 sub. 6 p. T.1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00;*

*-mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00;*

*- mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00*

*- mappale 143 sub. 11 p.T.1, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72*

*ancora in ditta Xxxxxxxx Anna, Xxxxxxxx Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Xxxxxxxx Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltura”*

dove:

*“Le p.lle 143 sub 9, 10 e 11 derivano dalle p.lle 143 sub 7 e 8 del fol. 77, giusta denuncia di variazione per frazionamento e fusione presentata all’U.T.E. di Salerno in data 17 giugno 2005 n. 14238 protocollo n. SA0191026”*

Si precisa che anche se le p.lle 143 sub 9-10-11 vengono indicate al piano terra e al primo piano, in realtà trattasi di piano primo e piano secondo, come si evince dalla dimostrazione grafica dei subalterni della p.la 143 prot. n. 0001773391 del 31.03.2003 (antecedente all’atto) agli atti dell’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, che riporta ancora i sub 7 e 8 di provenienza e che probabilmente è lo sfalsamento di un piano è dovuto al fatto che la strada a nord del complesso è sopraelevata di circa un piano rispetto alla SS. Statale (cfr. Allegato)

Circa la provenienza dell’immobile, nell’atto si legge che esso è pervenuto:

*“in parte in virtù di successione in morte del padre Sig. Xxxxxxxx Gerardo, che era nato a Campagna il 2 febbraio 1925, deceduto il 19 dicembre 2002 (den.n.22, vol. 418, presentata presso l’Agenzia dell’Entrate in data 13giugno 2003, e trascritta presso l’Ufficio del Territorio in data 10 luglio 2004, ai n.ri 29177/21992), seguito da atto di divisione per Notaio Angela Gammaldi dell’8 ottobre 2004, Rep.n.39742, reg.to ad Eboli il 25 detti al n.925 e trascrittoa Salerno in data 5 novembre 2004 ai n.ri 51331/39000”.*

All’art. 6 dell’Atto di Compravendita sono riportate le dichiarazioni in materia urbanistica; più precisamente che *“l’immobile in contratto è stato costruito anteriormente al primo settembre 1967 e che successivamente non sono state apportate opere o mutamenti richiedenti provvedimenti autorizzativi”* (cfr. Allegato



5)

All’Atto è allegata per meglio descrivere la consistenza dell’immobile, sotto la lettera B, la perizia giurata di stima a firma del geom. Antonio Esposito del 13.02.2009 dove si legge che:

*“il fabbricato oggetto di perizia comprende una parte destinata a civile abitazione (non utilizzati da molto tempo), una parte destinata a deposito e tutta la rimanente parte destinata ad attività commerciale, il tutto in uno stato di evidente abbandono.*

*Il fabbricato ricade in zona omogenea C/4 del vigente P.R.G. del Comune di Campagna ed è stato costruito prima del 1 ° settembre 1967.*

*Il fabbricato si presenta nel suo insieme con forma irregolare ed è ubicato nella parte retrostante ad altro immobile che lo esclude da qualsiasi affaccio sulla S.S. 91 della Valle Del Sele. Ad esso si accede mediante una stradina laterale privata che lo collega alla S.S. 91”.*

Il tecnico, inoltre, descrive le condizioni del fabbricato come *“totalmente fatiscenti , stante il suo stato di abbandono che dura da diverso tempo. Infatti viste le pessime condizioni in cui versa, occorre eseguire radicali interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria e interventi di adeguamento sismico delle strutture portanti in c.c.a. esistenti realizzate in epoca in cui il Comune di Campagna non era ancora classificato sismico. Tali interventi sono indispensabili per poter rendere il fabbricato e le sue unità immobiliari agibili, in quanto allo stato attuale esse sono completamente inagibili, in particolare i notevoli danni causati anche dalle infiltrazioni di acqua piovana che dimostrano lo stato di abbandono. Infine si evidenzia la presenza di sgretolamenti nella struttura del fabbricato causata da fenomeni corrosivi delle armature a contatto con le acque piovane”.*

## **10. Quesiti nn. 7 e 8 – Stato di possesso degli immobili con indicazione dei titoli in base ai quali sono occupati.**

Per quanto concerne il possesso degli immobili si rileva che la situazione è mutata rispetto all’epoca di svolgimento delle operazioni peritali sui luoghi, come documentato dal custode nominato avv. Laura Cavallo nel rendiconto trimestrale del 09.09.2024; infatti, molti immobili, che nel corso degli accessi effettuati dalla scrivente risultavano occupati in virtù di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, sono stati riconsegnati al custode con la risoluzione anticipata degli stessi contratti. In particolare, si possono distinguere:



- ✓ immobili **LIBERI**, in quanto incompleti delle opere di finitura:
  - **locale commerciale sub 1** (piano terra corpi A-B e C);
  - **appartamento sub 25** (4° e 5° piano sottotetto del corpo B) e **box auto sub 51**;
  - **appartamento sub 26** (4° e 5° piano sottotetto del corpo B) e **box auto sub 50**;
  - **appartamento sub 27** (4° e 5° piano sottotetto del corpo B) e **box auto sub 49**;
- ✓ immobili **LIBERI**, in quanto riconsegnati dai conduttori (nel prospetto che segue è indicata la data di rilascio):
  - **appartamento sub 9** (3° piano corpo A) e **box auto sub 55** – 06.11.2023;
  - **appartamento sub 12** (1° piano corpo B) e **box auto sub 60** – 16.09.2024;
  - **box auto sub 38**;
  - **box auto sub 56**;
  - **box auto sub 58**;
- ✓ immobili **OCCUPATI IN VIRTU' DI CONTRATTO TRANSITORIO DI LOCAZIONE** stipulato dall'avv. Laura Cavallo, in qualità di custode giudiziario del compendio pignorato nella presente procedura esecutiva con soggetti terzi (nel prospetto che segue è indicata la data di stipula). Il contratto transitorio di locazione ha la durata di un anno dalla stipula ad è *“condizionato risolutivamente all'eventuale aggiudica e/o assegnazione dei beni se precedente e, dunque, sarà risolto ipso jure al momento dell'aggiudicazione definitiva delle unità immobiliari di cui al punto precedente, o, se anteriore, a quello dell'estinzione del processo”*:
  - **appartamento sub 2** (1° piano corpo A) e **box auto sub 40** – 31.05.2024;
  - **appartamento sub 3** (1° piano corpo A) e **box auto sub 43 e sub 46** – 24.07.2024;
  - **appartamento sub 5** (2° e 3° piano sottotetto corpo A) e **box auto sub 45** – 02.04.2024;
  - **appartamento sub 6** (2° e 3° piano sottotetto corpo A) e **box auto sub 41** – 03.05.2024;
  - **appartamento sub 7** (2° piano corpo A) e **box auto sub 42** – **10.05.2024**;
  - **appartamento sub 14** (1° piano corpo B);
  - **appartamento sub 17** (2° piano corpo B) – 02.04.2024;
  - **appartamento sub 18** (2° piano corpo B) e **box auto sub 64**– 31.05.2024;
  - **appartamento sub 19** (2° piano corpo B) – 06.11.2023;
  - **appartamento sub 28** (1° piano corpo C) e **box auto sub 62** – 31.05.2024;



- **appartamento sub 29** (1° piano corpo C);
  - **appartamento sub 31** (2° e 3° piano sottotetto corpo C) e **box auto sub 53** – 02.07.2024;
  - **appartamento sub 74** (ex sub 32 2° e 3° piano sottotetto corpo C) e **box auto sub 48** – 24.09.2023;
  - **appartamento sub 75** (ex sub 33 - 2° e 3° piano sottotetto corpo C) e **box auto sub 61** – 09.05.2024;
  - **box auto sub 52** – 06.11.2023;
  - **box auto sub 54** – 02.03.2024;
  - **box auto sub 59**;
- ✓ immobili **OCCUPATI IN VIRTU' DI CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE ALLA PROCEDURA:**
- **appartamento sub 8** (2° piano corpo A) - Santimone Pasqualino - 20.07.2022;
  - **appartamento sub 11** (1° piano corpo B) e **box auto sub 39** - Anquari Hassan - 04.07.2019;
  - **appartamento sub 73** (1° piano corpo B) - Lamberti Rosaria - 14.10.2021;
  - **appartamento sub 15**(1° piano corpo B) - La Torraca Vittoria - 15.06.2018;
  - **appartamento sub 16** (2° piano corpo B) - Grieco Adelina - 23.10.2021 – sfratto per morosità;
  - **appartamento sub 20** (2° piano corpo B) - Lamin Camara - 09.07.2020;
  - **appartamenti sub 21 e sub 22** (3° piano corpo B) e **box auto sub 47** - D'Elia Barbara - 25.10.2018;
  - **appartamento sub 24** (3° piano corpo B) - Barbetta Ilaria - 17.05.2022 – sfratto per morosità;
  - **appartamento sub 35** (1° piano corpo C) - Sufyan Sufyan - 10.04.2021;
  - **appartamento sub 36** (1° piano corpo C) - Traore Moussa - 20.02.2020;
  - **appartamento sub 76** (ex sub 30 - 2° e 3° piano sottotetto corpo C) e **box auto sub 57** – D'Amato Celestino - 07.02.2022;

Si riportano, pertanto, i dati dei contratti opponibili alla procedura:

- **Appartamento Corpo A piano 2° - fg. 77 p.lla 1055 sub. 8 Ctg. A/2, vani 3,5, int. 7.**
  - **Possesso:** occupato dal sig. Santimone Pasqualino, nato a Castiglione Olona (VA) il 15.02.1949 (cfr. *Allegato*). Dal Verbale di sopralluogo del 22.03.2023 risulta che lo stesso:



“è abitato dal sig. Santimone e dal suo nucleo familiare, costituito dalla coniuge e dalla figlia che attualmente lavora al nord Italia”;

- **Certificato dello Stato di Famiglia**: richiesto dalla scrivente in data 06.11.2024, con prot. n. 28246, all'Ufficio Stato Civile del Comune di Campagna (SA) risulta che all'indirizzo VIA CALLI N. 7 del Comune CAMPAGNA (SA) risulta iscritta la seguente famiglia:

“Cognome **SANTIMONE** Nome **PASQUALINO** nato il 15/02/1949 in CASTIGLIONE OLONA (VA) - Atto N. 8 parte 1 serie A - anno 1949 - Comune di CASTIGLIONE OLONA (VA) (C.F. SNTPQL49B15C300J)

Cognome **SANTIMONE** Nome **ILEANA** nata il 20/09/1982 in BATTIPAGLIA (SA) Atto N. 1268 parte 1 serie A - anno 1982 - Comune di BATTIPAGLIA (SA)(C.F. SNTLNI82P60A717O)” (cfr. Allegato )

**Contratto di Locazione:**

- **Opponibile** alla Procedura Esecutiva in quanto registrato in data 22 luglio 2022, prima della notifica del pignoramento;

- **Parti**: Coop. Xxxxxx 76 Srl, in persona del Presidente p.t. sig. Donato Caputo e il sig. Pasqualino Santimone “nato a Castiglione Olona (VA) il 15.02.1949 e residente in Via Piemonte nr.3 Battipaglia”;

- **Durata**: anni 4 dal 30.09.2022 al 31.08.2026, e si intende rinnovato per un periodo identico “nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata del contratto (ex art. 3 L. 431/98) mediante lettera racc. ar almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza naturale del presente contratto”

- **Disdetta**: il custode nominato avv. Laura Cavallo ha provveduto alla formale disdetta del contratto alla prossima scadenza contrattuale;

- **Note**: il contratto ha ad oggetto anche il “locale deposito ubicato al piano terra dello stesso edificio, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Campagna al foglio77 di cui si allega visura”; si precisa che la planimetria non è allegata al contratto fornito alla scrivente e che **il sig. Santimone non ha il possesso di box auto;**

- **Canone di locazione**: 330,00 €/mese

• **Appartamento scala B, piano 1° - fg. 77 p.lla 1055 sub. 11 Ctg. A/2, vani 4, int. 11 e possesso del box sun 39.**

- **Possesso**: occupato dal sig. Anquari Hassan, residente in Via Ausella nr.93 Campagna (SA Dal Verbale di sopralluogo **05.04.2023** risulta che l'immobile è: “in possesso del sig. Anquari Hassam che lo abita con la coniuge e il figlio minore” (cfr. Allegato );

- **Certificato dello Stato di Famiglia**: richiesto dalla scrivente in data 06.11.2024, con



prot. n. 28246, all'Ufficio Stato Civile del Comune di Campagna (SA) risulta che all'indirizzo VIA CALLI N. 7 del Comune CAMPAGNA (SA) risulta iscritta la seguente famiglia:

*“Cognome ANOUARI Nome HASSAN nato il 01/01/1961 in BENI MESKINE (MAROCCO) - Atto (ASSENTE) (C.F. NRAHSN61A01Z330T)*

*Cognome WADDI Nome LATIFA nata il 04/03/1973 in CASABLANCA (MAROCCO) Atto (ASSENTE)- (C.F. WDDLTF73C44Z330G)*

*Cognome ANOUARI Nome ADAM nato il 15/11/2013 in SALERNO (SA)- Atto N. 102 parte I serie A - anno 2013 - Comune di CAMPAGNA (SA) - Ufficio 1 (C.F. NRADMA13S15H703P)“(cfr. Allegato)*

**Contratto di Locazione:**

- **Opponibile** alla Procedura Esecutiva in quanto registrato in data 15 luglio 2019, prima della notifica del pignoramento;

- **Parti**: Coop. Xxxxxx 76 Scrl in persona del Presidente p.t. sig. Baglieri Bruno e il sig. Anquari Hassan *“residente in Via Ausella nr.93 Campagna (SA)”*;

- **Durata**: anni 4 dal 15.08.2019 al 31.07.2023; rinnovato fino al 31.07.2027, in quanto si intendeva *“tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del contratto, ognuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza”*;

- **Disdetta**: il custode nominato avv. Laura Cavallo ha provveduto alla formale disdetta del contratto alla prossima scadenza contrattuale;

- **Note**: arredamento in comodato d'uso (cucina, due poltrone, cassetiera, reti e materassi). Come riportato nel verbale di sopralluogo del 05.04.2023, il “deposito” in possesso del sig. Anquari Hassan individuato dal sub 39 *“non è riportato nel contratto, ma allo stesso è allegata planimetria dove compare anche una pertinenza. Ci si riserva di controllare se all'epoca del contratto il deposito era accatastato insieme all'appartamento individuato dal sub 39”*. Dalla planimetria catastale del sub 11, allegata all'accatastamento dei fabbricati, relativo al Tipo Mappale n. 82691 del 20/03/2014, risulta che la pertinenza attribuita allo stesso era quello che poi, con elaborato planimetrico prot. n. SA0262336 del 16.09.2014, è stato identificato con il sub 56 (cfr. Allegati). **Il sig. Anquari Hassan ha il possesso del box sub 39.**

- **Canone di locazione**: 240,00 € comprensivo del box sub 56 (box occupato sub 39).



• **Appartamento scala B, piano 1° - fg. 77 p.lla 1055 sub. 73 (ex sub 13 e sub 37) Ctg. A/2, vani 3,5, int. 13 – traversa calli civ. 9.**

- **Possesso**: occupato dalla sig.ra Lamberti Rosaria, nata a Eboli (SA) il 07.10.1983 e dal suo nucleo familiare.

- **Certificato dello Stato di Famiglia**: richiesto dalla scrivente in data 06.11.2024, con prot. n. 28246, all'Ufficio Stato Civile del Comune di Campagna (SA) risulta che all'indirizzo VIA CALLI N. 7 Scala: B - Interno: 37 del Comune CAMPAGNA (SA) risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome **LAMBERTI** Nome **ROSARIA** nata il 07/10/1983 in EBOLI (SA) - Atto N. 471 parte I serie A -anno 1983 - Comune di EBOLI (SA)(C.F. LMBRSR83R47D390D)

Cognome **RUFOLO** Nome **ANGELA** nata il 08/03/2005 in BATTIPAGLIA (SA)- Atto N. 5 parte I serie A - anno 2005 - Comune di OLIVETO CITRA (SA)(C.F. RFLNGL05C48A717V)

Cognome **RUFOLO** Nome **MICHELE** nato il 11/05/2007 in BATTIPAGLIA (SA) Atto N. 18 parte I serie A - anno 2007 - Comune di OLIVETO CITRA (SA)(C.F. RFLMHL07E11A717G)”(cfr. Allegato)

**Contratto di Locazione:**

- **Opponibile** alla Procedura Esecutiva in quanto registrato in data 15 ottobre 2021, prima della notifica del pignoramento;

- **Parti**: Coop. Xxxxxx 76 Srl in persona del Presidente p.t. sig. Baglieri Bruno e sig.ra Lamberti Rosaria “nata a Eboli (SA) il 07.10.1983 e residente a Oliveto Citra (SA) alla via Contrada Rudini 16”;

- **Durata**: anni 4 dal 18.10.2021 al 30.09.2025; in quanto si intendeva “rinnovato per un periodo identico nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata del contratto (ex art. 3 L. 431/98) mediante lettera racc. ar almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza naturale del presente contratto.;

- **Disdetta**: il custode nominato avv. Laura Cavallo ha provveduto alla formale disdetta del contratto alla prossima scadenza contrattuale;

- **Note**: 1. nel contratto sono indicati due appartamenti, il sub 13 della Scala B, erroneamente indicato con l'interno 1, e il sub 36 interno 37, in quanto solo nel 2023 è stata effettuata la fusione catastale nel sub 73; 2. oggetto del contratto è anche il “locale deposito ubicato al piano terra dello stesso edificio, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Campagna al foglio 77 di cui si allega visura”, ma la visura non è riportata e **nessun box auto è nel possesso della sig.ra Lamberti Rosaria**, se non il **posto auto esterno**, annesso all'appartamento ex sub 37 (cfr. Allegati);



**- Canone di locazione:**

- canone da contratto: 400,00 € comprensivo del posto auto scoperto, non avendo la locataria il possesso di alcun deposito come indicato in contratto.

• **Appartamento scala B, piano 1° - fg. 77 p.IIa 1055 sub. 15 Ctg. A/2, vani 3,5, int. 15.**

- **Possesso:** sig.ra La Torraca Vittoria, nata a Eboli (SA) il 13.08.1930.

- **Certificato dello Stato di Famiglia:** richiesto dalla scrivente in data 07.11.2024, all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Eboli (SA) risulta che all'indirizzo VIA SCOTELLARO ROCCO N. 8 - Lettera: A /1 - Scala: B Comune EBOLI (SA) risulta iscritta la seguente famiglia:

*“Intestatario scheda*

*Cognome **FUSCO** Nome **ROSARIO** nato il 01/04/1963 in EBOLI (SA) Atto N. 164 parte 1 - anno 1963 - Comune di EBOLI (SA) (C.F. FSCRSR63D010390X)*

*Marito / Moglie*

*Cognome **TAGLIAFIERRO** Nome **FELICIA** nata il 26/11/1963 in EBOLI (SA)- Atto N. 513 parte 1 - anno 1963 - Comune di EBOLI (SA) (C.F. TGLFLC63566D390C)*

*Figlio / Figlia*

*Cognome **FUSCO** Nome **ANDREA** nato il 10/10/1992 in BATTIPAGLIA (SA) - Atto N. 1636 parte 1 serie A - anno 1992 - Comune di BATTIPAGLIA (SA) (C.F. FSCNDR92R10A717L)*

*Figlio / Figlia*

*Cognome **FUSCO** Nome **ROBERTO** nato il 05/06/1994 in EBOLI (SA) - Atto N. 234 parte 1 serie A - anno 1994 - Comune di EBOLI (SA) (C.F. FSCRRT94H05D390Z)*

*Padre / Madre*

*Cognome **LA TORRACA** Nome **VITTORIA** nata il 13/08/1930 in EBOLI (SA) - Atto N. 318 parte 1 - anno 1930 - Comune di EBOLI (SA) (C.F. LTRVTR30M53D390K)”(cfr. Allegato )*

**Contratto di Locazione:**

- **Opponibile** alla Procedura Esecutiva in quanto registrato in data 26 giugno 2018, prima della notifica del pignoramento;

- **Parti:** Coop. Xxxxxx 76 Srl in persona del Presidente p.t. sig. Baglieri Bruno e sig.ra La Torraca Vittoria “nata a Eboli (SA) il 13.08.1930 e residente a Eboli Via Nazionale n. 69”;

- **Durata:** anni 4 dal 01.07.2018 al 01.07.2022; in quanto si intendeva “rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al



conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma I, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del contratto”;

- **Note**: nessuna;

- **Canone di locazione**: 300,00 €.

• **Appartamento scala B, piano 2° e 3° sottotetto - fg. 77 p.lla 1055 sub. 16 Ctg. A/2, vani 3, int. 16.**

- **Possesso**: occupato dalla sig.ra Grieco Adelina, nata a GIUSSANO (MI) il 15/05/1980 e dal suo nucleo familiare.

- **Certificato dello Stato di Famiglia**: richiesto dalla scrivente in data 06.11.2024, con prot. n. 28246, all'Ufficio Stato Civile del Comune di Campagna (SA) risulta che all'indirizzo VIA CALLI N. 7 Scala: B - Interno: 16 del Comune CAMPAGNA (SA) risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome **GRIECO** Nome **ADELINA** nata il 15/05/1980 in GIUSSANO (MI) - Atto N. 231 parte 1 serie A - anno 1980 - Comune di GIUSSANO (MI)- (C.F. GRCDLN80E55E063R)

Cognome **BARBETTA** Nome **ANTONIO** - nato il 03/04/1979 in EBOLI (SA) - Atto N. 223 parte 1 serie A - anno 1979 - Comune di EBOLI (SA)(C.F. BRBNTN79D03D390N)

Cognome **BARBETTA** Nome **RINALDO RONALD** nato il 28/11/2008 in BATTIPAGLIA (SA) - Atto N. 19 parte 2 serie A - anno 2008 - Comune di EBOLI (SA) (C.F. BRBRLD08S28A717O)“(cfr. Allegato )

**Contratto di Locazione**:

- **Opponibile** alla Procedura Esecutiva in quanto registrato in data 05 novembre 2021, prima della notifica del pignoramento;

- **Parti**: Coop. Xxxxxx 76 Srl in persona del Presidente p.t. sig. Baglieri Bruno e sig.ra Grieco Adelina “nata a GIUSSANO (MI) il 15/05/1980 • e residente a EBOLI (SA) Italia IT in via CEFFATO NR.88”;

- **Durata**: anni 4 dal 15.11.2021 al 15.10.2025; in quanto si intendeva “rinnovato per un periodo identico nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata del contratto (ex art. 3 L. 431/98) mediante lettera racc. ar almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza naturale del presente contratto”;

- **Disdetta**: il custode nominato avv. Laura Cavallo ha provveduto alla formale disdetta del contratto alla prossima scadenza contrattuale;

- **Note**: nel contratto viene indicato che la locazione ha ad oggetto l'appartamento per



civile abitazione sub. 16 “*senza locale deposito ubicato al piano terra dello stesso edificio*” (cfr. Allegati);

- **Canone di locazione**: 300,00 €.

• **Appartamento scala B, piano 2° - fg. 77 p.lla 1055 sub. 20 Ctg. A/2, vani 3,5, int. 20.**

- **Stato di Possesso**: occupato dai sigg. Camara Bakary Sanna nato in Gambia il 01.11.1996, Drame Moustapha nato in Senegal il 16.01.1992 e Camara Lamin nato in Gambia il 02.02.1999.

- **Certificato dello Stato di Famiglia**: richiesto dalla scrivente in data 06.11.2024, con prot. n. 28246, all’Ufficio Stato Civile del Comune di Campagna (SA) risulta che all’indirizzo VIA CALLI N. 7 del Comune CAMPAGNA (SA) risulta iscritta la seguente famiglia:

“*Cognome CAMARA Nome LAMIN nato il 02/02/1999 in BANJUL (GAMBIA) Atto (ASSENTE) (C.F. CMRLMN99B02Z317W)*” (cfr. Allegato )

Il certificato è stato richiesto anche per gli altri intestatari del contratto e il Comune ha riferito che: “*AMARA BAKARY SANNA, nato in Gambia il 01/11/1996 è residente ma non certificabile, in quanto risulta avere il permesso di soggiorno scaduto in data 28/01/2022;*

- *DRAME MOUSTAPHA, nato in Senegal il 16/01/1993 è stato cancellato dall’anagrafe della popolazione residente per irreperibilità dal 16-02-2020*” (cfr. Allegato )

- CAMARA BAKARY SANNA, nato in Gambia il 01/11/1996 è residente ma non certificabile, in quanto risulta avere il permesso di soggiorno scaduto in data 28/01/2022;

**Contratto di Locazione**:

- **Opponibile** alla Procedura Esecutiva in quanto registrato in data 03 luglio 2020, prima della notifica del pignoramento;

- **Parti**: Coop. Xxxxxx 76 Srl in persona del Presidente p.t. sig. Baglieri Bruno e i sigg. Camara Bakary Sanna nato in Gambia il 01.11.1996, Drame Moustapha nato in Senegal il 16.01.1992 e Camara Lamin nato in Gambia il 02.02.1999;

- **Durata**: anni 4 dal 30.06.2020 al 31.05.2024; e si intende “*rinnovato per un periodo identico nell’ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata del contratto (ex art. 3 L. 431/98) mediante lettera racc. ar almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza naturale del presente contratto*”;

- **Disdetta**: il custode nominato avv. Laura Cavallo ha provveduto alla formale disdetta del contratto alla prossima scadenza contrattuale;

- **Note**: nessuna;

- **Canone di locazione**: 250,00 €.



- **Appartamento scala B, piano 3° - fg. 77 p.lla 1055 sub. 21 Ctg. A/2, vani 3, int. 21 - Appartamento scala B, piano 3° - Catasto Fabbricati fg. 77 p.lla 1055 sub. 22 Ctg. A/2, vani 2,5 - Box auto non identificato (possesto del sub 47).**

- **Possesso**: l'appartamento sub 21 è occupato dalla sig.ra D'Elia Barbara Maria nata a Torino residente in via Rione della Pace, 1 e dal suo nucleo familiare; l'appartamento sub 22 è occupato da terzi (in comodato d'uso) con il consenso della sig.ra D'Elia Barbara Maria

- **Certificato dello Stato di Famiglia** richiesto dalla scrivente in data 06.11.2024, con prot. n. 28246, all'Ufficio Stato Civile del Comune di Campagna (SA) risulta che all'indirizzo VIA CALLI N. 7 del Comune CAMPAGNA (SA) risulta iscritta la seguente famiglia: "*Cognome D'ELIA Nome BARBARA MARIA nata il 23/03/1985 in TORINO (TO) Atto N. 511 parte I serie A - anno 1985 - Comune di TORINO (TO)* (C.F. DLEBBR85C63L219V): "(cfr. Allegato)

**Contratto di Locazione:**

- **Opponibile** alla Procedura Esecutiva in quanto registrato in data 22 novembre 2018, prima della notifica del pignoramento;

- **Parti**: Coop. Xxxxxx 76 Srl in persona del Presidente p.t. sig. Baglieri Bruno e sig.ra D'Elia Barbara Maria "*nata a Torino residente in via rione della Pace, 1*";

- **Durata**: anni 4 dal 31.01.2019 al 31.12.2023; in quanto si intende "*tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del contratto*";

- **Disdetta**: il custode nominato avv. Laura Cavallo ha provveduto alla formale disdetta del contratto alla prossima scadenza contrattuale;

- **Note**: il contratto ha ad oggetto due appartamenti della Scala B, il sub 20, erroneamente indicato al posto del sub 22, e il sub 21, nonché il box di pertinenza, individuato in maniera generica (cfr. Allegato). **La sig.ra D'Elia Barbara Maria ha il possesto del box auto sub 47.**

- **Canone di locazione**: 350,00 € comprensivo di due appartamenti e del box auto.

- **Appartamento scala B piano 3° - fg. 77 p.lla 1055 sub. 24 Ctg. A/2, vani 3,5, int. 24.**

**Possesso**: occupato dalla sig.ra Barbetta Ilaria, nata a Eboli il 27.10.1993 e dal suo nucleo familiare;

- **Certificato dello Stato di Famiglia** richiesto dalla scrivente in data 06.11.2024, con prot. n. 28246, all'Ufficio Stato Civile del Comune di Campagna (SA) risulta che



all'indirizzo VIA CALLI N. 7 del Comune CAMPAGNA (SA) risulta iscritta la seguente famiglia:

“Cognome **BARBETTA** Nome **ILARIA** nata il 27/10/1993 in EBOLI (SA) Atto N. 501 parte 1 serie A - anno 1993 - Comune di EBOLI (SA)(C.F. BRBLRI93R67D390P)

Cognome **PETRILLO** Nome **ALENA** nata il 17/09/2011 in LUDWIGSHAFEN AM RHEIN (GERMANIA) Atto N. 19 parte 2 serie B - anno 2017 - Comune di EBOLI (SA) (C.F. PTRLNA11P57Z112O)

Cognome **PETRILLO** Nome **SERGIO** nato il 25/08/2010 in EBOLI (SA) Atto N. 71 parte 2 serie B - anno 2010 - Comune di EBOLI (SA) (C.F. PTRSRG10M25D390L)“  
(cfr. Allegato)

**Contratto di Locazione:**

- **Opponibile** alla Procedura Esecutiva in quanto registrato in data 17 maggio 2022, prima della notifica del pignoramento;

- **Parti**: Coop. Xxxxxx 76 Srl in persona del Presidente p.t. sig. Caputo Donato e sig.ra Barbetta Ilaria “nata a Eboli il 27.10.1993 e residente a Foggia alla via dei mille nr.13”;

- **Durata**: anni 4 dal 31.05.2022 al 30.04.2026; e si intende “rinnovato per un periodo identico nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata del contratto (ex art. 3 L. 431/98) mediante lettera racc. ar almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza naturale del presente contratto”;

- **Disdetta**: il custode nominato avv. Laura Cavallo ha provveduto alla formale disdetta del contratto alla prossima scadenza contrattuale;

- **Note**: oggetto del contratto è anche il “locale deposito ubicato al piano terra dello stesso edificio, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Campagna al foglio 77 di cui si allega visura”, ma la visura non è riportata **e nessun box auto è nel possesso della sig.ra Barbetta Ilaria**;

- **Canone di locazione**: 350,00 €.

- **Appartamento scala C, piano 1° - fg. 77 p.lla 1055 sub. 35 Ctg. A/2, vani 2,5–traversa calli civ. 13.**

- **Possesso**: occupato dal sig. Sufyan Sufyan nato in Pakistan il 01.01.1992.

- **Certificato dello Stato di Famiglia** richiesto dalla scrivente in data 06.11.2024, con prot. n. 28246, all'Ufficio Stato Civile del Comune di Campagna (SA) risulta che all'indirizzo VIA CALLI N. 5 del Comune CAMPAGNA (SA) risulta iscritta la seguente famiglia::

“Cognome **SUFYAN** Nome **SUFYAN** nato il 01/01/1992 in KHANEWAL



(PAKISTAN) - Atto (ASSENTE)(C.F. SFYSYN92A01Z236M)

Cognome **MAAN** Nome **PARGAT SINGH** nato il 21/04/1996 in SUKHPURA MAUR PUNJAB (INDIA) Atto (ASSENTE) (C.F. MNAPGT96D21Z222Y) “(cfr. Allegato)”

**Contratto di Locazione:**

- **Opponibile** alla Procedura Esecutiva in quanto registrato in data 20 aprile 2021, prima della notifica del pignoramento;

- **Parti:** Coop. Xxxxxx 76 Srl in persona del Presidente p.t. sig. Baglieri Bruno e sig. Sufyan Sufyan “nazionalità Pakistan nato il 01.01.1992”

- **Durata:** anni 4 dal 10.04.2021 al 31.03.2025; in quanto si intende “rinnovato per un periodo identico nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata del contratto (ex art. 3 L. 431/98) mediante lettera racc. ar almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza naturale del presente contratto”;

- **Disdetta:** il custode nominato avv. Laura Cavallo ha provveduto alla formale disdetta del contratto alla prossima scadenza contrattuale;

- **Note:** oggetto del contratto è anche il “locale deposito ubicato al piano terra dello stesso edificio, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Campagna al foglio 77 di cui si allega visura”, ma la visura non è riportata e **nessun box auto è nel possesso del sig. Sufyan Sufyan** (cfr. Allegati);

- **Canone di locazione:** 220,00 €

• **Appartamento scala C, piano 1° - fg. 77 p.lla 1055 sub. 36 Ctg. A/2, vani 2,5, int. 13 – traversa calli civ. 11.**

- **Possesso:** occupato dal sig. Traore Moussa nato a Maly il 02.07.1997 e dal sig. Diarra Souleymane nato a Maly il 07.08.1996;

- **Certificato dello Stato di Famiglia** richiesto dalla scrivente in data 06.11.2024, con prot. n. 28246, all'Ufficio Stato Civile del Comune di Campagna (SA) risulta che all'indirizzo VIA CALLI N. 5 del Comune CAMPAGNA (SA) risulta iscritta la seguente famiglia:

“Cognome **TRAORE** Nome **MOUSSA** nato il 01/02/1997 in KITA (MALI) Atto (ASSENTE) (C.F. TRRMSS97B01Z329I)“(cfr. Allegato )

e la seguente famiglia:

“Cognome **DIARRA** Nome **SOULEYMANE** nato il 07/08/1996 in DOMBILA,KATI (MALI) Atto (ASSENTE) C.F. DRRSYM96M07Z329V)”

**Contratto di Locazione:**

- **Opponibile** alla Procedura Esecutiva in quanto registrato in data 20 febbraio 2020, prima della notifica del pignoramento;



- **Parti:** Coop. Xxxxxx 76 Srl in persona del Presidente p.t. sig. Baglieri Bruno e sigg. Traore Moussa, nato a Maly il 02.07.1997, e Diarra Souleymane nato a Maly il 07.08.1996;

- **Durata:** anni 4 dal 01.03.2020 al 28.02.2024; e si intende “*rinnovato per un periodo identico nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata del contratto (ex art. 3 L. 431/98) mediante lettera racc. ar almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza naturale del presente contratto*”;

- **Disdetta:** il custode nominato avv. Laura Cavallo ha provveduto alla formale disdetta del contratto alla prossima scadenza contrattuale;

- **Note:** nel contratto è indicato erroneamente il subalterno catastale come n. 37 anziché n. 36 e il civico 5 anziché n. 11;

- **Canone di locazione:** 150,00 €.

• **Appartamento scala C piano 2° e 3° sottotetto - fg. 77 p.lla 1055 sub 76 (ex sub. 30) Ctg. A/2, vani 8,5, int. 30 – box auto non identificato ma possesso del sub 57.**

- **Possesso:** occupato dal sig. D'Amato Celestino nato a Salerno il 24/11/1999 e dal suo nucleo familiare.

- **Certificato dello Stato di Famiglia** richiesto dalla scrivente in data 06.11.2024, con prot. n. 28246, all'Ufficio Stato Civile del Comune di Campagna (SA) risulta che all'indirizzo VIA CALLI N. 5 del Comune CAMPAGNA (SA) risulta iscritta la seguente famiglia:

“Cognome **D'AMATO** Nome **CELESTINO** nato il 24/11/1999 in SALERNO (SA) Atto N. 744 parte 1 serie A - anno 1999 - Comune di SALERNO (SA) (C.F. DMTCS99S24H703U)

Cognome **D'AMATO** Nome **ANIELLO** nato il 07/06/1964 in SALERNO (SA) Atto N. 1859 parte 1 serie A - anno 1964 - Comune di SALERNO (SA) (C.F. DMTNLL64H07H703P)

Cognome **SALESE** Nome **ERSILIA** nata il 25/11/1974 in SALERNO (SA) Atto (ASSENTE) (C.F. SLSRSL74S65H703C)

Cognome **D'AMATO** Nome **ANTONIO** nato il 09/03/2001 in SALERNO (SA) Atto N. 153 parte 1 serie A - anno 2001 - Comune di SALERNO (SA) (C.F. DMTNTN01C09H703C)

Cognome **D'AMATO** Nome **ELISA** nata il 20/11/2008 in BATTIPAGLIA (SA) Atto N. 221 parte 1 serie A - anno 2008 - Comune di EBOLI (SA) (C.F. DMTLSE08S60A717T)“(cfr. Allegato )



### **Contratto di Locazione:**

- **Opponibile** alla Procedura Esecutiva in quanto registrato in data 08 ottobre 2022, prima della notifica del pignoramento;

- **Parti**: Coop. Xxxxxx 76 Scrl in persona del Presidente p.t. sig. Caputo Donato e sig. D'Amato Celestino “nato a Salerno il 24/11/1999 domiciliato negli stessi locali oggetto del presente contratto”;

- **Durata**: anni 4 dal 28.02.2022 al 31.01.2026; in quanto si intende “rinnovato per un periodo identico nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata del contratto (ex art. 3 L. 431/98) mediante lettera racc. ar almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza naturale del presente contratto.;

- **Disdetta**: il custode nominato avv. Laura Cavallo ha provveduto alla formale disdetta del contratto alla prossima scadenza contrattuale;

- **Note**: oggetto del contratto è anche il “locale deposito ubicato al piano terra dello stesso edificio, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Campagna al foglio 77 di cui si allega visura”, ma la visura non è riportata; nel corso del sopralluogo del 22.03.2024 è stato ispezionato il **box auto del signor Celestino, “individuato dal sub 57 e dall'interno 55”** (cfr. Allegati);

- **Canone di locazione**: 400,00 € comprensivo del box auto

## **11. Quesiti nn. 10-11 e 12 – Formalità, vincoli e oneri gravanti sull'immobile – Ispezioni Agenzia delle Entrate**

### **11.1 Ispezioni all'Agenzia delle Entrate- Ufficio di Pubblicità Immobiliare**

#### **11.1.1 Ispezione ipotecaria sul nominativo di Cooperativa Xxxxxx 76 SCRL - eseguita**

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare per il soggetto giuridico esecutato **Cooperativa Xxxxxx 76 SCRL** (CF 00752220657)), nel periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 31/10/2024 (cfr. Allegato) riporta le seguenti note dal 05.03.2009, data di acquisto dell'immobile:

✓ **35. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/03/2009** - Registro Particolare 10457 Registro Generale 13343 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 95961/36529 del 05/03/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPAGNA(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE

La nota è relativa all'acquisto dell'immobile oggetto di demolizione per la costruzione del fabbricato dove sono siti gli immobili oggetto di esecuzione da parte



della Società Cooperativa Xxxxxx 76 S.C.R.L. dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX Anna (cfr. Allegato).

✓ **36. ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2010** - Registro Particolare 348 Registro Generale 3047 - Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 98195/37621 del 22/01/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in CAMPAGNA(SA) - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4260 del 10/12/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)

2. Annotazione n. 99 del 16/01/2015 (EROGAZIONE A SALDO)

**3. Annotazione n. 100 del 16/01/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)**

**4. Annotazione n. 101 del 16/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)**

**5. Annotazione n. 3285 del 24/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)**

**6. Annotazione n. 4928 del 30/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)**

7. Comunicazione n. 199 del 19/01/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/01/2021.

Cancellazione parziale eseguita in data 04/02/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

La nota è relativa all'Atto stipulato per la Concessione a garanzia di mutuo condizionato per un capitale di 3.800.000,00 € per l'intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato in cui sono siti gli immobili oggetto di esecuzione, ponendo ipoteca sul fabbricato esistente "*in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali*" del fabbricato identificato al Foglio 77 p.lla 143 sub 3, sub 4, sub 6, sub 9, sub 10, sub 11, con successiva liberazione di alcuni immobili da ipoteca e frazionamento del mutuo stesso. In particolare, sono state visionate le seguenti annotazioni:

• **Annotazione n. 100 del 16/01/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)**

Con Atto a rogito del Notaio Gustavo Trotta del 16.12.2014 il mutuo veniva frazionato in n. 34 quote, costituite da immobili siti nel Comune di Campagna, identificati al Foglio 77 p.lla 1055 e contraddistinti da diversi subalterni, così descritti:

- Unità negoziale n. 1: **appartamento sub 2 e box sub 42;**
- Unità negoziale n. 2: **appartamento sub 3 e box sub 59;**
- Unità negoziale n. 3: appartamento sub 4;
- Unità negoziale n. 4: **appartamento sub 5 e box sub 39;**



- Unità negoziale n. 5: **appartamento sub 6 e box sub 57;**
- Unità negoziale n. 6: **appartamento sub 7 e box sub 44;**
- Unità negoziale n. 7: **appartamento sub 8;**
- Unità negoziale n. 8: p.lla 1055 **appartamento sub 9 e box sub 55;**
- Unità negoziale n. 9: **appartamento sub 10;**
- Unità negoziale n. 10: **appartamento sub 11 e box sub 56;**
- Unità negoziale n. 11: **appartamento sub 12 e box sub 61;**
- Unità negoziale n. 12: **appartamento sub 13;**
- Unità negoziale n. 13: **appartamento sub 14;**
- Unità negoziale n. 14: **appartamento sub 17 e box sub 48;**
- Unità negoziale n. 15: **appartamento sub 18 e box sub 64;**
- Unità negoziale n. 16: **appartamento sub 19 e box sub 40;**
- Unità negoziale n. 17: **appartamento sub 20 e box sub 46;**
- Unità negoziale n. 18: **appartamento sub 21 e box sub 45;**
- Unità negoziale n. 19: **appartamento sub 22 e box sub 43;**
- Unità negoziale n. 20: **appartamento sub 23 e box sub 63;**
- Unità negoziale n. 21: **appartamento sub 24 e box sub 62;**
- Unità negoziale n. 22: **appartamento sub 25 e box sub 51;**
- Unità negoziale n. 23: **appartamento sub 26 e box sub 50;**
- Unità negoziale n. 24: **appartamento sub 27 e box sub 49;**
- Unità negoziale n. 25: **appartamento sub 28 e box sub 60;**
- Unità negoziale n. 26: **appartamento sub 29 e box sub 58;**
- Unità negoziale n. 27: **appartamento sub 30 e box sub 52;**
- Unità negoziale n. 28: **appartamento sub 31 e box sub 53;**
- Unità negoziale n. 29: **appartamento sub 32 e box sub 38;**
- Unità negoziale n. 30: **appartamento sub 33 e box sub 54;**
- Unità negoziale n. 31: **appartamento sub 34 e box sub 65;**
- Unità negoziale n. 32: **appartamento sub 35;**
- Unità negoziale n. 33: **appartamento sub 36;**
- Unità negoziale n. 34: **appartamento sub 37\*.**

*\*In grassetto gli immobili oggetto di esecuzione*

Mancano nel frazionamento del mutuo il locale commerciale identificato dal sub 1, gli appartamenti identificati dai sub 15 e sub 16 e i box auto identificati dai



sub 41 e sub 47, tutti oggetto di esecuzione.

• **Annotazione n. 101 del 16/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)**

La Nota si riferisce allo stesso Atto a rogito del Notaio Gustavo Trotta del 12.12.2014 con il quale venivano **liberate dal gravame ipotecario le seguenti unità immobiliari** non inserite nel frazionamento del mutuo di cui alla precedente annotazione, site nel Comune di Campagna e così identificate al Foglio 77:

Immobile n. 1 – **Box auto p.lla 1055 sub 41;**

Immobile n. 2 – **Box auto p.lla 1055 sub 47;**

Immobile n. 3 – **Negozio p.lla 1055 sub 1;**

Immobile n. 4 – **Appartamento p.lla 1055 sub 15;**

Immobile n. 5 – **Appartamento p.lla 1055 sub 16;**

tutte oggetto della presente esecuzione, nonché le seguenti parti comuni:

- Corpo Scale A – sub 66;
- Corpo scale B – sub 67;
- Corpo scale C – sub 70;
- Corte Comune chiusa dal cancello – sub 71;
- Corsia di manovra al piano interrato – sub 72

• **Annotazione n. 3285 del 24/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)**

Con Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Claudia Petraglia del 28.06.2019 venivano **liberate dal gravame ipotecario le seguenti unità immobiliari:**

Immobile n. 1 – **Appartamento p.lla 1055 sub 4;**

Immobile n. 2 – **Box auto p.lla 1055 sub 44;**

in quanto oggetto di Atto di Compravendita a rogito Notaio Claudia Petraglia del 28.06.2019 di cui alla Nota n. 49 (*cf. Allegato*). Gli immobili non sono oggetto di esecuzione.

• **Annotazione n. 4928 del 30/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)**

Con Atto a rogito Notaio Generoso Granese del 03.11.2020 venivano liberate dal gravame ipotecario le seguenti unità immobiliari:

Immobile n. 1 – Appartamento p.lla 1055 sub 23;

Immobile n. 2 – Box auto p.lla 1055 sub 63;

in quanto oggetto di Atto di Compravendita a rogito dello stesso Notaio del



03.11.2020 di cui alla Nota n. 52 (*cf. Allegato*)

Immobile n. 3 – Appartamento p.lla 1055 sub 34;

Immobile n. 4– Box auto p.lla 1055 sub 65;

in quanto oggetto di Atto di Compravendita a rogito dello stesso Notaio del  
03.11.2020 di cui alla Nota n. 53 (*cf. Allegato*)

**37. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 09/02/2010** - Registro Particolare 3909  
Registro Generale 5130 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 98089/37580 del  
12/01/2010 - ATTO TRA VIVI – PERMUTA - Immobili siti in MONTECORVINO ROVELLA(SA)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 15784 del 25/05/2010

**38. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/05/2010** - Registro  
Particolare 15784 Registro Generale 21693 - Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio  
98801/37980 del 27/04/2010 - ATTO TRA VIVI – PERMUTA - Immobili siti in MONTECORVINO  
ROVELLA(SA)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3909 del 2010

**39. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2010** - Registro Particolare 15785 Registro  
Generale 21694 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 98801/37980 del 27/04/2010 -  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - Immobili siti in  
MONTECORVINO ROVELLA (SA)

**40. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010** - Registro Particolare 23199 Registro  
Generale 33404 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 48567/25256 del 28/07/2010 -  
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA - Immobili siti in  
BATTIPAGLIA(SA)

**41. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/05/2013** - Registro Particolare 15757 Registro  
Generale 19098 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE COMUNE DI CERASO Repertorio  
2/2013 del 18/04/2013 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO  
ONEROSO - Immobili siti in CERASO(SA)

**42. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/2013** - Registro Particolare 15758 Registro  
Generale 19099 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE COMUNE DI CERASO Repertorio  
2/2013 del 18/04/2013 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA - Immobili siti in CERASO  
(SA)

Le note da n. 38 a n. 42 non sono state visionate perché non riguardano gli  
immobili oggetto di esecuzione.

**43. ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2013** - Registro Particolare 4174 Registro Generale  
46723 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 105213/41869 del 17/12/2013 - IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO



Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 102 del 16/01/2015 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 103 del 16/01/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- 3. Annotazione n. 104 del 16/01/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)**
- 4. Annotazione n. 105 del 16/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)**

La nota è relativa ad un Atto stipulato per la Concessione a garanzia di un ulteriore mutuo condizionato per un capitale di 530.000,00 € ponendo ipoteca sull'**area urbana identificata al Foglio 77 del Comune di Campagna mappale 143 sub 12 piano terra mq 2442** derivante dalla demolizione di porzione di fabbricato individuato con i mappali 143 sub 3, 4, 6, 9, 10 e 11, con successiva liberazione di alcuni immobili da ipoteca e frazionamento del mutuo stesso. In particolare, sono state visionate le seguenti annotazioni:

• **Annotazione n. 104 del 16/01/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)**

Con Atto a rogito del Notaio Gustavo Trotta del 16.12.2014 (stesso atto del frazionamento e della restrizione di beni relativi al mutuo del 2010) il mutuo veniva frazionato in n. 3 quote, costituite da immobili siti nel Comune di Campagna, identificati al Foglio 77 p.lla 1055 e contraddistinti da diversi subalterni, così descritti:

- Unità negoziale n. 1: **negozio sub 1;**
- Unità negoziale n. 2: **appartamento sub 15 e box sub 41;**
- Unità negoziale n. 3: **appartamento sub 16 e box sub 47;**

Si precisa che detti immobili sono quelli che venivano liberati dal gravame ipotecario relativo al mutuo del 2010 con lo stesso atto (Annotazione n. 101 del 16/01/2015).

• **Annotazione n. 105 del 16/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)**

La Nota si riferisce allo stesso Atto a rogito del Notaio Gustavo Trotta del 16.12.2014 che **liberava dal gravame ipotecario le seguenti unità immobiliari** non inserite nel frazionamento del mutuo di cui alla precedente annotazione, site nel Comune di Campagna e così identificate al Foglio 77:

- Unità negoziale n. 1:  
**box auto sub 38 – 39 – 40 – 42- 43 – 44 – 45 – 46 – 48 – 49 – 50 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58 -59 – 60 – 61 – 62 – 63 – 64 - 65;**



**appartamenti sub 2 – 3 – 4 - 5 -6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37;**

**aree comuni sub 66 – 67 – 70 – 71 - 72**

Si precisa che i box auto e gli appartamenti sono quelli oggetto del frazionamento del mutuo del 2010, mentre le aree comuni sono state liberate anche dall'ipoteca relativa al mutuo del 2010.

**44. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2015** - Registro Particolare 10342 Registro Generale 12472 Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 22027/11825 del 08/04/2015 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPAGNA(SA) SOGGETTO VENDITORE

Con Atto a rogito del Notaio Claudia Petraglia del 08.04.2015, la società "XXXXXXX 76 - S.C.R.L.", vendeva all'"ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." la piena proprietà del locale terraneo prefabbricato sito in Comune di Campagna (SA), via Calli, destinato a cabina elettrica, della consistenza di circa dieci metri quadrati (mq.10), con annessa piccola corte antistante di circa tredici metri quadrati (mq.13), riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 77, particella 1056, via Calli, piano T, Cat. D1.

**45. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2015** - Registro Particolare 10343 Registro Generale 12473 Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 22027/11825 del 08/04/2015 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Immobili siti in CAMPAGNA(SA)

Con lo stesso Atto a rogito del Notaio Claudia Petraglia del 08.04.2015, la società "XXXXXXX 76 - S.C.R.L.", *“allo scopo di permettere al personale dell'ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A., addetto all'esercizio e alla manutenzione delle apparecchiature che saranno allocate nel locale oggetto del presente contratto, l'accesso al locale stesso”*[cabina ENEL p.lla 1056], concedeva il **“diritto permanente di passaggio** a piedi e con qualsiasi mezzo di trasporto, ed in ogni ora del giorno e della notte, attraverso la striscia della larghezza di circa cinque metri e della lunghezza di circa cinque metri, facente parte della corte al piano terra del complesso immobiliare di proprietà della società, sito in Campagna (SA), Via Calli, riportato nel Catasto Fabbricati al **Foglio 77, particella 1055, subalterno 71**, Via



*Calli, piano terra”*

**46. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2015** - Registro Particolare 10344 Registro Generale 12474 Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 22027/11825 del 08/04/2015 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Immobili siti in CAMPAGNA (SA)

Con lo stesso Atto a rogito del Notaio Claudia Petraglia del 08.04.2015, la società "XXXXXXX 76 - S.C.R.L.", concedeva all'ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A., *“il diritto di collocare, mantenere ed esercire le linea elettriche di media e bassa tensione sotterranee , in entrata e uscita dal locale [...] sulla zona della larghezza di circa tre metri e della lunghezza di circa ottanta metri, confinante con locale cabina, mappale 357, mappale 381, salvo altri, facente parte della corte al piano terra del complesso immobiliare, di proprietà della società, sito in Comune di Campagna (SA), Via Calli, riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 77, p.lla 1055, subalterno 71, Via Calli, Piano T [Servitù di Elettrodoto]*

**47. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/02/2016** - Registro Particolare 6067 Registro Generale 7553 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3349/2016 del 23/02/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - Immobili siti in CAMPAGNA (SA)

Con Domanda Giudiziale rep. 3349 del 23.02.2016, i sigg. XXXXXXXX Anna, XXXXXXX Guglielmo, XXXXXXX Roberto, XXXXXXX Paolo chiedevano sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. che produca gli effetti dell'atto pubblico di assegnazione della proprietà riguardo ai seguenti immobili siti in Campagna alla Via Calli, individuati al Foglio 77: **locale commerciale sub 1** (XXXXXXXXX Anna), **appartamento sub 25** e **box auto sub 51** (XXXXXXX Guglielmo); **appartamento sub 26** e **box auto sub 50** (XXXXXXXXX Roberto); **appartamento sub 27** e **box auto sub 49** (XXXXXXX Paolo).

Da informazioni acquisite dalla scrivente, il 1° grado di giudizio si è concluso con la risoluzione dei contratti preliminari, oggetto di domanda anche nel 2° grado di giudizio. Per cui, non essendo più oggetto del giudizio l'adempimento dei contratti, **sugli immobili oggetto di esecuzione non esistono gravami relativi al giudizio.**

**48. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2017** - Registro Particolare 22321 Registro Generale 28935 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2688/2017 del



01/04/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO - Immobili siti in MONTECORVINO ROVELLA (SA)

La nota non è stata visionata perché non riguarda gli immobili oggetto di esecuzione.

**49. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/2019** - Registro Particolare 20058 Registro Generale 26209 Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 24382/13695 del 28/06/2019 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - SOGGETTO VENDITORE

Con Atto a rogito Notaio Claudia Petraglia del 28.06.2019 la Società Cooperativa Xxxxxx SCRL vendeva alla sig.ra Maida Letizia, nata a Eboli il 5.6.1975, gli immobili isiti in Campagna alla Via Calli, così identificati al foglio 77, p.lla 1055; appartamento sub 4 e box auto sub 44, liberati dal gravame ipotecario con Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Claudia Petraglia del 28.06.2019 (Annotazione n. 3285 del 24/07/2019)

**50. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/10/2019** - Registro Particolare 29361 Registro Generale 38399 Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 24564/13792 del 26/09/2019 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPAGNA(SA) - SOGGETTO VENDITORE

Con Atto a rogito Notaio Claudia Petraglia del 28.06.2019 la Società Cooperativa Xxxxxx SCRL vendeva al sig. Bonavoglia Vito, nato a Eboli (SA) il 24.10.1966 e alla sig.ra Mirra Annamaria, nata a Campagna (SA) il 07.07.1974, ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale, l'immobile sito in Campagna alla Via Calli, identificato al foglio 77, p.lla 1055 sub 10. Si precisa che con lo stesso atto i soggetti acquirenti si accollavano la quota di mutuo relativa all'immobile.

**51. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2020** - Registro Particolare 575 Registro Generale 724 - Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 10455 del 11/11/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2933 del 19/09/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

La nota non è stata visionata perché non riguarda gli immobili oggetto di esecuzione.



**52. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/11/2020** - Registro Particolare 29442 Registro Generale 38367 Pubblico ufficiale GRANESE GENEROSO Repertorio 28062/20090 del 03/11/2020 - ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA - Immobili siti in CAMPAGNA(SA)

Con Atto a rogito Notaio Generoso Granese del 03.11.2020 la Società Cooperativa Xxxxxx SCRL vendeva al sig. Fusella Rosario, nato a Eboli (SA) il 13.05.1994 e alla sig.ra Braho Aurora, nata a Oliveto Citra (SA) il 16.10.1999, ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale, gli immobili siti in Campagna alla Via Calli, così identificati al foglio 77, p.lla 1055; appartamento sub 23 e box auto sub 63, liberati dal gravame ipotecario con lo stesso Atto (Annotazione n. 4928 del 30/11/2020)

**53. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/11/2020** - Registro Particolare 29446 Registro Generale 38372 Pubblico ufficiale GRANESE GENEROSO Repertorio 28065/20092 del 03/11/2020 - ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA - Immobili siti in CAMPAGNA (SA).

Con Atto a rogito Notaio Generoso Granese del 03.11.2020 la Società Cooperativa Xxxxxx SCRL vendeva al sig. Scaravaglione Daniele, nato a Milano il 25.03.1980, e alla sig.ra Sica Ada, nata a Eboli (SA) il 27.08.1985, ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni, gli immobili siti in Campagna alla Via Calli, così identificati al foglio 77, p.lla 1055; appartamento sub 34 e box auto sub 65, liberati dal gravame ipotecario con lo stesso Atto (Annotazione n. 4928 del 30/11/2020)

**54. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/09/2022** - Registro Particolare 31537 Registro Generale 39852 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 6785/2022 del 14/09/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2934 del 19/09/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

La nota non è stata visionata perché non riguarda gli immobili oggetto di esecuzione.

**55. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/11/2022** - Registro Particolare 39368 Registro Generale 49619 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 8196 del 28/10/2022 -



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CAMPAGNA(SA)

Il verbale di pignoramento è relativo agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

**56. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2023** - Registro Particolare 20864 Registro Generale 26028 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3246 del 26/05/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA)

**57. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/09/2024** - Registro Particolare 32146 Registro Generale 39223Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 361/2024 del 27/08/2024 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA)

Le note non sono state visionate perché non riguardano gli immobili oggetto di esecuzione.

**11.1.2 Ispezione ipotecaria sul nominativo della sig.ra Xxxxxxxx Anna, soggetto proprietario fino alla data del 05.03.2009**

La Visura Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare per la sig.ra **Anna Xxxxxxxx**, precedente proprietaria del fabbricato demolito e ricostruito in cui sono siti gli immobili oggetto di esecuzione, nel periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 31/10/2024 (*cf. Allegato*) riporta le seguenti note fino al 05.03.2009, data di vendita dell'immobile:

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/2004** - Registro Particolare 21992 Registro Generale 29177 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 22/418 del 13/06/2003 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in CAMPAGNA(SA)

Con Dichiarazione di Successione n. 22/418, n. 27 immobili di proprietà del *de cuius* Xxxxxxxx Gerardo, deceduto in data 19.12.2002, venivano trasferiti ai tre figli Xxxxxxxx Anna, Liberato e Cosimo; tra gli altri:

5. Foglio 77 Comune di Campagna p.lla 143 – A2 abitazione di tipo civile sub 3;
6. Foglio 77 Comune di Campagna p.lla 143– C2 magazzini e locali deposito sub 4;
7. Foglio 77 Comune di Campagna p.lla 143– D8 fabbricati costruiti per esigenze commerciali sub 5;
8. Foglio 77 Comune di Campagna p.lla 143– D8 fabbricati costruiti per esigenze



commerciali sub 6;

9. Foglio 77 Comune di Campagna p.lla 143– D8 fabbricati costruiti per esigenze commerciali sub 7;

10. Foglio 77 Comune di Campagna p.lla 143– D8 fabbricati costruiti per esigenze commerciali sub 8;

12. Foglio 77 Comune di Campagna Catasto Terreni p.lla 143 2349 centiare (*cf*, *Allegato*).

**2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/07/2004** - Registro Particolare 22224 Registro Generale 29462 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 92/427 del 04/05/2004 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in CAMPAGNA (SA)

Con Dichiarazione di Successione n. 92/427, n. 23 immobili di proprietà del *de cuius* XXXXXXXXX Gerardo, deceduto in data 18.12.2002, venivano trasferiti ai tre figli XXXXXXXXX Anna, Liberato e Cosimo; tra gli altri:

5. Foglio 77 Comune di Campagna p.lla 143 – A2 abitazione di tipo civile sub 3;

6. Foglio 77 Comune di Campagna p.lla 143– C2 magazzini e locali deposito sub 4;

7. Foglio 77 Comune di Campagna p.lla 143– D8 fabbricati costruiti per esigenze commerciali sub 5;

8. Foglio 77 Comune di Campagna p.lla 143– D8 fabbricati costruiti per esigenze commerciali sub 6;

9. Foglio 77 Comune di Campagna p.lla 143– D8 fabbricati costruiti per esigenze commerciali sub 7;

10. Foglio 77 Comune di Campagna p.lla 143– D8 fabbricati costruiti per esigenze commerciali sub 8;

Rispetto alla prima Dichiarazione di Successione non è riportato l'immobile n. 12, identificato al Catasto Terreni, Foglio 77 del Comune di Campagna p.lla 143 di 2349 centiare (*cf*, *Allegato*).

**3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/11/2004** - Registro Particolare 38995 Registro Generale 51326 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 39740 del 08/10/2004 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in CAMPAGNA(SA), EBOLI (SA) - SOGGETTO DONATARIO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1654 del 19/01/2010



La nota è relativa all'Atto di Donazione a rogito Notaio Gammaldi Angela del 08.10.2004, con cui la sig.ra Bubolo Dora donava i beni di sua proprietà ai tre figli XXXXXXXXXXXX Anna, Liberato e Cosimo.

**4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 05/11/2004** - Registro Particolare 39000 Registro Generale 51331 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 39742 del 08/10/2004 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE - Immobili siti in CAMPAGNA (SA), EBOLI (SA)

Documenti successivi correlati:

1. **Trascrizione n. 1655 del 19/01/2010**
2. **Trascrizione n. 37700 del 11/12/2012**
3. **Trascrizione n. 20276 del 04/07/2019**

Con Atto a rogito Notaio Gammaldi Angela del 08.10.2004, i tre germani XXXXXXXXXXXX Anna, Liberato e Cosimo dividevano i beni immobili ricevuti in successione del padre XXXXXXXXXXXX Gerardo e come donazione dalla madre Bubolo Dora. In particolare alla sig.ra Anna XXXXXXXXXXXX veniva assegnata l'unità negoziale n. 1 che comprendeva, tra gli altri, i seguenti immobili:

8. Foglio 78 Comune di Campagna p.lla 143 - A2 abitazione di tipo civile sub 3;
9. Foglio 78 Comune di Campagna p.lla 143- C2 magazzini e locali deposito sub 4;
10. Foglio 78 Comune di Campagna p.lla 143- D8 fabbricati costruiti per esigenze commerciali sub 5;
11. Foglio 77 Comune di Campagna p.lla 143- D8 fabbricati costruiti per esigenze commerciali sub 6;
12. Foglio 78 Comune di Campagna p.lla 143- D8 fabbricati costruiti per esigenze commerciali sub 7;
13. Foglio 78 Comune di Campagna p.lla 143- D8 fabbricati costruiti per esigenze commerciali sub 8;

**5. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2009** - Registro Particolare 10457 Registro Generale 13343 - Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 95961/36529 del 05/03/2009 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPAGNA(SA) - SOGGETTO VENDITORE

La nota è relativa all'acquisto dell'immobile oggetto di demolizione per la costruzione del fabbricato dove sono siti gli immobili oggetto di esecuzione da parte della Società Cooperativa XXXXXX 76 S.C.R.L. dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX Anna (cfr. Allegato).



**6. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/08/2009** - Registro Particolare 31338 Registro Generale 39228

Pubblico ufficiale GAMBALDI ANGELA Repertorio 46988/8327 del 24/07/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAMPAGNA(SA) SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 15727 del 17/05/2016

Dalla data di trasferimento dei beni oggetto di demolizione e ricostruzione alla Società Cooperativa Xxxxxx 76 SCRL, le uniche formalità oggetto di indagine sono le seguenti:

**16. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/02/2016** - Registro Particolare 6067 Registro Generale 7553 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3349/2016 del 23/02/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - Immobili siti in CAMPAGNA(SA)

domanda giudiziale riguardante il negozio identificato al Foglio 77, p.lla 1055 sub 1 oggetto di esecuzione, già visionata e descritta nel § 11.1;

nonché le tre formalità correlate alla Trascrizione n. 39000 del 2004, in particolare, l'unica riguardante gli immobili oggetto di esecuzione è la seguente:

**19. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/07/2019** - Registro Particolare 20276 Registro Generale 26500 - Pubblico ufficiale GAMBALDI ANGELA Repertorio 39742/6234 del 08/10/2004 - ATTO TRA VIVI – DIVISIONE - Immobili siti in CAMPAGNA(SA), EBOLI (SA)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 39000 del 2004

Tale nota correggeva quella precedente relativa allo stesso atto dove *“per mero errore materiale nella detta nota gli immobili ai progressivi 9-10-11-12 e 13 dell'unità negoziale 1 venivano identificati erroneamente come riportati al Foglio 78 del Comune di Campagna dovendo invece essere, come in effetti indicato nel titolo, al Foglio 77 del detto Comune”*

### **11.1.3 Ispezione ipotecaria sugli immobili siti in Campagna – Catasto Fabbricati Foglio 77, part. 1055.**

Dalla ispezione ipotecaria eseguita per l'immobile individuato al Foglio 77 dalla p.lla 1055 sono risultate formalità per n. 70 subalterni (da sub n. 1 a sub n. 70).

Poiché dalle risultanze delle visure per soggetto le ipoteche sono relative ai seguenti gruppi di immobili:



A. Immobili soggetti a ipoteca derivante dal Contratto di mutuo a rogito Notaio Trotta del 22.01.2010 – **sub 2 – 3 – 4 - 5 - 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 - 38 – 39 – 40 – 42- 43 – 44 – 45 – 46 – 48 – 49 – 50 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58 -59 – 60 – 61 – 62 – 63 – 64 - 65;**

B. Immobili soggetti a ipoteca derivante dal Contratto di mutuo a rogito Notaio Trotta del 17.12.2013 – **sub 1 – 15 – 16 – 41 – 42;**

C. immobili liberati dal gravame ipotecario con Atto a rogito Notaio Trotta del 16.12.2014 – sub 66 – 67 – 70 – 71 – 72 – parti comuni non oggetto di pignoramento le visure per soggetto sono state fatte per gruppi di immobili: Gruppo A e Gruppo B

#### **A. Ispezione immobili Gruppo A**

1. **ANNOTAZIONE del 16/01/2015** - Registro Particolare 100 Registro Generale 1597 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 106477/42658 del 16/12/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

**Formalità di riferimento: Iscrizione n. 348 del 2010**

Con Atto a rogito del Notaio Gustavo Trotta del 16.12.2014 il mutuo concesso con Atto dello stesso Notaio del 22.01.2010 veniva frazionato in n. 34 quote, costituite dagli immobili del gruppo A

2. **ANNOTAZIONE del 16/01/2015** - Registro Particolare 105 Registro Generale 1602 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 106479/42659 del 16/12/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

**Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4174 del 2013**

La Nota si riferisce all' Atto a rogito del Notaio Gustavo Trotta del 16.12.2014 che liberava le unità immobiliari dal gravame ipotecario iscritto per la concessione del mutuo del 17.12.2013

3. **TRASCRIZIONE del 26/02/2016** - Registro Particolare 6067 Registro Generale 7553 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3349/2016 del 23/02/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

Nota relativa alla Domanda Giudiziale rep. 3349 del 23.02.2016 già descritta gravante sui seguenti immobili siti in Campagna alla Via Calli, individuati al Foglio 77: locale commerciale sub 1, appartamento sub 25 e box auto sub 51, appartamento sub 26 e box auto sub 50, appartamento sub 27 e box auto sub 49.

Da informazioni assunte, **non esistono gravami sui descritti immobili sub 1**



**(negozi) , sub 25, sub 26, sub 27 (appartamenti), sub 49, sub 50 e sub 51 (box auto)**

**4. TRASCRIZIONE del 02/07/2019** - Registro Particolare 20058 Registro Generale 26209  
Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 24382/13695 del 28/06/2019 TTO TRA VIVI  
- COMPRAVENDITA

Acquisto dell'appartamento sub 4 e del box auto sub 44 da parte della sig.ra Maida Letizia. Gli immobili non sono oggetto di esecuzione

**5. ISCRIZIONE del 02/07/2019** - Registro Particolare 3272 Registro Generale 26210  
Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 24383/13696 del 28/06/2019 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

La nota riguarda l'ipoteca derivante da mutuo richiesto per due immobili appartenenti allo stesso complesso immobiliare ma non oggetto di esecuzione (p.lla 1055: appartamento sub 4 e box auto sub 44).

**6. ANNOTAZIONE del 24/07/2019** - Registro Particolare 3285 Registro Generale 30180  
Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 24384/13697 del 28/06/2019  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

**Formalità di riferimento: Iscrizione n. 348 del 2010**

L'appartamento sub 4 e il box auto sub 44, acquistati dalla sig.ra Maida Letizia con Atto di Compravendita a rogito Notaio Claudia Petraglia del 28.06.2019, venivano liberati dal gravame ipotecario derivante dal Contratto di mutuo a rogito Notaio Trotta del 22.01.2010. Gli immobili non sono oggetto di esecuzione

**7. TRASCRIZIONE del 02/10/2019** - Registro Particolare 29361 Registro Generale 38399  
Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 24564/13792 del 26/09/2019 ATTO TRA  
VIVI - COMPRAVENDITA

Acquisto dell'appartamento sub 10 da parte dei sigg. Bonavoglia Vito e Mirra Annamaria. L'immobile non è oggetto di esecuzione

**8. TRASCRIZIONE del 20/11/2020** - Registro Particolare 29442 Registro Generale 38367  
Pubblico ufficiale GRANESE GENEROSO Repertorio 28062/20090 del 03/11/2020 ATTO TRA  
VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

Assegnazione da parte della Società Cooperativa Xxxxxx SCRL ai sigg. Fusella Rosario e Braho Aurora, in quanto soci della Cooperativa Edilizia, gli immobili siti in Campagna alla Via Calli, identificati al foglio 77, p.lla 1055: appartamento sub 23 e box auto sub 63.

**9. ISCRIZIONE del 20/11/2020** - Registro Particolare 4283 Registro Generale 38368  
Pubblico ufficiale GRANESE GENEROSO Repertorio 28063/20091 del 03/11/2020 IPOTECA



VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

La nota riguarda l'ipoteca derivante da mutuo richiesto per due immobili appartenenti allo stesso complesso immobiliare ma non oggetto di esecuzione (p.lla 1055: appartamento sub 23 e box auto sub 63).

**10. TRASCRIZIONE del 20/11/2020** - Registro Particolare 29446 Registro Generale 38372 Pubblico ufficiale GRANESE GENEROSO Repertorio 28065/20092 del 03/11/2020 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

Assegnazione da parte della Società Cooperativa Xxxxxxx SCRL ai sigg. Scaravaglione Daniele e Sica Ada, in quanto soci della Cooperativa Edilizia, gli immobili siti in Campagna alla Via Calli, così identificati al foglio 77, p.lla 1055; appartamento sub 34 e box auto sub 65.

**11. ISCRIZIONE del 20/11/2020** - Registro Particolare 4284 Registro Generale 38373 Pubblico ufficiale GRANESE GENEROSO Repertorio 28066/20093 del 03/11/2020 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

La nota riguarda l'ipoteca derivante da mutuo richiesto per due immobili appartenenti allo stesso complesso immobiliare ma non oggetto di esecuzione (p.lla 1055; appartamento sub 34 e box auto sub 65)

**12. ANNOTAZIONE del 30/11/2020** - Registro Particolare 4928 Registro Generale 39653 Pubblico ufficiale GRANESE GENEROSO Repertorio 28067/20094 del 03/11/2020 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

**Formalità di riferimento: Iscrizione n. 348 del 2010**

Con Atto a rogito Notaio Generoso Granese del 03.11.2020 venivano liberate dal gravame ipotecario le seguenti unità immobiliari:

Immobile n. 1 – Appartamento p.lla 1055 sub 23;

Immobile n. 2 – Box auto p.lla 1055 sub 63;

Immobile n. 3 – Appartamento p.lla 1055 sub 34;

Immobile n. 4– Box auto p.lla 1055 sub 65;

in quanto oggetto di Assegnazione a rogito dello stesso Notaio del 03.11.2020 di cui alla Note nn. 8 e 10 (*cfr. Allegato*)

**13. TRASCRIZIONE del 23/11/2022** - Registro Particolare 39368 Registro Generale 49619 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 8196 del 28/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il verbale di pignoramento è relativo agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.



## **B. Ispezione immobili Gruppo B**

Per gli immobili **sub 15 – sub 16 – sub 41 e sub 47** sono state rilevate le seguenti formalità:

**1. ANNOTAZIONE del 16/01/2015** - Registro Particolare 101 Registro Generale 1598 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 106477/42658 del 16/12/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 348 del 2010

La Nota si riferisce all'Atto a rogito del Notaio Gustavo Trotta del 16.12.2014 che liberava le unità immobiliari dal gravame ipotecario iscritto per la concessione del mutuo del 22.01.2010.

**2. ANNOTAZIONE del 16/01/2015** - Registro Particolare 104 Registro Generale 1601 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 106479/42659 del 16/12/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4174 del 2013

Con Atto a rogito del Notaio Gustavo Trotta del 16.12.2014 il mutuo concesso con Atto dello stesso Notaio del 17.12.2013 veniva frazionato in n. 3 quote, costituite dagli immobili del gruppo B

**3. TRASCRIZIONE del 23/11/2022** - Registro Particolare 39368 Registro Generale 49619 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 8196 del 28/10/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il verbale di pignoramento è relativo agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

### **13.2 Ispezioni all'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio**

#### **13.2.1 Visure Storiche per immobili Catasto Fabbricati Foglio 77 part. 1055**

Le Visure Storiche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio per gli immobili individuati al Catasto Fabbricati, al Foglio 77 del Comune di Campagna (SA), con la particella 1055 sub 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 35 - 36 - 37 nel periodo che va dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 (*cf. Allegato 1*) riporta che nel periodo in cui sono state effettuate le visure (dal 12.01.2024 al 07.10.2024):

- le abitazioni di tipo civile **sub 13 e sub 37** sono state oggetto di “Fusione – Diversa Distribuzione degli Spazi Interni”; pertanto, all'attualità costituiscono un'unica unità immobiliare identificata dal **sub 73**, che ha determinato la



soppressione dei sub 13 e 37;

- le abitazioni di tipo civile **sub 30, 32 e 33** sono stati oggetto di “Diversa distribuzione degli spazi interni – Frazionamento e Fusione” che ha determinato la formazione dei nuovi sub, rispettivamente **sub 76, sub 74 e sub 75** e la soppressione dei vecchi subalterni.

Per quanto concerne tutti gli altri immobili i dati catastali corrispondono a quanto riportato nell’Atto di Pignoramento e nella Relazione Notarile

Tutti gli immobili sono intestati a:

**S.C.R.L. XXXXXX 76 sede in BATTIPAGLIA (SA) - Proprietà 1/1**

(cfr. Allegato).

13.2.2 Planimetrie catastali degli immobili Catasto Fabbricati Foglio 77 part. 1055

Le planimetrie catastali agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio nel periodo in cui sono state effettuate le visure (dal 03.02.2023 al 03.04.2023) sono così suddivise:

- Planimetrie prot. n. SA02262336 del 16.09.2014 – planimetrie del locale commerciale sub 1, di tutti gli appartamenti esclusi quelli oggetto di variazioni (sub 73, sub 74, sub 75 e sub 76), tutti i box auto;

- Planimetrie prot. n. SA0023403 del 17.02.2023 – appartamento sub 73;

- Planimetrie prot. n. SA0023517 del 18.02.2023 – appartamenti sub 74, sub 75 e sub 76,

Dal confronto con lo stato di fatto si è rilevato che tutte le planimetrie sono difformi a meno delle **planimetrie dei sub 9, sub 12, sub 15, sub 16, sub 17, sub 22 e sub 24.** (cfr. Allegato).

13.2.3 Elaborati planimetrici del vecchio fabbricato demolito identificato dalla p.lla 143 sub 3, sub 4, sub 6, sub 7, sub 8

Dalla visura del **Tipo mappale n. 10788 del 4.10.1986** risultano i seguenti subalterni per l’immobile:

- **sub 1** – corte esterna;

- **sub 2** – attività commerciale al piano terra (distinta in due corpi distinti), **al primo e al secondo piano;**

- **sub 3** – abitazione al terzo e al quarto piano;



- sub 4 deposito al piano interrato.

Dalla visura della **dimostrazione grafica dei subalterni prot. n. 000177391 del 31.03.2003** risultano variati i seguenti subalterni per l'immobile:

- sub 5 – corpo dell'attività commerciale al piano terra, primo e secondo, prospiciente la strada;

- sub 6 – corpo dell'attività commerciale al piano terra posto nella parte posteriore del lotto;

- sub 7 –attività commerciale al primo piano;

- sub 8 –attività commerciale al primo secondo e appartamento al piano terzo;

Pertanto, viene soppresso solo il sub 2, che ha generato i sub 5 (fabbricato preesistente), sub 6, sub 7, sub 8.

Si ricorda che con Atto di compravendita del 05.03.2009, a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. 95961/36529, la società XXXXXX 76 S.C.R.L. acquistava le unità immobiliari in Campagna (SA) censite al Catasto Fabbricati al fg. 77 p.lla 143 sub 3-4-6-9-10-11 (il sub 5 è il fabbricato preesistente che resta di proprietà della sig.ra Anna XXXXXXXXX); infatti, come si legge negli atti, i sub 7 e 8 venivano soppressi per generare i sub 9, 10 e 11 (non risulta agli atti l'elaborato planimetrico corrispondente).

Dalla visura della **dimostrazione grafica dei subalterni prot. n. SA0340167 del 10.06.2011** risultano solo seguenti subalterni:

- sub 5 – corpo dell'attività commerciale al piano terra, primo e secondo, prospiciente la strada;

- sub 12 – area esterna risultante dalla demolizione del fabbricato.

Dalle visure ipotecarie risultano, quindi, **dati congruenti con quanto riportato nella certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 cpc a nome del creditore pignorante.** Si sottolinea, in particolare, che:

✓ Gli immobili oggetto di esecuzione identificati al Foglio 7 dalla p.lla 1055 con i suoi diversi subalterni [esclusi n. 4 appartamenti (sub 4, sub 10, sub 23 e sub 34), n. 3 box auto (sub 44, 63 e 65) e le aree comuni (sub 66, 67, 70, 71, 72) derivano dalla demolizione e ricostruzione del fabbricato identificato al Foglio 7 dalla p.lla 143 sub 3 – 4 - 6 - 7 – 8;

✓ Il fabbricato identificato al Foglio 7 dalla p.lla 143 sub 3 – 4 – 5 - 6 - 7 – 8,



perveniva alla sig.ra XXXXXXXXXXX ANNA, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948:

- per i diritti pari ad 1/3 per successione paterna (XXXXXXXXXX GERARDO, nato a Campagna (SA) il 02.02.1925 e deceduto il 19.12.2002) - Ufficio del Registro di Eboli (SA) - Dichiarazioni di Successione Rep. 22/418 del 13.06.2003 e Rep. 92/427 del 04.05.2004, rispettivamente trascritte il 10.07.2004 ai nn. 21992/29177 rg. ed il 12.07.2004 ai nn. 22224/29462;

- per i diritti pari a 2/3 per atto di divisione dell'8.10.2004, a rogito del Notaio Angela Gammaldi, Rep. 39742/ e trascritto il 05.11.2004 ai nn. 39000/51331 e rettificato con nota del 04.07.2019 ai nn. 20276/26500 per correzione del foglio catastale da 78 a 77;

✓ Il fabbricato identificato al Foglio 7 dalla p.lla 143 sub 3 – 4 (Tipo mappale n, 10788 del 4.10.86), 5 - 6 - 7 – 8, perveniva alla sig.ra XXXXXXXXXXX ANNA, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948:

✓ sui beni oggetto di esecuzione gravano due diverse ipoteche:

**A. IPOTECA VOLONTARIA nn.348/3047 del 26.01.2010** – Concessione a garanzia di mutuo condizionato del 22.01.2010, a rogito del Dott. Gustavo Trotta, Notaio in Pagani (SA), Rep. 98195/37621, per la somma di €3.800.000,00 (capitale), a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L. – Milano C.F. 00715120150, contro **XXXXXX 76 S.C.R.L.**, con sede in San Cipriano Picentino (SA), codice fiscale 00752220657 sugli immobili identificati al Foglio 77 del Comune di Campagna, p.lla 1055:

**appartamenti sub 2 – 3 - 5 - 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37;**

**box auto sub 38 – 39 – 40 – 42- 43 – 44 – 45 – 46 – 48 – 49 – 50 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58 -59 – 60 – 61 – 62 – 63 – 64 – 65.**

**B. IPOTECA VOLONTARIA nn.4174/46723 del 20.12.2013** – Concessione a garanzia di mutuo condizionato del 17.12.2013, a rogito del Dott. Gustavo Trotta, Notaio in Pagani (SA), Rep. 105213/41869, per la somma di €530.000,00 capitale: a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L.– Milano C.F. 00715120150, contro **XXXXXX 76 S.C.R.L.**, con sede in Salerno, codice fiscale



00752220657 sugli immobili identificati al Foglio 77 del Comune di Campagna, p.lla 1055: **negozio sub 1; appartamenti sub 15 e 16; box auto sub 41 e 42;**

✓ l'ipoteca relativa alla Concessione del mutuo del 1712.2013, a rogito del Dott. Gustavo Trotta, veniva posta sugli immobili catastalmente identificati dalla p.lla 143 sub 3-4-6-8-9-10, così come acquistati dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX-.

l'ipoteca relativa alla Concessione del mutuo del 22.01.2010, a rogito del Notaio Gustavo Trotta, veniva posta sull'immobile catastalmente identificato dalla p.lla 143 sub 12, così come risultante dalla demolizione del fabbricato.

Solo successivamente, i frazionamenti dei mutui avevano afd oggetto gli immobili oggetto di esecuzione, derivanti dalla ricostruzione del fabbricato

## **12. Quesito n. 10 – Spese fisse di gestione, spese straordinarie e cause in corso.**

In merito alle spese ordinarie e/o straordinarie la scrivente

Le quote condominiali ordinarie relative al riparto del preventivo di spesa del periodo di riferimento 01.01.24-31.01.24 sono le seguenti:

### Corpo A

Appartamento sub 2 – piano 1° - € 43,84

Appartamento sub 3 – piano 1° - € 46,43

Appartamento sub 5 -piano 2° e 3° - € 61,52

Appartamento sub 6 -piano 2° e 3° - € 47,61

Appartamento sub 7 - piano 2° - € 31,88

Appartamento sub 8 - piano 2° - € 38,31

Appartamento sub 9 - piano 2° - € 77,01

### Corpo B

Appartamento sub 11 – piano 1° - € 37,65

Appartamento sub 12 – piano 1° - € 39,27

Appartamento sub 73 – piano 1° - € 32,48 + € 10,85

Appartamento sub 14 – piano 1° - € 29,23

Appartamento sub 15 – piano 1° - € 36,00

Appartamento sub 16 – piano 2° - € 40,72

Appartamento sub 17 – piano 2° - € 35,78

Appartamento sub 18 – piano 2° e 3° - € 51,76



Appartamento sub 19 – piano 2° - € 35,26  
Appartamento sub 20 – piano 2° - € 38,41  
Appartamento sub 21 – piano 3° - € 49,47  
Appartamento sub 22 – piano 3° - € 37,53  
Appartamento sub 24 – piano 3° - € 48,64  
Appartamento sub 25 – piano 4°e 5° - € 99,33  
Appartamento sub 26 – piano 4°e 5° - € 88,96  
Appartamento sub 27 – piano 4°e 5° - € 82,67

### **Corpo C**

Appartamento sub 28 € 53,60  
Appartamento sub 29 € 60,33  
Appartamento sub 31 € 43,77  
Appartamento sub 35 € 11,21  
Appartamento sub 36 € 8,79  
Appartamento sub 74 € 52,62  
Appartamento sub 75 € 59,56  
Appartamento sub 76 € 57,75

Delle cause in corso già si è detto nel § 11.

## **13. Quesito n. 13 – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica: strumentazione urbanistica e provvedimenti autorizzativi.**

### **13.1 Inquadramento del complesso immobiliare nella strumentazione urbanistica vigente all'epoca di rilascio dei provvedimenti autorizzativi e all'attualità**

#### **A. Strumentazione urbanistica vigente all'epoca di rilascio dei provvedimenti autorizzativi.**

L'impianto originario, antecedente ai lavori di demolizione e ricostruzione con parziale variazione della destinazione d'uso, risultava costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, come dichiarato nella relazione allegata al progetto oggetto del P. di C. n. 40/2009 (cfr. Allegato), in assenza di strumenti urbanistici vigenti.

Alla data di rilascio del P. di C. n. 40/2009 erano, invece, vigenti:

- il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato in data 16.05.1973 con



Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 347 (cfr. Allegato 6a);

- il Regolamento Edilizio approvato con Decreto del Presidente della Comunità Montana “Alto e Medio Sele” n° 7/99 prot. 9368 e 510.1999 e successiva variante approvata con Delibera della Giunta Esecutiva n° 54 /2005 (cfr. Allegato 6a);

- il Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico approvato dall’Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele e pubblicato sul BURC n° 13 del 24.03.2003 (cfr. Allegato 7);

Il complesso immobiliare in esame, sito in località Pezzarotonda alla Via Calli del Comune di Campagna (SA), ricadeva in zona territoriale omogenea “C/4” del P.R.G. (cfr. Allegato - Zonizzazione), per la quale le NTA prevedevano:

- *Indice di Fabbricabilità Territoriale: 0,60 mc/mq;*
- *Attrezzature:*
  - *Aree per l’istruzione: 0,033 mq/mq;*
  - *Attrezzature d’Interesse Comune: 0,015 mq/mq;*
  - *Spazi Pubblici Attrezzati: 0,065 mq/mq;*
  - *Parcheggi pubblici: 0,018 mq/mq*
- *Destinazione d’uso: R T C L 0*
- *Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 0,80 mc/mq;*
- *Superficie minima del lotto: 750 mq*
- *Indice di copertura: 0,15 mq/mq*
- *Altezza: 8,00 m*
- *Volume massimo: 2.500 mc*
- *Numero dei piani: 2*
- *Distacco minimo dagli edifici:*
  - *in rapporto all’altezza: 3/2*
  - *assoluto: 10 m*
- *Distacco minimo dai confini:*
  - *in rapporto all’altezza: 3/4*
  - *assoluto: 5 m*
- *Parcheggi: 5/100*
- *Lunghezza max dei prospetti: -*
- *Spazi interni: Pa*
- *Indice di piantumazione: 150 n/ha*
- *Strumenti: LICENZE EDILIZIE”.*

Il Regolamento Edilizio vigente all’epoca dei lavori di demolizione e ricostruzione riporta, tra gli altri, i seguenti articoli riferiti ai sottotetti:

**- art. 30 – Coperture e Volumi Tecnici**

*“Al di sopra dell’altezza massima consentita dalle norme di attuazione del P.R.G. per le varie zone, sono ammesse solamente le emergenze rese necessarie dagli impianti tecnologici o comunque, dai collegamenti verticali al servizio dell’edificio. Le scale esterne di fabbricati esistenti e/o per adeguamento abitativo non costituiscono volume siano esse*



aperte o chiuse.

L'altezza dei volumi tecnici non può essere superiore di m 3.00 a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili e fino all'intradosso della soletta di copertura dei volumi tecnici stessi.

In ogni caso, le coperture, ed i volumi tecnici da queste sporgenti, devono essere considerati elementi architettonici di conclusione dell'intero edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, tenendo conto della necessità di coordinamento tra i diversi elementi delle facciate e quelli delle coperture stesse.

Qualunque sia il tipo di copertura, queste devono essere dotate di idonei elementi di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche e pluviali.”

### **- art. 33 – Coperture a tetto**

Le pendenze delle falde di tetto devono rispondere alle caratteristiche del materiale impiegato ed alle condizioni climatiche. Esse, comunque, non dovranno scendere al di sotto dei seguenti valori:

coppi e canali 40% 2. tegole piane e coppi e tegole composte 35% 3. tegole piane tipo marsigliesi e simili 30%

Non è ammessa la realizzazione del manto di copertura delle falde con lastricati, lastronati, piastrelle, lamierati ed altri materiali analoghi, tuttavia questi materiali sono ammissibili solo se riproducono le forme geometriche di cui ai punti 1, 2 e 3 con pendenza fornita dalla ditta produttrice. L'accessibilità alle coperture sarà sempre garantita mediante botola stagna e/o scala indipendentemente interna o esterna. Le coperture possono essere ad una o più falde (sempre nel rispetto delle pendenze), sulle falde e sui muri/timpani sono ammessi abbaini, finestre, lucernai, luci o simili, di superficie totale non superiore il 15% della superficie lorda del sottotetto escluso i corpi in aggetto, così distribuita 8% sulle falde del tetto di copertura e 7% sulla muratura perimetrale, ogni abbaino, tuttavia, non potrà avere superficie netta di luce maggiore di mq. 2,50; la superficie della porta esterna di accesso al tetto è esclusa dal calcolo della superficie del 15% delle aperture.

Le coperture che vanno da una altezza massima interna alla gronda di 1,00 mt ad una massima di metri 3,00 al colmo, misurata all'intradosso, non costituiscono volumi edificabili.”

Mentre in riferimento ai parcheggi,

### **- art. 85 Standards minimi per particolari spazi a destinazioni d'uso**

Ad integrazione di quanto stabilito dalle norme statali e regionali, (0,10 mq/mc per abitazioni; 8 mq/posto letto per gli alberghi) valgono per le nuove costruzioni le seguenti dotazioni minime di spazi di parcheggio privato comprensivo degli spazi di manovra:

A ABITAZIONI: 15,00 mq per ogni 100 mq di lotto nelle zone omogenee C; [...]

Tali dotazioni sono al netto delle strade di servizio e degli spazi di accesso, anche se privati. I posti di parcheggio avranno le dimensioni minime seguenti:

- a) **autovetture da m 5,00 x 2,50 a 5,00 x 2,10**, secondo le disposizioni dei posti;
- b) **cicli, moto e motocicli m 2,00 x 1,00**;
- c) **autocarri m 10,00 x 3,00”.**

Il complesso immobiliare, inoltre, nel vigente **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.)**, approvato dall'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele, pubblicato sul BURC n° 13 del 24.03.2003, già Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele, nella rivisitazione del 2012 (Tav. 46814) ricade in una zona così classificata:



- Carta della Pericolosità da Alluvione (Elaborato ID: C5) = NESSUN PERICOLO (cfr. Allegato 7);
- Carta delle Aree a Rischio Idraulico (Elaborato ID: E6) = NESSUN RISCHIO (cfr. Allegato 7);
- Carta della Pericolosità da Frana (Elaborato ID: H6) = Pericolosità Potenziale P\_utr5: Propensione all'innescamento-transito-invasione per frane da approfondire attraverso uno studio geologico di dettaglio (cfr. Allegato 7);
- Carta del Rischio da Frana (Elaborato ID: H7) = Rischio Potenziale R\_utr5: Rischio potenziale gravante sulle Unità Territoriali di Riferimento soggette a pericolosità potenziale Putr\_5, da approfondire attraverso uno studio geologico di dettaglio (cfr. Allegato 7).

Nelle **Norme di Attuazione** di cui alla Delibera del Comitato Istituzionale n. 22 del 02.08.2016, l'**art. 37** - Disciplina delle aree da approfondire R\_utr5/P\_utr5 riporta:

*“1. Nelle aree classificate R\_utr5 e P\_utr5, è consentito qualunque intervento previsto dallo strumento urbanistico comunale o da altra pianificazione sovraordinata. Gli interventi, fatta eccezione per quelli disciplinati ai sensi dell'articolo 3, lett. a), b) e c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, devono essere corredati da uno studio geologico di dettaglio di cui all'allegato "I" asseverato da tecnico abilitato. Detto studio dovrà attestare la compatibilità dell'intervento a farsi rispetto all'assetto idro-geo-morfologico dell'area di interesse.*

*2. Ove nelle predette aree R\_utr5 e P\_utr5 dallo studio di dettaglio si rivelino fenomeni di franosità, il relativo livello di pericolosità e rischio dovrà essere definito sulla base di uno studio di compatibilità geologica da redigersi con i contenuti di cui all'articolo 51 ed in conformità degli indirizzi e delle indicazioni di cui all'allegato H rispetto al bacino idrografico di riferimento e si applicherà la normativa di cui ai precedenti Titoli III e IV con conseguente richiesta di parere nei casi previsti dalla citata normativa.*

*3. È fatto obbligo ai Comuni di trasmettere all'Autorità gli studi geologici di cui al precedente comma 1.”*

## **B. Strumentazione urbanistica vigente all'attualità.**

All'attualità sono vigenti:

- Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19.07.2012, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 35 dell'8 luglio 2013 (cfr. Allegato 6a);
- Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale (RUEC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 19.07.2012, e successivamente, con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 13.06.2019, adeguato al Regolamento



Edilizio Tipo approvato in Conferenza Unificata il 20.10.2016 e recepito dalla Regione Campania con DRG 287/2017 (cfr. Allegato 6a).

Nel **PUC vigente** l'area interessata dall'intervento è individuata come **zona B** – **“Zona Residenziale di completamento”** e **Sottozona B1 “Ambito di Edilizia post-bellica saturo”**. L'**art. 18 delle NTA** riporta per la “Zona residenziale di completamento (Zona B)”:

*“La zona territoriale omogenea B comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale di epoca post-bellica nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana, la dotazione dei servizi, verde e completare l'edificazione esistente. Tali zone si distinguono in due sottozone:*

*B1 Ambito di edilizia post-bellica saturo.*

*In queste zone non può essere incrementato il numero dei vani abitativi.*

*17.1 Nel caso di edifici antisismici non superiore a 1000 mc, al fine di inserire impianti per l'energia alternativa, è consentita un incremento di cubatura del 20%.*

*17.2 Nel caso di edifici non antisismici è consentita la sostituzione edilizia con incremento di cubatura del 35% da destinare solo ad attrezzature e servizi. Questo al fine di trasformare quartieri dormitori in frammenti di città a servizi integrati dotati di impianti di energia rinnovabile.*

*17.3 Negli edifici esistenti, al fine di inserire impianti per l'energia alternativa e realizzare un migliore isolamento climatico rispetto ai piani sottostanti, è consentito, salvo i diritti di terzi e previa verifiche statiche, la creazione di tetti-giardino attrezzati con gazebi-pergolati. Solo in questo caso è previsto la realizzazione di un mini-alloggio non superiore a 45 mq.*

*17.5 Negli interventi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione si raccomanda di riconvertire gli impianti alimentati dall'energia tradizionale in quelli ad energie alternative (solare, termico, fotovoltaica, etc.), cogliendo tale occasione per inventare una nuova architettura eco-compatibile.*

*17.6 In sede di eventuali programmi integrati o progetti di ristrutturazione urbanistica vanno perseguite tutte le possibilità di reperire aree per migliorare la dotazione degli standard di verde attrezzato, di parcheggi e servizi pubblici secondo la previsione del D.M. n. 1444/68.*

*zona B1 - indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq”.*

Il **Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale (RUEC)** riporta le seguenti definizioni del Regolamento Edilizio Tipo approvato in Conferenza Unificata il 20.10.2016:

“- 18. **SAGOMA**: Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

- 19. **VOLUME TOTALE**: Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

- 26. **ALTEZZA LORDA**: Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

- 30. **DISTANZE** - Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o



di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

- 31. VOLUME TECNICO: Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.)”.

Inoltre, all'**art. 51 – Usi consentiti nella zona omogenea B1** riporta: “

“Nella zona “B1” sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

Destinazioni Abitative;  
Destinazioni Terziarie;  
Destinazioni Produttive;  
Destinazioni Turistico Ricettive;  
Infrastrutture e Servizi;

L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.

I piani seminterrati possono essere adibiti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di accessibilità, a tutte le destinazioni funzionali previste nella presente zona, con esclusione dell'uso abitativo e turistico ricettivo.

È sempre consentita, inoltre, senza limitazioni che non riguardino esigenze di tutela dei beni culturali, la destinazione dei manufatti ad attività di tipo ricettivo e/o alberghiero”.

### **13.2 Titoli edilizi rilasciati per il complesso immobiliare.**

Con istanza del 28.04.2023, prot. n. 10124, il perito chiedeva di:

“prendere visione, ed eventualmente avere una copia, di tutti gli atti depositati presso il Comune (provvedimento autorizzativo originario e successivi con grafici allegati, DIA, SCIA, CILA, sanatoria ai sensi dell'art.13 L.47/85 o artt. 36 e 37 del DPR 380/01, istanze di condono, pratiche ex L. 219/81, abitabilità/agibilità, SCA, ecc.) relativi ai seguenti immobili siti in Campagna (SA) in Via Calli, inizialmente identificati in Catasto, al **Foglio 73, Part n. 143 sub 3, 4, 6, 9, 10 e 11**, e successivamente in Catasto Fabbricati, al **Foglio 77 part. n. 1055 - Sub nn. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64**, a nome dei seguenti soggetti: Xxxxxxxx Anna (nata a Campagna il 28.01.1948), Baglieri Bruno, nato a Salerno il 29.03.1942, Di Donato Maria nata a Salerno il 01.09.1960, questi ultimi in qualità di Presidenti P.T. del CDA della Società Xxxxxx 76 SCRL C.F. 00752220657, in particolare, dei seguenti provvedimenti autorizzativi riguardanti il complesso immobiliare:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **Autorizzazione di Proroga del 04.10.2012 prot. n. 20009 al Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**



**- Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016** (che non interessa tutte le unità immobiliari) e di **tutti gli altri provvedimenti che hanno ad oggetto l'intero complesso o le specifiche unità immobiliari, anche fatte da altri soggetti.**” (cfr. Allegato).

Pertanto, in data 17.05.2023, la scrivente si recava presso la sede centrale del Comune di Campagna, dal geom. Avallone, che le faceva visionare la seguente documentazione:

- “Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135”

di cui chiedeva la scansione.

Nella sede comunale veniva eseguita, inoltre, “la ricerca sui nominativi di *Xxxxxxxx Anna, Baglieri Bruno, Società Xxxxxx 76 Srl, Di Donato Maria*” per i quali risultavano le seguenti pratiche edilizie:

“5. DIA n. 21/2010 prot. n. 4190 del 24.02.2010, intestata a *Xxxxxxxx Anna* che non riguarda gli immobili oggetto di esecuzione, bensì quello identificato al Foglio 70 mappale 176 sub 3;

6. SCIA N. 14/2011 Prot. 3368 del 15.02.2011 intestata a *Cooperativa Xxxxxx* - Di Donato Maria presidente, relativa all'installazione della cabina elettrica;

7. CIL n. 25/2018 prot. 21197 del 19.10.2018 intestata a *Baglieri Bruno*, non visionata, e relativa al miglioramento della fruibilità della scala;

8. CIL N. 54/2019, prot. 9265 del 7.5.2019 intestata a *Società Xxxxxx 76 Srl*, riguardante le strisce dei posti auto, non visionata;

9. DIA prot. n. 3992 del 19.02.2010 intestata a *Di Donato Maria Cooperativa Xxxxxx*” della quale si chiedeva la scansione.

Infatti:

- In data 09/04/2009, con Nota Prot. n. 6548, il Comune di Campagna (SA) rilasciava il **Permesso di Costruire n. 40/09**, riguardante i lavori di demolizione e ricostruzione di un edificio esistente, con parziale variazione della destinazione d'uso;

- In data 03/12/2009, con Nota Prot. n. 20789, veniva comunicato l'inizio dei lavori di demolizione del fabbricato preesistente per il giorno 07/12/2009.

- Faceva seguito la D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) Prot. n. 3992 del



19/02/2010 in Variante al P. di C. n. 40/09 – consistente prevalentemente nella ridistribuzione degli ambienti interni del complesso immobiliare, nella diversa distribuzione di finestre, balconi e pareti, senza aumento di superficie, cubature, altezze e senza fuoriuscita dalla sagoma del fabbricato (*cf. Allegato 9*);

- In data 10/06/2010, con Nota Prot. n. 13173, si chiedeva l'archiviazione della sopra citata D.I.A. in Variante Prot. n. 3992 del 19/02/2010 e, contestualmente, il rilascio di nuovo parere in Variante all'originario PdC n. 40/09 del 09/04/2009;

- In data 23/09/2010, con Prot. n. 20856, il Comune di Capaccio rilasciava nuovo **Permesso di Costruire in Variante n. 108/2010**, per la rimodulazione e la diversa distribuzione degli ambienti interni del fabbricato da demolire e ricostruire alla Località Calli;

- In data 24/11/2011, con Prot. n. 25447, veniva presentata la **S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Variante n. 138/11** riguardante la: *“manutenzione straordinaria consistente nelle diverse altezze del piano sottotetto – copertura, così come approvato dal nuovo regolamento edilizio comunale in vigore dal 07/11/2011, nella riduzione del piano interrato adibito a box, con realizzazione di un terrapieno, causa adeguamento delle strutture di fondazione allo stato dei luoghi, essenziale per la perfetta tenuta statica del complesso immobiliare, e una diversa distribuzione di alcuni ambienti nell'intero complesso in costruzione”*;

- In data 13/12/2013, con Prot. n. 24135, veniva presentata ulteriore **S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Variante n. 139/13** riguardante la: *“manutenzione straordinaria consistente nelle diverse altezze del piano sottotetto – copertura, così come approvato dal nuovo regolamento edilizio comunale in vigore dal 07/11/2011, nella diversa distribuzione di alcuni ambienti interni all'intero complesso in costruzione, nella variazione di realizzazione di alcune finestre, porte e balconi e infine nella realizzazione di muretti di recinzione con cancelli, ringhiere e scale”*;

- In data 07/08/2014, con Nota Prot. n. 15359, veniva comunicato l'ultimazione dei lavori per il giorno 04/08/2014.

Esaminiamo nel dettaglio le pratiche edilizie

A. **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009** (*cf. Allegato 8*).

In data 21.07.2008, con Prot. n. 12768, la sig.ra XXXXXXXXXXXX Anna, nata a Campagna il 07.11.2008, e il Sig. Bruno Baglieri, nato a Salerno il 29.03.1942 in



qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della Società XXXXXX 76 S.C.R.L. presentavano un'istanza al Comune di Campagna per la “*demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civili abitazioni ed attività commerciali con parziale variazione di destinazione d'uso*” con allegato progetto, elaborato dai tecnici, Ing. Domenico Balestrieri e Geom. Antonio Esposito.

In data 09.04.2009 con prot. n. 6548 il Responsabile dell'area urbanistica ed assetto del territorio del Comune di Campagna rilasciava al sig. Bruno Baglieri, nato a Salerno il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della Società XXXXXX 76 S.C.R.L. Permesso di Costruire per la “*demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civili abitazioni ed attività commerciali con parziale variazione di destinazione d'uso*”.

Il progetto allegato prevede, in Località Pezzarotonda del Comune di Campagna, la demolizione e ricostruzione di un “*fabbricato esistente, riportato al N.C.E.U. del Comune di Campagna al foglio di mappa n. 77, particella n. 143, subalterni nn. 7, 8, 9, 10 e 11 [...] costituito da un complesso a forma poligonale irregolare che si sviluppa su quattro piani fuori terra e un piano seminterrato, con le destinazioni e consistenze riportate negli allegati elaborati dello stato di fatto*”. Viene precisato, però, che: “*solo una parte del più ampio fabbricato riportato al mappale n. 143 è oggetto del progetto che si propone, infatti la parte di fabbricato che prospetta sulla nazionale S.S. 91 in cui si svolge regolarmente l'attività di vendita di mobili esattamente quella comprendente i subalterni nn. 3,4, 5 e 6\*, non è oggetto di intervento*” e che: “*la parte di fabbricato esistente ed oggetto di intervento comprende una parte destinata a civile abitazione, una parte destinata a deposito e tutta la rimanente parte destinata ad attività commerciale in categoria D8. Il fabbricato ricade in zona omogenea C/4 del vigente P.R.G. del Comune di Campagna ed è stato costruito precedentemente al 1 ° settembre 1967, esso presenta una superficie coperta massima di mq. 1.324,91, data dalla superficie del secondo piano più il corpo esterno del piano terra di mq. 166,00 alto m. 4,50, e un volume complessivo totale di mc. 14.085,88” (cfr. Allegato 8 - \*Si precisa che dagli elaborati grafici catastali dell'epoca risulta che il fabbricato non oggetto di demolizione era individuato dal sub 5 mentre il fabbricato demolito era individuato dai sub 3-4-6-7-8).*

In merito alle opere da realizzare, si legge che: “*Il progetto di ricostruzione*



prevede la realizzazione di un piano interrato destinato a parcheggio ad uso del fabbricato, di un piano terra a destinazione commerciale e di numero quattro piani in elevazione tutti destinati a civili abitazioni e sottotetto di copertura.

La consistenza e destinazione dei vari piani è la seguente;

- Piano interrato ad uso parcheggio per mq. 1.285,85;
- Piano terra ad uso commerciale con un unico ambiente;
- Piani primo, secondo, terzo e quarto con nn. 28 appartamenti complessivi;
- Sottotetto ad uso locali di sgombero” (cfr. Allegato 8).

Per quanto riguarda i Dati Planovolumetrici si legge:

“Superficie Lotto: Trattasi di intervento di demolizione e ricostruzione

Superficie Coperta dello Stato di Fatto da demolire e ricostruire: mq. 1.324,91

Cubatura dello Stato di Fatto da demolire e ricostruire: mc. 14.085,88

Superficie Coperta dello Stato di Progetto da demolire e ricostruire: mq. 1.285,36

Cubatura dello Stato di Progetto da demolire e ricostruire: mc. 14.084,47

Cubatura esistente della parte del fabbricato non oggetto d'intervento: mc 3.851,97;

Totale cubatura dello stato di progetto non oggetto d'intervento: mc 17.936,44;

Parcheggi di progetto a raso: mq 510,00

Parcheggi di progetto interrati: mq. 1.285,85

Totale parcheggi (10% della cubatura totale – mc 17.936,44): mq. 1.795,85

Distacchi dai confini: Quelli già esistenti” (cfr. Allegato 8).

Per quanto riguarda la copertura si legge che: “verranno realizzati dei sottotetti con sovrastante manto di copertura in tegole, che serviranno principalmente per una maggior impermeabilizzazione ed isolamento termo-acustico dei piani sottostanti, ed inoltre serviranno all'intero fabbricato come stenditoio, spazi per impianti tecnologici e lavanderia” e che i sottotetti “Avranno altezza di m. 3,00 estradosso al colmo e di m. 1,00 alla falda estradosso. Di tali sottotetti se ne realizzeranno n. 11 di cui così distinti, dal n. 1 al n.8 saranno di copertura al secondo piano e dal n. 9 al n. 11 saranno di copertura al quarto piano.”

Come descritto, i sottotetti, ai sensi del citato art. 33 del Regolamento Edilizio, non vengono computati nel calcolo planovolumetrico poiché “Le coperture che



vanno da una altezza massima interna alla gronda di 1,00 mt ad una massima di metri 3,00 al colmo, misurata all'intradosso, non costituiscono volumi edificabili.”

Confrontando la Tav. 7 – Plano-volumetrico dello stato di fatto e la Tav. 16 – Plano-volumetrico di progetto si rileva che:

- il volume del piano terra di progetto occupa l'intera area di sedime mentre quello del piano terra dello stato di fatto non occupa l'area del fabbricato B e parte dell'area del fabbricato A;

- il volume del piano primo di progetto occupa l'intera area di sedime come il volume del piano primo dello stato di fatto;

- il volume del piano secondo di progetto occupa l'intera area di sedime come il volume del piano secondo dello stato di fatto;

- il volume del piano terzo di progetto occupa la stessa area a ridosso del corpo di fabbrica B del piano terzo dello stato di fatto;

- il volume del piano quarto di progetto occupa la stessa area a ridosso del corpo di fabbrica B del piano quarto dello stato di fatto.

Inoltre:

- nella Tav. 7 – Plano-volumetrico dello stato di fatto viene riportata una superficie totale pari a mq 3.868,13 e un volume totale pari a mc 14.085,88;

- nella Tav. 16 – Plano-volumetrico dello stato di progetto viene riportata una superficie totale pari a mq 4.470,36 e un volume totale pari a mc 14.084,47, di poco inferiore, quindi, a quello dello stato di fatto.

Nella Tav. 6 - Sezione X-X' dello stato di fatto si vede che la parte centrale più alta non ha un piano terra (posto a quota del piano terra del fabbricato preesistente) ma solo un piano primo di maggiore altezza, un piano secondo e un piano terzo e un piano quarto, questi ultimi emergenti rispetto alla restante parte del fabbricato, per un'altezza massima calcolata dalla quota del piano terra fino all'estradosso del piano quarto pari a 17,35 m e un'altezza calcolata fino al colmo del piano sottotetto, di altezza pari a 2,30 m, uguale a 19,65 m.

Nella Tav. 19 - Sezione X-X' del progetto si vede che la parte centrale più alta ha un'altezza del piano terra (posto a quota del piano terra del fabbricato preesistente) e dei tre piani in elevazione di 12,50 m, che raggiunge con l'altezza del quarto piano pari a 3,05 m, un'altezza totale di 15,55 m, e un'altezza calcolata fino al colmo del piano sottotetto, di altezza 3,00 m, pari a 18,55m < 19,65m dello stato di



fatto.

Pertanto, si tratta di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, la stessa area di sedime e altezze che non superano quelle preesistenti.

### **B. Permesso di Costruire in Variante n. 108/2010** (cfr. Allegato 10)

Con istanza al Comune di Campagna del 10.06.2010, prot. n. 13173, la sig.ra Di Donato Maria, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa Edilizia XXXXXX 76 - S.C.R.L. chiedeva “*il rilascio di variante in corso d'opera al Permesso a Costruire n. 40/09 del 09/04/2009 relativo alla demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civili abitazioni ed attività commerciale*” nonché “*l'archiviazione della variante in DIA presentata con prot. n. 3992 del 19/01/2010*” (cfr. Allegato 10). In data 23.09.2010, con prot. n. 20856, il Responsabile dell'Area Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Campagna rilasciava alla sig.ra Maria De Donato, nata a Salerno il 01.09.1960, in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della Società XXXXXX 76 S.C.R.L., il Permesso di Costruire in variante al Permesso di Costruire n. 40/09 per la “*rimodulazione e diversa distribuzione degli ambienti interni del fabbricato da demolire e ricostruire alla Località Calli*”.

Nella relazione allegata al progetto si legge che: “*Per tale Permesso di Costruire si chiede una Variante in corso d'Opera consistente prevalentemente nella ridistribuzione degli ambienti interni del complesso immobiliare, nella diversa distribuzione di finestre, balconi e pareti, senza aumento di superficie, cubature, altezze e senza fuoriuscita dalla sagoma del fabbricato. Si rispettano tutte le quote esistenti del complesso immobiliare, senza modificarne nessuna, e si arretra nella parte laterale posteriore, parte del fabbricato in elevazione, il tutto per rispettare la distanza dai confini, così come previsto dal regolamento comunale”. Si precisa, infatti, che: “*si arretra nella parte laterale posteriore, parte del fabbricato in elevazione, distaccandosi dal confine di m. 5,00 così come previsto dal regolamento e non si supera l'altezza massima stabilita in zona C/4 che è di H. 8,00*”.*

La consistenza e destinazione dei vari piani viene così descritta:

- Piano interrato ad uso parcheggio per mq. 1.271,90;
- Piano terra ad uso commerciale con un unico ambiente;
- Piani primo, secondo, terzo e quarto con nn. 37 appartamenti complessivi;



• *Sottotetto ad uso locali di sgombero*” (cfr. Allegato 10).

Vengono, quindi, riportati i Dati Planovolumetrici:

*“Superficie Lotto: Trattasi di intervento di demolizione e ricostruzione*

*Superficie Coperta dello Stato di Fatto da demolire e ricostruire: mq. 1.324,91*

*Cubatura dello Stato di Fatto da demolire e ricostruire: mc. 14.085,88*

*Superficie Coperta dello Stato di Progetto approvato con Permesso di Costruire n. 40/09 da demolire e ricostruire: mq. 1.285,36*

*Cubatura dello Stato di Progetto approvato con Permesso di Costruire n. 40/09 da demolire e ricostruire: mc. 14.084,47*

*Superficie Coperta della Variante in Corso d’opera presentata per demolire e ricostruire: mq. 1.271,00*

*Cubatura della Variante in Corso d’opera presentata per demolire e ricostruire: mc. 11.940,31*

*Cubatura esistente della parte del fabbricato non oggetto d’intervento: mc 3.851,97;*

*Totale cubatura Variante da demolire e ricostruire e della parte del fabbricato non oggetto d’intervento: mc 15.792,28;*

*Parcheggi di progetto a raso: mq 597,50*

*Parcheggi di progetto interrati: mq. 1.271,90*

*Totale Parcheggi: mq. 1.869,40*

*Totale parcheggi (10% della cubatura totale – mc 15.792,28): mq. 1.579,22,85 < mq 1.869,40*

*Distacchi dai confini: Quelli già esistenti e da regolamento”.*

I parcheggi di progetto sono quelli previsti dall’art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come modificato dalla Legge n. 122/89, denominata “Tognoli” che all’**art. 2 comma 2** prevede che:

*“L’articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente: «Art. 41-sexies. - Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione». [...]”.*

mentre all’**art. 9 comma 5** riporta:

*“5. Fermo restando quanto previsto dall’articolo 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, e l’immodificabilità dell’esclusiva destinazione a*



*parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune. I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione.(comma così sostituito dall'art. 10, comma 1, legge n. 35 del 2012)”*

In merito alla copertura si legge che:

*“Verranno realizzati dei sottotetti con sovrastante manto di copertura in tegole, che serviranno principalmente per una maggior impermeabilizzazione ed isolamento termo-acustico dei piani sottostanti, ed inoltre serviranno all'intero fabbricato come stenditoio, spazi per impianti tecnologici e lavanderia. Avranno altezza di m. 3,00 intradosso al colmo e di m. 1,00 alla gronda intradosso. Di tali sottotetti se ne realizzeranno n. 11 di cui così distinti, dal n. 1 al n.8 saranno di copertura al secondo piano e dal n. 9 al n. 11 saranno di copertura al quarto piano. Tali sottotetti avranno delle aperture laterali e sulla copertura il tutto per permettere una buona illuminazione ed aerazione a tutti i locali”*

Pertanto, con il Permesso di Costruire in Variante n. 108/2010, in merito alle undici unità sottotetto, si rileva quanto segue.

1. un aumento delle altezze interne nette di 30 cm, in quanto:

- h al colmo = 3,00 mt all'intradosso, in luogo dei 2,70 mt iniziali;
- h alla gronda = 1,00 mt all'intradosso, in luogo dei 0,70 iniziali.

2. l'inserimento nei grafici di progetto di scale interne di collegamento tra i sottotetti al 3° piano (n. 8) e le rispettive unità abitative sottostanti, modificando di fatto e di diritto l'originaria destinazione d'uso dei sottotetti, trasformandoli **da** *“stenditoio, spazi per impianti tecnologici e lavanderia a servizio dell'intero fabbricato”* (cd. parti comuni – Art. 1117 c.c.) **a** *“stenditoio, spazi per impianti tecnologici e lavanderia a servizio dell'alloggio sottostante”* (cd. pertinenze esclusive – Art. 817 c.c.). I tre sottotetti posti al 5° piano, invece, rimanevano accessibili solo dall'esterno.

Nella Tav. 15 – Sovrapposizione dello Stato di Progetto in Variante sullo Stato di Fatto della Sagoma si rileva che:

- il volume del piano terra di progetto occupa l'intera area di sedime mentre



quello del piano terra dello stato di fatto non occupa l'area del fabbricato B e parte dell'area del fabbricato A;

- il volume del piano primo di progetto presenta un'area scoperta tra il corpo A e il corpo C ed è rientrante rispetto all'area di sedime occupata interamente dal volume del piano primo dello stato di fatto;

- il volume del piano secondo di progetto presenta un'area scoperta tra il corpo A e il corpo C ed è rientrante rispetto all'area di sedime occupata interamente dal volume del piano primo dello stato di fatto;

- il volume del piano terzo di progetto occupa la stessa area a ridosso del corpo di fabbrica B dello stato di fatto ed è leggermente rientrante rispetto alla stessa;

- il volume del piano quarto di progetto occupa la stessa area a ridosso del corpo di fabbrica B dello stato di fatto ed è leggermente rientrante rispetto alla stessa;

Inoltre:

- nella Tav. 14 – Plano-volumetrico dello stato di progetto viene riportata una superficie totale pari a mq 4.185,29 e un volume totale pari a mc 11.940,31, inferiore, quindi, a quello dello stato di fatto e del progetto approvato.

- nella Tav. 13 - Sezione Y-Y' dello stato di progetto si vede che la parte centrale è più alta di un piano (h lorda 3,00m) più un piano sottotetto (h netta al colmo 3,00m e all'imposta 1,00 m) rispetto alla restante parte del fabbricato costituito da piano interrato (h lorda 2,90m), piano terra (h lorda 3,30m) e n. 3 piani in elevazione (h lorda 3,00m x 3 = 9,00m) con la linea di colmo della copertura posta in linea con il fabbricato preesistente, per un'altezza massima calcolata dalla quota del piano terra fino all'estradosso del piano quarto pari a 15,30 m e un'altezza calcolata fino al colmo del piano sottotetto, di altezza pari a 3,00 m, uguale a 18,30 m < 19,65m dello stato di fatto.

Pertanto, si tratta una demolizione con ricostruzione con la stessa volumetria, la stessa area di sedime e altezze che non superano quelle preesistenti,

### **C. S.C.I.A. in Variante n. 138/11** (cfr. Allegato 11)

In data 24.11.2011 con prot. n. 25447 veniva segnalata l'inizio di attività edilizia avente ad oggetto la: "variazione delle altezze del piano sottotetto - copertura , cosi come approvato dal nuovo regolamento edilizio comunale in vigore dal 07.11.2011, nella riduzione del piano interrato adibito a box, con realizzazione



di un terrapieno, causa adeguamento delle strutture di fondazione allo stato dei luoghi, essenziale per la perfetta tenuta statica del complesso immobiliare, e nella redistribuzione degli ambienti interni del complesso immobiliare, nella diversa distribuzione di finestre, balconi e pareti, senza aumento di superficie, cubature, e senza fuoriuscita dalla sagoma del fabbricato.” (cfr. Allegato 11). Inoltre, nella relazione si precisa che: “Si rispettano tutte le quote esistenti del complesso immobiliare, senza modificarne nessuna, nel rispetto delle distanze così come già approvate”. Pertanto, il progetto non modifica i parametri urbanistici (i dati planovolumetrici sono gli stessi) ma interessa solo il piano interrato e il piano sottotetto, mentre agli altri piani comporta solo la modifica della distribuzione interna e dei prospetti.

La consistenza e destinazione dei vari piani è la seguente:

- Piano interrato ad uso parcheggio – mq 1.176,90 (v. *Relazione della successiva S.C.I.A. in Variante n. 139/13*);
- Piano terra ad uso commerciale;
- Piani Primo, secondo, terzo e quarto con nn. 37 appartamenti complessivi;
- Sottotetto ad uso locali di sgombero.

Sempre nella relazione, si legge che le modifiche al piano sottotetto vengono effettuate in forza del nuovo regolamento edilizio comunale che all’art. 33 prevede in tutte le zone omogenee del PRG ad esclusione della zona A per i sottotetti da non computare ai fini urbanistici: “la possibilità di avere altezza massima interna al colmo di m. 3.00 e comunque che l’altezza media interna sia inferiore a m. 2.40, con pendenza variabile non inferiore al 10% e con la realizzazione sulle murature perimetrali di vani apertura (finestre, porte finestre) per una superficie totale complessiva non superiore al 15% della superficie lorda del sottotetto escluso i corpi in aggetto”. Infatti, il progetto prevede che i sottotetti: “Avranno altezza di m. 3,00 intradosso al colmo e di m. 1,78 alla gronda intradosso e comunque con altezza media interna di m. 2.39 inferiore a m. 2.40. Di tali sottotetti se ne realizzeranno n. 11 di cui così distinti, dal n. 1 al n.8 saranno di copertura al secondo piano; dal n. 9 al n. 11 saranno di copertura al quarto piano. Tali sottotetti avranno delle aperture sulle murature perimetrali di vani apertura (finestre, porte finestre) per una superficie totale complessiva non superiore al 15 % della superficie lorda del sottotetto escluso i corpi in aggetto, senza prevedere nessun abbaino”.



Pertanto, il progetto in variante proponeva le seguenti altezze nette:

- al colmo = 3,00 mt all'intradosso (dimensione invariata rispetto all'ultimo titolo edilizio);
- alla gronda = 1,78 mt all'intradosso, in luogo di 1,00 mt previsto nei titoli autorizzativi precedenti;

Nella Tav. 13 - Sezione Y-Y' dello stato di Progetto si vede che la parte centrale è più alta di un piano (h lorda 3,00m) più un piano sottotetto (h netta al colmo 3,00m e all'imposta 1,78 m, unica variazione rispetto a quanto già approvato) rispetto alla restante parte del fabbricato costituito da piano interrato (h lorda 2,90m), piano terra (h lorda 3,30m) e n. 3 piani in elevazione (h lorda 3,00m x 3 = 9,00m) con la linea di colmo della copertura posta in linea con il fabbricato preesistente, per un'altezza massima calcolata dalla quota del piano terra fino all'estradosso del piano quarto pari a 15,30 m (3,30m+9,00m+3,00m) e un'altezza calcolata fino al colmo del piano sottotetto, di altezza pari a 3,00 m, uguale a 18,30 m < 19,65m dello stato di fatto. Si precisa che le stesse altezze del piano sottotetto al colmo e all'imposta si rilevano nella Sezione X-X'.

#### **D. S.C.I.A. in Variante n. 139/13** (cfr. Allegato 12)

In data 13/12/2013, con Prot. n. 24135, veniva presentata ulteriore **S.C.I.A. in Variante n. 139/13** riguardante la: *“manutenzione straordinaria consistente nelle diverse altezze del piano sottotetto – copertura, così come approvato dal nuovo regolamento edilizio comunale in vigore dal 07/11/2011, nella diversa distribuzione di alcuni ambienti interni all'intero complesso in costruzione, nella variazione di realizzazione di alcune finestre, porte e balconi e infine nella realizzazione di muretti di recinzione con cancelli, ringhiere e scale”* (cfr. Allegato L).

Nella relazione si precisa che:

*“La nuova consistenza e destinazione dei vari piani è la seguente:*

- Piano interrato ad uso parcheggio mq. 1.176,90;
- Piano terra ad uso commerciale;
- Piani primo, secondo, terzo e quarto con nn. 36 appartamenti complessivi;
- Sottotetto ad uso locali di sgombero;

*Tale rimodulazione viene fatta senza aumento di superficie, cubature, e senza soprattutto fuoriuscita dalla sagoma del fabbricato”.*



Ancora, in merito ai sottotetti si legge che: *“La copertura è realizzata da sottotetti sempre in calcestruzzo cementizio armato, mentre il manto è realizzato con tavolato posto a diversi strati, con interposizione di materiale coibentante, lo strato finale invece è composto da guaina ardesiata, tali sottotetti serviranno principalmente per una maggior impermeabilizzazione ed isolamento termo-acustico dei piani sottostanti, ed inoltre serviranno come stenditoio, spazi per impianti tecnologici, w.c. e lavanderia”*. Pertanto, da progetto come servizi propri di una destinazione abitativa sono previsti solo servizi igienici e lavanderie.

Nella Tav. 13 - Sezione Y-Y' dello stato di Progetto si vede che la parte centrale è più alta di un piano (h lorda 3,00m) più un piano sottotetto (nella sezione considerata h netta al colmo 2,65m e all'imposta 2,13m) rispetto alla restante parte del fabbricato costituito da piano interrato (h lorda 2,90m), piano terra (h lorda 3,30m) e n. 3 piani in elevazione (h lorda 3,00mx 3 = 9,00m) con la linea di colmo della copertura posta non in linea con il fabbricato preesistente come nel progetto allegato alla SCIA in Variante n. 138/11 (errore di rappresentazione essendo le altezze di piano terra e dei tre piani in elevazione uguali a quelle riportate nella precedente SCIA n. 138/11), per un'altezza massima calcolata dalla quota del piano terra fino all'estradosso del piano quarto pari a 15,30 m (3,30m+9,00m+3,00m) e un'altezza calcolata fino al colmo del piano sottotetto, di altezza pari a 2,95 m, uguale a 18,25m < 19,65m dello stato di fatto. Il sottotetto del corpo di fabbrica C ha un'altezza netta al colmo pari a circa 2,82 m e all'imposta 1,88m.

Viene riportata la seguente tabella relativa alle altezze dei piani sottotetti:

N.	SUB	H COLMO	H GRONDA	H MEDIA<2,4	PENDENZA<10%
1	5	2,77m	2,00m	2,39m	<10%
2	6	2,77m	1,87m	2,32m	<10%
3	18	2,70m	2,08m	2,39m	<10%
4	34	2,82m	1,88m	2,35m	<10%
5	75 (EX 33)	2,82m	1,88m	2,35m	<10%
6	74 (EX 32)	2,82m	1,88m	2,35m	<10%
7	31	2,82m	1,96m	2,39m	<10%
8	76 (EX 30)	2,82m	1,85m	2,34m	<10%
9	25	2,65m	2,13m	2,39m	<10%
10	27	2,65m	2,13m	2,39m	<10%
11	26	2,65m	2,13m	2,39m	<10%



Immobile non oggetto di esecuzione immobiliare

All'epoca di presentazione della SCIA era entrato in vigore il nuovo strumento



urbanistico comunale di Campagna (PUC. adottato con Delibera CC n. 32 del 19.07.2012) e con esso il RUEC (Regolamento urbanistico edilizio comunale approvato con Delibera CC n. 33 del 19.07.2012). In particolare, il RUEC allora vigente per i sottotetti stabiliva:

- all'art. 25.02 (Volumi tecnici): “... *sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, ... i sottotetti non accessibili asserviti alla costruzione quale spazio vuoto utile all'isolamento tecnico ecc.*” e, pertanto, i sottotetti in esame, risultando accessibili dall'esterno o dagli appartamenti sottostanti, non potevano ritenersi volumi tecnici;
- all'art. 169.02 (Coperture a tetto): “... *Non saranno computati, ai fini urbanistici, i volumi dei sottotetti per i quali l'altezza utile (altezza netta interna) al colmo non superi i 3.00 m e comunque che l'altezza media interna sia inferiore a 2.40 m.*”, altezze congruenti a quelle dei locali sottotetto rappresentati negli elaborati grafici allegati alla SCIA Prot. n. 24135/13.

Da quanto esposto,

- per la verifica dei parametri urbanistici dell'intero complesso immobiliare, ad esclusione di piano interrato e piano sottotetto (altezze, superfici, volumi e distanze), si farà riferimento al **Permesso di Costruire in Variante n. 108/2010** (cfr. Allegato 10);

- per la verifica dei parametri urbanistici di piano interrato e piano sottotetto (altezze e superfici), si farà riferimento alla **S.C.I.A. in Variante n. 139/13** (cfr. Allegato 12);

- per la verifica dei prospetti, della suddivisione tra le unità immobiliari, delle suddivisioni interne si farà riferimento alla **S.C.I.A. in Variante n. 139/13**(cfr. Allegato 12)

Sono stati quindi visionati il Certificato di Agibilità (fornito dall'Ente) e ulteriore documentazione fornita incompleta dall'Ente (CIL) o non reperita dall'Ente (SCA) nonostante i reiterati solleciti, ma dal Tecnico che ha istruito le pratiche, ing. Auriello:

**E. CERTIFICATO DI AGIBILITA' prot. n. 13853 del 14.07.2016** (cfr. Allegato 14a)

Con Nota Prot. n. 2313 del 04/02/2015, veniva richiesto il rilascio del certificato di agibilità degli immobili realizzati a destinazione residenziale,



rilasciato in data 14.07.2016 con prot. n. 13853.

**F. CIL N. 54/2019, prot. 9265 del 07.05.2019** (cfr. Allegato 13)

La CIL n. 54/2019, prot. 9265 del 7.5.2019, intestata al sig. Baglieri Bruno, in qualità di legale rappresentante della Società Xxxxxxx 76 Srl, è relativa ad opere rientranti nella seguente tipologia di intervento:

*“opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati (articolo 6, comma 2, lettera c) del d.P.R. n. 380/2001)”*

e consistenti in: *“Realizzazione di strisce bianche per la sosta di veicoli lungo il perimetro del fabbricato nella Salita di Via Calli”.*

Dai grafici allegati alla CIL si vede che il cortile condominiale posto sul lato nord-est del complesso immobiliare chiuso da una recinzione metallica è suddiviso in tre parti, due aventi accesso da due cancelli carrabili e uno da un cancello pedonale.

**G. SCA prot. n. 11786 del 18.06.2019** (cfr. Allegato 14b)

Con prot. n. 11786 del 18.06.2019, a seguito di SCIA Antincendio VV. F. prot. n. 21864 del 07.11.2016, veniva presentata dall'ing. Christian Auriello SCA per l'agibilità di tutti i box auto siti al piano interrato. Si precisa che la conformità antincendio dei box al piano interrato risulta rinnovata fino al 18.10.2026 (cfr. Allegato 16)

**14. Quesito n. 13–Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica: individuazione delle difformità rispetto ai titoli autorizzativi e valutazione della possibilità di sanatoria.**

Nel presente paragrafo, si esamina per ogni tipologia di difformità se le incongruenze rilevate nei diversi immobili oggetto di esecuzione sono da considerarsi abusi o tolleranze esecutive così come previste dall'art. 34 bis del DPR 380/2001 modificato dalla Legge 105/24. Per le difformità identificate come abusi,



saranno valutati la possibilità di sanatoria, le pratiche amministrative necessarie per la stessa e saranno stimate le sanzioni amministrative. Per rendere tutto più chiaro è stato quindi elaborato uno schema riepilogativo dove è stato riportato tutto quanto esposto e le spese tecniche stimate **per ogni immobile** (cfr. Allegato 19).

Si precisa che il perito ha effettuato la valutazione in base alle proprie competenze tecniche e alla conoscenza del mercato della zona, ma non può sostituirsi all'Ufficio Tecnico del Comune di Campagna che, nell'ambito dell'esame delle pratiche, potrebbe anche pervenire a valutazioni differenti, né ai tecnici che operano in regime di libero mercato.

#### **14.A DISTANZE DAI FABBRICATI O FRA LE DIVERSE PARTI DELLO STESSO EDIFICIO**

##### **14.A.1 Difformità rilevate nei diversi immobili**

###### **A1. Distanza Corpo A – Fabbricato Preesistente**

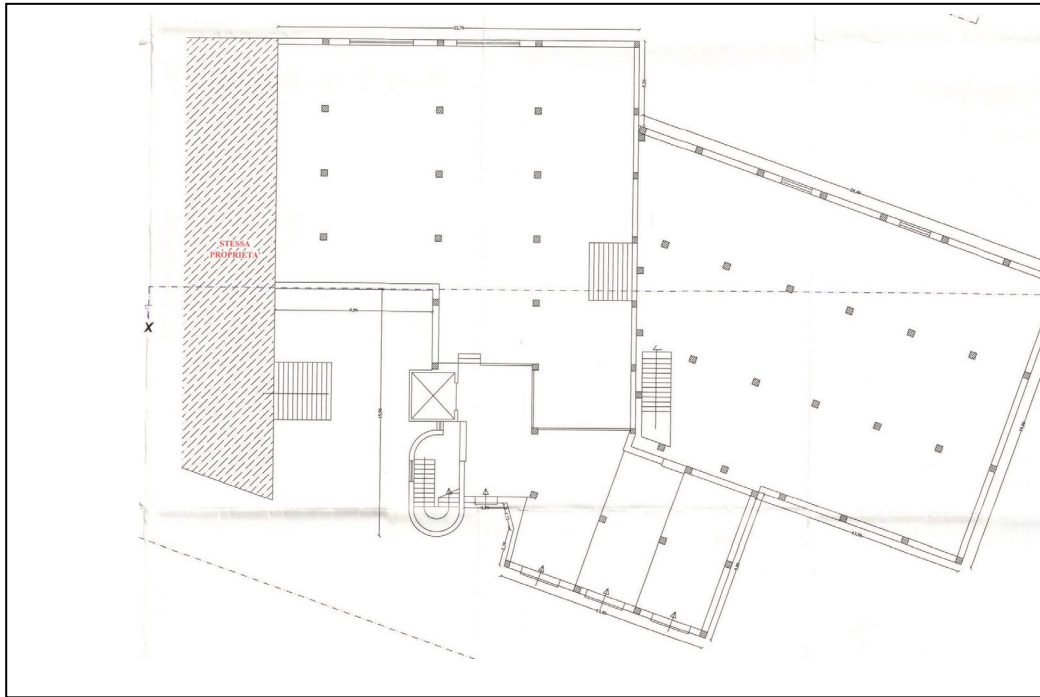
Nel Permesso di Costruire in Variante n. 108/2010, trattandosi di intervento di demolizione e ricostruzione, i distacchi dai confini, come si legge nella relazione, sono "Quelli già esistenti e da regolamento". Niente viene detto in merito alla distanza tra fabbricati o fra le diverse parti dello stesso edificio, ma si presuppone che, anche in tal caso, siano state rispettate le distanze preesistenti.

Dal **confronto tra lo stato di fatto antecedente alla demolizione e il progetto allegato al P. di C. n. 108.10**, si evidenzia che:

- ✓ al piano terra,
  - nello stato di fatto antecedente alla demolizione, quello che oggi è individuato come corpo A era parte del fabbricato non oggetto del progetto di demolizione;
  - nel progetto allegato al P. di C. n. 108.10, i due corpi di fabbrica sono in aderenza, separati dal solo giunto tecnico o strutturale;
- ✓ al piano primo, secondo e terzo sottotetto
  - nello stato di fatto antecedente alla demolizione, quello che oggi è individuato come corpo A era parte del fabbricato non oggetto del progetto di demolizione;
  - nel progetto allegato al P. di C. n. 108.10, il corpo A nella parte sud-ovest è una costruzione in aderenza alla parte del fabbricato non demolito, separata dal solo giunto tecnico o strutturale, mentre arretra nella parte nord est lasciando uno spazio vuoto tra i due fabbricati di circa 1,00 m, su cui sono prospicienti n.3 finestre, una che guarda verso nord-est e le altre due che guardano verso sud-est. Le finestre

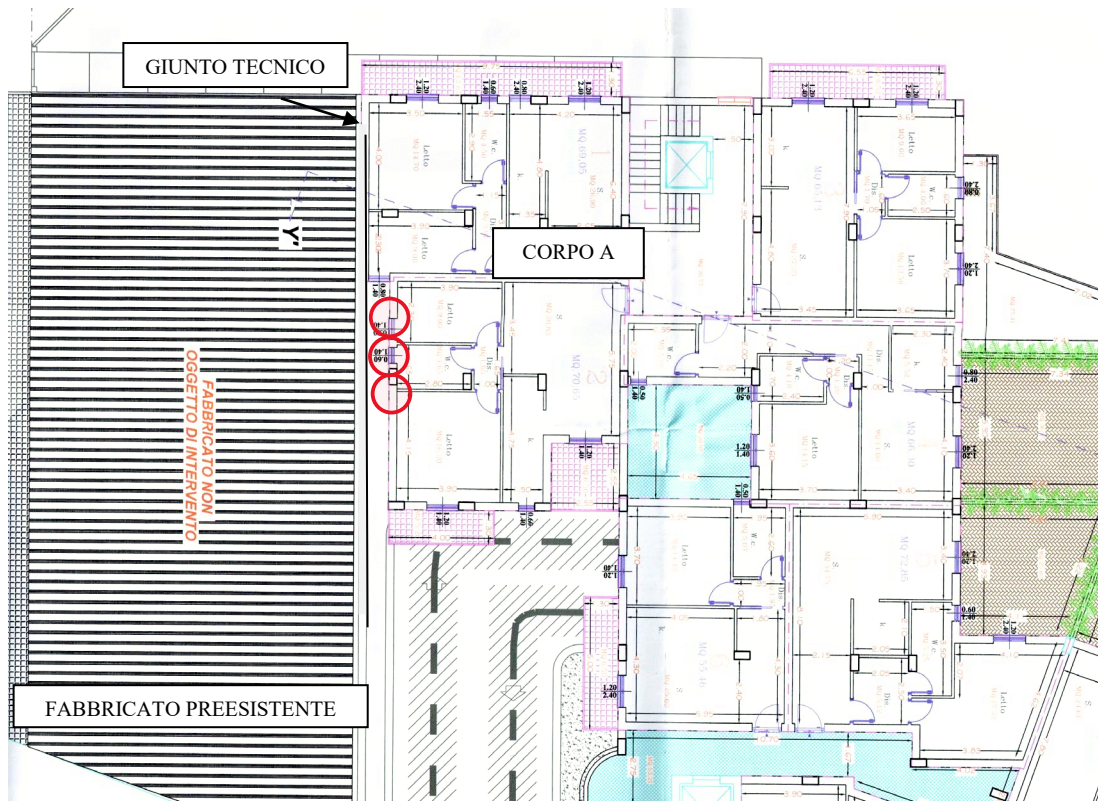


diventeranno due nei grafici allegati alla SCIA in Variante n. 139/13, una che guarda verso nord-est e l'altra che guarda verso sud-est.

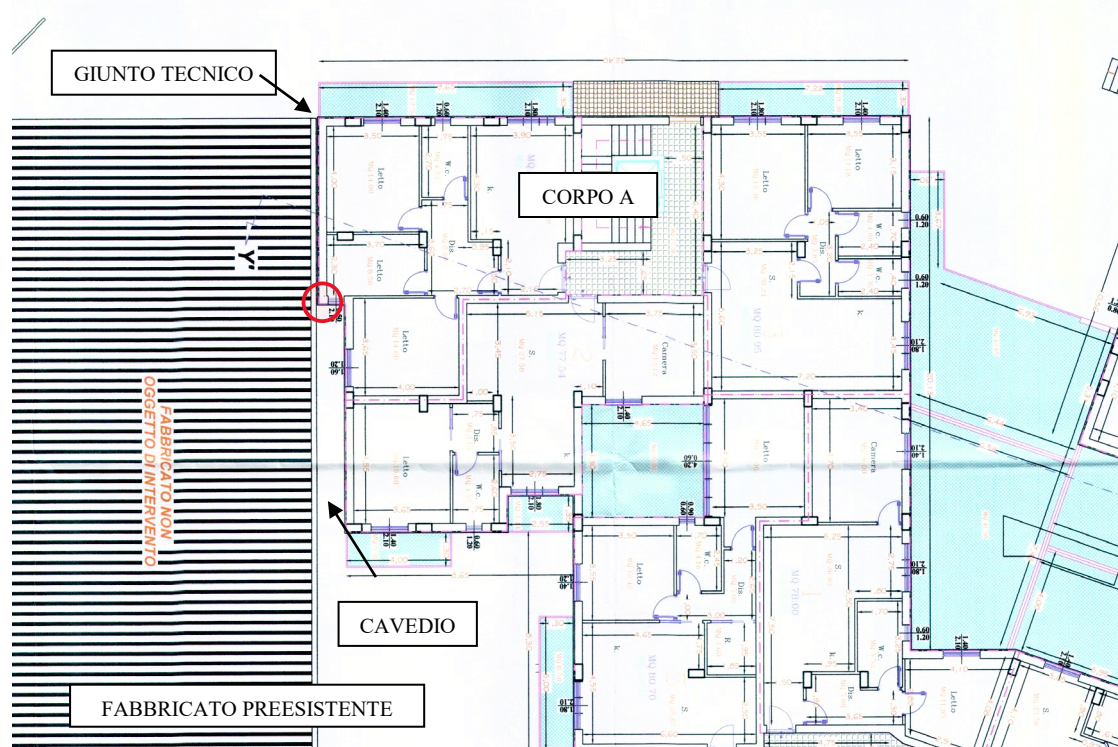


**PIANO PRIMO - STATO DI FATTO ANTECEDENTE ALLA DEMOLIZIONE**

**PIANO PRIMO - PROGETTO P. di C. 108/10**



PIANO PRIMO - PROGETTO SCIA 2013



In merito alle **distanze tra fabbricati**, l'art. 81 lett. f del Regolamento Edilizio in variante, approvato con Delibera della Giunta Esecutiva n. 54/2005, vigente all'epoca di rilascio del principale provvedimento autorizzativo, riporta la seguente definizione:

*“La distanza fra due edifici - o fra le parti dello stesso edificio - è la lunghezza del più breve tra i segmenti orizzontali le cui estremità siano costituite da punti appartenenti rispettivamente ai due edifici - o alle due parti di edificio - tra cui la distanza è misurata, escludendo balconi e cornicioni.”*

mentre, in merito alle **aree scoperte**, l'art. 23 – Cortili e Spazi interni riporta:

*“Sono da considerare spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del loro perimetro. Essi sono classificati come segue:*

- a) ampio cortile: in esso, la normale libera davanti ad ogni finestra o balcone deve essere di almeno m 25.00;*
- b) cortile: in esso, la normale libera davanti ad ogni finestra o balcone deve essere compresa tra m 10 00 e m 25.00 e la superficie del suo pavimento deve essere superiore a 1/5 di quella delle pareti verticali che lo circondano;*
- c) patio: esso è ammesso in edifici ad un solo piano - o all'ultimo piano di un edificio multipiano - con normali libere, davanti ad ogni apertura, superiore a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiori a m 4.50;*
- d) chiostrina: la sua superficie minima deve essere superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, con normali libere, spetto a queste, non inferiori a m 4.00.”*

l'art. 24 – Utilizzazione degli Spazi Interni agli Edifici riporta:



*“Negli spazi interni definiti all'art.23 come ampio cortile o patio possono affacciarsi ambienti a qualsiasi destinazione d'uso appartengono. Negli spazi interni definiti come cortile possono affacciarsi disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazioni, uffici, lavoro, insegnamento, ricreazione e cura. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali. L'uso di parcheggio, nel cortile, è consentito previo nulla osta della Unità Operativa Prevenzione Collettiva della A.S.L. e dei Vigili del Fuoco. I muri di recinzione del cortile saranno del tutto traforati o traslucidi e di altezza non superiore a m 2.80. Negli spazi interni definiti come chiostrina possono affacciare solamente disimpegni orizzontali e verticali. Le pareti perimetrali delle chiostrine non potranno presentare né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine, sono ammessi, per detti spazi parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.*

e l'art. 26 – Pozzi di luce riporta:

*“Si fa assoluto divieto, nelle nuove costruzioni di realizzare pozzi di luce. Il suddetto divieto è originato da motivi igienici e di sicurezza antincendio”.*

Inoltre, giova richiamare che:

- la Suprema Corte enuncia il principio secondo cui *“la costruzione in aderenza al fabbricato altrui ex art. 877 c.c. postula l'assenza di qualsiasi intercapedine rispetto al preesistente muro del vicino e la piena autonomia (statica e funzionale) nei riguardi dello stesso, cosicché essa è consentita anche quando tale muro presenti irregolarità (rientranze, sporgenze, riseghe e simili) nel suo ulteriore sviluppo in altezza, purché, in questo caso, l'intercapedine che ne deriva, dipendente dalla imperfetta aderenza delle due costruzioni, possa facilmente colmarsi mediante accorgimenti tecnici e con una modesta opera di riempimento a cura del costruttore prevenuto”.*

- la possibilità di costruire in aderenza configura una deroga alle distanze minime tra edifici stabilite per legge, fondamento imprescindibile per garantire la salute ed evitare la formazione di ambienti insalubri e angusti;

- l'art. 873 del Codice Civile in merito alla distanza minima tra costruzioni prescrive che: *“le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore”.*”

- l'art. 9 - Limiti di distanza tra i fabbricati del DM 1444/1968 prescrive nelle zone C: *“tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza*



*del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12”* (nel caso specifico i due corpi di fabbrica si fronteggiano per una lunghezza superiore ai 12 m);

- le distanze minime previste dal D.M. 1444/68 (quali la minima di dieci metri tra costruzioni) furono introdotte per tutelare interessi generali connessi ai bisogni collettivi di igiene e di sicurezza, e non del diritto individuale di proprietà; pertanto, trovano applicazione anche nel caso in cui i due edifici frontistanti appartengano al medesimo proprietario (TAR Firenze n. 360/2020, Consiglio di Stato n. 2483/2013);

- le distanze minime previste dal D.M. 1444/68 trovano applicazione anche tra pareti finestrate contrapposte qualora appartengano ai due corpi di un'unica costruzione (TAR Firenze n. 360/2020, TAR Catania n. 2910/2020, TAR Venezia n. 1137/2014, Consiglio di Stato n. 2483/2013, Cass. Civ. n. 4413/2001);

- le NTA del PRG vigente all'epoca dell'intervento di demolizione prevedevano per la zona territoriale omogenea “C/4” in cui è sito il fabbricato le seguenti distanze minime dagli edifici: *“in rapporto all'altezza: 3/2; assoluto: 10 m”*.

Dagli articoli del Regolamento Edilizio e da quanto esposto si deduce che:

- la parte arretrata del corpo A non è posta in aderenza ma a una distanza di circa 1m dal corpo di fabbrica non oggetto di demolizione;

- l'arretramento del corpo A comporta la formazione di uno “spazio interno” in quanto *“circondato da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro”*;

- lo spazio interno non ha i requisiti di cortile, patio e chiostrina;

- lo spazio interno non ha i requisiti di pozzo di luce, spesso definito cavedio, in quanto non è completamente chiuso dai muri perimetrali dell'edificio;

- trattandosi di intervento di demolizione e ricostruzione e dai dati planovolumetrici, i corpi di fabbrica devono rispettare le distanze preesistenti e quindi essere in aderenza oppure rispettare le distanze previste dallo strumento urbanistico vigente (assolute uguali a 10 m);

- da regolamento edilizio negli spazi interni definiti come cortile possono affacciarsi disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine e negli spazi interni definiti come chiostrina solamente disimpegni orizzontali e verticali;

si ritiene che le due aperture del servizio igienico e della camera da letto al piano primo e secondo (appartamenti sub 2 e sub 5), autorizzate dal Comune di



Campagna, sono in contrasto con il regolamento edilizio, così come la mancata aderenza tra i due corpi di fabbrica nella parte sud-ovest.

Diverso è il caso del piano sottotetto (appartamento sub 5) in cui le finestre non si aprono più sul cavedio, che è sottostante il cornicione, ma a ridosso della falda di copertura. Infatti quando l'elemento architettonico che fronteggia l'edificio non è una parete, bensì una copertura, la Sentenza n. 8527 del 17.12.2019 del Consiglio di Stato, riporta in merito all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968 - distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti- che *“Tale disposizione si applica in presenza di due pareti frontistanti, delle quali almeno una sia finestrata: pertanto, non può, al contrario, trovare applicazione allorché, come nel caso di specie, ad una parete finestrata si contrapponga una mera copertura”*.

Pertanto, il problema della distanza dalle pareti finestrate è presente solo al 1° e al 2° piano ma non al piano sottotetto.

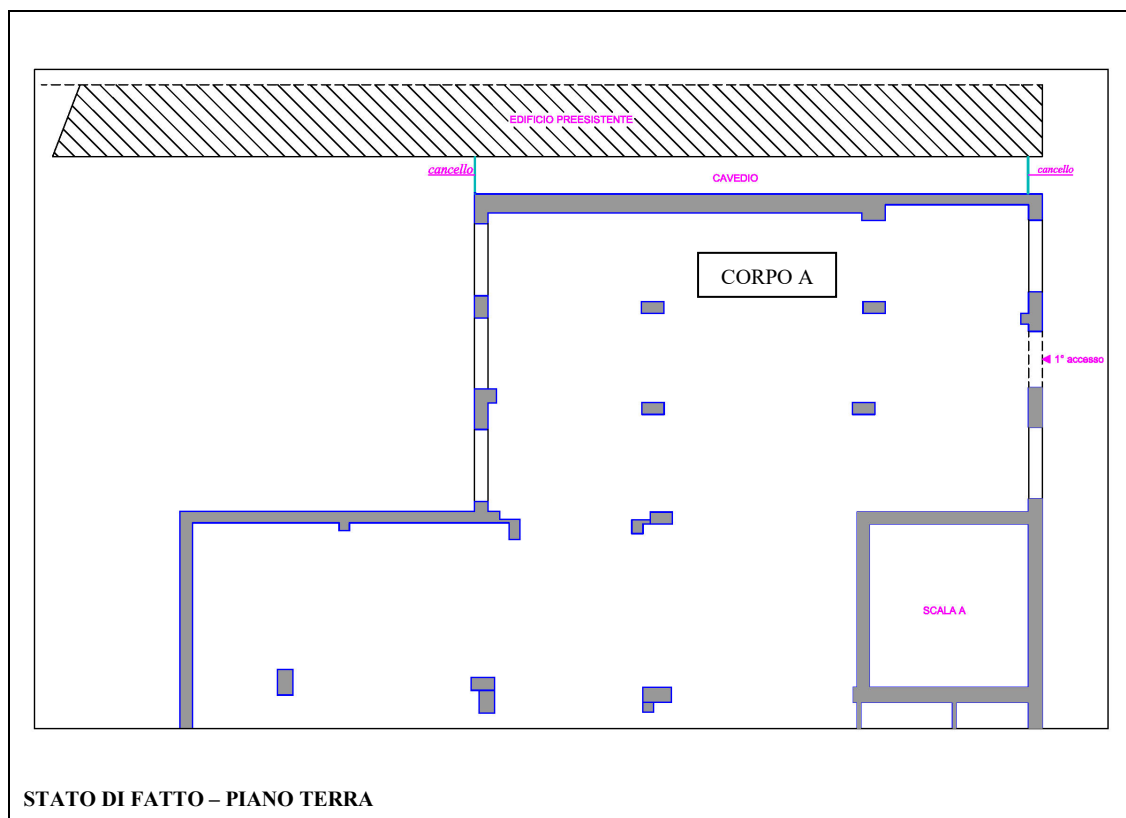
Da quanto esposto, si ritiene opportuno **nelle operazioni di stima, considerare deposito la camera 1 dell'appartamento sub 2 al piano primo e la camera 2 al piano secondo dell'appartamento sub 5.**

Dal **confronto tra il progetto allegato al P. di C. n. 108.10 con le modifiche apportate dalla SCIA del 2013 e lo stato di fatto rilevato nel corso delle operazioni peritali**, si evidenzia che:

✓ al piano terra,

- mentre nel progetto allegato al P. di C. n. 108.10, i due corpi di fabbrica sono in aderenza, separati dal solo giunto tecnico o strutturale, nello stato di fatto rilevato nel corso delle operazioni peritali, quello che oggi è individuato come corpo A è posto a una distanza di circa 1m dalla parte del fabbricato non oggetto del progetto di demolizione; l'intercapedine che si crea tra i due fabbricati, nella parte ovest risulta coperta dal 1° piano e nella parte est è a cielo aperto; essa risulta chiusa verso l'esterno su entrambi i lati da un cancello in ferro;

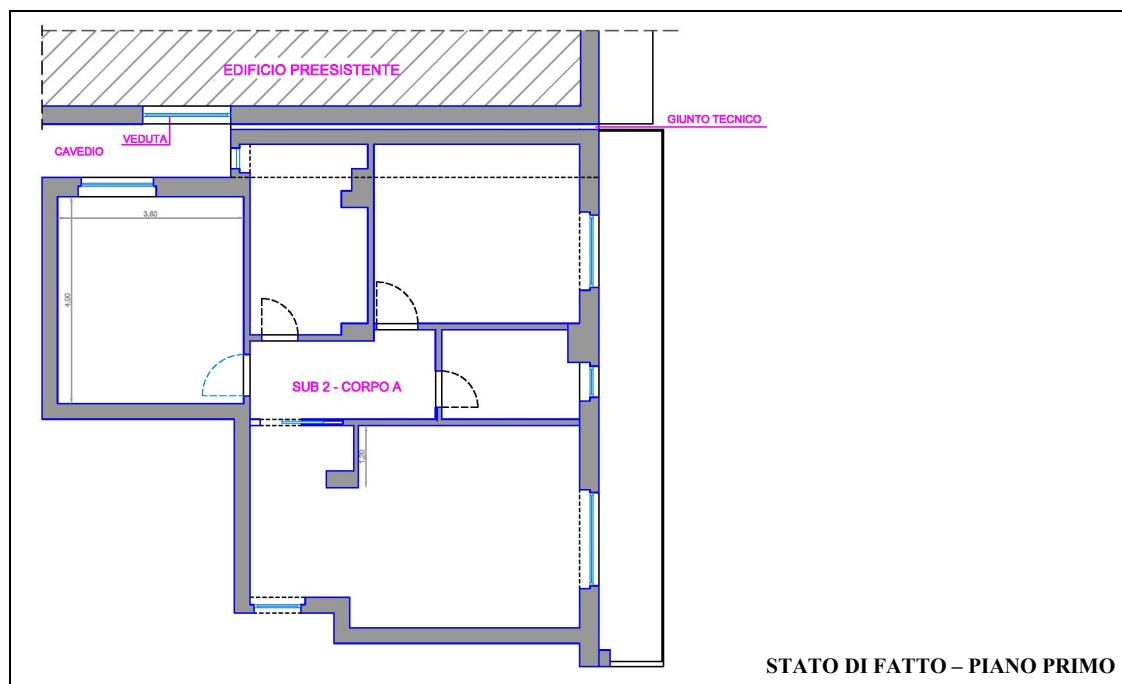




✓ al piano primo e secondo,

- sia nel progetto allegato al P. di C. n. 108.10 con le modifiche apportate dalla SCIA del 2013, sia nello stato di fatto rilevato dalla scrivente, il corpo A nella parte sud-ovest è una costruzione in aderenza alla parte del fabbricato non demolito, separata dal solo giunto tecnico o strutturale, mentre nella parte nord est arretra lasciando uno spazio vuoto tra i due fabbricati di circa 1,00 m, su cui sono prospicienti n.2 finestre degli immobili individuati dai sub 2 al primo piano e sub 5 al secondo piano, una che guarda verso nord-est (servizi igienici) e l'altra che guarda verso sud-est (camere da letto), frontale alla parte del fabbricato non demolito. Si precisa, inoltre, che sulla parete del fabbricato preesistente, quasi frontalmente a dette finestre, è presente ai due livelli una finestra e quella al piano secondo risulta murata.





✓ al piano terzo sottotetto

- nel progetto allegato al P. di C. n. 108.10 con le modifiche apportate dalla SCIA del 2013, come al 1° e al 2° piano, il corpo A nella parte sud-ovest è una costruzione in aderenza alla parte del fabbricato non demolito, separata dal solo giunto tecnico o strutturale, mentre arretra nella parte nord est lasciando uno spazio vuoto tra i due fabbricati di circa 1,00 m, su cui sono prospicienti n.2 finestre dell’immobile individuato dal sub 5 al terzo piano sottotetto, una che guarda verso nord-est (servizio igienico) e l’altra che guarda verso sud-est (deposito), frontale alla parte del fabbricato non demolito;

- nello stato di fatto rilevato dalla scrivente, invece, il corpo A nella parte sud-ovest è per il primo vano (camera 5) arretrato rispetto ai piani sottostanti per la presenza del cornicione del fabbricato non demolito, e per il secondo vano (servizio igienico) ancora più arretrato e allineato alla parte nord est, a sua volta allineata ai piani sottostanti; sono presenti due finestre che guardano verso sud-est (servizio igienico e camera 4), verso la copertura del fabbricato non oggetto di demolizione, ma contrariamente alla finestra della camera 4, la finestra del servizio igienico non è autorizzata. A tal proposito, si precisa che:

- l’art. 905 c.c. riporta che: *“Non si possono aprire vedute dirette verso il fondo chiuso o non chiuso e neppure sopra il tetto del vicino, se tra il fondo di questo e la*



*faccia esteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette non vi è la distanza di un metro e mezzo*". La norma dell'art. 905 c.c. è applicabile anche nel caso in cui la veduta sia limitata dal muro cieco del fabbricato del vicino (Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 4755 del 29 aprile 1991);

- nelle definizioni del Regolamento Edilizio Tipo approvato in Conferenza Unificata il 20.10.2016 e accolte dal RUEC la DISTANZA è la "*Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta, dove la SAGOMA è la "Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio"; pertanto, la conformazione planovolumetrica "in senso verticale", comprende anche la copertura.*

Pertanto, da quanto esposto, si ritiene che **per la conformità edilizia vada ripristinata l'aderenza tra i due corpi di fabbrica nella parte sud-ovest del piano sottotetto e al piano terra con accorgimenti tecnici**; ciò comporterà la **chiusura della finestra del servizio igienico 2, non autorizzata e prospiciente la copertura del fabbricato preesistente**, dell'immobile sottotetto identificato dal sub 5.

#### **A2. Distanza tra i corpi aggettanti dell'immobile sub 25 del Corpo B**

Tra le due ali sporgenti dell'immobile individuato dal sub 25 c'è una distanza di 4,20 m < 4,30 m previsti in progetto. Ai sensi dell'art. 34 bis - Tolleranze esecutive del DPR 380/2001 così come modificato dalla L. 105/24, tale difformità può considerarsi tolleranza esecutiva in quanto contenuta entro i limiti del 5% per l'unità immobiliare con superficie utile inferiore ai 100 mq:

$$4,20 \text{ m} - 4,30 \text{ m} = - 0,10 \text{ m} < 0,215 = 5\% (4,30 \text{ m})$$

#### **14.A.2 Valutazione della possibilità di sanatoria.**

In merito alla distanza tra il corpo A e il fabbricato preesistente, si precisa che i vani prospicienti il cavedio, autorizzati ma, a parere della scrivente, in contrasto con il regolamento edilizio, vanno valutati con una diversa destinazione d'uso e conseguente deprezzamento degli immobili (appartamenti individuati dal sub 2 e dal sub 5 P.2°).

Per la valutazione della possibilità di sanatoria vanno considerate, infatti, solo



le difformità dello stato di fatto rilevato dalla scrivente rispetto al P. di C. n. 108.10 con le modifiche apportate dalla SCIA del 2013, quali:

- presenza di cavedio al piano terra (locale commerciale sub 1);
- presenza di cavedio nella parte sud-ovest al terzo piano sottotetto (appartamento sub 5);

cavedi formatisi per la mancata aderenza tra i due fabbricati

**Per entrambe le difformità rispetto ai titoli autorizzativi, si valuta la non sanabilità essendo le stesse difformi dalle leggi e dagli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio e all'attualità; l'aderenza deve essere ripristinata attraverso il collegamento delle pareti dei due corpi di fabbrica con accorgimenti tecnici.**

In particolare:

- per il locale commerciale individuato con il sub 1 sito al piano terra si valuta il ripristino per l'intera lunghezza del fabbricato dell'aderenza per evitare la formazione di intercapedini dannose alla salute, soprattutto nella zona nord-est dove anche i piani superiori arretrano;

- per l'immobile individuato con il sub 5 sito al piano sottotetto si deve precisare che poiché la definizione di distanza al punto 30 - Distanze del RUEC 2020 riporta:

*“Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta”,*

e la definizione di sagoma al punto 18 riporta:

*“Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m”*

la copertura sembrerebbe far parte della sagoma del fabbricato, per cui, anche in tal caso non sono state rispettate le distanze approvate pur non essendosi determinate intercapedini dannose all'altezza della copertura del fabbricato preesistente. Si precisa che, se l'arretramento della parte sud-ovest dell'immobile è dovuto a un'esigenza tecnica, in quanto il cornicione del fabbricato preesistente è



parzialmente insistente sul solaio del balcone dell’immobile e la pendenza dello stesso è in direzione sud-est/nord-ovest verso il complesso immobiliare in cui sono siti gli immobili oggetto di esecuzione, l’ulteriore arretramento del servizio igienico è dovuto alla volontà di realizzare l’apertura prospiciente la copertura del fabbricato preesistente.

Quindi, andrebbe ripristinata la distanza di progetto attraverso accorgimenti tecnici e conseguentemente chiusa l’apertura del servizio igienico.

### **14.C.3 Costi di regolarizzazione degli immobili**

Essendo la situazione complessa e di non univoca risoluzione, da discutere con chi istruirà l’eventuale pratica edilizia di ripristino dello stato dei luoghi e/o di sanatoria ex art. 36bis del DPR 380/2001, così come modificato dalla Legge 105/2024, per tale difformità si valuterà un coefficiente di deprezzamento nella stima degli immobili identificati dai sub 1 (piano terra) e sub 5 (piano sottotetto).

Un deprezzamento, anche se in misura inferiore, verrà valutato anche per gli immobili in cui non si rilevano difformità rispetto all’ultimo titolo edilizio ma incongruenze con il Regolamento Edilizio vigente all’epoca di realizzazione e all’attualità, più precisamente per gli immobili identificati dai sub 2 (camera non in aderenza e finestre di wc e camera su cavedio), sub 3 (camera non in aderenza), sub 5 piano 2° (camera non in aderenza e finestre di wc e camera su cavedio), sub 6 piano 2° e 3° sottotetto (camera non in aderenza),

Si precisa, infine, per i sottotetti identificati dal sub 5 e dal sub 6, che poiché un eventuale recupero abitativo presupporrebbe la legittimità dell’immobile, essi saranno gli unici ad essere valutati come depositi/stenditoi senza vocazione residenziale.

## **14.B. VARIAZIONI DI VOLUME**

### **14.B.1 Difformità rilevate negli immobili**

#### **B1. Minor volume per l’arretramento della sagoma del fabbricato**

Come già esposto al punto A, dal confronto tra il progetto allegato al P. di C. n. 108.10 con le modifiche apportate dalla SCIA del 2013 e lo stato di fatto rilevato nel corso delle operazioni peritali, si evidenzia che:



✓ al piano terra, mentre nel progetto allegato al P. di C. n. 108.10, il corpo A e il fabbricato non oggetto di demolizione sono in aderenza, nello stato di fatto sono posti a una distanza di circa 1m; l'intercapedine che si crea tra i due fabbricati:

- a sud ovest è chiusa superiormente dal piano 1° mentre a nord-est è a cielo aperto;
- risulta chiusa verso l'esterno su entrambi i lati da un cancello in ferro;

✓ al piano terzo sottotetto, nel progetto allegato al P. di C. n. 108.10 con le modifiche apportate dalla SCIA del 2013, il corpo A nella parte sud-ovest è una costruzione in aderenza alla parte del fabbricato non demolito, separata dal solo giunto tecnico o strutturale, mentre arretra nella parte nord est lasciando uno spazio vuoto tra i due fabbricati di circa 1,00 m. Nello stato di fatto rilevato dalla scrivente, invece, il corpo A nella parte sud-ovest è per il primo vano (camera da letto) arretrato rispetto ai piani sottostanti per la presenza del cornicione del fabbricato non demolito, e per il secondo vano (servizio igienico) ancora più arretrato e allineato alla parte nord est, a sua volta allineata ai piani sottostanti..

Poiché, come precedente esposto, nel RUEC del 2020 viene definito il Volume come “*Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda*”, si deduce che al piano terra (nel locale commerciale individuato dal sub 1) e al piano sottotetto (nell'appartamento individuato dal sub 5) è stata realizzata una **minore volumetria** che può considerarsi una **TOLLERANZA ESECUTIVA**, ai sensi dell'art.34-bis comma 2bis del DPR 380/2001 così come modificato dalla L. 105/2024 che riporta: “*2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere*”.

### **B2. Minor volume nell'angolo ovest del locale commerciale sub 1**

Nel locale commerciale individuato dal sub 1 si è rilevato rispetto a quanto autorizzato una riduzione di volume nell'angolo ovest pari a circa:

$$3,36 \text{ mq} * 3,30 \text{ m} = 11,09 \text{ mc} < 2\% (1.072,26 \text{ mq}) * 3,30 = 70,77 \text{ mc}$$

da considerarsi, quindi, una TOLLERANZA ESECUTIVA ai sensi dell'art. 34-is comma 2 bis in quanto “minore dimensionamento dell'edificio” e comma 2 come



“irregolarità geometriche”.

### **B3. Maggior volume per la minore distanza tra le ali dell'immobile sub 25**

Tra le due ali sporgenti dell'immobile individuato dal sub 25 c'è una distanza di 4,20 m < 4,30 m previsti in progetto, che inevitabilmente comporta un maggior volume. Considerando che l'altezza del piano quarto è pari a 2,70 m e l'altezza del piano sottotetto nelle due ali sporgenti è variabile tra 2,35 m e 2,48 m, si ha un minor volume pari al piano 4° a:

$$[(2,70 + 0,30) \text{ m} * 2,16 \text{ m} * 0,1 \text{ m} = 0,65 \text{ mc} < 3,28 \text{ mc} = 4\% (81,90)$$

e al piano 5° a:

$$[(2,48 \text{ m} + 2,34) \text{ m} / 2] * 2,16 \text{ m} * 0,1 \text{ m} = 0,52 \text{ mc} < 9,30 \text{ mc} = 4\% (232,56^*)$$

\*Volume calcolato con l'altezza media stimata per il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della Legge Regionale n. 15/2000 e succ. mod e int.

da considerarsi, quindi, TOLLERANZE ESECUTIVE ai sensi dell'art. 34-cis comma 1-bia lettera a del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. in quanto rientranti nei limiti “del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati”.

## **14.C VARIAZIONI DI SUPERFICIE**

### **14.C.1 Difformità rilevate negli immobili**

Come già esposto al punto A, dal confronto tra il progetto allegato al P. di C. n. 108.10 con le modifiche apportate dalla SCIA del 2013 e lo stato di fatto rilevato nel corso delle operazioni peritali, si evidenziano le seguenti variazioni di superficie:

#### **C1. Minore superficie per l'arretramento della sagoma del fabbricato**

Nel RUEC del 2020 vigente nel Comune di Campagna viene definita la Superficie utile come “Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre” e la Superficie accessoria come “Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre” tra cui “i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile” nonché: “le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi”.



Considerando che le altezze di tutti i piani sottotetti sono maggiori di 1,80 m e che gli stessi sono collegati agli immobili residenziali ai piani sottostanti ma all'epoca della realizzazione non avevano i requisiti per l'abitabilità, le superfici sono da considerarsi come accessorie.

Pertanto, come già esposto al § A, si evidenzia che:

✓ al piano terra, mentre nel progetto allegato al P. di C. n. 108.10, il corpo A e il fabbricato non oggetto di demolizione sono in aderenza, nello stato di fatto sono posti a una distanza di circa 1m; ne deriva che il locale commerciale individuato dal sub 1 ha una **minore superficie utile pari a 1 m x 15 m =15 mq;**

✓ al piano terzo sottotetto, nel progetto allegato al P. di C. n. 108.10 con le modifiche apportate dalla SCIA del 2013, il corpo A nella parte sud-ovest è una costruzione in aderenza alla parte del fabbricato non demolito, mentre arretra nella parte nord est lasciando uno spazio vuoto tra i due fabbricati di circa 1,00 m. Nello stato di fatto rilevato dalla scrivente, invece, il corpo A nella parte sud-ovest è per il primo vano (camera da letto) arretrato rispetto ai piani sottostanti per la presenza del cornicione del fabbricato non demolito, e per il secondo vano (servizio igienico) ancora più arretrato e allineato alla parte nord est, a sua volta allineata ai piani sottostanti; ne deriva che il sottotetto individuato dal sub 5 ha una **minore superficie accessoria pari 5,56 mq;**

Le minori superfici sono da considerarsi TOLLERANZA ESECUTIVA, ai sensi dell'art.34-bis comma 2bis del DPR 380/2001 così come modificato dalla L. 105/2024 che riporta: “2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio [...]”.

### **C2. Minore superficie nell'angolo ovest del locale commerciale sub 1**

Nel locale commerciale individuato dal sub 1 si è rilevato rispetto a quanto autorizzato una riduzione di superficie nell'angolo ovest pari a circa 3,36 mq

da considerarsi, quindi, una TOLLERANZA ESECUTIVA ai sensi dell'art. 34-cis comma 2 bis in quanto “minore dimensionamento dell'edificio” e comma 2 come “irregolarità geometriche”.

### **C3. Difformità delle superfici degli appartamenti ai vari piani.**

Le superfici utili e accessorie degli appartamenti rilevati sono quasi tutte inferiori alle superfici utili riportate per gli stessi appartamenti nei grafici allegati alla



SCIA del 2013, ad eccezione di quelle degli appartamenti sub 8, sub 21, sub 25 (piano sottotetto), sub 26 (piano sottotetto), sub 27 (piano quarto), sub 31 (piano sottotetto), sub 74 (piano secondo e sottotetto) e sub 75 (piano secondo), la cui maggiore superficie rientra in limiti tali da considerarsi TOLLERANZA ESECUTIVA ai sensi dell'art. 34bis del DPR 380/2001. Si ricorda, come già esposto, che la maggiore superficie del sub 25 è dovuta altresì alla minore distanza tra le due ali sporgenti del corpo B pari a  $4,20\text{ m} < 4,30\text{ m}$ .

In particolare, ai sensi dell'art. 34 bis – Tolleranze esecutive del DPR 380/2001 così come modificato dalla L. 105/24, le difformità rilevate negli immobili individuati con la p.lla 1055 dai:

- sub 8 e sub 21 sono contenute entro i limiti del 6% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 mq;

- sub 31 (piano sottotetto) sono contenute entro i limiti del 5% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq;

- sub 25 (piano sottotetto), sub 26 (piano sottotetto), sub 27 (piano quarto) e, possono considerarsi **tolleranze esecutive** in quanto contenute entro i limiti del 4% per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 mq e i 300 mq.

Gli immobili individuati con la p.lla 1055 dai sub 74 (piano secondo e sottotetto) e sub 75 (piano secondo), invece, saranno esaminati in dettaglio nel paragrafo seguente (C4).

#### **C4. Diversa distribuzione delle superfici degli immobili individuati dai sub 74, sub 75, sub 76, e del pianerottolo del 2° piano.**

Al 2° e al 3° piano sottotetto del corpo C si riscontrano:

- a. una diversa geometria del muro di separazione tra gli immobili individuati dal sub 74 e sub 75; in particolare al 2° piano circa 2,58 mq e al 3° piano sottotetto circa 7,25 mq della superficie del sub 75 vengono annessi al sub 74;
- b. una diversa geometria del muro di separazione tra gli immobili individuati dal sub 75 e sub 34 al 3° piano sottotetto; in particolare circa 1,30 mq della superficie del sub 75 vengono annessi al sub 34 (quest'ultimo non oggetto di esecuzione);
- c. una diversa geometria del muro di separazione tra l'immobile individuato dal sub 74 e il pianerottolo del 2° piano; in particolare, una superficie di circa 1,97 mq del pianerottolo viene annessa al sub 74 (superficie accessoria che diventa



superficie utile abitabile per il sub 74);

- d. una diversa geometria del muro di separazione tra gli immobili individuati dal sub 76 e sub 74 al 3° piano sottotetto; in particolare circa 3,80 mq della superficie del sub 76 vengono annessi al sub 74.

Gli interventi di cui ai punti a, b e d sono da inquadrarsi come interventi di **manutenzione straordinaria** ai sensi dell’art. 3 del DPR 380/2001 in quanto: *“consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l’originaria destinazione d’uso.”*, sanabile ai sensi dell’art. 6 bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. pagando la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

**La maggiore superficie dell’appartamento individuato dal sub 74** in danno della superficie del pianerottolo del 2° piano è inquadrabile, invece, come **aumento di superficie utile che determina un incremento di carico urbanistico (ristrutturazione edilizia)** ed è sanabile ai sensi dell’art. 36 bis comma 5 del DPR 380/2001 pagando un’oblazione *“a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall’articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all’articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell’articolo 32. Non si applica l’incremento del 20 per cento nei casi in cui l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*.

Si precisa, a tal proposito che in data 21.02.2023 con prot. n. 4192, veniva presentata dal sig. Donato Caputo, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società Cooperativa Xxxxxx 76 SCRL una SCIA ai sensi dell’art. 37, comma 4 del DPR 380/2001, avente ad oggetto *“Abbattimento e ricostruzione di nuovi tramezzi, nonché fusione e ampliamento di U.I.”*. Nella Relazione Illustrativa allegata si legge che si intende sanare la: *“diversa distribuzione planimetrica nonché fusione e ampliamento delle unità immobiliari sopra descritte, che non comportano variazioni ad altezze e volumi concessi. Inoltre, per quanto riguarda la parte catastale, si è provveduto ad aggiornare i seguenti nuovi DOCFA*



al foglio 77 part. 1055: sub 73, 74, 75, 76 (ex sub 13 e 37, 32, 33, 30). Il tutto è meglio esplicitato nei grafici, dello stato di fatto, allegati alla suddetta S.C.I.A. in Sanatoria”. Nel modello della SCIA si legge che viene allegata “la ricevuta di versamento minimo di € 516,00, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia”. Con Prot. n. 6359 del 17.03.2023, il Comune di Campagna comunicava, in relazione alla SCIA pervenuta il 21.02.2023, assunta al prot. n. 4192, l'improcedibilità della stessa senza le necessarie integrazioni; nella stessa si legge che: “L'efficacia del titolo è subordinata alla completezza ed alla efficacia di tutta la documentazione tecnica ed amministrativa”. Successivamente a tale comunicazione, da notizie assunte presso lo stesso Comune, non veniva presentata nessuna integrazione e la pratica si ritiene “sospesa”.

Pertanto, per le unità immobiliari individuate dai sub 73, 74, 75 e 76, dovrà essere completata a cura di un tecnico la pratica edilizia, allo stato carente di gran parte della documentazione necessaria, ed essere versati eventuali oneri oblativi aggiuntivi oltre i 516,00 € già corrisposti (anche se la ricevuta di versamento risulta allegata ma non reperita dalla scrivente).

I costi di regolarizzazione degli immobili, che verranno successivamente stimati saranno ripartiti tra le varie unità immobiliari. Si precisa però, che mentre per gli appartamenti individuati dai sub 74, 75 e 76, è necessario presentare un'unica pratica trattandosi di redistribuzione delle superfici tra gli immobili, per l'appartamento individuato dal sub 73 converrà presentare una pratica distinta.

#### **C5. Difformità delle superfici dei box auto al piano interrato.**

Le superfici utili dei box auto rilevati sono quasi tutte inferiori alle superfici utili riportate per gli stessi box auto nei grafici allegati alla SCIA del 2013, ad eccezione di quelle dei box auto sub 46, sub 49, sub 50 e sub 55, la cui maggiore superficie rientra nei limiti del 6%, tale da considerarsi TOLLERANZA ESECUTIVA ai sensi dell'art. 34bis del DPR 380/2001.

✓ Per i box sub 38, sub 39, sub 40, sub 41 le minori superfici derivano da una minore lunghezza pari a 4,65m < 5,00m (si precisa che la lunghezza è presa senza considerare lo spessore del muro di divisione dalla corsia pari a 22 cm, per cui fino alla serranda basculante sarà pari a circa 4,65 m), mentre per il box sub 43 la minore superficie deriva soprattutto da una minore larghezza pari a 2,27m < 2,45m. A tal proposito, si precisa che il dimensionamento di base di spazi



destinati al ricovero degli autoveicoli deve partire dalle dimensioni d'ingombro di un'automobile e dei relativi spazi di manovra; poiché le dimensioni medie di un'automobile europea sono pari a 4.50 m di lunghezza per 1.80 di larghezza, le dimensioni medie di un box auto sono pari a circa 5 m di lunghezza per 2.50 di larghezza mentre la superficie minima è minimo 12,5 metri quadrati. Pertanto, ai citati box sarà applicato un deprezzamento perché idonei solo ad automobili di taglia medio-piccola. Inoltre, i box individuati dai sub 38 e sub 43 hanno una larghezza inferiore a 2,50 m, pari rispettivamente a 2,42 m e a 2,27 m (2,42 m considerando la muratura alta 1,60 m), dove in progetto erano previsti 2,45 m. Pertanto, mentre il box sub 38 (l=2,42m), che ha anche una lunghezza un po' inferiore (4,80m), può essere considerato, come già esposto, idoneo solo ad automobili di taglia medio-piccola, ma con un ulteriore deprezzamento rispetto a quelli di larghezza uguale o maggiore di 2,50 m, il box sub 43 (l=2,27 m) ha una larghezza tale da poter essere utilizzato solo per il ricovero di auto di taglia minima e soprattutto di motocicli. Il D.P.R. 495/1992 stabilisce, infatti, che le dimensioni minime per un parcheggio in una superficie libera da ingombri devono essere pari a 4,5 m x 2,3 m. Inoltre, anche l'art. 85 del Regolamento Edilizio vigente all'epoca di rilascio dei provvedimenti autorizzativi, riportava per i posti di parcheggio le seguenti dotazioni minime: “a) autovetture da m 5,00 x 2,50 a 5,00 x 2,10, secondo le disposizioni dei posti; b) cicli, moto e motocicli m 2,00 x 1,00”. Pertanto, nella stima degli immobili verrà applicata una consistente aliquota di deprezzamento.

- ✓ Per il box sub 50 la maggiore superficie, tra l'altro rientrante nei limiti di tolleranza, è dovuta alla traslazione e rotazione del muro di separazione tra lo stesso immobile e il box auto individuato dal sub 49. L'intervento è da inquadrarsi come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 in quanto: “frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.”, sanabile ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. pagando la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.



## **14.D. VARIAZIONE DELLE ALTEZZE INTERNE**

### **14.D.1 Difformità rilevate negli immobili**

Nel corso delle operazioni peritali sono state rilevate in alcuni immobili al piano interrato e al terzo e al quinto piano sottotetto altezze non congruenti con i provvedimenti autorizzativi. Per la disamina di tali incongruenze si fa riferimento all'art. 34 -bis - Tolleranze costruttive del DPR 380/2001 così come modificato dalla L. 105/2024, che cita al comma 1-bis: *“Il mancato rispetto dell'altezza [...] delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. 1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, [...] delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: [...] d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati; d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati”* e al comma 2-bis: *“Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.”*

Dai rilievi effettuati dalla scrivente è risultato che:

- ✓ **al piano interrato tutti i box auto hanno un'altezza pari a 2,65m >2,60m previsti nei provvedimenti autorizzativi.**

e considerando che la superficie di tutti i box auto è inferiore ai 60 metri quadrati e che:

$$2,65 \text{ m} - 2,60 \text{ m} = 0,05 \text{ m} < 0,156 \text{ m} \text{ pari al } 6\% (2,60 \text{ m})$$

**le incongruenze rilevate nelle altezze interne non costituiscono violazione edilizia e possono definirsi una tolleranza esecutiva;**



- ✓ **al piano sottotetto** gli immobili hanno altezze che nella sottostante tabella sono confrontate con quelle riportate nella relazione allegata alla SCIA prot. n. 24135 del 13.12.2013:

N.	SUB	H COLMO	H GRONDA	H MEDIA<2,4
1	5	2,77m=2,77m	2,00m=2,00m	2,39m=2,39m
2	6	2,75m<2,77m	1,96m>1,87m	2,36m>2,32m
3	18	2,68m<2,70m	2,08m*=2,08m	2,38m<2,39m
	18 (h minima effettiva per calcolo h media)	2,68m<2,70m	1,94 m*	2,31m<2,39m
4	34	2,82m	1,88m	2,35m
5	75 (EX 33)	2,77m<2,82m	1,83m<1,88m	2,30m<2,35m
6	74 (EX 32)	2,75m<2,82m	1,84m<1,88m	2,30m<2,35m
7	31	2,76m<2,82m	1,95m<1,96m	2,36m<2,39m
8	76 (EX 30)	2,75m<2,82m	1,80m<1,85m	2,28m<2,34m
9	25 AL GREZZO	2,70m>2,65m	2,34m>2,13m	2,39m da progetto
	25 FINITO	2,58m<2,65m	2,22m>2,13m	2,40m*>2,39m
	25 (h minima effettiva per calcolo h media)	2,70m>2,65m	2,24m* AL GREZZO	2,35m<2,39m
		2,58m<2,65m GREZZO	2,12m*<2,13 m FINITO	
10	27 AL GREZZO	2,75m>2,65m	2,23m>2,13m	2,39m da progetto
	27 FINITO	2,65m=2,65m	2,13m=2,13m	2,39m=2,39m
11	26 AL GREZZO	2,74m>2,65m	2,24m>2,13m	2,39m da progetto
	26 FINITO	2,64m<2,65m	2,14m>2,13 m	2,39m=2,39m

Per capire se le difformità rientrano nei limiti di tolleranza previsti dall'art. 34bis del DPR 380/2001 così come modificato dalla L. 105/2024 occorre capire, nel caso specifico di unità residenziali con sottotetti pertinenziali, a quale superficie dobbiamo far riferimento per il calcolo delle tolleranze. Per la definizione di **superficie utile** si fa riferimento all'Allegato A del Regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del DPR 380/01, pubblicato sulla GU Serie Generale n.268 del 16-11-2016 (DPCM del 20/10/2016, Intesa con Conferenza Unificata) che riporta:



*“Superficie Utile = Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre” e “Superficie accessoria = Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d’uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: [...] i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile”.*

Da quanto esposto, a parere della scrivente, per il calcolo della percentuale dei limiti di tolleranza, poiché in progetto i sottotetti, pur avendo *“accesso diretto da una unità immobiliare”*, non hanno *“i requisiti richiesti per i locali abitabili”*, si deve far riferimento alla sola superficie del piano residenziale portando per tutti i limiti di tolleranza al 5% e al 6%.

Inoltre, si precisa:

✓ **per gli immobili individuati dai sub 25, 26 e 27** che:

- sono allo stato grezzo e mancano di massetto, pavimentazione e intonaco;
- lo spessore del massetto è pari a circa 7-8 centimetri;
- lo spessore del pavimento con la colla sottostante è pari a circa 1,3 cm;
- lo spessore dell’intonaco del soffitto (1,5–2 cm);
- la soglia in marmo delle porte finestre è posta a +0,10m dalla quota del sottofondo;

e che pertanto:

- la difformità rilevata nel deposito sottotetto individuato dal **sub 25**, considerando almeno 10 cm per lo spessore di massetto e pavimento oltre lo spessore dell’intonaco del soffitto (1,5–2 cm), è tale da rientrare nei limiti del 4% previsti per le tolleranze esecutive negli immobili aventi superficie compresa tra i 100 mq e i 300 mq; in tal caso non ha influenza la corretta interpretazione dell’art. 34 bis perché la difformità rientra nei limiti anche considerando quale superficie utile l’intera superficie dell’immobile (comprensiva di superficie utile e di superficie accessoria):

$$2,34 \text{ m} - 0,12 \text{ m} = 2,22\text{m}-2,13\text{m} = 0,09 \text{ m} = 0,09 = 4\%(2,13\text{m});$$



[\*si precisa che per il sub 25 nella relazione allegata alla SCIA come punto di altezza minima viene indicato erroneamente quello che oggi ha un'altezza di 2,34m mentre la falda continua a scendere fino a un punto che all'attualità ha un'altezza di 2,24m al grezzo. Pertanto, se con l'altezza di 2,34 al grezzo l'altezza media è pari a 2,40, superiore ai 2,39 m previsti nel progetto ma inferiori ai 2,40 m previsti dal R.E., incongruenza comunque rientrante nei limiti delle tolleranze esecutive, con l'altezza di 2,24 al grezzo l'altezza media è pari a 2,37m<2,39m]

- la difformità rilevata nel deposito sottotetto individuato dal **sub 26** è tale da rientrare nei limiti del 4% previsto per le tolleranze esecutive negli immobili aventi superficie compresa tra i 100 e i 300 mq (anche in tal caso non ha influenza la corretta interpretazione dell'art. 34 bis):

$$2,14m-2,13m = 0,01 m < 4\%(2,13m);$$

✓ per gli immobili individuati dai **sub 5 e sub 27** non sono state rilevate difformità;

✓ per l'immobile individuato dal **sub 18** non sono state rilevate difformità;

[\*si precisa che per il sub 18 nella relazione allegata alla SCIA come punto di altezza minima viene indicato erroneamente quello che oggi ha un'altezza di 2,35m mentre la falda continua a scendere fino a un punto che all'attualità ha un'altezza di 1,94m. Pertanto, con l'altezza di 1,94 si calcola un'altezza media pari a 2,31m<2,39m]

✓ per gli immobili individuati dai **sub 75, 74, 31 e 76** sono state rilevate altezze inferiori a quelle di progetto da considerarsi come tolleranze esecutive ai sensi del comma 2-bis dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 così come modificato dalla L. 105/2024;

✓ per l'immobile individuato dal **sub 6** la difformità rilevata è tale da rientrare nei limiti del 6% previsto per le tolleranze esecutive negli immobili aventi superficie utile inferiore a 60 mq (56,89 mq<60,00 mq) e, considerando piccole imprecisioni di rilievo, anche nei limiti del 4% per unità immobiliari aventi superficie utile compresa tra i 100 e i 300 mq pari a =:

$$1,95m-1,87m = 0,08 m \approx 0,074 m = 6\%(1,87m) < 0,11=4\%(1,87m)*$$

Da quanto esposto, si deduce che **le difformità rilevate nelle altezze interne dei sottotetti non costituiscono violazione edilizia e che l'altezza interna media al netto delle piccole difformità classificate come tolleranze costruttive è sempre inferiore ai 2,40m che rende i sottotetti non computabili in termini di volume.**



## **14.E. DIVERSA DESTINAZIONE D’USO DEI PIANI SOTTOTETTO (da stenditoio, spazi per impianti tecnologici e lavanderia a residenziale).**

### **14.E.1 Difformità rilevate negli immobili**

Altra difformità di rilievo da valutare è la modifica della destinazione d’uso dei piani sottotetti da “sottotetto non abitabile”, destinato ad accogliere locali tecnologici, stenditoi e wc/lavanderie, a “sottotetto abitabile” destinato ad accogliere invece vani residenziali nei seguenti alloggi del complesso immobiliare:

- gli alloggi identificati dai sub 5 e sub 6 al terzo piano sottotetto del corpo di fabbrica A;

- l’alloggio identificato dal sub 18 al terzo piano sottotetto e gli alloggi identificati dai sub 25, sub 26 e sub 27 al quinto piano sottotetto del corpo di fabbrica B;

- gli alloggi identificati dai sub 31, sub 74 (ex sub 32), sub 75 (ex sub 33) e sub 76 (ex sub 30) al terzo piano sottotetto del corpo di fabbrica C

per un totale di n. 10 sottotetti.

Nel corso dei sopralluoghi sono stati ispezionati i piani sottotetti tutti collegati agli appartamenti attraverso scale in acciaio zincato e che presentano le caratteristiche di seguito riportate:

#### **1. i sottotetti pertinenziali agli alloggi subb 5, 6, 18, 31, 74 (ex sub 32), 75 (ex sub 33) e 76 (ex sub 30)**

- risultano completamente trasformati in “sottotetti abitabili”, attraverso la realizzazione di una vera e propria “zona notte” costituita da due o più camere da letto;

- sono rifiniti con pavimentazione, pittura con valenza estetica e spesso parati;

- hanno i servizi igienici previsti in progetto con arredi connessi ad un uso residenziale;

- sono dotati di impianto idrico con apparecchiature igieniche talvolta proprie di un uso abitativo, come ad esempio i piatti doccia con box;

- sono dotati di impianto elettrico talvolta adeguato all’uso abitativo attraverso canaline esterne (sub 18 e sub 31);



-non sono dotati di impianto di riscaldamento (solo il sottotetto sub 74) ma in alcuni casi di impianto di condizionamento (1 split nel sub 6, 2 split nel sub 76);

## **2. i sottotetti pertinentiali agli alloggi subb 25, 26 e 27**

- sono allo “stato grezzo”;
- sono dotati di tutti gli impianti tecnologici sottotraccia (elettrico, idrico e sanitario);
- non sono dotati di impianto di riscaldamento e/o di condizionamento

È giurisprudenza consolidata (cfr. *Sentenza di Suprema Corte di Cassazione - III Sez. penale – N° 49840 del 24.11.2016*) considerare la predisposizione di impianti tecnologici sottotraccia “modifica della destinazione d’uso”, in quanto tale tipologia di intervento costituisce circostanza idonea per ritenere “abitativa” la destinazione dell’immobile. Nel caso specifico, però, poiché:

- nel progetto è previsto per tutti i sottotetti il servizio igienico (nei sottotetti individuati dal sub 26 e 27 anche la lavanderia);
  - nello stato di fatto è assente l’impianto idrico per una destinazione “cucina”;
  - nello stato di fatto è assente l’impianto di riscaldamento e/o condizionamento;
- si ritiene che:

**- per i sottotetti individuati dai sub 25,26 e 27 non sia avvenuto il cambio di destinazione d’uso da non residenziale a residenziale;**

**- per i sottotetti individuati dai sub 5, 6, 18, 31, 74 (ex sub 32), 75 (ex sub 33) e 76 (ex sub 30) sia avvenuto il cambio di destinazione d’uso da non residenziale a residenziale.**

### **14.E.2.Valutazione della possibilità di sanatoria**

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d’uso dei sottotetti, esso può configurarsi come:

- intervento di ristrutturazione edilizia che “porta ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente”, in quanto il mutamento della destinazione d’uso da “vani non abitabili a vani abitabili” comporta aumento della volumetria complessiva dell’edificio;



- variazione essenziale rispetto ai titoli edilizi ai sensi del comma 1 lett. a dell'art. 32 del DPR 380/2001 in quanto *“mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968”*.

e quindi intervento:

- sottoposto a SCIA alternativa al PdC (cfr. art. 23 c. 1 lett. a DPR 380/01 -

*“In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività: a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c” e art. 2 c. 6 L.R. 13 del 10.08.20226 - “Sono sottoposti a SCIA alternativa al permesso di costruire, oltre agli interventi di cui all'articolo 23, comma 01, lettere a), b) e c) del dpr 380/2001, anche le modifiche della destinazione d'uso, urbanisticamente rilevanti, con opere e senza opere ed il recupero ai fini abitativi dei sottotetti”*);

- eventualmente sanabile ai sensi dell'art. 36-bis-Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali che riporta:

*“1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32”*.

Inoltre, lo stesso DPR 380/2001, così come modificato dalla Legge 105/2024 all'art. 2-bis - Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati, comma 1 quater riporta:

*“Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli”*.



Per quanto concerne i **sottotetti pertinenziali agli alloggi sub 5, 6, 18, 31, 74, 75 e 76 (tutti completati)** bisogna capire se il cambio di destinazione d'uso è “conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

In merito alle leggi regionali sul recupero abitativo dei sottotetti, citate nell'art. 2-bis del DPR 380/2001, così come modificato dalla Legge 105/2024, la L.R. Campania n. 15/2000-Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti, all'art. 3 comma 1 lettere a), b) e c) recita quanto segue: *“a. l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza; b. l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, alla data di entrata in vigore della presente legge, è ammesso qualora concorrano le seguenti condizioni: ... l'altezza media interna ... non può essere inferiore a metri 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40”, **condizioni presenti in tutti gli immobili al piano sottotetto oggetto di esecuzione, che non erano però esistenti alla data di entrata in vigore della legge.** Inoltre, l'art. 6 - Deroga a normative della stessa Legge n. 15/2000 - riporta che: “il recupero abitativo dei sottotetti, esistenti alla data del 17 ottobre 2000, può essere realizzato anche in deroga alle prescrizioni delle leggi regionali 20 marzo 1982 n. 14, 20 marzo 1982 n. 17 e 27 giugno 1987 n. 35, dei piani territoriali urbanistici e paesistici, dei provvedimenti regionali in materia di parchi, con esclusione della zona A di cui all'articolo 22 della legge regionale 1 settembre 1993 n. 33, nonché degli strumenti urbanistici comunali vigenti o in itinere e dei Regolamenti Edilizi vigenti” e, pertanto, anche nella zona B1 del PUC dove *“non può essere incrementato il numero dei vani abitativi”*. Successivamente, inoltre, è subentrata la L.R. Campania n. 13/2022, che all'art. 2 comma 7 riporta: *“Le norme di cui alla legge regionale 28 novembre 2000, n. 15 (Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti) trovano applicazione anche per i sottotetti realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge. I relativi**



interventi sono assentibili secondo le categorie di cui all'articolo 3 del dpr 380/2001”.

Pertanto, per le caratteristiche dei **sottotetti pertinenziali agli alloggi sub 18, 31, 74, 75 e 76 (tutti completati)**:

- a) siti in un edificio destinato prevalentemente a “residenza”;
  - b) siti in un edificio realizzato legittimamente o con difformità sanabili;
  - c) aventi altezza media, calcolata come richiesto dalla legge, compresa tra un minimo di 2,24m a un massimo di 2,44m e un'altezza minima non inferiore a 1,80m;
  - d) realizzati alla data di entrata in vigore della L.R. 13/2022 (cfr. Art. 2 c. 7 stessa L.R.);
  - e) non oggetto di modifiche di forma e superficie, come delimitata dalle pareti perimetrali (cfr. art. 2 DPR 380 come modificato dalla Legge 105/2024),
- il recupero abitativo già avvenuto, totalmente o parzialmente, dei sottotetti è **conforme alla disciplina urbanistica vigente all'attualità cioè al momento della presentazione della domanda**, in quanto consentito per la zona in esame sia dalla normativa nazionale sia dalla Legge Regionale.

Per i **sottotetti pertinenziali agli alloggi sub 5 e 6**, poiché per il recupero abitativo devono essere rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, a parere della scrivente, il recupero abitativo è improbabile. Infatti, all'epoca di realizzazione, trattandosi di intervento di demolizione e ricostruzione, dovevano essere rispettate o le distanze preesistenti (aderenza tra i fabbricati, impossibile per la presenza del cornicione del fabbricato preesistente) e quelle previste dallo strumento urbanistico allora vigente (*Distacco minimo dagli edifici assoluto: 10 m*).

In particolare, nell'**immobile sub 5 al piano sottotetto**:

**- la camera 5 non è allineata ai piani sottostanti (che sono in aderenza alla costruzione preesistente) come previsto in progetto a causa della presenza del cornicione della parte di fabbricato non demolito;**

**- il wc 2 non è allineato ai piani sottostanti (che sono in aderenza alla costruzione preesistente) come previsto in progetto a causa della presenza del cornicione della parte di fabbricato non demolito e in esso è stata realizzata una finestra a ridosso della falda della copertura (la**



**finestra era stata autorizzata sul prospetto nord-est come ai piani superiori);**

**- la camera 4 non è in aderenza e ha una finestra a ridosso della falda della copertura ma è regolarmente autorizzata;**

Pertanto, **l'immobile identificato dal sub 5 non essendo conforme al titolo autorizzativo e non rispettando le distanze dalle costruzioni e dalle vedute, non ha caratteristiche idonee per il recupero abitativo.**

Per **l'immobile identificato dal sub 6 al piano sottotetto**, invece, pur essendo lo stesso stato realizzato conformemente al titolo edilizio, non rispetta le distanze dalla costruzione preesistente, per cui il recupero abitativo già avvenuto non **è conforme alla disciplina urbanistica vigente all'attualità cioè al momento della presentazione della domanda**

In merito all'individuazione dei **requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione** dell'intervento che costituisce una variazione essenziale, si fa riferimento, per la definizione di disciplina edilizia, allo stesso Testo Unico Edilizia DPR 380/01, che all'art. 6 c. 1 – Edilizia libera riporta tra le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia le seguenti norme “*antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*”. pertanto, la **disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione degli interventi** classificava:

1. i sottotetti **non ancora esistenti** aventi i requisiti descritti per gli immobili oggetto di esecuzione come **non abitabili** (Regolamento Edilizio);
2. i sottotetti **già esistenti** aventi i requisiti descritti per gli immobili oggetto di esecuzione come **abitabili** (L.R. n. 15/2000).

Rimane il dubbio interpretativo sul possesso o meno dei requisiti edilizi per una destinazione abitativa all'epoca della realizzazione:

1. nel 1° caso, **considerando i sottotetti all'epoca in possesso dei requisiti per l'abitabilità**, si effettuerebbe una sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001, così come modificato dalla Legge 105/2024 che al comma 5 stabilisce che:



“Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”

Pertanto, nel caso specifico, la sanatoria del recupero abitativo dei sottotetti, per carenza del requisito della “doppia conformità”, in quanto alla data della demolizione e ricostruzione risultava esaurita la capacità fondiaria del lotto, comporterebbe la corresponsione del doppio del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, aumentato del 20%.

2. nel 2° caso, considerando i sottotetti all'epoca privi dei requisiti per l'abitabilità, sarebbe impossibile una sanatoria della destinazione abitativa e quindi si dovrebbe considerare prima un “ripristino dello stato dei luoghi” con l'eliminazione delle opere proprie di una destinazione abitativa, per poi eventualmente effettuare ex novo, in base alla Legge Regionale n.13/2022, il recupero abitativo degli stessi con il pagamento degli oneri concessori (contributo relativo al costo di costruzione + contributo relativo agli oneri di urbanizzazione) calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tabelle approvate e vigenti nel Comune di Campagna (SA) per le opere di nuova costruzione (Rif. Art. 5 L.R. 15/2000).

Si precisa che per il ripristino dello stato dei luoghi e quindi della destinazione non residenziale dei piani sottotetti occorre:

1. eliminare le opere al piano sottotetto che ne caratterizzano la destinazione residenziale quali: piatto e box doccia con relative rubinetterie nei servizi igienici di tutti gli immobili; eventuali canaline esterne ad integrazione dell'impianto elettrico (sub 18 e sub 31); impianto di condizionamento, qualora esistente (sub 6 e sub 76);
2. ricreare le condizioni per l'abitabilità, qualora non esistente, al piano sottostante i sottotetti con la realizzazione delle camere da letto (sub 74 e sub 75).



Da quanto esposto, **a parere della scrivente, tutti i sottotetti oggetto di esecuzione pertinenziali agli alloggi subb 5, 6,18, 31, 74, 75 e 76 (completati) non avevano i requisiti edilizi per un uso abitativo all'epoca della loro realizzazione;** pertanto, si può prevedere, come descritto al punto 2, il **ripristino dello stato dei luoghi** di cui verranno valutati i costi consistenti nell'eliminazione di tutte quelle opere che ne determinano una destinazione residenziale.

Per un **eventuale successivo recupero abitativo (di tutti tranne del sub 5 e sub 6)**, si precisa che tutti i piani sottotetto hanno caratteristiche tali da rendere possibile il cambio da “sottotetto non abitabile” a “sottotetto abitabile” in quanto la loro altezza media interna “calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda” non è inferiore a metri 2,20 ( $2.22m < h < 2.44m$ ) e l'altezza della parete minima non è inferiore a metri 1,40 ( $h_{\text{mini}} = 1,80m$  del sub 76), come prescritto dall'art. 3 comma 1c della L.R. 15/2000.

#### **14.E.3 Spese di regolarizzazione degli immobili: costi di ripristino dello stato dei luoghi**

✓ Per il ripristino dello stato dei luoghi dei sottotetti pertinenziali agli alloggi subb 5, 6, 18, 31, 74, 33 e 76 è necessario eliminare tutte quelle opere che ne determinano in maniera inequivocabile la destinazione abitativa. Non essendo presenti la cucina e l'impianto di riscaldamento, sarà sufficiente intervenire con l'eliminazione della doccia nei servizi igienici, di un eventuale impianto di condizionamento e integrazione di impianto elettrico. Più precisamente si prevedono le seguenti opere per i diversi immobili:

- **Sottotetto pertinenziale all'appartamento identificato dal sub 5**
  - rimozione piatto doccia di dimensioni 70x70 con box a soffietto e relative rubinetterie (la rimozione del box posta in opera dal conduttore, se non avviene ad opera dello stesso, è da considerarsi un onere dell'aggiudicatario;
- - **Sottotetto pertinenziale all'appartamento identificato dal sub 6**
  - rimozione piatto doccia (senza box) e relative rubinetterie;
  - rimozione impianto condizionamento (split con macchina esterna) nella camera 2 posta a carico dall'affittuario (quindi oneri dell'aggiudicatario se l'affittuario non provvede a rimuoverle);
- **Sottotetto pertinenziale all'appartamento identificato dal sub 18**



- rimozione integrazione impianto elettrico in canaline esterne;
- rimozione piatto doccia di dimensioni 70x70 con box a soffietto in pvc e relative rubinetterie (la rimozione del box posto in opera dal conduttore, se non avviene ad opera dello stesso, è da considerarsi un onere dell'aggiudicatario) e successivo ripristino della pavimentazione.
- **Sottotetto pertinenziale all'appartamento identificato dal sub 31**
  - rimozione integrazione impianto elettrico in canaline esterne;
  - rimozione piatto doccia di dimensioni 70x70 con box in vetro e relative rubinetterie (la rimozione del box posto in opera dal conduttore, se non avviene ad opera dello stesso, è da considerarsi un onere dell'aggiudicatario) e successivo ripristino della pavimentazione;
- **Sottotetto pertinenziale all'appartamento identificato dal sub 74**
  - rimozione impianto di riscaldamento con radiatore nel disimpegno;
  - rimozione piatto doccia di dimensioni 100x70 (senza box) e relative rubinetterie e successivo ripristino della pavimentazione;
  - poiché la camera da letto prevista in progetto è assente, è necessario ripristinare l'abitabilità del piano 2° con la realizzazione della stessa attraverso la chiusura di un vano (non è necessario integrare l'impianto elettrico);
- **Sottotetto pertinenziale all'appartamento identificato dal sub 75**
  - rimozione piatto doccia di dimensioni 70x70 con box in vetro e relative rubinetterie (la rimozione del box posto in opera dal conduttore, se non avviene ad opera dello stesso, è da considerarsi un onere dell'aggiudicatario) e successivo ripristino della pavimentazione;
  - poiché l'angolo cottura risulta già realizzato nel vano dove in progetto era prevista la camera da letto oggi assente, è necessario ripristinare l'abitabilità del piano 2° con la realizzazione di una camera da letto nell'angolo ovest e l'integrazione dell'impianto elettrico;
- **Sottotetto pertinenziale all'appartamento identificato dal sub 76**
  - rimozione piatto doccia di dimensioni 90x90 con box a soffietto in pvc e relative rubinetterie (la rimozione del box posto in opera dal conduttore, se non avviene ad opera dello stesso, è da considerarsi un onere dell'aggiudicatario) e successivo ripristino della pavimentazione;



- rimozione vasca da bagno 170x70 e rubinetteria e successivo ripristino della pavimentazione;

- rimozione impianto condizionamento (2 split con 2 macchine esterne) nelle camere 3 e 4 posta a carico dall'affittuario (quindi oneri dell'aggiudicatario se l'affittuario non provvede a rimuoverlo);

Per il ripristino della destinazione abitativa, trattandosi di opere di manutenzione straordinaria, è necessario presentare una CILA ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/2001 e succ. mod.

✓ Per la regolarizzazione degli immobili incompleti individuati dai sub 25-26 e 27 e dei sottotetti pertinenziali sono necessarie le seguenti opere per i diversi immobili:

• **Appartamento identificato dal sub 25 e sottotetto pertinenziale**

L'appartamento identificato dal sub 25 presenta le seguenti difformità che ne precludono allo stato l'uso abitativo:

- assenza di n.2 tramezzi che delimitano le due camere previste in progetto
- realizzazione dell'impianto dell'angolo cottura in posizione diversa, in fondo sulla parete sud;

Il sottotetto pertinenziale si presenta allo stato grezzo con le seguenti caratteristiche:

- realizzazione degli impianti tecnologici sottotraccia quali: elettrico, idrico (carico e scarico) e sanitario;
- diversa collocazione del servizio igienico rispetto al progetto approvato.

Da quanto esposto, per la regolarizzazione dell'immobile, completando il piano sottotetto come deposito, è necessario:

- rendere abitabile il piano 4°, con la realizzazione dei tramezzi che delimitano le due camere previste in progetto (di cui una sarà cucina);

- “sanare” la nuova posizione del servizio igienico i cui impianti sono stati già realizzati in corrispondenza della colonna fecale. al piano 5° sottotetto.

• **Appartamento identificato dal sub 26 con sottotetto pertinenziale (incompleto)**

L'appartamento identificato dal sub 26 presenta le seguenti difformità che ne precludono allo stato l'uso abitativo;



- realizzazione dell'impianto dell'angolo cottura in posizione diversa, in fondo sulla parete ovest dov'era prevista una camera;

Il sottotetto pertinenziale si presenta allo stato grezzo con le seguenti caratteristiche:

- realizzazione degli impianti tecnologici sottotraccia quali: elettrico, idrico (carico e scarico) e sanitario;

Da quanto esposto, per la regolarizzazione dell'immobile, completando il piano sottotetto come deposito, è necessario:

- rendere abitabile il piano 4°, con la realizzazione di una camera da letto, poiché in quella prevista in progetto c'è la cucina.

- **Appartamento identificato dal sub 27 con sottotetto pertinenziale (incompleto)**

L'appartamento identificato dal sub 27 presenta le seguenti difformità che ne precludono allo stato l'uso abitativo;

- -assenza dei tramezzi e delle porte interne della camera da letto, del wc e del disimpegno;
- assenza del secondo servizio igienico;
- - diversa collocazione dell'angolo cottura rispetto al progetto approvato.

Il sottotetto pertinenziale si presenta allo stato grezzo con le seguenti caratteristiche:

- realizzazione degli impianti tecnologici sottotraccia quali: elettrico, idrico (carico e scarico) e sanitario;

Da quanto esposto, per la regolarizzazione dell'immobile, completando il piano sottotetto come deposito, è necessario:

- rendere abitabile il piano 4°, con la realizzazione della camera da letto e del servizio igienico e la realizzazione della cucina come previsto in progetto (nella posizione attuale risulta impossibile creare la camera da letto)



## **14.F. MAGGIORE O MINORE SUPERFICIE DEI BALCONI (superficie non residenziale).**

### **14.F.1 Difformità rilevate negli immobili**

Per valutare le difformità dei balconi occorre sottolineare quanto riportato nell'art. 34-bis (Tolleranze costruttive) del DPR 380/2001 così come modificato dal D. Lgs. 69/2024 convertito in legge:

*“1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*

*1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: [...] d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati; d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati*

*2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*

*2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere”.*

Pertanto, per i balconi verranno considerate tolleranze esecutive: il minore dimensionamento, le irregolarità geometriche e il maggiore dimensionamento se contenuto nei limiti prescritti dalla legge. In particolare, per gli immobili oggetto di esecuzione, definendo la superficie utile come nel RUEC vigente del 2020 “superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre”, si devono valutare:

- tolleranze del 5% per quasi tutti gli immobili, aventi una superficie utile inferiore a 100 mq;
- tolleranze del 6% per gli immobili: sub 7, sub 8 e sub 9 del Corpo A, sub 14,



sub 15, sub 16, sub 17, sub 19, sub 20, sub 21, sub 22 e sub 24 del Corpo B, sub 35 e sub 36 del Corpo C aventi una superficie utile inferiore a 60 mq;

tolleranze del 4% per gli immobili con sottotetto pertinenziale (per precauzione si è considerata l'intera superficie dei due piani).

Infatti, per i diversi immobili sono state rilevate le seguenti superfici e irregolarità:

### **CORPO A**

- ✓ **appartamento sub 2:**  $12,75 \text{ mq} - 12,54 \text{ mq} = 0,21 \text{ mq} < 5\% (12,54 \text{ mq}) = 0,53 \text{ mq}$ ; si precisa, però, che la maggiore superficie, pur contenuta nei limiti del 5%, è dovuta a una minore profondità e al prolungamento del balcone davanti al corpo scala A, in luogo di parte della tettoia (per una superficie pari a 0,74 mq), comportando una modifica di prospetto e quindi una **DIFFORMITA'**;
- ✓ **appartamento sub 3:** B1 –  $4,94 \text{ mq} < 5,20 \text{ mq}$  tolleranza; B2 –  $3,52 \text{ mq} > 3,44 \text{ mq} - 0,08 \text{ mq} < 0,17 = 5\% (3,44 \text{ mq})$  tolleranza;
- ✓ **appartamento sub 5:**
  - al 2° piano –  $4,94 \text{ mq} < 5,20 \text{ mq}$  tolleranza;
  - al 3° piano –  $3,52 \text{ mq} > 3,44 \text{ mq} - 0,08 \text{ mq} < 0,17 \text{ mq} = 4\% (3,44 \text{ mq})$  tolleranza;
- ✓ **appartamento sub 6:**
  - al 2° piano – B1:  $4,94 \text{ mq} < 5,20 \text{ mq}$  tolleranza; B2:  $3,52 \text{ mq} > 3,18 \text{ mq} - 0,34 \text{ mq} > 0,13 \text{ mq} = 4\% (3,18 \text{ mq})$  **DIFFORMITA'**;
  - al 3° piano –  $11,09 \text{ mq} < 11,18 \text{ mq}$  tolleranza; si precisa, però, che il balcone ha una minore profondità e una maggiore lunghezza in quanto il balcone fuoriesce dal filo del fabbricato sul lato est, comportando comunque una modifica di prospetto, legata però alla difficile questione dell'aderenza/distanza dal fabbricato preesistente);
- ✓ **appartamento sub 7:** B1 –  $9,14 \text{ mq} < 9,38 \text{ mq}$  tolleranza; B2 –  $6,63 \text{ mq} < 7,21 \text{ mq}$  tolleranza;
- ✓ **appartamento sub 8:**  $9,27 \text{ mq} < 9,62 \text{ mq}$  tolleranza;
- ✓ **appartamento sub 9:** B1 –  $9,14 \text{ mq} < 9,38 \text{ mq}$  tolleranza; B2 –  $6,62 \text{ mq} < 7,21 \text{ mq}$  tolleranza;

### **CORPO B**

- ✓ **appartamento sub 11:**  $6,13 \text{ mq} < 6,50 \text{ mq}$  tolleranza;



- ✓ appartamento sub 12:  $37,98\text{mq} < 41,30\text{mq}$  tolleranza;
- ✓ appartamento sub 73 (accorpamento dell'ex sub 13 e ex sub 37):  
Terrazzo -  $32,03\text{mq} < 34,31\text{mq}$  tolleranza;  
Balcone–  $25,44\text{mq} > [18,67\text{mq} + 5,70\text{mq} + (0,20\text{m} * 1,90\text{m})] = 24,75\text{mq}$  -  $25,44\text{mq} - 24,75\text{mq} = 0,69\text{mq} < 5\%(24,75\text{mq}) = 1,24\text{mq}$  tolleranza; a tal proposito, si precisa che, ai sensi dell'art.1-ter del DPR 380/2001 e succ. mod., le tolleranze andrebbero calcolate sulle unità originarie sub 13 e sub 37 ma non è stato possibile perché il balcone è l'unione dei balconi dei due immobili originari (*"art.1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo"*).
- ✓ appartamento sub 14:  $18,28\text{mq} > 17,85\text{mq}$  -  $18,28\text{mq} - 17,85\text{mq} = 0,43\text{mq} < 5\% (17,85\text{mq}) = 0,89\text{mq}$  tolleranza;
- ✓ appartamento sub 15:  $12,56\text{mq} > 12,15\text{mq}$  -  $12,56\text{mq} - 12,15\text{mq} = 0,41\text{mq} < 5\% (12,15\text{mq}) = 0,61\text{mq}$  tolleranza;
- ✓ appartamento sub 16:  $6,13\text{mq} < 6,50\text{mq}$  tolleranza;
- ✓ appartamento sub 17:  $9,00\text{mq} < 10,25\text{mq}$  e angolazione differente tolleranza;
- ✓ appartamento sub 18:  
-al 2° piano – B1 –  $6,67\text{mq} > 6,50\text{mq}$  -  $6,67\text{mq} - 6,50\text{mq} = 0,17\text{mq} < 5\%(6,50\text{mq}) = 0,33\text{mq}$  tolleranza; B2 –  $3,39\text{mq} < 3,93\text{mq}$  tolleranza;  
-al 3° piano – B1 –  $6,63\text{mq} > 6,50\text{mq}$ ;  $6,63\text{mq} - 6,50\text{mq} = 0,13\text{mq} < 4\%(6,50\text{mq}) = 0,26\text{mq}$  tolleranza; B2 –  $3,39\text{mq} < 3,93\text{mq}$  tolleranza
- ✓ appartamento sub 19: B1 –  $7,87\text{mq} < 8,26\text{mq}$  tolleranza; B2 –  $6,51\text{mq} < 8,77\text{mq}$  tolleranza; si precisa che la minore superficie è dovuta alla minore profondità del balcone pari a  $0,95\text{m} < 1,30\text{m}$ ;
- ✓ appartamento sub 20: B1 –  $6,27\text{mq} < 8,77\text{mq}$  tolleranza – si precisa che tale minore dimensione è dovuta alla minore profondità pari a  $0,98\text{m} < 1,30\text{m}$ ; B2 –  $2,94\text{mq} < 3,44\text{mq}$  tolleranza;
- ✓ appartamento sub 21:  $6,15\text{mq} < 6,50\text{mq}$  tolleranza;
- ✓ appartamento sub 22:  $25,38\text{mq} < 26,71\text{mq}$  tolleranza;
- ✓ appartamento sub 24: B1 –  $6,27\text{mq} < 8,77\text{mq}$  tolleranza – si precisa che tale minore dimensione è dovuta alla minore profondità pari a  $0,98\text{m} < 1,30\text{m}$ ; B2 -



2,94mq<3,44mq tolleranza

✓ appartamento sub 25:

-al 4° piano – B1 – 12,56mq<13,70mq tolleranza; B2 – 7,81mq<8,00mq tolleranza; T – 16,41mq<17,76mq tolleranza si precisa che il balcone B2 e il terrazzo T non sono separati fisicamente dal lastrico solare del corpo scale A; pertanto le dimensioni si riferiscono a un allineamento a filo di muro esterno, come riportato nel provvedimento autorizzativo)

-al 5° piano – B1 - 18,26mq<19,10mq tolleranza; **B2** – 7,83mq<8,00mq tolleranza; si precisa che il balcone B1 non è separato fisicamente dal balcone dell'immobile individuato dal sub 27; pertanto le dimensioni si riferiscono a un allineamento a filo di muro interno, come riportato nel provvedimento autorizzativo)

✓ appartamento sub 26:

-al 4° piano –46,10mq<49,26mq tolleranza (minore profondità sui due lati e maggiore lunghezza);

-al 5° piano – B1 - 21,82mq<23,40mq (minore profondità sui due lati e maggiore lunghezza) tolleranza;

✓ appartamento sub 27:

-al 4° piano –106,49mq<111,10mq (minore profondità e maggiore lunghezza sul lato nord est; piccole differenze geometriche) tolleranza;

-al 5° piano – B - 25,82mq<27,17mq (minore profondità sui due lati e maggiore lunghezza) tolleranza; T - 21,79mq<22,70mq (il terrazzo non è separato fisicamente dal balcone dell'immobile individuato dal sub 25; pertanto le dimensioni si riferiscono a un allineamento a filo di muro interno, come riportato nel provvedimento autorizzativo) tolleranza;

**CORPO C**

✓ appartamento sub 28: T1 – 30,11mq<33,53mq tolleranza; T2 – 18,28mq>18,05mq – 18,28mq -18,05mq =0,23mq<5% (18,05mq) =0,90 mq tolleranza;

✓ appartamento sub 29: 48,91mq<53,70mq tolleranza; si precisa che la minore superficie è determinata dalla presenza nella prevista area esterna di pertinenza del sub 29 del binario di scorrimento del cancello di accesso alla limitrofa proprietà Xxxxxxxx (tale difformità sarà esaminata nel paragrafo riguardante il frazionamento di unità immobiliari);



- ✓ **appartamento sub 35:** B –  $6,91\text{mq} > 6,50\text{mq} - 6,91\text{mq} - 6,50\text{mq} = 0,41\text{mq} > 6\%$  ( $6,50\text{mq}$ ) =  $0,39\text{mq}$  **DIFFORMITA'**; T –  $5,27\text{mq} < 6,54\text{mq}$  tolleranza;
- ✓ **appartamento sub 36:** B –  $5,34\text{mq} < 5,46\text{mq}$  tolleranza; T –  $2,76\text{mq} < 4,16\text{mq}$  (dovuta a minore profondità) tolleranza;
- ✓ **appartamento sub 31:**
  - al 2° piano  $-11,18\text{mq} < 11,57\text{mq}$  tolleranza;
  - al 3° piano  $-18,02\text{mq} < 18,85\text{mq}$  (minore lunghezza per redistribuzione superfici con appartamento sub 74) tolleranza;
- ✓ **appartamento sub 74:**
  - al 2° piano  $-12,68\text{mq} < 13,20\text{mq}$  tolleranza;
  - al 3° piano –  $12,15\text{mq} > 11,80\text{mq} - 12,15\text{mq} - 11,80\text{mq} = 0,35\text{mq} < 0,47\text{mq} = 4\%(11,80\text{mq})$  – (minore lunghezza per redistribuzione superfici con appartamento sub 31 e sub 75) tolleranza;
- ✓ **appartamento sub 75:**
  - al 2° piano  $-9,31\text{mq} - 8,84\text{mq} = 0,47\text{mq} > 0,35\text{mq} = 4\%(8,84\text{mq})$  (la maggiore superficie è dovuta a una maggiore lunghezza del balcone) **DIFFORMITA'**; a tal proposito si precisa che se considerassi per il calcolo della difformità solo la superficie utile dell'appartamento al 2° piano, inferiore ai 60 mq, la superficie aggiuntiva del balcone rientrerebbe nei limiti del 6% per poter essere considerata una tolleranza esecutiva);
  - al 3° piano –  $10,66\text{mq} < 11,05\text{mq}$  tolleranza;
- ✓ **appartamento sub 76 (ex sub 30):**
  - al 2° piano  $-18,00\text{mq} < 22,94\text{mq}$  (minore lunghezza sul lato sud est) superficie nei limiti di tolleranza ma modifica di prospetto DIFFORMITA';
  - al 3° piano –  $27,67\text{mq} < 28,80\text{mq}$  tolleranza.

Da quanto esposto, poiché anche le irregolarità geometriche rilevate nel balcone dell'appartamento sub 27 al 4° piano del corpo B e nel terrazzo dell'appartamento sub 29 al 1° piano del corpo C sono da ritenersi tolleranze esecutive ai sensi del comma 2 dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 così come modificato dal D. Lgs. 69/2024 convertito in legge, le uniche violazioni edilizie sono da ritenersi:



- a. il prolungamento del balcone dell'appartamento sub 2 al 1° piano del corpo A davanti al corpo scala, in luogo di parte della tettoia (modifica di prospetto - sanatoria);
- b. la maggiore superficie del balcone 2 al 2° piano dell'appartamento sub 6 del corpo A, perché non rientra nei limiti previsti per le tolleranze esecutive (aumento di SNR-sanatoria)
- c. il prolungamento del balcone al 3° piano sottotetto dell'appartamento sub 6 del corpo A oltre il filo esterno del fabbricato sul lato est (modifica di prospetto – sanatoria; non verranno in tal sede computati i costi di sanatoria perché rientra nella detrazione percentuale che verrà applicata alla stima dell'immobile per la problematica delle distanze);
- d. la fusione del balcone 1 dell'appartamento individuato dal sub 25 con il balcone curvilineo dell'immobile individuato dal sub 27 al 5° piano del corpo B (manutenzione straordinaria – ripristino; si deve prevedere la separazione degli stessi come previsto in progetto i cui costi verranno computati nelle opere di completamento degli immobili;
- e. la fusione del balcone 2 e del terrazzo dell'appartamento individuato dal sub 25 con il lastrico solare del corpo scale A al 4° piano del corpo B (manutenzione straordinaria – ripristino; si deve prevedere la separazione degli stessi come previsto in progetto i cui costi verranno computati nelle opere di completamento degli immobili;
- f. la diversa geometria e superficie del terrazzo/spazio esterno all'appartamento individuato dal sub 29 al 1° piano del corpo C (frazionamento – sanatoria) dovuta alla presenza del binario di scorrimento del cancello di accesso a proprietà di terzi; i costi di sanatoria verranno computati come quelli relativi alle opere di accorpamento e fusione di unità immobiliari con opere strutturali;
- g. la maggiore superficie del balcone al 1° piano dell'appartamento sub 35 del corpo C, perché non rientra nei limiti previsti per le tolleranze esecutive (aumento di SNR);
- h. la maggiore superficie del balcone al 2° piano dell'appartamento sub 75. perché non rientra nei limiti previsti per le tolleranze esecutive (aumento di SNR);



- i. **la minore lunghezza sul lato sud est al 2° piano dell'appartamento sub 76 (modifica di prospetto - sanatoria).**

#### **14.F.2 Valutazione della possibilità di sanatoria**

La maggiore superficie del balcone degli appartamenti individuati dal sub 2, dal sub 35 e dal sub 75 è inquadrabile come **aumento di superficie accessoria** che non determina aumento del carico urbanistico, e come **modifica di prospetto (ristrutturazione edilizia)**.

Infatti, nel Regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del DPR 380/01 (GU Serie Generale n.268 del 16-11-2016 - DPCM del 20/10/2016, Intesa con Conferenza Unificata), riportato nel RUEC del 2020, la superficie accessoria viene così definita:

**“SA-Superficie accessoria:** *Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: i portici e le gallerie pedonali; i ballatoi, le logge, **i balconi** e le terrazze; [...]*”.

mentre il Carico Urbanistico:

**“CU-Carico urbanistico:** *Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso”.*

Pertanto, si determina un incremento del carico urbanistico in tutti quegli interventi che comportano incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili con la necessità di dotare l'area di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria, (Cons. di Stato n. 7119/2019, n. 2694/2018, n. 2294/2015). Le dotazioni minime a cui si fa riferimento sono gli Standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 *“fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie”.*

Nel caso specifico, **è solo l'aumento della superficie utile e non di quella accessoria come quella dei balconi che comporta aumento di carico urbanistico.**



Da quanto esposto, tutte le difformità rilevate sono inquadrabili come **interventi di ristrutturazione edilizia** soggetti a SCIA ai sensi dell'art. 22 comma 1 punto c del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. Per la sanatoria occorre far riferimento all'art. 36-bis-Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali del DPR 380/2001 e succ. mod. e int., che cita

*“1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37 [interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2], fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione [...]”*

#### **14.F.3 Costi di regolarizzazione degli immobili: calcolo oneri ablativi per le difformità rilevate nei balconi**

Lo stesso art. 36-bis-Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali del DPR 380/2001 e succ. mod. e int., al comma 5 stabilisce che:

*“Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:*

- a) *pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;*
- b) *pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove 'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda'”.*

Da informazioni assunte al Comune di Campagna, per il calcolo delle sanzioni amministrative di fa riferimento:

- al comma 5 lett. a per il calcolo della sanzione relativa alla maggiore superficie accessoria;



- al comma 5 lett. b per il calcolo della sanzione relativa alla sola modifica di prospetto.

Pertanto, sono previste le seguenti sanzioni per la sanatoria degli abusi nei diversi immobili:

- a. prolungamento del balcone dell'appartamento sub 2 davanti al corpo scala – modifica di prospetto - **sanzione minima 516,00 €**
- b. maggiore superficie del balcone 2 al 2° piano dell'appartamento sub 6 del corpo A, - aumento di SNR-per cui si calcola l'oblazione pari al doppio del contributo di costruzione (che non comprende, non essendoci stato aumento di carico urbanistico, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione):

$$C = Vb \times Q \times (Scx0,60)=$$

$$C = 248,33 \text{ €/mq} \times 6\% \times (0,34 \text{ mq} \times 0,60) = \underline{3,04 \text{ €}}$$

e il costo totale dell'oblazione da corrispondere per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 è pari a:

$$O = 2 \times (C) = 2 \times 3,04 \text{ €} = \underline{6,08 \text{ €}}$$

per cui si calcola la **sanzione minima pari a 516,00 €.**

- g. maggiore superficie del balcone al 1° piano dell'appartamento sub 35 del corpo C è un aumento di SNR-per cui si calcola l'oblazione pari al doppio del contributo di costruzione (che non comprende, non essendoci stato aumento di carico urbanistico, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione)::

$$C = Vb \times Q \times (Scx0,60)=$$

$$C = 248,33 \text{ €/mq} \times 6\% \times (0,41 \text{ mq} \times 0,60) = \underline{3,67 \text{ €}}$$

e il costo totale dell'oblazione da corrispondere per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 è pari a:

$$O = 2 \times (C) = 2 \times 3,67 \text{ €} = \underline{7,33 \text{ €}}$$

per cui si calcola la **sanzione minima pari a 516,00 €.**

Sono, inoltre, da valutare le difformità rilevate negli immobili identificati dalla p.lla 1055 **sub 75 e 76** oggetto di SCIA IN Sanatoria del 2023, in attesa di integrazione al Comune di Campagna; più precisamente:



- h. **maggiore superficie di 0,47 mq dovuta a una maggiore lunghezza del balcone al 2° piano dell'appartamento sub 75** - considerando i calcoli delle oblazioni già effettuati per superfici simili, si calcola la **sanzione minima pari a 516,00 €**;
- i. - **la minore lunghezza sul lato sud est al 2° piano dell'appartamento sub 76**, comportante *modifica di prospetto* per cui si calcola la **sanzione minima pari a 516,00 €**;

#### **14.G. TRASLAZIONE E/O DIVERSA DIMENSIONE DEGLI INFISSI ESTERNI.**

##### **14.G.1 Difformità rilevate negli immobili**

Negli immobili oggetto di esecuzione sono state rilevate le seguenti difformità riconducibili a traslazione e diverse dimensioni degli infissi interni:

- **locale commerciale identificato dal sub 1**, sito al piano terra dei corpi di fabbrica A-B-C, considerando che l'immobile è allo stato grezzo, si rilevano le diverse dimensioni dei seguenti infissi:
  - a sud ovest del corpo A:
    - infisso **2,00\*1,70** in luogo di (2,80\*2,80) a ridosso del corpo scale;
    - infisso del 1° accesso **1,55\*2,75** in luogo di accesso largo circa 1,35m;
    - n. 2 infissi **0,60\*1,70** in luogo di (0,60\*1,40) nei servizi igienici;
    - infisso **1,15\*1,70** in luogo di (1,20\*1,40) nello spogliatoio (anche traslato);
    - infisso **0,60\*1,70** in luogo di (0,60\*1,40) nel wc a nord-ovest (anche traslato);
  - a sud-ovest tra i corpi A e C:
    - infisso **2,70\*2,70** (in luogo di 3,20\*2,80);
    - infisso **3,20\*2,70** (in luogo di 3,20\*2,80) traslato;
  - a sud-est del corpo C al lato del 2° ingresso:
    - infisso **2,60\*2,70** (in luogo di 3,00\*2,80);
  - a sud-ovest del corpo C:
    - luce **2,05\*0,95** (in luogo di 2,60\*1,00) anche traslato;
  - a nord-est del corpo C:
    - ultima luce: **2,30\*1,00** (in luogo di 2,80\*0,60);
  - a sud-est del corpo B:



3° accesso **3,00\*2,80** traslato di circa 20 cm

- a nord-est del corpo B:

luce: **3,30\*1,10** (in luogo di 3,35\*1,50).

### **CORPO A**

- **appartamento identificato dal sub 2**, sito al piano 1° del corpo di fabbrica A; si rilevano:

- la traslazione dell'infisso del soggiorno (1,80\*2,10) di circa 0,25m;
- le diverse dimensioni dell'infisso del wc 1 (0,40\*2,10) in luogo di (0,50\*2,10);
- le diverse dimensioni dell'infisso della 1° camera (1,40\*1,20) in luogo di (1.60\*1,20);

- **appartamento identificato dal sub 3**, sito al piano 1° del corpo di fabbrica A; si rilevano:

- la traslazione dell'infisso del wc 2 (1,40\*1,20) di circa 0,20m;

- **appartamento identificato dal sub 5**, sito al piano 2° e 3° sottotetto del corpo di fabbrica A; si rilevano:

al 2° piano

- la traslazione dell'infisso della scala (0,60\*1,20) di circa 0,20m;
- le diverse dimensioni dell'infisso del wc 1 (0,40\*2,10) in luogo di (0,50\*2,10);
- le diverse dimensioni dell'infisso della 2° camera (1,40\*1,20) in luogo di (1.60\*1,20);

al 3° piano sottotetto

- le diverse dimensioni dell'infisso della 3° camera (1,80\*1,80) in luogo di (1.40\*1,90);
- le diverse dimensioni dell'infisso della scala (0,40\*0,90) in luogo di (0,60\*1,20);
- le diverse dimensioni dell'infisso della 4° camera (1,80\*1,20) in luogo di (1.60\*1,20) al 3° piano sottotetto;
- le diverse dimensioni dell'infisso del wc2 (0,60\*1,20) in luogo di (0,50\*2,10) e traslazione dalla parete nord-est alla parete sud-est;

- **appartamento identificato dal sub 6**, sito al piano 2° e 3° sottotetto del corpo di fabbrica A; si rilevano:

al 2° piano

- la traslazione dell'infisso del wc1 (0,60\*1,20) di circa 0,10m;



- la traslazione dell'infisso del soggiorno (1,80\*2,10) di circa 0,25m;  
al 3° piano sottotetto
- le diverse dimensioni dell'infisso del wc (0,60\*0,90) in luogo di (0,60\*1,20) e traslazione di circa 0,15m;
- le diverse dimensioni dell'infisso della 3° camera (1,80\*1,80) in luogo di (1.40\*1,77);
- **appartamento identificato dal sub 7**, sito al piano 2° del corpo di fabbrica A; si rilevano:
  - le diverse dimensioni dell'infisso del soggiorno (1,40\*2,10) in luogo di (1,80\*2,10);
  - la traslazione dell'infisso della 2° camera (1,40\*2,10) di circa 0,15m;
- **appartamento identificato dal sub 8**, sito al piano 2° del corpo di fabbrica A; si rilevano:
  - la traslazione dell'infisso nord-ovest del soggiorno (1,80\*2,10) di circa 0,50m;
  - la traslazione dell'infisso nord-est del soggiorno (0,80\*2,10) di circa 0,30m;
  - la traslazione dell'infisso della camera 1 (1,40\*2,10) di circa 0,20m;
  - la traslazione dell'infisso della camera 2 (1,40\*2,10) di circa 0,15m;
  - la traslazione dell'infisso del wc (0,60\*1,20) di circa 0,20m;
- **appartamento identificato dal sub 9**, sito al piano 3° del corpo di fabbrica A; si rilevano:
  - le diverse dimensioni dell'infisso del soggiorno (1,40\*2,10) in luogo di (1,80\*2,10);
  - la traslazione dell'infisso della 2° camera (1,40\*2,10) di circa 0,15m;
  - le diverse dimensioni dell'infisso del soggiorno (1,40\*2,10) in luogo di (1,80\*2,10);
  - la traslazione dell'infisso del wc (0,40\*2,10) di circa 0,10m;
  - la traslazione dell'infisso della 2° camera (1,40\*2,10) di circa 0,15m;

### **CORPO B**

- **appartamento identificato dal sub 11**, sito al piano 1° del corpo di fabbrica B; si rileva:
  - la traslazione dell'infisso del soggiorno (1,80\*2,10) di circa 0,30m;
  - la realizzazione di un secondo infisso nel soggiorno (0,60\*1,20) lungo il



prospetto sud-est;

- le diverse dimensioni dell'infisso del wc (0,60\*1,20) in luogo di (0,60\*0,90) e traslazione di circa 0,20m;

- **appartamento identificato dal sub 12**, sito al piano 1° del corpo di fabbrica B; si rileva:

- la traslazione dell'infisso del soggiorno (1,40\*2,10) di circa 0,15m;

- la traslazione dell'infisso della camera 2 (1,40\*2,10) di circa 0,15m;

- **appartamento identificato dal sub 73 (accorpamento dell'ex sub 13 e sub 37)**, sito al piano 1° del corpo di fabbrica B; si rileva:

- la traslazione dell'infisso della cucina (1,40\*2,10) di circa 0,15m;

- la traslazione dell'infisso del wc (0,60\*1,20) di circa 0,15m;

- la traslazione dell'infisso della camera 1 (1,40\*2,10) di circa 0,15m;

- **appartamento identificato dal sub 14**, sito al piano 1° del corpo di fabbrica B; si rileva:

- la traslazione di circa 0,55m dell'infisso del servizio igienico (0,60\*1,20);

- la traslazione di circa 0,15m dell'infisso della camera 2 (0,80\*2,10);

- **appartamento identificato dal sub 15**, sito al piano 1° del corpo di fabbrica B; si rileva:

- la traslazione di circa 0,15m dell'infisso della camera 1 (1,20\*2,10);

- la traslazione di circa 0,15m dell'infisso della camera 2 (1,40\*2,10);

- la traslazione di circa 0,30m dell'infisso del wc (0,60\*1,20);

- **appartamento identificato dal sub 16**, sito al piano 2° del corpo di fabbrica B; si rileva:

- la traslazione dell'infisso del soggiorno (1,80\*2,10) di circa 0,30m;

- la traslazione dell'infisso del wc (**0,60\*1,20**) di circa 0,15m;

- le diverse dimensioni dell'infisso della camera 2 (**0,60\*1,20**) in luogo di (0,70\*1,20) e la traslazione di circa 0,25m;

- **appartamento identificato dal sub 17**, sito al piano 2° del corpo di fabbrica B, non si rilevano difformità;

- **appartamento identificato dal sub 18**, sito al piano 2° e 3° sottotetto del corpo di fabbrica B; si rileva:

al 2° piano



- la traslazione di circa 0,30m dell'infisso del salone (1,40\*2,10);
- la traslazione di circa 0,10m dell'infisso del servizio igienico (0,60\*1,20);
- al 3° piano sottotetto
- la traslazione dell'infisso della 2° camera (1,40\*1,90) di circa 0,40m;
- le diverse dimensioni dell'infisso del servizio igienico (0,60\*1,00) in luogo di (0,60\*1,20) e la traslazione di circa 0,15m;
- le diverse dimensioni dell'infisso della 4° camera (1,40\*0,90) in luogo di (1,40\*1,20), e la traslazione di circa 0,15m;
- la traslazione dell'infisso della 3° camera (1,40\*2,10) di circa 0,12m;
- **appartamento identificato dal sub 19**, sito al piano 2° del corpo di fabbrica B; si rileva:
  - la traslazione di circa 0,50m dell'infisso del servizio igienico (0,60\*1,20);
  - la traslazione di circa 0,20m dell'infisso della 2° camera da letto (0,80\*2,10);
- **appartamento identificato dal sub 20**, sito al piano 2° del corpo di fabbrica B; si rileva:
  - la traslazione di circa 0,15m dell'infisso della camera 1 (1,20\*2,10);
  - le diverse dimensioni dell'infisso del wc (0,40\*2,10) in luogo di (0,60\*2,10);
  - la traslazione di circa 0,12m dell'infisso della camera 2 (1,40\*2,10);
- **appartamento identificato dal sub 21**, sito al piano 3° del corpo di fabbrica B; si rileva:
  - la traslazione dell'infisso del soggiorno (1,80\*2,10) di circa 0,40m;
  - la traslazione dell'infisso del wc (0,60\*1,20) di circa 0,40m;
  - le diverse dimensioni dell'infisso della camera 2 (0,60\*1,20) in luogo di (0,80\*2,10);
- **appartamento identificato dal sub 22**, sito al piano 3° del corpo di fabbrica B; si rileva:
  - l'ampliamento di circa 0,40m degli infissi del soggiorno-pranzo, e della camera, entrambi di dimensioni (1,80\*2,10) in luogo di (1,40\*1,98);
- **appartamento identificato dal sub 24**, sito al piano 3° del corpo di fabbrica B; si rileva:
  - la traslazione di circa 0,15m dell'infisso della camera 1 (1,20\*2,10);
  - la traslazione di circa 0,15m dell'infisso della camera 2 (1,40\*2,10);



- la traslazione di circa 0,10m dell'infisso del wc (0,40\*1,20);
- **appartamento identificato dal sub 25**, sito al piano 4° e 5° sottotetto del corpo di fabbrica B; si rileva:
  - al 4° piano.
    - la traslazione di circa 0,15m dell'infisso del wc1 (1,40\*2,10);
    - la traslazione di circa 0,25m dell'infisso del wc2 (0,80\*2,10);
  - al 5° piano.
    - la traslazione di circa 0,20m dell'infisso nord est (1,40\*2,10);
    - le diverse dimensioni dell'infisso sud-ovest (1,40\*1,15- finestra) in luogo di (1,40\*2,00— porta finestra) e la traslazione di circa 0,25m
- **appartamento identificato dal sub 26**, sito al piano 4° e 5° sottotetto del corpo di fabbrica B; si rileva:
  - al 4° piano.
    - la traslazione di circa 0,20m dell'infisso della cucina (1,40\*2,10);
    - la traslazione di circa 0,20m dell'infisso del soggiorno (1,40\*2,10);
    - la traslazione di circa 0,10m dell'infisso del servizio igienico (0,60\*2,10);
  - al 5° piano sottotetto.
    - le diverse dimensioni dell'infisso più a ovest pari a (0,80\*2,05) in luogo di (1,40\*2,00) lungo il prospetto nord-ovest;
    - le diverse dimensioni dell'infisso lungo il prospetto sud-ovest pari a (1,40\*1,20 - finestra) in luogo di (1,40\*2,00 – porta finestra);
- - **appartamento identificato dal sub 27**, sito al piano 4° e 5° sottotetto del corpo di fabbrica B; si rileva:
  - al 4° piano.
    - la traslazione di circa 0,40m dell'infisso del soggiorno (1,40\*1,20);
    - le diverse dimensioni dell'infisso del servizio igienico (0,60\*1,20 - finestra) in luogo di (0,80\*2,10 – porta finestra) e la traslazione di circa 0,25m lungo il prospetto nord-ovest;
    - la traslazione di circa 0,15m dell'infisso del 2° servizio igienico (0,80\*2,10);
  - al 5° piano sottotetto.
    - la traslazione di circa 0,35m dell'infisso nord-ovest (1,40\*1,20);



- le diverse dimensioni dell'infisso del servizio igienico (0,60\*1,20 - finestra) in luogo di (0,80\*2,00 – porta finestra) e la traslazione di circa 0,15m lungo il prospetto nord-ovest;

### CORPO C

- **appartamento identificato dal sub 28**, sito al piano 1° del corpo di fabbrica C; si rileva:
  - la traslazione di circa 0,10m dell'infisso del soggiorno (1,40\*2,10);
  - le diverse dimensioni dell'infisso del 1° servizio igienico (0,60\*1,20) in luogo di (0,80\*1,20) e la traslazione di circa 0,30m;
  - la traslazione di circa 0,15m dell'infisso della 2° camera da letto (1,40\*2,10);
  - la traslazione di circa 0,20m dell'infisso del 2° servizio igienico (0,60\*1,20);
- **appartamento identificato dal sub 29**, sito al piano 1° del corpo di fabbrica C, si rileva
  - la traslazione di circa 0,40m dell'infisso del soggiorno (1,40\*2,10);
  - la traslazione di circa 0,10m dell'infisso del servizio igienico (0,60\*1,20);
  - la traslazione di circa 0,10m dell'infisso della 2° camera da letto (1,40\*2,10);
  - le diverse dimensioni dell'infisso del 2° servizio igienico (0,60\*1,20) in luogo di (0,60\*1,20) e la traslazione di circa 0,35m;
- **appartamento identificato dal sub 35**, sito al piano 1° del corpo di fabbrica C; si rileva:
  - la traslazione di circa 0,50m dell'infisso del soggiorno (1,80\*2,10);
  - la traslazione di circa 0,20m dell'infisso della cucina (1,40\*2,10);
  - la traslazione di circa 0,10m dell'infisso della camera da letto (1,40\*2,10);
- **appartamento identificato dal sub 36**, sito al piano 1° del corpo di fabbrica C; si rileva:
  - la traslazione di circa 0,15m dell'infisso del soggiorno (1,40\*2,10);
  - la traslazione di circa 0,10m dell'infisso della camera da letto (1,40\*2,10);
- **appartamento identificato dal sub 31**, sito al piano 2° e 3° sottotetto del corpo di fabbrica C; si rileva:  
al 2° piano



- le diverse dimensioni dell'infisso della scala pari a (0,60\*1,20 - finestra) in luogo di (0,60\*2,10 – porta finestra);
- la traslazione di circa 0,45m dell'infisso del soggiorno (1,40\*2,10);
- la traslazione di circa 0,15m dell'infisso del servizio igienico (0,60\*1,20);  
al 3° piano sottotetto
- la realizzazione dell'infisso nella scala pari a (0,60\*1,20 - finestra) anche al 3° piano;
- le diverse dimensioni dell'infisso della camera2 (1,40\*2,10) in luogo di (1,40\*1,90) e la traslazione di circa 0,45m;
- la traslazione di circa 0,15m dell'infisso del servizio igienico (0,60\*1,20);
- **appartamento identificato dal sub 74**, sito al piano 2° e 3° sottotetto del corpo di fabbrica C, si rileva  
al 2° piano
  - le diverse dimensioni dell'infisso della camera prevista in progetto (1,20\*2,10), in luogo di (1,40\*2,10);
  - la traslazione di circa 0,10m dell'infisso del servizio igienico (0,60\*1,20);
  - la traslazione di circa 0,60m dell'infisso del salone (1,80\*2,10);
  - le diverse dimensioni della luce del salone pari a (1,15\*0,60) in luogo di (1,50\*0,60) lungo il prospetto interno sud-est;al 3° piano sottotetto
  - le diverse dimensioni dell'infisso della 1° camera pari a (1,20\*1,75) in luogo di (1,40\*1,78);
  - le diverse dimensioni dell'infisso del servizio igienico pari a (0,60\*0,85) in luogo di (0,60\*1,20);
  - le diverse dimensioni dell'infisso della 2° camera pari a (1,80\*1,75) in luogo di (1,40\*1,78) e la traslazione di circa 0,30m;
- **appartamento identificato dal sub 75**, sito al piano 2° e 3° sottotetto del corpo di fabbrica C; si rileva:  
al 2° piano
  - traslazione di circa 0,15m dell'infisso del servizio igienico (0,60\*1,20);
  - le diverse dimensioni della luce del salone pari a (1,00\*0,85) in luogo di (2,00\*0,50) lungo il prospetto interno sud-est;



- traslazione dell'ingresso lungo il prospetto interno sud-est;

al 3° piano sottotetto

- le diverse dimensioni dell'infisso del servizio igienico (0,60\*1,20) in luogo di (0,60\*0,85) e la traslazione di circa 0,15m;

- **appartamento identificato dal sub 76 (ex sub 30)**, sito al piano 2° e 3° sottotetto del corpo di fabbrica C; si rileva:

al 2° piano

- la traslazione di circa 0,15m dell'infisso più a sud del soggiorno-pranzo prossimo alla scala (0,60\*1,20);

- le diverse dimensioni dell'infisso più a est prossimo alla scala (0,60\*1,20) in luogo di (0,80\*1,20) e la traslazione di circa 0,30m;

- la traslazione di circa 0,20m dell'infisso del servizio igienico (0,60\*1,20):

al 3° piano sottotetto

- la traslazione di circa 0,35m e le diverse dimensioni dell'infisso della 1° camera 3 pari a (1,25\*1,20) in luogo di (1,40\*1,90);

- la traslazione di circa 0,10m dell'infisso della 4° camera (1,40\*1,85);

- la traslazione di circa 0,10m e le diverse dimensioni dell'infisso della 5° camera, pari a (1,40\*0,85) in luogo di (1,40\*1,20);

- la traslazione di circa 0,25m dell'infisso est (0,60\*1,15) e 0,10m dell'infisso nord (1,40\*1,15) del servizio igienico;

#### **14.G.2 Valutazione della possibilità di sanatoria.**

La diversa dimensione e la traslazione degli infissi sono inquadrabili come **modifica di prospetto (ristrutturazione edilizia)** soggetta a SCIA ai sensi dell'art. 22 comma 1 punto c del DPR 380/2001 e succ. mod. e int.. Per la sanatoria occorre far riferimento all'art. 36-bis-Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali del DPR 380/2001 e succ. mod. e int., che cita “1. *In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti*



conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione [...]”

#### **14.G.3 Costi di regolarizzazione degli immobili: sanzioni amministrative.**

Lo stesso art. 36-bis-Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. al comma 5 stabilisce che:

“Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

- c) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
- d) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”.

Poiché tali modifiche non influenzano il valore venale degli immobili, e poiché gli interventi risultano “conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”, per ogni immobile si può valutare una **sanzione minima pari a 516,00 €**. Solo per gli immobili in cui si ha la **trasformazione di una finestra in porta finestra** o **le modifiche sono consistenti** si valuterà una **sanzione doppia pari a 1.032,00 €**

#### **14.H. MODIFICHE DELLA SCALA INTERNA DI COLLEGAMENTO CON IL PIANO SOTTOTETTO.**

##### **14.H.1 Difformità rilevate negli immobili.**

Nel corso delle operazioni peritali per quasi tutti gli immobili collegati a un piano sottotetto si sono rilevate delle modifiche della scala interna in ferro zincato



rispetto a quanto riportato nei titoli autorizzativi. In particolare per i diversi immobili si è rilevata:

- **appartamento identificato dal sub 6**, sito al piano 2° e 3° sottotetto del corpo di fabbrica A: traslazione di circa 3,20 m della 1° rampa e di circa 1,60m della 2° rampa e diverso sviluppo della scala interna;
- **appartamento identificato dal sub 18**, sito al piano 2° e 3° sottotetto del corpo di fabbrica B: traslazione di circa 0,60 m e riduzione della larghezza della scala interna;
- **appartamento identificato dal sub 26**, sito al piano 4° e 5° sottotetto del corpo di fabbrica B: traslazione di circa 1,00 m della scala interna;
- **appartamento identificato dal sub 27**, sito al piano 4° e 5° sottotetto del corpo di fabbrica B: traslazione di circa 0,35m e riduzione della larghezza della scala interna;
- **appartamento identificato dal sub 31**, sito al piano 2° e 3° sottotetto del corpo di fabbrica C: traslazione di circa 0,80 m e riduzione della larghezza della scala interna;
- **appartamento identificato dal sub 74 (ex sub 32)**, sito al piano 2° e 3° sottotetto del corpo di fabbrica C: traslazione di circa 0,90 m della scala interna dovuta a una maggiore superficie dell'appartamento;
- **appartamento identificato dal sub 75 (ex sub 33)**, sito al piano 2° e 3° sottotetto del corpo di fabbrica C: diverso orientamento della scala interna che gira in senso antiorario e non orario come in progetto;
- **appartamento identificato dal sub 76 (ex sub 30)**, sito al piano 2° e 3° sottotetto del corpo di fabbrica C: traslazione di circa 0,30 m della scala interna.

#### **14.H.2 Valutazione della possibilità di sanatoria.**

Per capire se tali difformità debbano essere inquadrare come abusi edilizi o tolleranze esecutive, si fa riferimento all'art. 34-bis comma 2 del DPR 380/2001 così come modificato dalla Legge semplificazioni n.120/2020 che riporta:

*“limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le*



*irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile*".

Pertanto, poiché:

- la difforme collocazione della scala interna non è riportata nei grafici relativi all'accatastamento del 2014, immediatamente successivo alla SCIA del 2013, e quindi non può dimostrarsi che la difformità sia stata realizzata contestualmente alla costruzione;

- precedenti circolari esplicative di leggi regionali facevano rientrare nelle tolleranze esecutive le opere interne "*non costituenti elementi strutturali*";

si ritiene che le modifiche, siano esse traslazioni o il diverso sviluppo, delle scale interne che portano dai piani residenziali ai piani sottotetto, non possano inquadrarsi come tolleranze esecutive bensì come **violazioni edilizie**. In particolare, la traslazione della scala interna può inquadrarsi come intervento di "ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 3 comma 1 punto d del DPR 180/2001, che comprende "*il ripristino e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti*". Pertanto per la sanatoria edilizia occorre far riferimento all'art. 36-bis-Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali del DPR 380/2001 e succ. mod. e int., che cita "*1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32*"



### **14.H.3 Costi di regolarizzazione degli immobili: sanzioni amministrative.**

Lo stesso art. 36-bis-Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. al comma 5 stabilisce che:

*“Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:*

- e) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinata in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;*
- f) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”.*

Poiché per tali modifiche non si può valutare un aumento del valore venale degli immobili, si può calcolare un'oblazione pari al “doppio del contributo di costruzione” così come previsto dal punto a dello stesso comma 5 e, solo in caso che ne derivi un importo inferiore, valutare la sanzione minima di 516€, considerando che sicuramente tali modifiche sono *“conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*.

### **Calcolo del Contributo di Costruzione per Edilizia Residenziale in misura doppia.**

Il contributo di costruzione è commisurato al solo costo di costruzione se non c'è aumento di carico urbanistico. Per il calcolo del contributo di costruzione si fa riferimento a:

- a.** la Determina n. 6 del 17.02.2022 del Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Campagna, che aggiorna in Costo di costruzione di cui all'art. 16 comma 9 del DPR 380/2001 a 248,33 €/mq (V<sub>b</sub>);
- b.** le Tabelle Parametriche dell'Area Urbanistica del Comune di Campagna prot. 10679 del 27.05.2019;



L'aliquota di incidenza per il calcolo del costo di costruzione a) + b) + c) pari al **6% (Q)**

dove il coefficiente a per caratteristiche tipologiche medie è pari a 2,5

dove il coefficiente b per destinazione residenziale è pari a 2

dove il coefficiente c per zone A-B-C è pari a 1,5 (*cf. Allegato*)

Pertanto, il contributo relativo al costo di costruzione è pari a:

$$C = Q \times \text{COSTO}$$

Il costo di costruzione delle scale dei vari appartamenti viene documentato dagli allegati computi metrici estimativi redatti in base al **Prezzario delle OO.PP. approvato con Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 04 del 10.01.2024**, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania numero 07 del 16.01.2024. Pertanto, il contributo relativo al costo di costruzione della scala interna dei diversi immobili è pari a:

$$C \text{ SUB } 6 = 1.973,23 \text{ €/mq} \times 6\% = \underline{\underline{118,39 \text{ €}}}$$

$$C \text{ SUB } 18 = 2.738,44 \text{ €/mq} \times 6\% = \underline{\underline{164,31 \text{ €}}}$$

$$C \text{ SUB } 26 = 2.509,95 \text{ €/mq} \times 6\% = \underline{\underline{150,60 \text{ €}}}$$

$$C \text{ SUB } 27 = 2.753,68 \text{ €/mq} \times 6\% = \underline{\underline{165,22 \text{ €}}}$$

$$C \text{ SUB } 31 = 1.397,37 \text{ €/mq} \times 6\% = \underline{\underline{83,84 \text{ €}}}$$

$$C \text{ SUB } 74 = 2.411,21 \text{ €/mq} \times 6\% = \underline{\underline{144,67 \text{ €}}}$$

$$C \text{ SUB } 75 = 1.842,92 \text{ €/mq} \times 6\% = \underline{\underline{110,58 \text{ €}}}$$

$$C \text{ SUB } 76 = 1.595,23 \text{ €/mq} \times 6\% = \underline{\underline{95,71 \text{ €}}}$$

e il costo totale dell'oblazione da corrispondere per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 è pari a:

$$O \text{ SUB } 6 = 2 \times C = 2 \times \underline{\underline{118,39 \text{ €}}} = \underline{\underline{236,78 \text{ €}}}$$

$$O \text{ SUB } 18 = 2 \times C = 2 \times \underline{\underline{164,31 \text{ €}}} = \underline{\underline{328,62 \text{ €}}}$$

$$O \text{ SUB } 26 = 2 \times C = 2 \times \underline{\underline{150,60 \text{ €}}} = \underline{\underline{301,20 \text{ €}}}$$

$$O \text{ SUB } 27 = 2 \times C = 2 \times \underline{\underline{165,22 \text{ €}}} = \underline{\underline{330,44 \text{ €}}}$$

$$O \text{ SUB } 31 = 2 \times C = 2 \times \underline{\underline{83,84 \text{ €}}} = \underline{\underline{167,68 \text{ €}}}$$

$$O \text{ SUB } 74 = 2 \times C = 2 \times \underline{\underline{144,67 \text{ €}}} = \underline{\underline{289,34 \text{ €}}}$$

$$O \text{ SUB } 75 = 2 \times C = 2 \times \underline{\underline{110,58 \text{ €}}} = \underline{\underline{221,16 \text{ €}}}$$

$$O \text{ SUB } 76 = 2 \times C = 2 \times \underline{\underline{95,71 \text{ €}}} = \underline{\underline{191,42 \text{ €}}}$$



Poiché per le modifiche delle scale interne agli appartamenti, l'oblazione pari al doppio del contributo di costruzione è inferiore al minimo, si valuta la **sanzione di 516,00 €**

Nel caso di opere strutturali prive della necessaria autorizzazione o in difformità da essa, oltre alla sanatoria urbanistica si dovrà procedere alla richiesta di **sanatoria strutturale** presso il Settore Sismica della Provincia. In particolare, se la costruzione non risulta a norma, si dovrà produrre a cura di un tecnico abilitato un **progetto delle opere da sanare**, ed il **certificato di collaudo, da depositare all'Ufficio Sismica della Regione Campania**.

## **14.I ACCORPAMENTO E FRAZIONAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARI**

### **14.I.1 Difformità rilevate negli immobili**

Nello stato di fatto rilevato dalla scrivente nel corso delle operazioni peritali, sono stati rilevati:

1. la fusione del balcone 2 e del terrazzo dell'appartamento individuato dal sub 25 con il lastrico solare condominiale al 4° piano del Corpo B;
2. la fusione del balcone 1 dell'appartamento individuato dal sub 25 con il terrazzo dell'appartamento individuato dal sub 27 al 5° piano sottotetto del Corpo B;
3. l'accorpamento in un'unica unità immobiliare individuata dalla p.lla 1055 sub 73 (fusione catastale del 17.02.2023) dei due appartamenti siti al 1° piano, individuati, all'epoca del 1° accatastamento, con il sub 37, avente accesso direttamente dall'esterno da Traversa Calli, e con il sub 13 avente accesso dal corpo scala B;
4. la diversa distribuzione delle superfici degli immobili individuati dai sub 74 (ex sub 32), sub 75 (ex sub 33), sub 76 (ex sub 30) e del pianerottolo al 2° piano del Corpo C di cui già si è esposto dettagliatamente nel § C4.

### **14.I.2 Valutazione della possibilità di sanatoria**

✓ Per quanto concerne le difformità 1 e 2, più precisamente:

-la fusione del balcone 2 e del terrazzo **dell'appartamento individuato dal sub 25** con il lastrico solare condominiale al 4° piano del Corpo B;



- la fusione del balcone 1 dell'**appartamento individuato dal sub 25 con il terrazzo dell'appartamento individuato dal sub 27** al 5° piano sottotetto del Corpo B;

trattasi di **LAVORI INCOMPLETI**, consistenti in opere di **manutenzione straordinaria** da eseguire previa presentazione di una **CILA** ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/2001.

✓ Per quanto concerne le **difformità 3 e 4**:

- l'**accorpamento in un'unica unità immobiliare** individuata dalla p.lla 1055 sub 73 dei due appartamenti siti al 1° piano del corpo B, individuati, dai sub 13 e 37 è inquadrabile come opere di "**manutenzione straordinaria**";

- la **diversa distribuzione delle superfici** dei sub 74, 75, 76 (oggetto di esecuzione), di cui già si è esposto nel § 4C, è inquadrabile per gli appartamenti identificati dai sub 75 e 76 come opere di "**manutenzione straordinaria**";

- la **maggiore superficie dell'appartamento individuato dal sub 74** (S.U.=1,97 mq) in danno della superficie del pianerottolo del piano secondo (S.N.R.) è inquadrabile come **aumento di superficie utile che determina un incremento di carico urbanistico (ristrutturazione edilizia)**.

Per le esposte difformità è stata già presentata una SCIA in Sanatoria ai sensi dell'ex art. 37 del DPR 380/2001 e pagato (risulta nel modello della SCIA ma la ricevuta non risulta agli atti della scrivente) il minimo di onere ablativo pari a **516,00 € da integrare**, come riportato nella richiesta di integrazione del Comune del 17.03.2023 (*cf. Allegato 15*). Si evidenzia infatti che se per la redistribuzione delle superfici utili tra gli appartamenti poteva essere presentata una CILA postuma ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001 con il pagamento di una sanzione pari a 1000 €, per l'aumento della superficie utile dell'appartamento individuato dal sub 74 occorre, invece, far riferimento all'accertamento di conformità di cui all'art. **36-bis-Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali del DPR 380/2001 e succ. mod. e int.**, che cita "*1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e*



*comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.*"

#### **14.I.3 Costi di regolarizzazione degli immobili: sanzioni amministrative**

Lo stesso art. 36-bis-Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. al comma 5 stabilisce che per interventi comportanti aumento di carico urbanistico:

*“Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:*

- g) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”;*

#### **Calcolo del Contributo di Costruzione per Edilizia Residenziale in misura doppia.**

Il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione (solo nel caso di aumento di carico urbanistico) nonché al costo di costruzione. Per il calcolo del contributo di costruzione si fa riferimento a:

- c.** la Determina n. 6 del 17.02.2022 del Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Campagna, che aggiorna in Costo di costruzione di cui all'art. 16 comma 9 del DPR 380/2001 a 248,33 €/mq (V<sub>b</sub>);
- d.** le Tabelle Parametriche dell'Area Urbanistica del Comune di Campagna prot. 10679 del 27.05.2019;

#### **a. Calcolo Oneri di Urbanizzazione in base alla tabella A**

Gli oneri di urbanizzazione per le costruzioni residenziali sono calcolati con la seguente formula:

$$U = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times C \times V$$

C= costo unitario per mc (costo di urbanizzazione)



V= volume vuoto per pieno della costruzione

sulla base dei seguenti parametri:

**COSTO UNITARIO OPERE DI ALLACCIAMENTO DI URBANIZZAZIONE E DI ALLACCIAMENTO: 31,13**

- **K<sub>1</sub> - COEFFICIENTI CORRETTIVI: ANDAMENTO DEMOGRAFICO: 0,95**
- **K<sub>12</sub>- COEFFICIENTI: CARATTERISTICHE GEOGRAFICHE: 0,46**
- **K<sub>3</sub> TABELLA DESTINAZIONI DI ZONA - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE CON INCREMENTO DI SUPERFICIE - 0,10**
- **K<sub>4</sub> TABELLA D CLASSE DEMOGRAFICA: 0,79**
- **K<sub>5</sub> TABELLA E COEFFICIENTI CORRETTIVI IN RELAZIONE ALLE CARATTERISTICHE GEOFISICHE: 0,70**
- **K<sub>6</sub> TABELLA E COEFFICIENTI CORRETTIVI IN RELAZIONE ALLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI DEL TERRITORIO: 1,00**
- **K<sub>7</sub> COEFFICIENTE IN RELAZIONE AL PUNTEGGIO DELL'EDIFICIO OTTENUTO CON LA SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'ALLEGATO "PROTOCOLLO ITACA": 0,90** (non è stato reperito con il P. di C. per cui, in via cautelativa, si considera il massimo)

Per cui il costo degli **oneri relativi al costo di urbanizzazione calcolati solo per la maggiore superficie utile comportante un aumento di carico urbanistico** è pari a:

$$U = 1,00 \times 0,46 \times 0,10 \times 0,79 \times 0,70 \times 1,00 \times 0,90 \times \text{€ /mq}$$

$$\underline{31,13 \times (2,90 \text{mq} \times 3,00 \text{m}) = 6,20 \text{€}}$$

**b. Calcolo contributo costo di costruzione**

L'aliquota di incidenza per il calcolo del costo di costruzione a) + b) + c) pari al **6% (Q)**

dove il coefficiente a per caratteristiche tipologiche medie è pari a 2,5

dove il coefficiente b per destinazione residenziale è pari a 2

dove il coefficiente c per zone A-B-C è pari a 1,5 (*cf. Allegato*)

Pertanto, il contributo relativo al costo di costruzione è pari a:

$$C = Vb \times Q \times Sc$$

$$C = 248,33 \text{€ /mq} \times 6\% \times 1,97 \text{mq} = \underline{29,35 \text{€}}$$

per cui il costo totale dell'oblazione da corrispondere per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 è pari a:

$$O = 2 \times (U+C) = 2 \times (6,20 \text{€} + 29,35 \text{€}) = 2 \times 35,55 \text{€} = \underline{71,10 \text{€}}$$



Poiché l’oblazione pari al doppio del contributo di costruzione è inferiore, si valuta la **sanzione minima di 516 €**

#### **14.L MODIFICA DI OPERE INTERNE.**

##### **14.L.1 Difformità rilevate negli immobili**

Tutti gli immobili presentano piccole modifiche di opere interne, quali traslazioni di tramezzi, realizzazione di tramezzi non previsti o mancata realizzazione di tramezzi previsti in progetto, traslazione di aperture interne, diversa distribuzione interna, modifiche di destinazioni d’uso nell’ambito di vani residenziali; in particolare:

##### **1. Locale Commerciale Corpi A-B-C Piano Terra sub 1**

- a. Traslazione dei tramezzi tra antibagno ed i due bagni;
- b. Traslazione dei tramezzi del wc nello spogliatoio che ne determinano una maggiore superficie utile a discapito della superficie dello spogliatoio.

##### **2. Appartamento Corpo A Piano 1° sub 2**

- a. traslazione di 1,20 mt di tramezzo tra soggiorno - pranzo e disimpegno.
- b. modifica della destinazione del vano da “camera da letto” a “bagno”, nella zona notte (Si precisa che il mutamento della destinazione d’uso di un vano non urbanisticamente rilevante, senza opere è liberamente eseguibile ai sensi dell’art. 2 c. 2 lett. d L.R. n. 13/22, Art. 6 DPR 380/01 - Attività edilizia libera, e dell’art. 2 c. 5 L.R. n. 19/01). Tale variazione “da camera da letto a bagno”, tra l’altro, è legittimata anche dal fatto che l’attuale WC presenta una superficie in pianta pari a 7,98 mq, inferiore a quella prevista per le stanze da letto destinate ad accogliere 1 persona, che invece deve essere di 9 mq (cfr. Art. 2 DM 5 luglio 1975). La nuova destinazione a bagno, inoltre, legittima anche la presenza dell’infisso prospettante sul cavedio, in quanto il WC non ha l’obbligo di fruire di illuminazione naturale diretta (cfr. Art. 5 DM 5 luglio 1975).

##### **3. Appartamento Corpo A Piano 1° sub 3**

- a. mancata realizzazione del tramezzo previsto tra soggiorno - pranzo e camera da letto (accorpamento di vani);
- b. traslazione di circa 0,40 mt del tramezzo tra servizio igienico e disimpegno.



#### **4. Appartamento Duplex Corpo A Piano 2° e 3° Sottotetto sub 5**

##### Al 2° piano

- a. traslazione di circa 50 cm del tramezzo dove si apre la porta della camera 1;
- b. il muro di divisione nord-ovest/sud-est tra gli appartamenti sub 5 e sub 6 è traslato di circa 0,30m in quanto allineato al pilastro dalla parte dell'immobile sub 5, mentre quello sud-ovest/nord-est è spostato verso l'immobile sub 6 di circa 0,15 m, le differenze di superficie dei due immobili in aumento o in diminuzione rientrano ampiamente nelle tolleranze costruttive;

##### Al 3° piano sottotetto

- c. mancata realizzazione del tramezzo previsto in progetto tra il locale tecnologico e il deposito;
- d. traslazione del tramezzo tra deposito e disimpegno;
- e. il muro di divisione nord-ovest/sud-est tra gli appartamenti sub 5 e sub 6 è traslato di circa 0,30m in quanto allineato al pilastro dalla parte dell'immobile sub 5, mentre quello sud-ovest/nord-est è spostato verso l'immobile sub 6 di circa 0,15 m, le differenze di superficie dei due immobili in aumento o in diminuzione rientrano ampiamente nelle tolleranze costruttive;

#### **5. Appartamento Duplex Corpo A Piano 2° e 3° Sottotetto sub 6**

##### Al 2° piano

- a. Traslazione del tramezzo tra servizio igienico e camera 1;
- b. il muro di divisione nord-ovest/sud-est tra gli appartamenti sub 5 e sub 6 è traslato di circa 0,30m in quanto allineato al pilastro dalla parte dell'immobile sub 5, mentre quello sud-ovest/nord-est è spostato verso l'immobile sub 6 di circa 0,15 m, le differenze di superficie dei due immobili in aumento o in diminuzione rientrano ampiamente nelle tolleranze costruttive;

##### Al 3° piano sottotetto

- c. Traslazione di tramezzi;
- d. diversa collocazione della porta di accesso alla camera3;
- e. realizzazione di n. 3 tramezzi che definiscono la camera 4 in luogo della



scala interna;

f. il muro di divisione nord-ovest/sud-est tra gli appartamenti sub 5 e sub 6 è traslato di circa 0,30m in quanto allineato al pilastro dalla parte dell'immobile sub 5, mentre quello sud-ovest/nord-est è spostato verso l'immobile sub 6 di circa 0,15 m, le differenze di superficie dei due immobili in aumento o in diminuzione rientrano ampiamente nelle tolleranze costruttive;

**6. Appartamento Corpo A Piano 2° sub 7**

- a. spostamento di circa 2,00 mt. della porta principale d'ingresso;
- b. mancata realizzazione del tramezzo previsto tra soggiorno - pranzo e cucina;
- c. traslazione del tramezzo tra soggiorno e camera 1;
- d. traslazione del tramezzo tra soggiorno e disimpegno;

**7. Appartamento Corpo A Piano 2° sub 8**

- a. traslazione tramezzo tra wc e camera 2;
- b. traslazione tramezzo tra wc e soggiorno;

**8. Appartamento Corpo A Piano 3° sub 9**

Distribuzione interna conforme

**9. Appartamento Corpo B Piano 1° sub 11**

Distribuzione interna conforme

**10. Appartamento Corpo B Piano 1° sub 12**

- a. mancata realizzazione del tramezzo divisorio e della porta tra ingresso e disimpegno.

**11. Appartamento Corpo B Piano 1° sub 73 (ex sub 13 e sub 37)**

- a. accorpamento di due unità immobiliari, attraverso l'apertura di un varco e l'inserimento di una porta interna;
- b. mancata realizzazione di n. 3 tramezzi previsti tra le due camere e il disimpegno nell'ex appartamento sub 13 per realizzare un unico vano soggiorno - pranzo (accorpamento di vani);

**12. Appartamento Corpo B Piano 1° sub 14**

- a. camera da letto con superficie pari a  $8,42\text{mq} < 9\text{mq}$  prescritti dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 per le camere da letto singole sia nei progetti approvati che nello stato di fatto –  $9\text{mq} - 8,42\text{mq} = 0,58\text{mq} > 0,49$



$mq = 5\%(9,00mq) - \text{difformità sanitaria}$

13. Appartamento Corpo B Piano 1° sub 15

Distribuzione interna conforme

14. Appartamento Corpo B Piano 2° sub 16

a. traslazione del tramezzo tra camera 2 e wc;

b. traslazione del tramezzo tra soggiorno e wc;

15. Appartamento Corpo B Piano 2° sub 17

a. traslazione della porta del ripostiglio;

b. diverse dimensioni del vano porta del wc;

16. Appartamento Duplex Corpo B Piano 2° e 3° Sottotetto sub 18

Al 2° piano

a. mancata realizzazione del tramezzo tra cucina e soggiorno, compreso porta interna;

b. realizzazione di piccolo tramezzo all'ingresso;

Al 3° piano sottotetto

a. ampliamento del servizio igienico verso il disimpegno;

b. realizzazione di due tramezzi che delimitano la cabina armadio;

c. ampliamento della camera 3 verso il disimpegno;

d. traslazione del tramezzo del locale tecnologico, ampliando il disimpegno.

17. Appartamento Corpo B Piano 2° sub 19

a. camera da letto con superficie pari a  $8,45mq < 9mq$  prescritti dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 per le camere da letto singole sia nei progetti approvati che nello stato di fatto –  $9mq - 8,45mq = 0,55mq > 0,45mq$

$mq = 5\%(9,00mq) - \text{difformità sanitaria}$

18. Appartamento Corpo B Piano 2° sub 20

a. diversa geometria del disimpegno e delle pareti di accesso al servizio igienico e alla camera 1.

19. Appartamento Corpo B Piano 3° sub 21

a. traslazione di quasi tutti i tramezzi;

20. Appartamento Corpo B Piano 3° sub 22

a. camera da letto con superficie pari a  $7,80mq < 9mq$  prescritti dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 per le camere da letto singole sia nei



progetti approvati che nello stato di fatto –  $9\text{mq} - 7,80\text{mq} = 1,20\text{mq} > 0,45\text{mq} = 5\%(9,00\text{mq})$  – **difformità sanitaria**

21. **Appartamento Corpo B Piano 3° sub 24**

Distribuzione interna conforme

22. **Appartamento Duplex Corpo B Piano 4° e 5° Sottotetto sub 25**

Al 4° piano:

- a. assenza di n.2 tramezzi che delimitano le due camere previste in progetto;
- b. realizzazione dell'impianto dell'angolo cottura in posizione diversa, in fondo sulla parete sud;
- c. assenza del tramezzo che crea un piccolo disimpegno prima del servizio igienico

Al 5° piano sottotetto

- a. Diversa posizione del servizio igienico

23. **Appartamento Duplex Corpo B Piano 4° e 5° Sottotetto sub 26**

Al 4° piano:

- a. minore superficie del servizio igienico;
- b. realizzazione dell'impianto dell'angolo cottura in posizione diversa, in fondo sulla parete ovest;
- c. leggere traslazioni degli infissi interni: della porta d'ingresso principale e della cucina (camera da letto in progetto);

Al 5° piano sottotetto

- d. assenza di n.1 tramezzo che delimita la lavanderia in progetto

24. **Appartamento Duplex Corpo B Piano 4° e 5° Sottotetto sub 27**

Al 4° piano:

- a. assenza dei tramezzi e delle porte interne della camera da letto, del wc e del disimpegno;

Al 5° piano sottotetto

- b. assenza dei tramezzi del locale lavanderia

25. **Appartamento Corpo C Piano 1° sub 28**

- a. traslazione della porta del wc;
- b. traslazione della porta della camera 1;
- c. traslazione del tramezzo tra camera 1 e wc 1;



**26. Appartamento Corpo C Piano 1° sub 29**

- a. traslazione della porta del wc;
- b. traslazione della porta d'ingresso principale;
- c. traslazione del tramezzo della camera 1 verso il soggiorno in modo da inglobare il ripostiglio;
- d. traslazione del tramezzo della camera 1 verso il wc 2;

**27. Appartamento Corpo C Piano 1° sub 35**

Distribuzione interna conforme

**28. Appartamento Corpo C Piano 1° sub 36**

Distribuzione interna conforme

**29. Appartamento Duplex Corpo C Piano 2° e 3° Sottotetto sub 31**

Al 2° piano:

- a. traslazione della porta d'ingresso;
- b. traslazione della porta del wc;

Al 3° piano sottotetto

- a. mancata realizzazione delle tramezzature divisorie tra la 2° camera da letto ed il disimpegno, compreso della porta interna;
- b. mancato montaggio della porta interna della 1° camera da letto;
- c. traslazione della porta del bagno;

**30. Appartamento Duplex Corpo C Piano 2° e 3° Sottotetto sub 74 (ex sub 32)**

Al 2° piano:

- a. traslazione della porta d'ingresso;
- b. assenza dei tramezzi che definiscono il ripostiglio compresa la porta;
- c. assenza di un piccolo tramezzo tra cucina e soggiorno;
- d. assenza dei tramezzi del disimpegno e della camera da letto comprese le porte;
- e. traslazione della porta interna del bagno.

Al 3° piano sottotetto

- a. traslazione di circa 1,30 mt verso il disimpegno del tramezzo divisorio e della relativa porta interna della 2° camera da letto;
- b. traslazione della porta interna del bagno di circa 55 cm;
- c. traslazione dei tramezzi del ripostiglio/locale tecnologico con riduzione



della superficie

**31. Appartamento Duplex Corpo C Piano 2° e 3° Sottotetto sub 75 (ex sub 33)**

Al 2° piano:

a. mancata realizzazione dei tramezzi che in progetto delimitano la camera da letto, a meno di un piccolo tratto che delimita l'angolo cottura;

Al 3° piano sottotetto

- a. traslazione di tutti i tramezzi;
- b. assenza di un piccolo tramezzo nella camera 3;
- c. assenza del tramezzo che in progetto delimita la camera 1

**32. Appartamento Duplex Corpo C Piano 2° e 3° Sottotetto sub 76 (ex sub 30)**

Al 2° piano:

a. assenza del tramezzo che delimita l'angolo cottura nel soggiorno;

Al 3° piano sottotetto

- a. mancata realizzazione delle tramezzature e delle porte interne tra l'ex loc. deposito e l'ex loc. stenditoio;
- b. assenza del tramezzo tra il wc e l'ex locale stenditoio;
- c. traslazione del tramezzo tra il wc e la camera 5;
- d. traslazione del tramezzo tra la camera 5 e il disimpegno

**14.L.2 Costi di regolarizzazione degli immobili: sanzioni amministrative**

Per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna degli immobili basta presentare una CILA postuma ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001 con il pagamento di una sanzione pari a 1000 €.

**14.M MODIFICA DELLE AREE ESTERNE: DIMENSIONI, FRAZIONAMENTO, ACCORPAMENTO E DESTINAZIONE D'USO.**

**14.M.1 Difformità rilevate negli immobili**

Esternamente si rilevano rispetto ai titoli edilizi esaminati due difformità di rilievo:

- 1. frazionamento dell'area esterna annessa all'**appartamento individuato dal sub 29**, in quanto parte risulta occupata dal binario di scorrimento del cancello



d'ingresso a proprietà di terzi

2. modifica dell'area esterna comune agli **immobili identificati dalla p.lla 1055 sub 73 e sub 14;**

#### **14.M.2 Valutazione della possibilità di sanatoria**

✓ In merito al frazionamento dell'area esterna annessa **all'appartamento individuato dal sub 29**, trattasi di opere di manutenzione straordinaria già effettuate senza presentazione di un'idonea pratica edilizia. Considerato che:

- la difformità comporta una diminuzione della superficie accessoria dell'unità immobiliare;
- l'art. 34-bis del DPR 380 e succ. mod e int. riporta tra le tolleranze esecutive per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, al comma 2 *“le irregolarità geometriche [...] a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile”* e al comma 2-bis *“il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere”*;
- la modifica della geometria della recinzione esterna è stata effettuata a causa di un errore nel progetto, che non ha tenuto conto della presenza dell'accesso ad altra proprietà nello spigolo dell'area esterna così come prevista in progetto (come visibile anche nell'estratto di mappa),

si ritiene che tale difformità rispetto alla SCIA del 2013 possa considerarsi una **TOLLERANZA ESECUTIVA**.

✓ Per quanto concerne l'area esterna recintata e pavimentata comune agli immobili identificati dalla p.lla 1055 sub 73 (derivante dall'accorpamento dei subb 13 e 37) e sub 14, avente accesso dalla Salita Calli, essa è riportata nella SCIA del 2013 ma come unica area avente:

- i due accessi oggi presenti, uno sul lato nord-ovest e l'altro sul lato nord-est;
- minori dimensioni, in quanto il lato nord est è arretrato rispetto al filo del



balcone adiacente.

Tale area è oggetto altresì della CIL prot. 5419 del 07.05.2019; nei grafici allegati alla stessa, ha una geometria un po' differente, ma le irregolarità geometriche nonché la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria costituiscono TOLLERANZA ESECUTIVA ai sensi dell'art. 34-bis comma 2 e 2bis del DPR 380/2001 così come modificato dalla Legge 105/2025 che riporta:

*“2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile”*

Nei grafici, l'area recintata risulta frazionata in tre parti:

- la prima fisicamente annessa all'immobile identificato dalla p.lla 1055 sub 14 il cui accesso avviene dal civico 7 di Salita Calli nello stato di fatto, definita “cortile condominiale” nella CIL;

- la seconda fisicamente annessa all'immobile identificato dalla p.lla 1055 sub 73 il cui accesso avviene dal civico 9 di Salita Calli nello stato di fatto, definita “cortile condominiale” nella CIL;

- la terza di proprietà condominiale, separata dalla strada e dalle aree di pertinenza da recinzione metallica e destinata all'alloggio di un serbatoio di gpl seminterrato nello stato di fatto (*cf. Allegato 15*).

Nei grafici della CIL, sono riportati la suddivisione delle tre aree esterne, rappresentata da un'unica linea, congruente con la recinzione metallica posta in opera, e il muro di delimitazione verso via Calli; nel modello della CIL, le opere vengono descritte come *“realizzazione di strisce bianche per la sosta di veicoli lungo il perimetro del fabbricato nella Salita di Via Calli”*. Dalla grafica dell'elaborato si comprende che le due aree aventi accesso dai cancelli grandi sono anch'esse adibite a posto auto; ciò è possibile perché l'art. 6- del DPR 380/2001 e succ.mod. e int. riporta tra le Attività di Edilizia libera le *“opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati”*.



Tuttavia, a parere della scrivente, la CIL non è sufficiente a regolarizzare l'area esterna in quanto:

a. le sole suddivisioni tra le tre aree, costituite da reti metalliche, nonché la pavimentazione e la destinazione a posto auto, possono essere realizzate senza richiedere un titolo edilizio, con una semplice CIL, sia per lo scarso impatto visivo sia per le dimensioni ridotte dell'intervento, anche perché nei grafici della CIL rimangono in capo alla stessa proprietà e non costituiscono, quindi, un frazionamento;

b. nello stato di fatto due delle tre aree (quelle destinate a posto auto) risultano collegate ai balconi degli appartamenti individuati dai sub 14 e sub 73 della p.lla 1055, attraverso tre gradini in lamiera bugnata piegata con struttura portante in scatolari fissati a terra con staffe, comportando l'accorpamento di unità immobiliari, intervento di manutenzione straordinaria.

Si precisa, inoltre, che:

1. le aree esterne non sono riportate nelle planimetrie catastali degli appartamenti individuati con il sub 73 e sub 14;
2. le aree esterne non hanno una propria identificazione catastale ma fanno parte dell'area individuata dalla p.lla 1055 a cui è graffato l'intero complesso immobiliare;
3. di fatto le aree esterne sono “pertinenze” dei menzionati appartamenti in quanto “destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa” (art. 817 c.c.); si ricorda, infatti, che hanno accesso attraverso un cancello in ferro da Traversa Calli, facente parte della stessa area individuata dalla p.lla 1055, e sono direttamente collegate solo ed esclusivamente ai balconi degli appartamenti menzionati attraverso tre gradini;
4. la destinazione delle aree è stata “effettuata dal proprietario della cosa principale”, cioè dalla Società Coop. Xxxxxx, 76 (art. 817 c.c.);
5. il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata (art. 2912 c.c.).

Da quanto esposto, la scrivente ritiene che **le aree esterne, costituendo di fatto non più aree comuni (pertinenza dell'intero complesso immobiliare) ma pertinenze a servizio esclusivo degli appartamenti individuati dai sub 73 e 14 della p.lla 1055, debbano ritenersi pignorate con gli stessi immobili.**



Per amore di chiarezza, si precisa che nel complesso immobiliare sono presenti anche n. 4 appartamenti, individuati dai sub 4, sub 10, sub 23 e sub 34, nonché n. 3 box auto, individuati dai sub 44, sub 63 e sub 65, non oggetto di pignoramento in quanto già alienati dalla Cooperativa Xxxxxx 76 in data antecedente, beni che vantano diritti sulle aree comuni. Però, poiché il primo atto è stato stipulato in data 28.06.2019 e la CIL è stata presentata in data 07.05.2019, all'epoca delle compravendite dei beni non oggetto della presente procedura il frazionamento era di fatto già avvenuto, anche se non si ha notizia di quando sia avvenuto l'accorpamento delle stesse agli appartamenti.

Per la regolarizzazione degli **immobili identificati dalla p.lla 1055 con i sub 73 e sub 14**, nel caso in cui le aree esterne si intendano pignorate con gli stessi, deve essere presentata una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380 e succ. mod. e int. per opere di manutenzione straordinaria quali:

- il frazionamento delle due aree esterne dall'area individuata dalla p.lla 1055; e opere di ristrutturazione edilizia quali:
- l'accorpamento delle due aree esterne agli appartamenti individuati dai sub 73 e sub 14 da cui hanno accesso, che comporta aumento di SNR senza aumento del carico urbanistico.

#### **14.M.3 Costi di regolarizzazione degli immobili: sanzioni amministrative**

Per il i calcolo degli oneri oblativi, si fa riferimento all'art. 36-bis comma 5 lett. b, che prevede una sanzione *“pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, [...] non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*.

Infatti, l'accorpamento delle aree agli appartamenti individuati dai sub 73 e sub 14 ha comportato un aumento del valore venale degli immobili per la presenza di un posto auto pertinenziale; poiché, però, la misura dello stesso deve essere valutata dal responsabile del procedimento, si calcola l'oblazione pari al *“doppio del contributo di costruzione”* così come previsto dal punto a dello stesso comma 5:

#### **Calcolo contributo costo di costruzione**



L'aliquota di incidenza per il calcolo del costo di costruzione a) + b) + c) pari al **6% (Q)**

dove il coefficiente a per caratteristiche tipologiche medie è pari a 2,5

dove il coefficiente b per destinazione residenziale è pari a 2

dove il coefficiente c per zone A-B-C è pari a 1,5 (cfr. Allegato)

Pertanto, il contributo relativo al costo di costruzione è pari a:

$$C = Vb \times Q \times (Scx0,60)$$

Per cui, per l'**immobile individuato dal sub 73** si calcola una sanzione pari a:

$$C = 248,33 \text{ €/mq} \times 6\% \times (29,23 \text{ mq} \times 0,60) = \underline{261,31 \text{ €}}$$

e il costo totale dell'oblazione da corrispondere per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 è pari a:

$$O = 2 \times (U+C) = 2 \times 261,31 \text{ €} = \underline{522,63 \text{ €}}$$

di poco superiori, quindi alla sanzione minima pari a 516,00 €.

per l'**immobile individuato dal sub 14** si calcola una sanzione pari a:

$$C = 248,33 \text{ €/mq} \times 6\% \times (28,77 \text{ mq} \times 0,60) = \underline{257,20 \text{ €}}$$

e il costo totale dell'oblazione da corrispondere per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 è pari a:

$$O = 2 \times (U+C) = 2 \times 257,20 \text{ €} = \underline{514,40 \text{ €}}$$

di poco inferiore quindi alla sanzione minima pari a 516,00 €.

Pertanto, considerando che La Legge Regionale n. 19/2001 all'art. 6 - Norme in materia di parcheggi pertinenziali riporta: *“1. La realizzazione di parcheggi, da destinare a pertinenze di unità immobiliare e da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, se conformi agli strumenti urbanistici vigenti, è soggetta a semplice denuncia di inizio attività. 2. La realizzazione di parcheggi in aree libere, anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici, ovvero nel sottosuolo di fabbricati o al pianterreno di essi, è soggetta a permesso di costruire non oneroso, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti”* e che lo stesso comma 5 dell'art. 36 bis del DPR 380/2001 stabilisce che “in caso di gratuità a norma di legge” la sanzione è pari al contributo e non al suo doppio, in via cautelativa si valuta una **sanzione pari a 600 € per entrambi gli immobili,**

In allegato è stata riportata una **tabella riepilogativa** dove per ogni immobile sono stati elencati gli abusi per ogni tipologia, le pratiche edilizie necessarie per la sanatoria, le sanzioni amministrative e le spese tecniche (cfr. Allegato 19)



## 15. Quesiti nn. 14 e 15 – Stima del complesso immobiliare e delle spese: criteri generali.

Nelle operazioni di stima, la scelta del criterio dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene. Nel caso in esame, il complesso immobiliare, ubicato nel territorio comunale di Campagna (SA), alla Via Calli lungo la SS.91, in una zona a ridosso della Frazione Quadrivio (pressappoco a 1 km), sarà stimato secondo l'aspetto economico del **valore di mercato** (“*il valore del bene è dato da quanto è prevedibile che se ne possa ricavare se posto in vendita*” – cfr. A. Puglisi/L. Puglisi – *Guida alla stima delle abitazioni* – DEI), cioè stabilendo il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere con riferimento al momento in cui viene formulata la stima.

Ovviamente, il più “probabile prezzo” dipende dal rapporto tra domanda e offerta, per cui il criterio di stima di più logica applicazione è quello di tipo **diretto** o di **stima sintetico comparativo** il quale consiste nella “*formazione della scala dei dati storici noti (prezzi) e nel successivo inserimento del bene da stimare nel <<gradino>> della scala che presenta con il bene maggiori analogie, allo scopo di determinare il dato ipotetico incognito (valore)*” (C. Forte – B. de Rossi – *Principi di economia ed estimo* – ETAS LIBRI), adottando come riferimento il **parametro superficie**. Nella formazione della scala dei dati storici, ci si deve basare sul principio dell'**ordinarietà**, escludendo i valori di immobili aventi caratteristiche eccezionali; ciò significa che “*la stima deve riferirsi a condizioni che si possono verificare normalmente, non ad eventi speciali o straordinari*” (cfr. Puglisi-Puglisi – *Guida alla stima delle abitazioni* – DEI).

In definitiva, la stima di un immobile si articola nelle seguenti fasi:

- ricerca di beni simili e dei relativi prezzi unitari;
- calcolo del valore ordinario ed eventuale correzione dello stesso per la presenza di *comodi positivi o negativi*;
- calcolo del valore reale, considerando le differenze (*aggiunte o detrazioni*) che il bene da stimare presenta rispetto alla media dei beni simili.

In particolare, i *comodi* e *scomodi* rappresentano in gran parte le caratteristiche non modificabili del bene, mentre le *aggiunte* e *detrazioni* sono apprezzamenti o deprezzamenti quantificabili attraverso operazioni di stima, quali, ad esempio: migliorie rispetto a beni ordinari o costi da sostenere per rendere gli



immobili commerciabili.

Una volta conosciuto il valore unitario della zona, è sufficiente moltiplicarlo per la superficie dell'immobile per ottenere il suo **valore ordinario**.

Per la ricerca dei valori unitari si fa riferimento alle seguenti fonti ufficiali:

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2024 - 1° Semestre;

- "Quotazioni Metroquadro" - Listino Ufficiale Salerno F.I.M.A.A. e FIAIP - Periodo di rilevazione gen/mag 2024.

per il calcolo delle superfici sono state seguite le indicazioni date dalle stesse.

In particolare, l'Agenzia del Territorio nelle "***Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare***", ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 (cfr. *Allegato 16*), stabilisce quanto segue:

- *“la misurazione dei vani principali e accessori diretti verrà determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - (queste ultime verranno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare);*

- *i muri interni e quelli perimetrali esterni che verranno computati per intero, saranno considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione verranno computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;*

- *la superficie commerciale verrà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso”.*

*Stabilisce, inoltre, i seguenti criteri per calcolare:*

*1. la superficie delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare*

*a. di ornamento: balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.04.1939). La superficie omogeneizzata per tali superfici di ornamento verrà computata come di seguito:*

- *qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori = 30% fino a mq 25;*

*10% per la quota eccedente mq 25;*

*b. di servizio: locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La superficie omogeneizzata per le superfici di servizio, invece, verrà computata nel seguente modo:*

- *qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori = 50% della superficie;*



qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori = 25% della superficie".

Invece, il "Listino Ufficiale - Quotazioni Metroquadro", indica la superficie commerciale, generalmente indicata negli annunci immobiliari, come "la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine; le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Per il computo delle superfici coperte vengono contemplati i seguenti criteri: 1) il 100% delle superfici calpestabili; 2) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti); 3) il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali. Il computo delle superfici di cui al punto 3 non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1 e 2. Per il computo delle superfici scoperte vengono utilizzati i seguenti parametri di ponderazione: il 25% di balconi e terrazze scoperti; il 35% di balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); il 35% di patii e porticati; il 60% delle verande; il 15% dei giardini di appartamento; il 10% dei giardini di ville e villini; il 10% di cantine e soffitte non abitabili; il 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo. Il computo delle superfici scoperte totali non potrà eccedere il 30% di quella coperta" (cfr. Allegato).

Il valore ordinario viene, quindi, corretto attraverso alcuni coefficienti che riflettono le diverse caratteristiche dei beni.

A tal fine, si fa riferimento alla formula:

$$V_m = V_{mu}(K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n) \times S_c + \text{aggiunte - detrazioni}$$

dove per  $V_{mu}$  s'intende il prezzo di mercato medio unitario per immobili analoghi in condizioni ordinarie, per  $S_c$  la superficie convenzionale dell'immobile, e il generico  $K_n$  esprime i *comodi* e gli *scomodi*, cioè l'apprezzamento o il deprezzamento sul mercato delle particolari caratteristiche dell'immobile (estrinseche e intrinseche).

Si riportano di seguito:

- i parametri  $K_n$ , che verranno utilizzati nella stima degli immobili a destinazione residenziale oggetto di esecuzione, per la valutazione di *comodi* e *scomodi*:

parametro  $K_1$  – caratteristiche posizionali estrinseche del fabbricato

- ubicazione rispetto alla zona: centrale, semicentrale e periferica;



- accessibilità: da strada principale, secondaria o periferica;
- vicinanza ai mezzi e ai servizi pubblici;
- possibilità di parcheggio pubblico.

parametro K<sub>2</sub> – caratteristiche intrinseche del fabbricato

- tipologia costruttiva;
- stato di manutenzione generale;
- accessibilità del fabbricato;

parametro K<sub>3</sub> – caratteristiche estrinseche della specifica unità immobiliare

- accessibilità e piano;

parametro K<sub>4</sub> – caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare

- distribuzione degli spazi interni;
- esposizione e vista
- dimensione in pianta e altezza.

parametro K<sub>5</sub> – stato di manutenzione della specifica unità immobiliare

- qualità delle finiture, degli infissi (interni e esterni) e degli impianti (elettrico, idro-termo-sanitario e del gas);
- vizi costruttivi o di manutenzione (infiltrazioni, condensa, guano di colombi, danni)

parametro K<sub>6</sub> – regolarità edilizia e/o possibilità di recupero abitativo del sottotetto della specifica unità immobiliare

- *deprezzamento per tutte le irregolarità la cui sanatoria o ripristino dello stato dei luoghi siano caratterizzate da una forte discrezionalità e quindi siano da discutere con l'Ufficio Tecnico Comunale al momento di presentazione della pratica;*
- *apprezzamento per il possesso dei requisiti per il recupero abitativo dei sottotetti (sottotetti legittimi con h media > 2,20 m)*

parametro K<sub>7</sub> – stato locativo

Per gli immobili a destinazione residenziale e box auto siti in Campagna alla Via Calli sono stati reperiti i seguenti dati:

**1. Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)** - data di riferimento: anno 2024 - 1° Semestre - con riferimento alla superficie lorda, per la zona R1 in cui sono siti gli immobili, per la zona E3, essendo gli stessi posizionati lungo la SS91 a confine con la zona R1, per la zona E2



Quadrivio, maggiormente urbanizzata, a circa 1 km:

a. zona “**RI – Extraurbana – Restante parte del territorio comunale**” del Comune di Campagna, in cui ricadono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare:

- per le **abitazioni di tipo civile** un valore unitario variabile **tra un minimo di 610 €/mq ed un massimo di 750 €/mq**;
- per i **box** un valore unitario variabile **tra un minimo di 400 €/mq ed un massimo di 540 €/mq**;
- per i **negozi** un valore unitario variabile **tra un minimo di 560 €/mq ed un massimo di 720 €/mq**;

b. zona “**E3 – Suburbana/S.Lucia - S.Maria La Nova - S. Paolo Massaria da Ambrosio**” del Comune di Campagna:

- per le **abitazioni di tipo civile** un valore unitario variabile **tra un minimo di 610 €/mq ed un massimo di 750 €/mq**;
- per i **box** un valore unitario variabile **tra un minimo di 400 €/mq ed un massimo di 540 €/mq**;
- per i **negozi** dati non disponibili;

c. zona “**E2 – Suburbana/Quadrivio-Galdo-Folcata**” del Comune di Campagna:

- per le **abitazioni di tipo civile** un valore unitario variabile **tra un minimo di 880 €/mq ed un massimo di 1200 €/mq**;
- per i **box** un valore unitario variabile **tra un minimo di 550 €/mq ed un massimo di 710 €/mq**;
- per i **negozi** un valore unitario variabile **tra un minimo di 960 €/mq ed un massimo di 1400 €/mq**;

## **2. "Quotazioni Metroquadro"** - Listino Ufficiale Salerno F.I.M.A.A. e FIAIP

- Periodo di rilevazione *Gennaio - maggio 2024* per la zona in cui sono siti gli immobili, essendo gli stessi posizionati lungo la SS91 a circa 1 km da Quadrivio, e per la zona periferica:

a. zona “**Campagna - Semicentrale – Quadrivio, Vie Piantito, Galdo, S.P. Eboli-Contursi, Vie Limitrofe e traverse**”, in cui ricadono gli immobili oggetto di esecuzione:

- per le **abitazioni di tipo civile** un valore unitario paria a **1.200,00 €/mq**;
- per i **box** un valore unitario paria a **600,00 €/mq**;



- per i **negozi** un valore unitario paria a **1.300,00 €/mq**;

b. zona "**Campagna - Periferia**":

- per le **abitazioni di tipo civile** un valore unitario paria a **800,00 €/mq**;

- per i **box** un valore unitario paria a **400,00 €/mq**;

- per i **negozi** un valore unitario paria a **550,00 €/mq**;

Si stima, pertanto, per la zona in cui sono siti gli immobili con i valori rilevati dalla **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)** un valore unitario ordinario pari a:

- **Valore unitario OMI per le abitazioni di tipo civile – 800,00 €/mq**;

- **Valore unitario OMI per i box auto – 540,00 €/mq**;

- **Valore unitario OMI per i negozi – 840,00 €/mq**;

mentre con i valori rilevati da "**Quotazioni Metroquadro**" - **Listino Ufficiale Salerno F.I.M.A.A. e FIAIP** un valore unitario ordinario pari a:

- **Valore unitario Qmq per le abitazioni di tipo civile – 850,00 €/mq**;

- **Valore unitario Qmq per i box auto – 500,00 €/mq**;

- **Valore unitario Qmq per i negozi – 800,00 €/mq**;

Si procede, quindi, alla stima dei coefficienti  $K_n$  di valutazione dei *comodi* e *scomodi* rispetto all'ordinario uguali per tutti gli immobili:

• **DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE  $K_1$  – Caratteristiche posizionali estrinseche del fabbricato**

Si precisa che nella stima dei coefficienti si è tenuto già presente che la zona è quasi esclusivamente residenziale, con pochi negozi di vicinato e solo negozi di taglio medio e medio grande quali rivendite di materiali edili, arredamento, elettrodomestici, ecc.; priva di scuole nelle vicinanze (la scuola elementare è a circa 1,2 km) e pochi negozi di prima necessità. Solo **per il locale commerciale** sarà valutato un diverso coefficiente  $K_1$ :

- Ubicazione rispetto alla zona: centrale (SS. 91); coefficiente applicato = 1,00

- Accessibilità: da strada principale MA SENZA AFFACCIO DIRETTO;  
coefficiente applicato = 0,90

- Vicinanza ai mezzi e ai servizi pubblici; coefficiente applicato = 1,00

- Possibilità di parcheggio pubblico; coefficiente applicato = 1,00

Si pondera il coefficiente  **$K_1 = 0,90$**

mentre **per abitazioni e box auto**  $K_1$  sarà uguale a:



- Ubicazione rispetto alla zona: centrale (SS. 91); coefficiente applicato = 1,00
- Accessibilità: da strada principale coefficiente applicato = 1,05
- Vicinanza ai mezzi e ai servizi pubblici; coefficiente applicato = 1,00
- Possibilità di parcheggio pubblico; coefficiente applicato = 1,00

Si pondera il coefficiente **K<sub>1</sub> = 1,05**

• **DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE K<sub>2</sub> – Caratteristiche intrinseche del fabbricato**

Da valutare per i diversi corpi di fabbrica:

✓ **CORPI A-B-C – AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO**

- Tipologia costruttiva e stato della stessa; coefficiente applicato= 1,00
- Stato di manutenzione generale; coefficiente applicato= 1,00
- Accessibilità: rampe a pendenza elevata coefficiente applicato= 0,98

Si pondera il coefficiente **K<sub>2</sub> = 0,98**

✓ **CORPI A-B-C – NEGOZIO AL PIANO TERRA**

- Tipologia costruttiva e stato della stessa; coefficiente applicato= 1,00
- Stato di manutenzione generale; coefficiente applicato= 1,00

Si pondera il coefficiente **K<sub>2</sub> = 1,00**

✓ **CORPO A**

- Tipologia costruttiva e stato della stessa; coefficiente applicato= 1,00
- Stato di manutenzione generale; coefficiente applicato= 1,00
- Accessibilità: corte chiusa e rampa di scale coefficiente applicato= 0,95

Si pondera il coefficiente **K<sub>2</sub> = 0,95**

✓ **CORPO B**

- Tipologia costruttiva e stato della stessa; coefficiente applicato= 1,00
- Stato di manutenzione generale; coefficiente applicato= 1,00
- Accessibilità: corte aperta e rampa coefficiente applicato= 0,98\*

Si pondera il coefficiente **K<sub>2</sub> = 0,98**

*\*Si precisa che solo per l'appartamento identificato dal sub 73 il coefficiente K<sub>2</sub> è valutato pari a 0,99, avendo lo stesso un ulteriore accesso indipendente dall'esterno (coefficiente accessibilità pari a 0,99).*

✓ **CORPO C\***

- Tipologia costruttiva e stato della stessa; coefficiente applicato= 1,00



- Stato di manutenzione generale; coefficiente applicato= 1,00
- Accessibilità: corte chiusa e 3 rampe di scale coefficiente applicato= 0,90

Si pondera il coefficiente **K<sub>2</sub> = 0,90**

*\*Si precisa che solo per gli appartamenti identificati dai sub 35 e sub 36 il coefficiente K<sub>2</sub> è valutato pari a 1,00, avendo gli stessi un accesso indipendente e non dal vano scale del corpo C.*

- **DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE K<sub>3</sub> – Caratteristiche estrinseche della specifica unità immobiliare**

I coefficienti scelti per **accessibilità e piano** sono uguali a:

- 0,90 per il piano rialzato del locale commerciale sub 1;
- 0,90 per il piano primo residenziale;
- 0,97 per il piano secondo residenziale;
- 1,00 per il piano terzo residenziale o pertinenziale;
- 1,05 per il piano quarto residenziale e il piano quinto pertinenziale;

mentre gli immobili del corpo C prospicienti verso sud-ovest e nord-ovest si dovranno considerare coefficienti inferiori perché sale la quota della sistemazione esterna; in particolare:

- 0,85 per il piano terra a uso residenziale degli immobili sub 35 e sub 36;
- 0,88 per il piano “primo” residenziale di sub 28 e sub 29;
- 0,90 per il piano “secondo” residenziale di sub 74-75-76 e sub 31;
- 0,97 per il piano “terzo” pertinenziale di sub 74-75-76 e sub 31;

- **DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE K<sub>4</sub> – Caratteristiche intrinseche della specifica unità immobiliare**

I coefficienti scelti per **distribuzione degli spazi interni** sono uguali a:

- **0,90** per gli immobili nei quali un vano non può avere destinazione residenziale (sub 2 e sub 5); **0,95** per gli immobili che hanno zona giorno e notte non separate o camere con superficie inferiore al minimo (sub 12-14-19-24) o privi di ottimizzazione degli spazi (sub 25-26-27-73-75), **0,95** per presenza di camere irregolari (sub 14-15-17-19-20), **0,90** per presenza di camere irregolari con una sola camera da letto (sub 18), **0,80** per forma molto irregolare dei box auto (sub 49 e sub 50);

I coefficienti scelti per **esposizione e vista** sono uguali a:



- nord e nord ovest: **0,85**; est **0,95**; sud est **0,90** ai primi due piani perché hanno il fabbricato di fronte (sub 11 e sub 16) e **0,95** al terzo piano perché hanno visuale più libera (sub 21), sud e sud-ovest **1,00**; affaccio su corte interna **0,80**;

I coefficienti scelti per **dimensione in pianta e altezza** sono uguali a:

- Per gli appartamenti: superficie da 40 a 60 mq – **1,20**; da 60 a 80 mq – **1,10**; da 80 a 120 mq – **1;00**;

Per il negozio; superficie da “media struttura di vendita” **0,90**;

- per i box auto: i deprezzamenti delle superfici se fuori norma sono calcolati nel coefficiente di regolarità edilizia; **0,95** per i box di superficie che supera in modo consistente la superficie ordinaria o per quelli di lunghezza inferiore ma nei limiti di tolleranza (sub 45-46-47-48-49-50-51-52-53-59) .

- **DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE K<sub>5</sub> – Stato di manutenzione della specifica unità immobiliare**

I coefficienti scelti per i **vizi** sono variabili a seconda della gravità dei fenomeni di infiltrazioni e condensa o altro:**0,90** per grande presenza di guano di piccioni (sub 3); **0,80** (sub 12) o **0,90** (sub 21) per fenomeni infiltrativi e di condensa importanti; **0,97** per infiltrazioni di media importanza (sub 11-15-16-19-24 49). L’eliminazione di altri danni più significativi è stata valutata come detrazione attraverso computi metrici estimativi. Per la qualità delle finiture, essendo tutte uguali e in buone condizioni di manutenzione, si valuterà per tutti gli immobili un coefficiente pari a **1,00**.

- **DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE K<sub>6</sub> – Regolarità edilizia e/o possibilità di recupero abitativo**

Sarà valutato un coefficiente pari a **0,85** (sub 2 e sub 5 P2°) o **0,90** (sub 3 e sub 6) per gli immobili aventi problematiche di vedute e/o di distanze da fabbricati ma conformi al titolo autorizzativo; un coefficiente pari a **0,70** (sub 5 PS) o **0,80** (sub 1) per gli immobili aventi problematiche di vedute e/o di distanze da fabbricati e difforni dal titolo autorizzativo; **0,90** per gli immobili aventi difformità di aree esterne.

Per i piani sottotetto aventi i requisiti per il recupero abitativo in quanto legittimi o sanabili e con h media >2,20 m si valuterà un coefficiente di



apprezzamento pari a **1,40** (tutti i sottotetti esclusi sub 5 e sub 6).

Per i box auto aventi entrambe le dimensioni inferiori alla norma sarà valutato un coefficiente pari a **0,80** (sub 43) o **0,85** (sub 38); per quelli che hanno solo la lunghezza inferiore alla norma un coefficiente pari a **0,90** (sub 39, 40 e 41) o **0,95** (sub 42 e 45).

- **DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE K<sub>7</sub> – Stato di locazione**

Sarà valutato un coefficiente pari a **0,80** per gli immobili occupati con contratto di locazione opponibile alla procedura.

Inoltre, in merito alla superficie commerciale, per quanto non previsto esplicitamente dalle indicazioni OMI e di Qmq si applicano i seguenti coefficienti ricavati dai borsini immobiliari:

- **0,50 per i sottotetti non abitabili con buone rifiniture;**

- **0,20 per i posti auto scoperti e chiusi da un cancello;**

Pertanto, il valore degli immobili sarà calcolato sia con la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate - data di riferimento: anno 2024 - 1° Semestre sia con il “Listino Ufficiale - Quotazioni Metroquadro”, Periodo di rilevazione Gennaio - maggio 2024, tenendo conto della **superficie commerciale degli immobili calcolata con i due diversi criteri (OMI e Qmq - riportate nei grafici e nella tabella di stima riepilogativa)**, dell’attuale situazione del mercato immobiliare e della determinazione dei *comodi* e *scomodi*, con la formula:

$$V_m = V_{mu} \times (K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n) \times S_c =$$

Facendo la media dei due valori, sarà possibile calcolare il Valore di Mercato del bene all’attualità con il Criterio Sintetico-Comparativo:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2$$

**I valori di mercato di tutti gli immobili sono calcolati nella allegata tabella riepilogativa di stima** (*cfr. Allegato 22*)

## **16. Quesiti nn. 14 e 15 – Stima delle unità immobiliari.**

Il Valore degli immobili nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, sarà ricavato operando le detrazioni con i costi per riportare i beni in condizioni di ordinarietà stimati nei computi allegati, relativi a:

- Opere di Completamento per gli immobili identificati dai sub 1, sub 25, sub 26 e sub 27;



- Opere di Ripristino della destinazione non residenziale dei piani sottotetto per gli immobili identificati dai sub 5, sub 6, sub 18, sub 31, sub 74, sub 75 e sub 76;
- Opere di Ripristino della destinazione residenziale per gli immobili identificati dai sub 25, sub 26, sub 27, sub 74, sub 75 e sub 76;
- Opere di rimozione dei danni per gli immobili identificati dai sub 25 (guano) e sub 31 (pavimentazione divelta e rotture di intonaco);
- Sanzioni amministrative e spese tecniche per la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili.

I costi sono stati stimati nei Computi metrici allegati redatti in base al **Prezzario delle OO. PP. approvato con Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 041 del 10.01.2024 (pubblicata sul BURC n. 07 del 16.01.2024).**

Pertanto, per i diversi immobili sono stati ricavati i seguenti valori, applicando i coefficienti calcolati con i criteri esposti alla Superficie OMI e alla Superficie  $Q_{mq}$ , e applicando le opportune detrazioni, il tutto calcolato nella Tabella riepilogativa di stima (cfr. Allegato 22):

**1. LOCALE COMMERCIALE SUB 1 -  $V_{SUB1}$  = 273.113,35 € ≈ 273.000,00 €**

VALORE STIMATO: 560.865,27€

DETRAZIONI:

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| 1- Opere di Completamento come da progetto (SCIA 2013)                                | <b><u>228.321,25 €</u></b> |
| 2- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative) | <b><u>9.200,00 €</u></b>   |

**CORPO A**

**2. APPARTAMENTO SUB 2 - 1° PIANO-  $V_{SUB2}$  = 47.675,21€ ≈ 48.000,00 €**

VALORE STIMATO: 52.925,21€

DETRAZIONI:

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative) | <b><u>5.250,00 €</u></b> |
|---|--------------------------|

**3. APPARTAMENTO SUB 3 - 1° PIANO -  $V_{SUB3}$  = 42.834,89 € ≈ 43.000,00 €**

VALORE STIMATO: 47.084,89€

DETRAZIONI:



1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)

**4.250,00 €**

**4. IMMOBILE SUB 5 - 2°-3° PIANO SOTTOTETTO -  $V_{SUB5} = 75.973,07€$**

**≈ 76.000,00 €**

APPARTAMENTO AL 2° PIANO -  $VA_5 = 58.828,41 €$

DEPOSITO/STENDITOIO AL 3° PIANO SOTTOTETTO -  $VA_5 = 22.894,66 €$

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali, sanzioni amministrative e costi di ripristino della destinazione non residenziale del piano sottotetto pari a 488,00 €)

**5.750,00 €**

**5. IMMOBILE SUB 6 - 2°-3° PIANO SOTTOTETTO-  $V_{SUB6} = 65.300,82 €$**

**65.500,00 €**

APPARTAMENTO AL 2° PIANO -  $V_{A6} = 53.485,50 €$

DEPOSITO/STENDITOIO AL 3° PIANO SOTTOTETTO -  $V_{A6} = 21.065,32 €$

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali, sanzioni amministrative e costi di ripristino della destinazione non residenziale del piano sottotetto pari a 488,00 €)

**9.250,00 €**

**6. APPARTAMENTO SUB 7 - 2° PIANO -  $V_{SUB7} = 52.957,19 €$**  **53.000,00 €**

VALORE STIMATO: 57.207,19 €

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)

**4.250,00 €**

**7. APPARTAMENTO SUB 8 - 2° PIANO -  $V_{SUB8} = 38.479,25 €$**  **38.500,00 €**

VALORE STIMATO: 42.729,25 €

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)

**4.250,00 €**

**8. APPARTAMENTO SUB 9 - 3° PIANO -  $V_{SUB9} = 55.726,49 €$**  **≈ 56.000,00 €**

VALORE STIMATO: 58.976,49 €



DETRAZIONI:

- 1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)  
**3.250,00 €**

**CORPO B**

**9. APPARTAMENTO SUB 11 - 1° PIANO -  $V_{SUB11}=48.682,55€ \approx 49.000,00€$**

VALORE STIMATO: 51.932,55 €

DETRAZIONI:

- 1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)  
**3.250,00 €**

**10. APPARTAMENTO SUB 12- 1° PIANO- $V_{SUB12}=39.744,56 € \approx 40.000,00€$**

VALORE STIMATO: 43.994,56 €

DETRAZIONI:

- 1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)  
**4.250,00 €**

**11. APPARTAMENTO SUB 73-1° PIANO  $V_{SUB73}=69.270,36 € \approx 69.500,00€$**

VALORE STIMATO: 75.120,36 €

DETRAZIONI:

- 1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)  
**5.850,00 €**

**12. APPARTAMENTO SUB 14 1° PIANO  $V_{SUB14}=53.718,78 € \approx 54.000,00€$**

VALORE STIMATO: 58.068,78 €

DETRAZIONI:

- 1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)  
**4.350,00 €**

**13. APPARTAMENTO SUB 15 1° PIANO -  $V_{SUB15}=41.035,07€ \approx 41.000,00 €$**

VALORE STIMATO: 44.285,07 €

DETRAZIONI:

- 1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)



**3.250,00 €**

**14. APPARTAMENTO SUB 16 2° PIANO -  $V_{SUB16} = 40.526,61 € \approx 40.500,00 €$**

VALORE STIMATO: 44.776,61 €

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)

4.250,00 €

**15. APPARTAMENTO SUB 17 2° PIANO -  $V_{SUB17} = 45.850,83 € \approx 46.000,00 €$**

VALORE STIMATO: 49.100,83 €

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)

**3.250,00 €**

**16. IMMOBILE SUB 18 -  $V_{SUB18} = 81.736,66 € \approx 82.000,00 €$**

APPARTAMENTO AL 2° PIANO –  $VA18 = 56.702,62 €$

DEPOSITO/STENDITOIO AL 3° PIANO SOTTOTETTO –  $VA18 = 34.384,04 €$

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali, sanzioni amministrative e costi di Ripristino della destinazione non residenziale al 3° piano) **9.350,00 €**

**17. APPARTAMENTO SUB 19 2° PIANO -  $V_{SUB19} = 51.950,16 € \approx 52.000,00 €$**

VALORE STIMATO: 55.200,16 €

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)

3.250,00 €

**18. APPARTAMENTO SUB 20 2° PIANO -  $V_{SUB20} = 42.994,65 € \approx 43.000,00 €$**

VALORE STIMATO: 47.244,65€

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)

4.250,00 €



**19. APPARTAMENTO SUB 21 3° PIANO -  $V_{SUB21} = 42.974,09 \text{ €} \approx 43.000,00 \text{ €}$**

VALORE STIMATO: 47.224,09€

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)

**4.250,00 €**

**20. APPARTAMENTO SUB 22 3° PIANO -  $V_{SUB22} = 29.928,19 \text{ €} \approx 30.000,00 \text{ €}$**

VALORE STIMATO: 33.178,19 €

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)

**3.250,00 €**

**21. APPARTAMENTO SUB 24 3° PIANO -  $V_{SUB24} = 45.309,62 \text{ €} \approx 45.500,00 \text{ €}$**

VALORE STIMATO: 48.559,62 €

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)

**3.250,00 €**

**22. IMMOBILE SUB 25 -  $V_{SUB25} = 89.339,11 \text{ €} \approx 89.500,00 \text{ €}$**

APPARTAMENTO AL 4° PIANO –  $VA25 = 97.051,80 \text{ €}$

DEPOSITO/STENDITOIO AL 5° PIANO SOTTOTETTO –  $VA25 = 72.295,21 \text{ €}$

DETRAZIONI:

1. Costi dei lavori di completamento dell'appartamento al IV piano **22.007,49 €**

2. Costi di sostituzione del pavimento, al IV piano, rovinato dal guano dei piccioni

**6.161,10 €**

3. Costi di sostituzione dei radiatori, al IV piano, rovinati dal guano dei piccioni

**250,00 €**

4. Costi necessari per rendere l'appartamento, al IV piano, abitabile con la realizzazione delle camere previste nella SCIA del 2013 (v. grafici) **2.982,98 €**

5. Costi di completamento, al IV piano, consistenti nella realizzazione dei muretti di separazione dal lastrico solare di copertura con corpo scala A (quota di ½) **283,94 €**

6. Costi dei lavori di completamento sottotetto pertinenziale al V piano **28.614,12€**



7. Costi di completamento consistenti nella realizzazione dei muretti di separazione dal terrazzino, al V piano, del deposito sottotetto sub 27 (quota di ½) **75,69 €**

8. Costi di regolarizzazione dell'immobile (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative) **6.350,00 €**

**23. IMMOBILE SUB 26 -  $V_{SUB26} = 100.454,35 € \approx 100.500,00 €$**

APPARTAMENTO AL 4° PIANO – VA26 = 89.085,95 €

DEPOSITO/STENDITOIO AL 5° PIANO SOTTOTETTO – VA26 = 53.350,63 €

DETRAZIONI:

1. Costi dei lavori di completamento dell'appartamento al IV piano **1.578,57 €**

2. Costi necessari per rendere l'appartamento, al IV piano, abitabile con la realizzazione delle camere previste nella SCIA del 2013 (v. grafici) **1.654,25 €**

3. Costi dei lavori di completamento sottotetto pertinenziale al V piano **23.514,91€**

4. Costi di regolarizzazione dell'immobile (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative) **9.350,00 €**

**24. IMMOBILE SUB 27 -  $V_{SUB27} = 102.789,74 € \approx 103.000,00 €$**

APPARTAMENTO AL 4° PIANO – VA27 = 97.956,44 €

DEPOSITO/STENDITOIO AL 5° PIANO SOTTOTETTO – VA26 = 71.639,29 €

DETRAZIONI:

1. Costi dei lavori di completamento dell'appartamento al IV piano **18.096,61 €**

2. Costi necessari per rendere l'appartamento, al IV piano, abitabile con la realizzazione delle camere previste nella SCIA del 2013 (v. grafici) **6.408,01 €**

3. Costi dei lavori di completamento sottotetto pertinenziale al V piano **22.104,93 €**

4. Costi di completamento consistenti nella realizzazione dei muretti di separazione dal terrazzino, al V piano, del deposito sottotetto sub 25 (quota di ½) **75,69 €**

6. Costi di regolarizzazione dell'immobile (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative) **9.850,00 €**

**25. APPARTAMENTO SUB 28 1° PIANO -  $V_{SUB28} = 64.083,03 € \approx 64.000,00 €$**

VALORE STIMATO: 68.333,03 €

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)



**4.250,00 €**

**26. APPARTAMENTO SUB 29 1° PIANO -  $V_{SUB29} = 64.880,30 € \approx 65.000,00 €$**

VALORE STIMATO: 69.130,30 €

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)

**4.250,00 €**

**27. APPARTAMENTO SUB 35 1° PIANO -  $V_{SUB35} = 28.850,40 € \approx 29.000,00 €$**

VALORE STIMATO: 33.150,40 €

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)

**4.300,00 €**

**28. APPARTAMENTO SUB 36 1° PIANO -  $V_{SUB36} = 23.037,96 € \approx 23.000,00 €$**

VALORE STIMATO: 26.787,96 €

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)

**3.750,00 €**

**29. IMMOBILE SUB 31 -  $V_{SUB31} = 67.225,66 € \approx 67.500,00 €$**

APPARTAMENTO AL 2° PIANO -  $VA31 = 47.501,02 €$

DEPOSITO/STENDITOIO AL 3° PIANO SOTTOTETTO -  $VA31 = 30.859,11 €$

DETRAZIONI:

2-Costi per la rimozione dei danni al 2° piano **1.872,52 €**

3- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali, sanzioni amministrative e

costi di ripristino della destinazione non residenziale sottotetto 3° piano) **8.850,00 €**

**30. IMMOBILE SUB 74 -  $V_{SUB74} = 76.245,85 € \approx 76.500,00 €$**

APPARTAMENTO AL 2° PIANO -  $VA74 = 48.103,95 €$

DEPOSITO/STENDITOIO AL 3° PIANO SOTTOTETTO -  $VA74 = 36.441,90 €$

DETRAZIONI:

1 - Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali, sanzioni amministrative)



costi necessari per rendere l'appartamento, al II piano, abitabile con la realizzazione delle camere previste nella SCIA del 2013 - 623,13 €, costi di Ripristino della destinazione non residenziale al sottotetto 3° piano - 385,00 € - v. grafici e computi)

**8.500,00 €**

**31. IMMOBILE SUB 75 -  $V_{SUB75} = 56.750,29 € \approx 57.000,00 €$**

APPARTAMENTO AL 2° PIANO - VA75 = 38.974,71 €

DEPOSITO/STENDITOIO AL 3° PIANO SOTTOTETTO - VA74 = 29.675,58 €

DETRAZIONI:

1 - Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali, sanzioni amministrative, costi necessari per rendere l'appartamento, al II piano, abitabile con la realizzazione delle camere previste nella SCIA del 2013 - 3.566,68 €, Costi di Ripristino della destinazione non residenziale al sottotetto 3° piano - 365,00 € (v. grafici e computi)

**11.900,00 €**

**32. IMMOBILE SUB 76 -  $V_{SUB76} = 83.488,54 € \approx 83.500,00 €$**

APPARTAMENTO AL 2° PIANO - VA76 = 48.491,00 €

DEPOSITO/STENDITOIO AL 3° PIANO SOTTOTETTO - VA76 = 43.497,54 €

DETRAZIONI:

Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali, sanzioni amministrative Costi di Ripristino della destinazione non residenziale al sottotetto 3° piano 750,00 €

**8.500,00 €**

**BOX AUTO**

**33. BOX AUTO SUB 38 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB38} = 3.209,29 € \approx 3.200,00 €$**

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)

**3.250,00 €**

**34. BOX AUTO SUB 39 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB39} = 2.152,05 \approx 2.200,00 €$**

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)

**3.250,00 €**



**35. BOX AUTO SUB 40 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB40} = 3.989,32 \text{ €} \approx 4.000,00\text{€}$**

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)  
**3.250,00 €**

**36. BOX AUTO SUB 41 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB41} = 5.948,67 \approx 6.000,00\text{€}$**

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)  
**3.250,00 €**

**37. BOX AUTO SUB 42 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB42} = 10.380,90\text{€} \approx 10.400,00\text{€}$**

**38. BOX AUTO SUB 43 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB43} = 2.837,73\text{€} \approx 2.900,00\text{€}$**

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)  
**3.250,00 €**

**39. BOX AUTO SUB 45 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB45} = 8.289,92\text{€} \approx 8.300,00\text{€}$**

**40. BOX AUTO SUB 46 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB46} = 11.455,63\text{€} \approx 11.500,00\text{€}$**

**41. BOX AUTO SUB 47 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB47} = 7.323,55 \approx 7.300,00\text{€}$**

**42. BOX AUTO SUB 48 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB48} = 9.049,22 \approx 9.000,00\text{€}$**

**43. BOX AUTO SUB 49 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB49} = 13.956,82\text{€} \approx 14.000,00\text{€}$**

DETRAZIONI:

1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)  
**2.050,00 €**

**44. BOX AUTO SUB 50 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB50} = 15.184,28\text{€} \approx 15.200,00\text{€}$**

DETRAZIONI:



1- Costi di regolarizzazione (Pratiche Edilizie, catastali e sanzioni amministrative)

**2.050,00 €**

**45. BOX AUTO SUB 51 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB51}=16.009,83€ \approx 16.000,00€$**

**46. BOX AUTO SUB 52 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB52}=16.540,93€ \approx 16.500,00€$**

**47. BOX AUTO SUB 53 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB53}=18.081,74€ \approx 18.100,00€$**

**48. BOX AUTO SUB 54 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB54}=9.668,90€ \approx 9.700,00€$**

**49. BOX AUTO SUB 55 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB455}=9.294,34€ \approx 9.300,00€$**

**50. BOX AUTO SUB 56 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB56}=9.128,46 \approx 9.100,00€$**

**51. BOX AUTO SUB 57 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB57}=7.105,86€ \approx 7.100,00€$**

**52. BOX AUTO SUB 58 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB58}=9.494,27€ \approx 9.500,00€$**

**53. BOX AUTO SUB 59 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB59}=12.298,67€ \approx 12.300,00€$**

**54. BOX AUTO SUB 60 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB60}=8.962,59€ \approx 9.000,00€$**

**55. BOX AUTO SUB 61 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB61}=9.006,17€ \approx 9.000,00€$**

**56. BOX AUTO SUB 62 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB462}=9.602,01€ \approx 9.600,00€$**

**57. BOX AUTO SUB 64 PIANO INTERRATO-  $V_{SUB64}=10.104,88€ \approx 10.100,00€$**



## **17. Quesiti nn. 8 e 15 – Stima degli Oneri dell’Aggiudicatario e del più probabile canone di locazione degli immobili.**

### **17.1 Stima degli Oneri dell’Aggiudicatario**

Vanno, inoltre, calcolati gli **Oneri dell’Aggiudicatario** oltre a quelli di regolarizzazione degli immobili, quali le **spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta** rinvenuti negli immobili oggetto di esecuzione. Poiché quasi tutti gli immobili sono locati per cui i beni mobili presenti sono di proprietà di terzi, occorre valutare tali oneri solo per l’immobile sito al primo piano del corpo B, identificato dal sub 11, locato con alcuni mobili in comodato d’uso in particolare la cucina, due poltrone, una cassetiera, reti e materassi), allo stato attuale ammobiliato. Il perito considerando:

- quanto rinvenuto nell’immobile oggetto di esecuzione;
- i preventivi analizzati sul web per smaltire i mobili con una ditta di sgomberi, che comprendono la rimozione e il trasporto a discarica (Costo per smaltire i mobili - prezzo minimo: 44 €; prezzo medio: 119 €; prezzo massimo: 194 €);
- che i prezzi si abbattano con le quantità;
- che il lavoro di n.2 operai per n.2 giorni (adottando i costi orari della manodopera edile convalidati dall’Ufficio Provinciale del Lavoro di Salerno nell’Ottobre 2019 di 28,23 €/h per operaio comune) è pari a circa 900,00 €;

quantifica **le spese di rimozione dei beni mobili in comodato d’uso (così come descritti dall’occupante l’immobile) presenti nell’appartamento in esame in 1.500,00 €**, qualora la Cooperativa XXXXXX non provveda essa stessa allo sgombero.

### **17.2 Stima del canone di locazione degli immobili**

Per quanto riguarda **il più probabile canone di locazione degli immobili**, per la ricerca dei valori unitari si farà riferimento alle stesse fonti ufficiali utilizzate per il calcolo dei valori di stima:

- **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate** - data di riferimento: anno 2024 - 1° Semestre;
- **"Quotazioni Metroquadro"** - Listino Ufficiale Salerno F.I.M.A.A. e FIAIP - Periodo di rilevazione gen/mag 2024.

valori unitari che saranno moltiplicati per le superfici convenzionali dei diversi



immobili trovate seguendo le stesse indicazioni per il calcolo delle superfici e applicando gli stessi coefficienti già trovati nelle operazioni di stima ad esclusione di:

K<sub>6</sub> – regolarità edilizia e/o possibilità di recupero abitativo dei sottotetti;

K<sub>7</sub> – stato di locazione

non influenti nella locazione degli immobili.

Le richiamate fonti ufficiali riportano i seguenti dati:

1. l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2024, per la zona "RI – Extraurbana – Restante parte del territorio comunale" del Comune di Campagna, in cui ricadono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, riporta con riferimento alla superficie lorda:

- per i negozi un valore unitario di locazione mensile variabile tra un minimo di **2,70 €/mq** ed un massimo di **3,80 €/mq**;

- per le abitazioni di tipo civile un valore unitario di locazione mensile variabile tra un minimo di **1,40 €/mq** ed un massimo di **1,80 €/mq**;

- per i box un valore unitario di locazione mensile variabile tra un minimo di **1,60 €/mq** ed un massimo di **2,00 €/mq** (cfr. *Allegato*).

Poiché gli immobili si trovano lungo la SS91 a ridosso della zona E3 e a poca distanza dalla zona E2 (Quadrivio) risulta utile riportare anche i seguenti valori:

2. l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2024, per la zona "E3 – Suburbana/S.Lucia - S.Maria La Nova - S. Paolo Massaria da Ambrosio" del Comune di Campagna riporta con riferimento alla superficie lorda:

- per i negozi valori non disponibili;

- per le abitazioni di tipo civile un valore unitario di locazione mensile variabile tra un minimo di **1,40 €/mq** ed un massimo **1,80 €/mq**;

- per i box un valore unitario di locazione mensile variabile tra un minimo di **1,60 €/mq** ed un massimo di **2,00 €/mq** (cfr. *Allegato N. 4*);

3. l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2024, per la zona "E2 – Suburbana/Quadrivio-Galdo-Folcata" del Comune di Campagna riporta con riferimento alla superficie lorda:

- per i negozi un valore unitario di locazione mensile variabile tra un minimo di **4,30 €/mq** ed un massimo di **6,20 €/mq**;



- per le abitazioni di tipo civile un valore unitario di locazione mensile variabile tra un minimo di **2,10 €/mq** ed un massimo di **3,00 €/mq**;

- per i box un valore unitario di locazione mensile variabile tra un minimo di **2,10 €/mq** ed un massimo di **3,10 €/mq** (cfr. *Allegato*);

4. Il Listino Ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Salerno (FIAIP) e della F.I.M.A.A. relativo al periodo gennaio- maggio 2024 riporta per la zona “Campagna - Periferia”, in cui ricadono gli immobili oggetto di esecuzione, un valore unitario di locazione mensile pari a **2,50 €/mq** per le abitazioni di tipo civile e a **1,50 €/mq** per i box

5. Il Listino Ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Salerno (FIAIP) e della F.I.M.A.A. relativo al periodo gennaio - maggio 2024 riporta per la zona “Campagna - Semicentrale – Quadrivio, Vie Piantito, Galdo, S.P. Eboli-Contursi, Vie Limitrofe e traverse”, a poca distanza dalla quale sono siti gli immobili oggetto di esecuzione, un valore unitario di locazione mensile pari a **3,50 €/mq** per le abitazioni di tipo civile e a **2,50 €/mq** per i box (cfr. *Allegato*).

Si stima, pertanto, per la zona in cui sono siti gli immobili con i valori rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (OMI) un valore unitario ordinario pari a:

- Valore unitario OMI per i negozi – 4,00 €/mq;
- Valore unitario OMI per le abitazioni di tipo civile – 1,90 €/mq;
- Valore unitario OMI per i box auto – 2,00 €/mq;

mentre con i valori rilevati da "Quotazioni Metroquadro" - Listino Ufficiale Salerno F.I.M.A.A. e FIAIP un valore unitario ordinario pari a:

- Valore unitario Qmq per i negozi – 3,50 €/mq;
- Valore unitario Qmq per le abitazioni di tipo civile – 3,50 €/mq;
- Valore unitario Qmq per i box auto – 2,00 €/mq;

Pertanto, considerando le superfici commerciali e le caratteristiche degli immobili valutate dai coefficienti  $K_n$  si valutano i valori di locazione mensile degli immobili siti nel complesso immobiliare censito in Catasto del comune di Campagna al foglio 77 con la particella n. 1055 e oggetto della presente esecuzione riportate nelle tabelle che seguono, suddivise per corpo di fabbrica.











## 18. Formazione dei lotti di vendita

Per la formazione dei lotti di vendita si cercherà di rispettare quelle che sono state le volontà della proprietà nonché la consuetudine nel tempo. Infatti dal 1° accatastamento presentato con Tipo Mappale n. 82691 del 20.03.2014 risultavano i seguenti abbinamenti tra appartamenti e box auto, in quanto riportati sulla stessa planimetria catastale con lo stesso numero di subalterno.

*appartamento sub 2 e box sub 42;*  
*appartamento sub 3 e box sub 59;*  
*appartamento sub 5 e box sub 39;*  
*appartamento sub 6 e box sub 57;*  
*appartamento sub 7 e box sub 44;*  
*appartamento sub 8;*  
*appartamento sub 9 e box sub 55;*  
*appartamento sub 11 e box sub 56;*  
*appartamento sub 12 e box sub 61;*  
*appartamento sub 13;*  
*appartamento sub 14;*  
*appartamento sub 15 e box sub 41;*  
*appartamento sub 16 e box sub 47;*  
*appartamento sub 17 e box sub 48;*  
*appartamento sub 18 e box sub 64;*  
*appartamento sub 19 e box sub 40;*  
*appartamento sub 20 e box sub 46;*  
*appartamento sub 21 e box sub 45;*  
*appartamento sub 22 e box sub 43;*  
*appartamento sub 24 e box sub 62;*  
*appartamento sub 25 e box sub 51;*  
*appartamento sub 26 e box sub 50;*  
*appartamento sub 27 e box sub 49;*  
*appartamento sub 28 e box sub 60;*  
*appartamento sub 29 e box sub 58;*  
*appartamento sub 30 e box sub 52;*  
*appartamento sub 31 e box sub 53;*  
*appartamento sub 32 e box sub 38;*  
*appartamento sub 33 e box sub 54;*  
*appartamento sub 35;*  
*appartamento sub 36;*  
*appartamento sub 37;*

gli stessi abbinamenti che sono riportati nel frazionamento del mutuo del 22.01.2010 (Annotazione n. 100 del 16.01.2015):

- Unità negoziale n. 1: **appartamento sub 2 e box sub 42;**
- Unità negoziale n. 2: **appartamento sub 3 e box sub 59;**
- Unità negoziale n. 4: **appartamento sub 5 e box sub 39;**
- Unità negoziale n. 5: **appartamento sub 6 e box sub 57;**
- Unità negoziale n. 6: **appartamento sub 7 e box sub 44;**
- Unità negoziale n. 7: **appartamento sub 8;**



- Unità negoziale n. 8: **appartamento sub 9 e box sub 55;**
- Unità negoziale n. 10: **appartamento sub 11 e box sub 56;**
- Unità negoziale n. 11: **appartamento sub 12 e box sub 61;**
- Unità negoziale n. 12: **appartamento sub 13;**
- Unità negoziale n. 13: **appartamento sub 14;**
- Unità negoziale n. 14: **appartamento sub 17 e box sub 48;**
- Unità negoziale n. 15: **appartamento sub 18 e box sub 64;**
- Unità negoziale n. 16: **appartamento sub 19 e box sub 40;**
- Unità negoziale n. 17: **appartamento sub 20 e box sub 46;**
- Unità negoziale n. 18: **appartamento sub 21 e box sub 45;**
- Unità negoziale n. 19: **appartamento sub 22 e box sub 43;**
- Unità negoziale n. 21: **appartamento sub 24 e box sub 62;**
- Unità negoziale n. 22: **appartamento sub 25 e box sub 51;**
- Unità negoziale n. 23: **appartamento sub 26 e box sub 50;**
- Unità negoziale n. 24: **appartamento sub 27 e box sub 49;**
- Unità negoziale n. 25: **appartamento sub 28 e box sub 60;**
- Unità negoziale n. 26: **appartamento sub 29 e box sub 58;**
- Unità negoziale n. 27: **appartamento sub 30 e box sub 52;**
- Unità negoziale n. 28: **appartamento sub 31 e box sub 53;**
- Unità negoziale n. 29: **appartamento sub 32 e box sub 38;**
- Unità negoziale n. 30: **appartamento sub 33 e box sub 54;**
- Unità negoziale n. 32: appartamento sub 35;
- Unità negoziale n. 33: appartamento sub 36;
- Unità negoziale n. 34: appartamento sub 37\*

e nel frazionamento del mutuo del 17.12.2013 (Annotazione n. 104 del 16.01.2015).

- Unità negoziale n. 2: **appartamento sub 15 e box sub 41;**
- Unità negoziale n. 3: **appartamento sub 16 e box sub 47.**

Attualmente, risultano **OCCUPATI IN VIRTU' DI CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE ALLA PROCEDURA** i seguenti immobili:

- **appartamento sub 8** (2° piano corpo A);
- **appartamento sub 11** (1° piano corpo B) e **box auto sub 39 -;**
- **appartamento sub 73** (1° piano corpo B);
- **appartamento sub 15**(1° piano corpo B);
- **appartamento sub 16** (2° piano corpo B);
- **appartamento sub 20** (2° piano corpo B);
- **appartamenti sub 21 e sub 22** (3° piano corpo B) e **box auto sub 47;**
- **appartamento sub 24** (3° piano corpo B);
- **appartamento sub 35** (1° piano corpo C);
- **appartamento sub 36** (1° piano corpo C);
- **appartamento sub 76** (ex sub 30 - 2° e 3° piano sottotetto corpo C) e **box auto sub 57;**

**e OCCUPATI IN VIRTU' DI CONTRATTO TRANSITORIO DI LOCAZIONE**

gli immobili:

- **appartamento sub 2** (1° piano corpo A) e **box auto sub 40;**
- **appartamento sub 3** (1° piano corpo A) e **box auto sub 43 e sub 46;**



- **appartamento sub 5** (2° e 3° piano sottotetto corpo A) e **box auto sub 45**;
- **appartamento sub 6** (2° e 3° piano sottotetto corpo A) e **box auto sub 41**;
- **appartamento sub 7** (2° piano corpo A) e **box auto sub 42**;
- **appartamento sub 14** (1° piano corpo B);
- **appartamento sub 17** (2° piano corpo B);
- **appartamento sub 18** (2° piano corpo B) e **box auto sub 64**;
- **appartamento sub 19** (2° piano corpo B);
- **appartamento sub 28** (1° piano corpo C) e **box auto sub 62**;
- **appartamento sub 29** (1° piano corpo C);
- **appartamento sub 31** (2° e 3° piano sottotetto corpo C) e **box auto sub 53** —;
- **appartamento sub 74** (ex sub 32 2° e 3° piano sottotetto corpo C) e **box auto sub 48** ;
- **appartamento sub 75** (ex sub 33 - 2° e 3° piano sottotetto corpo C) e **box auto sub 61**;
- **box auto sub 52**;
- **box auto sub 54**;
- **box auto sub 59**;

. Considerando che sono oggetto di esecuzione n. 1 locale commerciale, n. 31 appartamenti (di cui n. 10 con sottotetto) e n. 25 box auto, è evidente che n. 6 appartamenti non avranno un box auto di pertinenza. Per la formazione dei n. 31 lotti di vendita residenziali, di cui 25 comprensivi di box pertinenziali, si ritiene giusto seguire i seguenti criteri:

- rispettare prioritariamente gli abbinamenti degli immobili oggetto di locazione opponibile alla procedura;
- rispettare gli abbinamenti degli immobili oggetto di locazione transitoria;
- in via subordinata rispettare gli abbinamenti riportati nell'accatastamento del complesso immobiliare e nei frazionamenti dei due mutui richiesti;
- prioritariamente non assegnare un box auto agli immobili che sono dotati di area esterna;
- in via subordinata non assegnare un box auto agli immobili di taglio piccolo:

Da quanto esposto, considerando che per dimensioni, scelte di abbinamento nell'accatastamento e nel frazionamento del mutuo, e per storia locativa gli immobili privi di box rimangono gli appartamenti sub 8 -73-14 -22 - 35 e 36, gli appartamenti oggetto delle locazioni opponibili alla procedura (CO) e dei contratti transitori (CT) i cui abbinamenti saranno rispettati sono i seguenti:

- **appartamento sub 2** (1° piano corpo A) e **box auto sub 40**; (CT)
- **appartamento sub 3** (1° piano corpo A) e **box auto sub 43 e sub 46**(CT);
- **appartamento sub 5** (2° e 3° piano sottotetto corpo A) e **box auto sub 45** (CT);
- **appartamento sub 6** (2° e 3° piano sottotetto corpo A) e **box auto sub 41** (CT);
- **appartamento sub 7** (2° piano corpo A) e **box auto sub 42** (CT);
- **appartamento sub 8** (2° piano corpo A; (CO)
- **appartamento sub 11** (1° piano corpo B) e **box auto sub 39** -;(CO)



- **appartamento sub 73** (1° piano corpo B); (CO)
- **appartamento sub 14** (1° piano corpo B) (CT);
- **appartamento sub 18** (2° piano corpo B) e **box auto sub 64**;
- **appartamenti sub 21** (3° piano corpo B) e **box auto sub 47**; (CO)
- **appartamento sub 22** (3° piano corpo B); (CO)
- **appartamento sub 28** (1° piano corpo C) e **box auto sub 62**(CT);
- **appartamento sub 31** (2° e 3° piano sottotetto corpo C) e **box auto sub 53** (CT);
- **appartamento sub 74** (ex sub 32 2° e 3° piano sottotetto corpo C) e **box auto sub 48**(CT);
- **appartamento sub 75** (ex sub 33 - 2° e 3° piano sottotetto corpo C) e **box auto sub 61** (CT);
- **appartamento sub 35** (1° piano corpo C); (CO)
- **appartamento sub 36** (1° piano corpo C); (CO)
- **appartamento sub 76** (ex sub 30 - 2° e 3° piano sottotetto corpo C) e **box auto sub 57**; (CO)

ai quali si aggiungono gli immobili liberi con le pertinenze già previste nel 1° accatastamento e nel frazionamento del mutuo:

- **appartamento sub 9** (3° piano corpo A) e **box auto sub 55**;
- **appartamento sub 25** (4° e 5° piano sottotetto corpo B) e **box auto sub 51**;
- **appartamento sub 26** (4° e 5° piano sottotetto corpo B) e **box auto sub 50**;
- **appartamento sub 27** (4° e 5° piano sottotetto corpo B) e **box auto sub 49**;

Per cui, è necessario abbinare dei box auto solo ai seguenti appartamenti oggetto delle locazioni opponibili alla procedura (CO) e dei contratti transitori (CT) i

- **appartamento sub 15**(1° piano corpo B); (CO)
- **appartamento sub 16** (2° piano corpo B); (CO)
- **appartamento sub 17** (2° piano corpo B) (CT);
- **appartamento sub 19** (2° piano corpo B) (CT);
- **appartamento sub 20** (2° piano corpo B) (CO);
- **appartamento sub 24** (3° piano corpo B); (CO)
- **appartamento sub 29** (1° piano corpo C) (CT);

nonché

- **appartamento sub 12** (1° piano corpo B) libero

per un totale di n. 8 appartamenti

I box non ancora abbinati ad appartamenti sono i **box auto sub 38-56-58-60** (liberi)-**43** (locato con contratto transitorio insieme al sub 46 come pertinenza del sub 3), **sub 52 – 54 e 59** (locati con contratto transitorio) [n 8 box auto].

Poiché non è possibile ripristinare con essi l’abbinamento dell’accatastamento e del frazionamento del mutuo, come unico criterio viene scelto quello dimensionale, abbinando i box auto più piccoli agli appartamenti più piccoli.

- **appartamento sub 12** (1° piano corpo B) (L) e **box auto sub 59** (CT);
- **appartamento sub 15** (1° piano corpo B) (CO) e **box auto sub 54** (CT);
- **appartamento sub 16** (2° piano corpo B) (CO) e **box auto sub 56** (L);
- **appartamento sub 17** (2° piano corpo B) (CT) e **box auto sub 38** (L);
- **appartamento sub 19** (2° piano corpo B) (CT) e **box auto sub 43** (CT);



- appartamento sub 20 (2° piano corpo B) (CT) e box auto sub 58 (L);
- appartamento sub 24 (3° piano corpo B) (CO) e box auto sub 60 (L);
- appartamento sub 29 (1° piano corpo C) (CT) e box auto sub 52 (L);

Per tutto quanto esposto si formeranno n. **32 lotti di vendita**:

**Lotto n. 1** – Negozio sub 1 al piano terra;

**Lotto n. 2** – Appartamento sub 2 al 1° piano del Corpo A

Box auto sub 40 al piano interrato

**Lotto n. 3** - Appartamento sub 3 al 1° piano del Corpo A

Box auto sub 46 al piano interrato

**Lotto n. 4** - Appartamento sub 5 al 2° piano del Corpo A;

deposito stenditoio sub 5 al 3° piano sottotetto del Corpo A;

Box auto sub 45 al piano interrato;

**Lotto n. 5** - Appartamento sub 6 al 2° piano del Corpo A;

deposito stenditoio sub 6 al 3° piano sottotetto del Corpo A;

Box auto sub 41 al piano interrato;

**Lotto n. 6** - Appartamento sub 7 al 2° piano del Corpo A

Box auto sub 42 al piano interrato

**Lotto n. 7** - Appartamento sub 8 al 2° piano del Corpo A

**Lotto n. 8** - Appartamento sub 9 al 3° piano del Corpo A

Box auto sub 55 al piano interrato

**Lotto n. 9** – Appartamento sub 11 al 1° piano del Corpo B

Box auto sub 39 al piano interrato

**Lotto n. 10** – Appartamento sub 12 al 1° piano del Corpo B

Box auto sub 59 al piano interrato

**Lotto n. 11** – Appartamento sub 73 al 1° piano del Corpo B

**Lotto n. 12** – Appartamento sub 14 al 1° piano del Corpo B

**Lotto n. 13** – Appartamento sub 15 al 1° piano del Corpo B

Box auto sub 54 al piano interrato

**Lotto n. 14** – Appartamento sub 16 al 2° piano del Corpo B

Box auto sub 56 al piano interrato

**Lotto n. 15** – Appartamento sub 17 al 2° piano del Corpo B

Box auto sub 38 al piano interrato

**Lotto n. 16** – Appartamento sub 18 al 2° piano del Corpo B



deposito stenditoio sub 18 al 3° piano sottotetto del Corpo B;

Box auto sub 64 al piano interrato;

**Lotto n. 17** – Appartamento sub 19 al 2° piano del Corpo B

Box auto sub 43 al piano interrato

**Lotto n. 18** – Appartamento sub 20 al 2° piano del Corpo B

Box auto sub 58 al piano interrato

**Lotto n. 19** – Appartamento sub 21 al 3° piano del Corpo B

Box auto sub 47 al piano interrato

**Lotto n. 20** – Appartamento sub 22 al 3° piano del Corpo B

**Lotto n. 21** – Appartamento sub 24 al 3° piano del Corpo B

Box auto sub 60 al piano interrato

**Lotto n. 22** – Appartamento sub 25 al 4° piano del Corpo B

deposito stenditoio sub 25 al 5° piano sottotetto del Corpo B;

Box auto sub 51 al piano interrato;

**Lotto n. 23** – Appartamento sub 26 al 4° piano del Corpo B

deposito stenditoio sub 26 al 5° piano sottotetto del Corpo B;

Box auto sub 50 al piano interrato;

**Lotto n. 24** – Appartamento sub 27 al 4° piano del Corpo B

deposito stenditoio sub 27 al 5° piano sottotetto del Corpo B;

Box auto sub 49 al piano interrato

**Lotto n. 25** – Appartamento sub 28 al 1° piano del Corpo C

Box auto sub 62 al piano interrato

**Lotto n. 26** – Appartamento sub 29 al 1° piano del Corpo C

Box auto sub 52 al piano interrato

**Lotto n. 27** – Appartamento sub 35 al 1° piano del Corpo C

**Lotto n. 28** – Appartamento sub 36 al 1° piano del Corpo C

**Lotto n. 29** – Appartamento sub 31 al 2° piano del Corpo C

deposito stenditoio sub 31 al 3° piano sottotetto del Corpo C;

Box auto sub 53 al piano interrato

**Lotto n. 30** – Appartamento sub 74 (ex sub 32) al 2° piano del Corpo C

deposito stenditoio sub 74 al 3° piano sottotetto del Corpo C;

Box auto sub 48 al piano interrato

**Lotto n. 31** – Appartamento sub 75 (ex sub 33) al 2° piano del Corpo C



deposito stenditoio sub 75 al 3° piano sottotetto del Corpo C;  
Box auto sub 61 al piano interrato

**Lotto n. 32** – Appartamento sub 76 al 2° piano del Corpo C

deposito stenditoio sub 76 al 3° piano sottotetto del Corpo C;  
Box auto sub 57 al piano interrato

Salerno, li 15 novembre 2024

L'Esperto Estimatore  
*arch. Alessandra D'Aniello*



## ***Elenco Allegati***

### **Allegato 1: Verbali di Sopralluogo** (unico elaborato)

*N.15 SOPRALLUOGHI 22.02.2023; 01.03.2023; 08.03.2023; 15.03.2023; 22.03.2023; 29.03.2023; 05.04.2023; 12.04.2023; 26.04.2023; 03.05.2023; 17.05.2023; 21.09.2023; 04.03.2024; 10.05.2024; 16.09.2024.*

### **Allegato 2: Planimetrie dello stato di fatto degli immobili** (unico elaborato) **redatte dal perito**

*Piano terra;  
Corpo A;  
Corpo B;  
Corpo C;  
Piano interrato Box Auto*

### **Allegato 3: Rilievo Fotografico** (sette elaborati) **redatto dal perito**

*3.a. Esterni del Fabbricato  
3.b. Piano terra;  
3.c. Corpo A;  
3.d1. Corpo B;  
3.d2. Corpo B;  
3.e. Corpo C;  
3.f. Piano interrato Box Auto*

### **Allegato 4: Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio** (due elaborati)

*4.a. Estratto di mappa 26.01.2023; Accatastamento 08.07.2014; Elenco subalterni del 20.03.2014; Elaborato Planimetrico del 16.09.2014; Elaborato Planimetrico del 17.02.2023; Elaborato Planimetrico del 18.02.2023; Elenco subalterni del 01.11.2024; Elaborato Planimetrico del 1986(part.143); Elenco subalterni del 1986(part.143); Elaborato Planimetrico del 2003(part.143); Elenco subalterni del 2003(part.143); Elaborato Planimetrico del 2011(part.143).  
4.b. Visure storiche e planimetrie catastali di tutti gli immobili.*

### **Allegato 5: Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare e Titoli di Proprietà** (unico elaborato)

*Atto Compravendita-Notar-Trotta del 05.03.2009; Ispezione Coop Xxxxxx; Nota n. 35- Trascrizione Atto di Compravendita Terreno 2009; Nota n. 36- Trascrizione Mutuo 2010; Annotazione 100 frazionamento 1° mutuo; Annotazione 101 riduzione 1° mutuo; Annotazione 3285 riduzione 1° mutuo; Annotazione 4928 riduzione 1° mutuo; Nota n. 43- Iscrizione Mutuo 2013; Atto Mutuo 2013; Annotazione 105 riduzione 2° mutuo; Annotazione 104 frazionamento 2° mutuo; Nota n. 44- Enel; Nota n. 45- Trascrizione Enel; Nota n. 46- Atto 2015 Enel; Nota n. 47- Atto 2016 (domanda giudiziale sub 25-26-27); Nota n. 49- Atto 2019 (sub 4-44); Nota n. 50- Atto 2019 (sub 10); Nota n. 52- Atto 2020 (sub 23-63); Nota n. 53- Atto 2020 (sub 34-65); Ispezione Xxxxxxxx Anna; Nota n. 1- Xxxxxxxx Anna -*



Successione padre; Nota n. 2- Xxxxxxxx Anna - Successione padre; Nota n. 3- Xxxxxxxx Anna - Donazione dalla madre; Nota n. 4- Xxxxxxxx Anna - Divisione; Nota n. 5- Xxxxxxxx Anna - Coop Xxxxxx; Nota n. 6- Xxxxxxxx Anna - Altri beni; Nota n. 9- Xxxxxxxx Anna - Altri beni; Nota n. 10- Xxxxxxxx Anna - Rettifica divisione altri beni; Nota n. 16- Xxxxxxxx Anna - Domanda giudiziale; Nota n. 18- Xxxxxxxx Anna - Rettifica a compravendita altri beni; Nota n. 19- Xxxxxxxx Anna - Rettifica Divisione Foglio catastale 77; Riepilogo elenco omonimi p.lla 1055; sub 15-16-41-47; Tutti i sub tranne sub 1-15-16-41-47 e aree comuni.

**Allegato 6 - Istanza di accesso agli atti al Comune di Campagna (SA) e copia degli strumenti urbanistici** (due elaborati)

**6.a. STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI ALLA DATA DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO:** - Istanza accesso agli atti Comune di Campagna 24.06.2024; Pec Istanza accesso agli atti Comune di Campagna 24.06.2024; Pec Comune di Campagna 26.06.2024; PRG Comune di Campagna; NTA del PRG; Regolamento edilizio comunale adottato; Delibera CC n. 51 del 27.09.2011 - aggiornamento REC.

**6.b. STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI ALL'ATTUALITA':** Istanza accesso agli atti Comune di Campagna 28.04.2023; pec comune di campagna 28.04.2023; Prot. Istanza accesso agli atti Comune di Campagna; Decreto N. 35 de 01.08.2013 - approvazione PUC; Delibera CC n. 32 del 19.07.2012 - adozione PUC; Stralcio elaborato grafico del PUC- Z2 Ponte Barbieri Pezzarotonda Mattinelle; Norme Tecniche Attuazione; Stralcio Articolo 28 NTA; Regolamento edilizio comunale 2020; Delibera n. 8 del 14.05.2020 RUEC;

**Allegato 7: Vincoli vigenti del Piano dell'Autorità di Bacino** (cinque elaborati)

- 7a. Rischio frana;
- 7b. Pericolosità frana;
- 7c. Pericolosità alluvione;
- 7d. Aree a rischio idraulico;
- 7e. Norme di Attuazione del Piano.

**Allegato 8: Provvedimento autorizzativo – Permesso di Costruire n.40/2009** (nove elaborati)

- 8a. Permesso di Costruire;
- 8b. Comunicazione inizio lavori;
- 8c. Tavola n.1 - Relazione Sovrapposizione stato di progetto della sagoma sullo stato di fatto;
- 8d. Tavola n.6 - Prospetto A - Sezioni X-X' stato di fatto;
- 8e. Tavola n.7 – Plano-volumetrico dei vari piani stato di fatto;
- 8f. Tavola n.13 - Pianta sottotetto al piano secondo progetto;
- 8g. Tavola n.14 - Pianta sottotetto al piano quarto progetto;
- 8h. Tavola n.16. Plano-volumetrico dei vari piani progetto;
- 8i. Tavola n.19 - Sezioni X-X' e Y-Y' progetto.

**Allegato 9: Provvedimento autorizzativo –DIA prot. 3992 del 19.02.2010 in variante al**



**Permesso di Costruire n.40/2009** (unico elaborato)

*Comunicazione inizio lavori variante; Relazione tecnica.*

**Allegato 10: – Permesso di Costruire n.108/2010 in variante al Permesso di Costruire n.40/2009** (diciotto elaborati)

- 10a. Comunicazione di variante in corso d'opera;*
- 10b. Permesso di Costruire n.108/2010;*
- 10c. Tavola n.1 - Relazione Variante in corso d'opera in D.I.A al PdC;*
- 10d. Tavola n.3 - Pianta piano interrato;*
- 10e. Tavola n.4 - Pianta piano terra;*
- 10f. Tavola n.5 - Pianta primo piano;*
- 10g. Tavola n.6 - Pianta piano secondo;*
- 10h. Tavola n.7 - Pianta piano terzo e sottotetto piano secondo;*
- 10i. Tavola n.8 - Pianta piano terzo e copertura piano secondo;*
- 10l. Tavola n.9 - Pianta piano quarto;*
- 10m. Tavola n.10 - Pianta sottotetto al piano quarto;*
- 10n. Tavola n.11 - Pianta copertura;*
- 10o. Tavola n.12 - Prospetti;*
- 10p. Tavola n.13 - Sezioni X - X e Y - Y';*
- 10q. Tavola n.14 – Plano-volumetrico dei vari piani;*
- 10r. Tavola n.15 - Sovrapposizione progetto in variante sullo stato di fatto della sagoma;*
- 10s. Tavola n.16 - Planimetria con sistemazione esterna del lotto;*
- 10t. Tavola n.17 - Planimetria con sistemazione delle area a parcheggio del lotto.*

**Allegato 11: Provvedimento autorizzativo – SCIA prot. 25447 del 24.11.2011**

**n.138/11**(quattro elaborati)

- 11a. Segnalazione inizio attività;*
- 11b. Tavola n.1 - Relazione tecnica asseverata;*
- 11c. Tavola n.3 - Pianta piano interrato;*
- 11d. Tavola n.13 - Sezioni X-X' e Y-Y'.*

**Allegato 12: Provvedimento autorizzativo – SCIA prot. 24135 del 13.12.2013 n.139/13**

(quindici elaborati)

- 12a. Ultimazione dei lavori;*
- 12b. Inizio attività edilizia;*
- 12c. Relazione tecnica asseverata;*
- 12d. Tavola n.2 - planimetria con ubicazione del fabbricato - Stralcio PRG;*
- 12e. Tavola n.3 - Pianta piano interrato;*
- 12f. Tavola n.4 - Pianta piano terra;*
- 12g. Tavola n.5 - Pianta piano primo;*
- 12h. Tavola n.6 - Pianta piano secondo;*
- 12i. Tavola n.7 - Pianta piano terzo e sottotetto piano secondo;*
- 12l. Tavola n.8 - Pianta piano terzo e copertura piano secondo;*



- 12m. Tavola n.9 - Pianta piano quarto;*
- 12n. Tavola n.10 - Pianta sottotetto al piano quarto;*
- 12o. Tavola n.11 - Pianta copertura;*
- 12p. Tavola n.12 – Prospetti;*
- 12q. Tavola n.13 - Sezioni X-X' e Y-Y'.*

**Allegato 13: Provvedimento autorizzativo – CIL prot. 9265 del 07.05.2019 n.54/19**

(unico elaborato)

*Modello CIL; protocollo CIL.*

**Allegato 14: Provvedimento autorizzativo – Agibilità Appartamenti e Box Auto** (due elaborati)

- 14a. Rilascio Agibilità APPARTAMENTI prot. n. 13853 del 14-07-2016;*
- 14b. SCA-BOX AUTO prot. n. 11786 del 18-06-2019;*

**Allegato 15: Provvedimento autorizzativo – SCIA prot. 4192 del 21.12.2023 per i sub 74-75-76 (SOSPESA)** (unico elaborato)

*Modello SCIA; Relazione Illustrativa; Aerofotogrammetria, PUC, Catastale; Stato di Fatto e di Progetto; Documentazione Fotografica SCIA; Dichiarazione pagamento Tecnico; Richiesta integrazioni SCIA.*

**Allegato 16: Provvedimento autorizzativo – Certificato Prevenzione Incendi dei Box Auto** (unico elaborato)

*SCIA-VVF-2016; Protocollo VVF.07.11.16; Rinnovo CPI-Autorimessa Campagna 2021; Rinnovo CPI-Autorimessa Campagna 2023.*

**Allegato 17: Computi metrici con grafici** (due elaborati) **redatti dal perito**

- 17a. Computi Metrici Sub 1-5-6-18-25-26-27-31-74-75-76;*
- 17b. Grafici ai Computi Metrici Sub 25-26-27-74-75;*

**Allegato 18: Schede per il calcolo del Contributo di Costruzione; Diritti di istruttoria e di segreteria Comune di Campagna(SA);** (unico elaborato)

*Revisione anno 2019 per il Contributo di Costruzione; Delibera n.6 del 17.02.2022 aggiornamento del Contributo di Costruzione; Tabella diritti di segreteria e istruttoria anno 2023.*

**Allegato 19 – Valori OMI Comune di Campagna (SA)** (unico elaborato)



**Allegato 20 – Valori OMI Comune di Campagna (SA)** (unico elaborato)

**Allegato 21 - Quotazioni Metroquadro – Gennaio/ Maggio 2024** (unico elaborato)

**Allegato 22 – Tabella riepilogativa di stima di stima redatta dal perito**

**Allegato 23 - Istanza e certificati Stato di Famiglia** (unico elaborato)

**Allegato 24 - Schede di riepilogo per immobile redatte dal perito**

