



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva N. 14/2024 del R.G.E.

promossa da



nei confronti di



CREDITORE PROCEDENTE	DIFENSORE	CREDITO
[REDACTED]	Avv. [REDACTED]	€ 395.910,11, oltre interessi e spese

CUSTODE GIUDIZIARIO:



IMMOBILE PIGNORATO:

- ☐ Fisciano (SA) – c.so San Giovanni Battista n. 13 (ex via Ianniello);
- ☐ Catasto Fabbricati ⇒ foglio 18, particella 300 sub 17

Il sottoscritto geom. Giuseppe ABATE, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno al N. 4519, con studio in Angri (SA) alla Via Monte Taccaro n. 104/7, **redige la presente**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Indice dei paragrafi:

1. PREMESSE.
2. OPERAZIONI DI CONSULENZA.
3. RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI.

1. PREMESSE.

Con provvedimento del 24.05.2025, **notificato in data 26.05.2025, il G.E. dott.ssa Maria TROISI**, visto l'atto di pignoramento e letta l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente, **nominava quale esperto** per la stima del compendio pignorato e il compimento delle ulteriori indagini di cui all'art. 173-bis d.a. c.p.c. **lo scrivente geometra**, affidando allo stesso l'incarico di cui all'allegato provvedimento.

Con la sopraindicata ordinanza il G.E. disponeva il deposito della relazione da parte del perito almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti.

Con nota datata 30.05.2025 il C.T.U. dichiarava di accettare l'incarico peritale e formulava giuramento di rito con invio telematico alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzione.

2. OPERAZIONI DI CONSULENZA.

In data 08.07.2025 alle ore 15,15 **(ALLEGATO 1)** lo scrivente geometra e il custode giudiziario [REDACTED] si portavano presso l'immobile staggito sito in Fisciano (SA) – fraz. Lancusi - al c.so San Giovanni Battista n. 13 (ex via Ianniello).

L'accesso veniva consentito da [REDACTED], titolare di contratto di locazione

transitoria per studenti universitari.

Il C.T.U., con l'ausilio di un proprio collaboratore di fiducia, procedeva ad eseguire il rilievo metrico di dettaglio e fotografico del bene staggito costituito da un appartamento in piano secondo dello stabile e da un locale sottotetto in piano terzo.

☆☆☆☆☆☆

Nei mesi di luglio e agosto 2025 lo scrivente geometra formulava agli Uffici preposti del Comune di Fisciano, Petina e Polla autonome richieste di accesso agli atti e di rilascio di certificazioni utili ai fini della procedura esecutiva.

☆☆☆☆☆☆

Nel periodo successivo il C.T.U. si attivava per reperire tutta la documentazione tecnico-amministrativa presso gli Enti preposti; con nota del 07.10.2025 richiedeva al G.E. la concessione di un nuovo termine per il deposito del proprio elaborato.

Con ultimo provvedimento notificato al C.T.U. in data 08.10.2025, il G.E. dott.ssa Maria TROISI, vista l'istanza di proroga e valutate le ragioni poste a fondamento della stessa, assegnava al perito il termine fino al 30.11.2025 per il deposito della relazione e rinviava all'udienza del 13.01.2026.

3. RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI.

Per quanto si riferisce in seguito si invita l'illustre lettore a prendere visione degli elaborati grafici (**ALLEGATO 2**) e del reperto fotografico (**ALLEGATO 3**) redatti dallo scrivente geometra ed allegati alla presente consulenza tecnica di ufficio.

CONTROLLO PRELIMINARE ⇒ verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..

1. Con riferimento alla documentazione ex art 567 c.p.c. si segnala che agli atti è presente la certificazione notarile (**ALLEGATO 4**) redatta in data 14.02.2024 dal [REDACTED], notaio in Maddaloni, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria

Capua Vetere, depositata in Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore – Esecuzioni Immobiliari – in data 14.03.2024.

Essa è stata estesa a ritroso la data di trascrizione del pignoramento (rif. n.ri 5831/4836 del **07.02.2024** in favore di [REDACTED]), fino al titolo di acquisto anteriore al ventennio.

L'istanza di vendita è stata depositata nella Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore – Esecuzioni Immobiliari – in data 14.03.2024.

Nella predetta certificazione notarile viene riportato che l'immobile oggetto di procedura esecutiva nei confronti di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], è il seguente per il diritti di proprietà pari ad 1/1:

Catasto Fabbricati di Fisciano ⇨

- foglio 18 – particella 300 sub 17, cat. A/2.

2. Agli atti non risulta depositato l'estratto catastale degli immobili staggiti.

Lo scrivente geometra ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali di Salerno lo stralcio del foglio di mappa n. 18 di Fisciano alla data attuale (**ALL. 5**).

Dalla visura storica per immobile (**ALL. 5**) effettuata presso la Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali si evince che i dati catastali e storici del bene pignorato sono stati riportati nella certificazione notarile sostitutiva.

3. Agli atti non risulta depositato né il certificato di stato civile, né il certificato anagrafico di matrimonio dell'esecutato.

Ad ogni buon fine, il C.T.U. ha provveduto a reperire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Petina (SA) il certificato "*anagrafico di stato civile*" (**ALL. 6**) – datato 23.07.2025 – attestante che l'esecutata [REDACTED] risulta coniugata con [REDACTED]

[REDACTED].

Dal certificato di "estratto per riassunto dell'atto di matrimonio" (**ALL. 6**) rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Petina (SA) in data 23.07.2025 risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio a [REDACTED] con [REDACTED], con la seguente annotazione: "Con atto in data 08 SETTEMBRE 2021 a rogito del notaio [REDACTED] del distretto notarile di SALERNO, VALLO DELLA LUCANIA E NOCERA INFERIORE gli sposi [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni".

3.1 ⇒ Risposta al quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

Il C.T.U. ha acquisito l'atto di vendita (**ALL. 7**) per notar [REDACTED] del 08 settembre 2021 (rep. n. 29541 – racc. n. 21310), con il quale la sig.ra [REDACTED] – coniugata in regime di separazione dei beni - ha acquistato in piena proprietà (quota 1/1) il bene oggetto di esecuzione immobiliare.

Dalla lettura del titolo di acquisto si è rilevato la completa descrizione del bene e l'indicazione dei confini che corrispondono al contenuto dell'atto di pignoramento.

3.2 ⇒ Risposta al quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

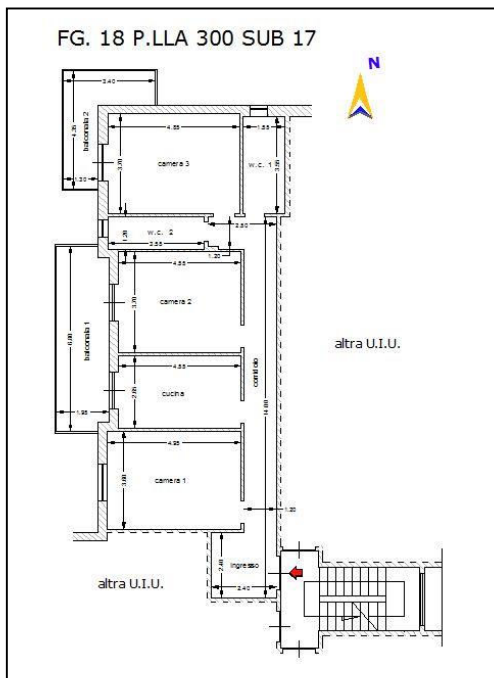
L'immobile oggetto di pignoramento è inserito nella frazione Lancusi del comprensorio comunale di Fisciano (**vedere ALL. 2 - elaborato grafico N. 1**), nelle immediate vicinanze del raccordo autostradale Salerno-Avellino.

Il fabbricato (**vedere ALL. 3 - foto da n. 1 a n. 4**), ove è ubicato il bene in esame, sito al c.so San Giovanni Battista n. 13 (ex via Ianniello):

- è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 116 del 2 ottobre 1978 e

successive concessioni edilizie in variante n. 75 del 5 agosto 1980 e n. 7 del 6 aprile 1981, tutte rilasciate dal Comune di Fisciano;

- è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del medesimo Comune di Fisciano (SA) in data 23 luglio 1980;
- è individuato come fabbricato "A" ed è separato dal fabbricato "B" - oggetto delle medesime concessioni - dall'arteria stradale pubblica denominata "c.so San Giovanni Battista".



L'appartamento oggetto di valutazione è ubicato al secondo piano dello stabile – scala "A".

L'u.i. in esame (**vedere ALL. 2 - elaborato grafico N. 2; vedere ALL. 3 - foto da n. 5 a n. 24**) è identificata nel N.C.E.U. di Fisciano al **foglio n. 18** con la **particella n. 300 sub 17**, cat. A/2, cl. 4, vani 5,5, R.C. = € 298,25, trae accesso dalla porta di caposcala situata di fronte a dx di chi giunge sul pianerottolo di arrivo

del 2° piano, si disimpegna in tre vani ed accessori (ingresso, corridoio, cucina e 2 w.c.), sviluppa una superficie utile interna pari a mq 95,63, ha annesse due balconate prospettanti sui fronti ovest e nord con superficie non residenziale pari a mq 21,26, ha un'altezza interna tra pavimento e soffitto di m 2,85.

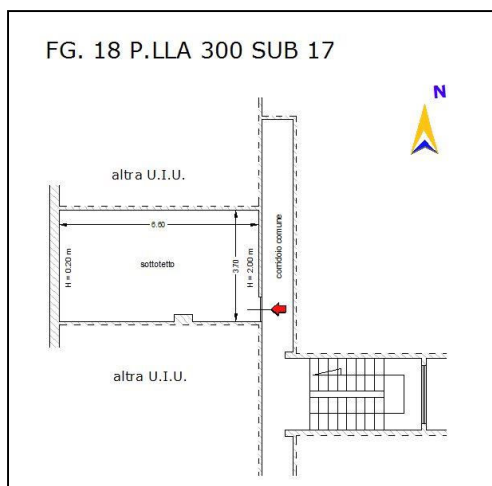
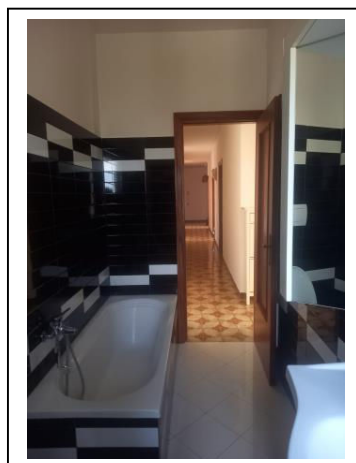
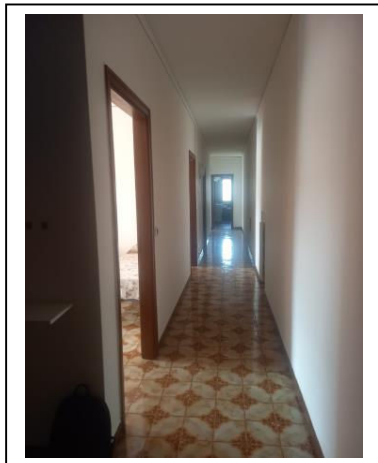
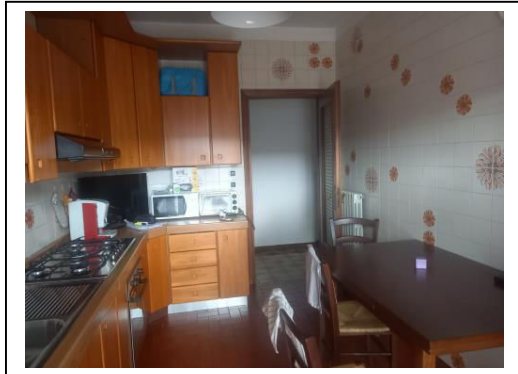
L'appartamento in esame confina ad est e a sud con altre u.i.u., mentre a nord e ad ovest con zona di rispetto.

Il bene sopra descritto si presenta in normali condizioni di manutenzione e

conservazione.

Si precisa che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica e, pertanto, il C.T.U. ne quantifica i costi per l'acquisizione dello stesso in € 150,00.

Appartamento piano secondo - fg. 18 p.lla 300 sub 17



Costituisce accessorio indiretto non comunicante dell'unità immobiliare sopraindicata il locale sottotetto al piano terzo, inserito sulla stessa scheda catastale dell'appartamento ed identificato tra la maggiore consistenza del fg. 18, p.lla 300 sub 17 di cui in precedenza.

Il predetto locale sottotetto (**vedere ALL. 2 - elaborato grafico N. 3; vedere ALL. 3 - foto da n. 25 a n. 30**) trae accesso da un vano porta prospettante sul corridoio comune ubicato sul lato dx di chi giunge sul pianerottolo di arrivo del 3° piano, si disimpegna in un unico vano con copertura in legno e tegole ad unica falda con spiovente da est verso ovest, ha una superficie non residenziale pari a mq 24,30 ed un'altezza variabile da un minimo di m 0,20 ed un massimo di m 2,00.

Esso confina nell'insieme con corridoio comune di accesso, zona di rispetto ed altre u.i.u..

Locale sottotetto – piano terzo fg. 18 p.lla 300 sub 17



3.3 ⇒ Risposta al quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Per quanto si dirà in seguito il C.T.U. si riporta all'**ALL. 8** ⇒ documentazione catastale.

Si ribadisce che il bene pignorato (quota 1/1) è identificato nel N.C.E.U. di Fisciano al foglio n. 18 con la particella n. 300 sub 17 (appartamento in secondo piano + locale sottotetto in terzo piano).

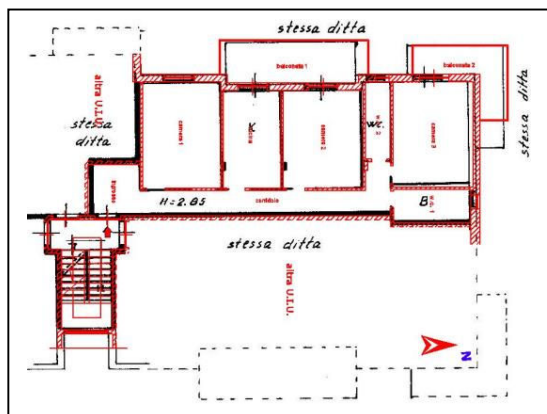
I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono esattamente con le risultanze catastali attuali e non sono emerse difformità quanto a foglio, particella e subalterno.

Si precisa che in origine i fabbricati "A" e "B" venivano individuati con la particella catastale n. 1028 del foglio 18 di Fisciano e, nel dettaglio, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione veniva distinta con la p.lla 1028 sub 10 con gli stessi dati censuari attuali (cat. A/2, cl. 4, vani 5,5).

Con Tipo Mappale del 10.06.1980 - pratica n. SA0031821 - in atti dal 03.02.2004 (n. 642.1/1980) la p.lla 300 assumeva la qualità di ente urbano; a seguito di variazione catastale per modifica identificativo - allineamento mappe del 13.09.2006 - pratica n. SA0289077 - la p.lla 1028 sub 10 veniva soppressa dando luogo alla p.lla attuale n. 300 sub 17, non modificando, però, i dati di classamento.

La scheda catastale raffigurante all'epoca la p.lla 1028 sub 10 riporta fedelmente la stessa conformazione planimetrica dell'attuale scheda p.lla 300 sub 17.

Con riferimento alla planimetria catastale (p.lla 300 sub 17) presente agli atti



informatizzati del Catasto, lo scrivente geometra riferisce che pur non essendoci in sostanza difformità significative, necessita la presentazione di nuove schede catastali a mezzo di procedura DOCFA, per uniformare la stessa alla situazione effettiva dei

luoghi che riporta una diversa dimensione degli aggetti-balconate dell'appartamento del secondo piano, oltre ad una diversa collocazione della porta di accesso al locale sottotetto in terzo piano.

Ciò implica lo scorporo delle u.i (appartamento al piano secondo e locale sottotetto al piano terzo) **presenti sulla stessa scheda catastale e la costituzione di n.ro 2 nuove planimetrie con nuovi ed autonomi subalterni.**

Si menziona la nota dell'Agenzia delle Entrate del 26 giugno 2020 la quale rende noto che per tutti gli atti di aggiornamento catastale DOCFA protocollati a partire dal 1° luglio 2020 si dovrà procedere all'autonomo censimento di cantine, autorimesse e locali accessori già rappresentanti graficamente nelle planimetrie agli atti; tale procedura dovrà essere adottata nei casi in cui si debba presentare un nuovo accatastamento o un aggiornamento catastale (variazione catastale) e non implica alcun obbligo di pratica di "divisione" se per l'unità stessa non è richiesta variazione catastale a seguito di eventi/casistiche che ne richiedono un aggiornamento.

Rimane inteso che tali locali accessori, al fine di procedere all'autonomo accatastamento, devono essere autonomamente accessibili e non direttamente collegati con l'unità immobiliare.

Il costo per uniformare le schede catastali (elaborato Docfa) con quanto effettivamente rilevato in loco e sulla scorta della circolare di cui sopra **ammonta ad € 550,00.**

3.4 ⇒ Risposta al quesito n. 4: procedere alla predisposizione di uno schema sintetico-descrittivo del lotto.

Si premette che lo scrivente procederà alla formazione di un unico lotto, considerato la conformazione planimetrica e la consistenza del bene.

"LOTTO UNICO" ⇒ quota di proprietà pari ad 1/1 della seguente unità immobiliare in Fisciano (SA) – frazione Lancusi - al c.so San Giovanni Battista n. 13 (ex via Ianniello), in normali condizioni statiche e locative, attualmente libero:

- appartamento al secondo piano dello stabile corpo "A", composto da tre vani ed accessori (ingresso, corridoio, cucina e due w.c.), avente una superficie utile residenziale pari a mq 95,63, con annesse due balconate prospettanti sui fronti ovest e nord con superficie non residenziale pari a mq 21,26, altezza interna tra

pavimento e soffitto di m 2,85, confinante ad est e a sud con altre u.i.u., a nord e ad ovest con zona di rispetto. Costituisce accessorio dell'unità immobiliare sopraindicata il locale sottotetto al piano terzo, che si disimpegna in un unico vano avente una copertura in legno e tegole ad unica falda, con superficie non residenziale pari a mq 24,30 ed un'altezza variabile da un minimo di m 0,20 ed un massimo di m 2,00. Il tutto è riportato attualmente nel N.C.E.U. di Fisciano (SA) al foglio 18 con la particella 300 sub 17, cat. A/2, cl. 4, vani 5,5, R.C. = € 298,25,

prezzo base del bene, al netto delle decurtazioni, pari ad **€ 130.500,00 (dico euro centotrentamilacinquecento/00).**

3.5 ⇒ Risposta al quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

La trascrizione del pignoramento è avvenuto con nota Registro Particolare 4836 del **07.02.2024** in favore di [REDACTED].

Per quanto si dirà in seguito si invita a prendere visione degli **ALL. 7 e ALL. 11.**

La sig.ra [REDACTED] ha acquistato il bene staggito dalla sig.ra [REDACTED] con rogito per notar [REDACTED] dell'8 settembre 2021, rep. n. 29541 – racc. n. 21310. Nel rogito la stessa [REDACTED] dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni. Dal certificato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Petina (SA) in data 23.07.2025 si evince la seguente annotazione: "Con atto in data 08 SETTEMBRE 2021 a rogito del notaio [REDACTED] del distretto notarile di SALERNO, VALLO DELLA LUCANIA E NOCERA INFERIORE gli sposi [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni". A tal fine, per diligenza assoluta, lo scrivente ha reperito presso la sede del notaio [REDACTED] tale rogito, constatando che la variazione di regime

patrimoniale è avvenuta nella stessa data del 08.09.2021 con rep. n. 29540 e racc. n. 21309, antecedente al rogito di trasferimento.

La sig.ra [REDACTED], a sua volta, è divenuta proprietaria del bene de quo per la quota di $\frac{1}{2}$ a seguito dell'atto di compravendita per notar [REDACTED] del 04.07.2015, rep. n. 39506 – racc. n. 11644, con il quale il germano [REDACTED] trasferiva la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$.

Ad essi germani [REDACTED] il bene staggito era pervenuto a seguito delle successioni dei genitori [REDACTED], deceduto il 13.04.1998 (rif. dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Salerno in data 09.10.1998, N. 23 – vol. 1088), e [REDACTED], deceduta il 12.12.2002 (rif. dichiarazione presentata all'Agenzia delle Entrate di Salerno in data 11.06.2003, N. 50 – vol. 1252).

Dalla certificazione notarile e da ulteriori indagini esperite presso la Direzione Provinciale di Salerno - Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si evince che:

- risulta trascritta l'accettazione tacita della sig.ra [REDACTED] in data 29.07.2015 ai n.ri 27469/22098;
- **NON risulta trascritta l'accettazione tacita del de cuius** [REDACTED].

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente geometra ha prodotto in Cancelleria in data 15.11.2025 apposita nota illustrativa.

Si riferisce, infine, che ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] i beni de quo erano pervenuti con atto per notar [REDACTED] del 07.02.1983, rep. 36870 – racc. 10310.

Lo scrivente ha acquisito integralmente tale ultimo rogito, che rappresenta il titolo di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento avente

natura di atto *inter vivos* a carattere traslativo, e dalla sua lettura non sono emersi dubbi circa l'individuazione del bene.

3.6 ⇒ Risposta al quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Per quanto si dirà in seguito il C.T.U. invita il Lettore a visionare l'**ALL. 9**.

Il C.T.U. ha inoltrato a mezzo pec al Settore Tecnico-Urbanistico del Comune di Fisciano in data 12.07.2025 una istanza di accesso agli atti, rubricata al n. 19854 del 14.07.2025, con la quale chiedeva di visionare ed acquisire copia della concessione edilizia relativa alla costruzione del fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto di pignoramento e di eventuali sanatorie, della dichiarazione di agibilità e/o della licenza di abitabilità e dei titoli abilitativi (licenze e/o concessioni edilizie, D.I.A., S.C.I.A., permesso di costruire, condoni edilizi) e di eventuali accertamenti sull'attività edilizia e repressione abusivismo rilasciati ai seguenti soggetti ⇒

- ✓ [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], **per il periodo fino al 07.02.1983;**
- ✓ [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], **per il periodo febbraio 1983 a dicembre 2002;**
- ✓ [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], **per il periodo da dicembre 2002 al 08.09.2021;**
- ✓ [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], **per il periodo settembre 2021 ad oggi.**

A seguito di colloquio con il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Fisciano, dapprima con il geom. [REDACTED] e successivamente con il geom. [REDACTED], lo scrivente geometra accedeva agli atti cartacei, visionando i titoli edilizi relativi alla

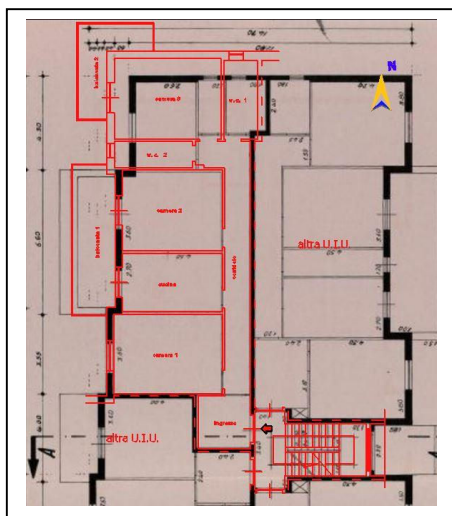
costruzione del fabbricato ed acquisendo quelli utili ai fini di causa.

Il complesso immobiliare sito alla frazione Lancusi di Fisciano, costituito dai corpi di fabbrica "A" (dove è ubicato l'unità immobiliare oggetto di esecuzione) e "B", è stato costruito a seguito di concessione per l'esecuzione di lavori edili N. 116 del 02.10.1978 (pratica edilizia N. 1001 – anno 1977); si riporta il confronto con lo stato attuale nell'**ALL. 2 – elaborato n. 4**.

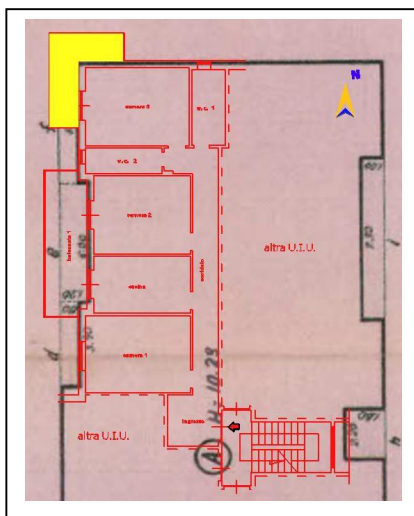
Seguiva la concessione N. 75 del 05.08.1980 in variante alla CE 116/78, che prevedeva la riduzione del lotto "B" e l'incremento del lotto "A".

Veniva, di fatto, rimodellata la sagoma plano-volumetrica del fabbricato "A", dal cui confronto eseguito sui grafici presentati e rinvenuti presso l'ufficio tecnico del Comune di Fisciano (planimetria di sistemazione esterna e/o planimetria generale per il calcolo delle superfici – mancano i grafici che riproducano le piante di ogni livello, le sezioni e i prospetti del fabbricato "A"), si rileva che la stessa (sagoma) è conforme a quanto rilevato in sito, fatta eccezione per l'aggetto-balconata sviluppantesi sul fronte ovest/nord (**ALL. 2 – elaborato N. 5 – colore giallo**).

Confronto con CE N. 116/78



Confronto con CE N. 75/80



In merito, si riferisce che la balconata N. 1 è riportata nel grafico allegato alla

concessione originaria N. 116/78, anche se con una lievissima modifica in riduzione della sagoma in pianta, mentre la balconata N. 2 non è indicata né nella predetta prima concessione, né si può desumere la sua esistenza nell'elaborato grafico allegato alla concessione in variante n. 75/80.

Veniva infine rilasciata la concessione edilizia N. 7 del 06.04.1981, in variante alla CE N. 75/80, limitatamente al fabbricato lotto "B".

In definitiva, dalla comparazione tra lo status dell'immobile rappresentato nelle concessioni edilizie rilasciate (originaria N. 116/78 e variante N. 75/80) e quello esistente (risultate da misurazioni effettuate in loco), si evince che:

1. la sagoma dell'immobile è conforme allo stato di variante;
2. non si registrano variazioni di volumi e/o superfici utili;
3. si registra una lieve variazione interna;
4. si nota una difformità prospettica (finestrature);
5. si riscontra un'eccedenza di superfici accessorie relativamente alle balconate.

L'aumento di superfici accessorie (delle balconate) risultano eccedenti il valore nominale del 5% della superficie coperta della singola unità immobiliare, per cui non è invocabile il beneficio di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/01.

La regolarizzazione delle predette superfici accessorie e le difformità prospettiche sono ammissibili con SCIA in sanatoria di cui alla procedura ex art. 37 del DPR 380/01 (c.d. ordinaria).

Le lievi variazioni interne, il DPR 380/01 art. 34-bis le classifica come "tolleranze esecutive" non costituenti difformità edilizie. Difatti la richiamata fonte normativa sancisce:

DPR 380/01 art. 34-bis comma 2:

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.

Si precisa che:

- non sono state rinvenute presso il Comune di Fisciano istanze di condono edilizio;
- l'immobile staggito avrebbe potuto beneficiare della sanatoria di cui alle disposizioni degli artt. 31 e seguenti della L. 47/85, essendo l'opera stata ultimata entro il 01.10.1983 (il fabbricato è stato ultimato in data 01.06.1980 come si evince dal certificato di agibilità).

Lo scrivente geometra riporta qui di seguito i **costi necessari per la sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01.**

☐ sanzione pecuniaria minima	€ 1.032,00
☐ diritti di segreteria	€ 100,00
☐ competenze tecniche professionali per la stesura della pratica.....	€ 1.500,00
T O T A L E	€ 2.632,00

Il C.T.U. ha rinvenuto, inoltre, la dichiarazione di abitabilità datata **23.07.1980 a firma del Sindaco del Comune di Fisciano** (pratica edilizia n. 1001 – fabbricato lotto A).

3.7 ⇒ Risposta al quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In sede di ispezione del 08.07.2025 è stato accertato che il bene pignorato risultava occupato dalla studente [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED],

identificata mediante Carta d'Identità [REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED]
[REDACTED] in data [REDACTED], titolare del contratto di locazione transitoria per studenti
universitari con durata fino a luglio 2025, unitamente a [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED].

L'avv. [REDACTED] – custode giudiziario nella procedura esecutiva in
esame – nella sua relazione depositata in Cancelleria in data 16.11.2025 riferisce che la
locazione indicata innanzi è giunta a scadenza e in data 31.07.2025 le occupanti
avevano provveduto a lasciare l'immobile ritirando gli oggetti di loro proprietà e
consegnando le chiavi in loro possesso.

Pertanto, **dal 1° agosto 2025 l'immobile staggito risulta libero.**

Il C.T.U. procede, comunque, alla determinazione del canone di locazione, elemento necessario per la stipula di eventuali contratti di locazione futuri
e/o per la valutazione della convenienza dell'acquisto da parte di eventuali interessati.

Per la sua determinazione, lo scrivente ha fatto riferimento al valore fornito
dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**ALL. 10**).

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative
al 1° semestre anno 2025 si ricava che i beni oggetto di pignoramento ricadono nella
fascia suburbana – codice zona E1 – che prevede un valore locativo per abitazioni di
tipo civile variabile da un minimo di €/mq 3,6 ad un massimo di €/mq 5,4 al mese,
riferito ad uno stato conservativo normale e alla superficie lorda.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari fornisce con cadenza semestrale, per
ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e
di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e
conservazione. Data la particolare complessità ed eterogeneità che contraddistingue i
beni immobili, la determinazione dei relativi prezzi medi può essere soggetta a limiti di

rappresentatività.

A tal riguardo, risulta doveroso specificare come le quotazioni OMI non possano intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, individuando un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie.

I valori minimi e massimi sono riferiti, difatti, all'ordinarietà e vengono, pertanto, escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Per tali motivi lo scrivente geometra nella determinazione del valore locativo del bene ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, e, cioè, delle effettive condizioni di manutenzione e conservazione dei beni, valutando inoltre, l'ubicazione, l'orientamento, le rifiniture ed ogni altro elemento utile per una stima il più coincidente alla realtà.

Considerando, quindi, nel dettaglio, gli aspetti che influenzano negativamente la scelta sia in termini di caratteristiche intrinseche, sia in termini di caratteristiche estrinseche (rione considerato per il livello di qualificazione esterno – presenza o meno di verde pubblico, parcheggi, ecc.), ha ritenuto equo applicare al valore unitario dato dalla media di quelli indicati in precedenza i seguenti coefficienti correttivi:

* caratteristiche posizionali e caratteristiche proprie

(panoramicità, orientamento, luminosità, ecc.)..... coeff. 1,00

* caratteristiche tecnologiche e stato di conservazione e vetustà coeff. 0,90

Avremo, pertanto, il seguente valore unitario

$$V_u = (\text{€/mq } 3,6 + \text{€/mq } 5,4) / 2 \times 1,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 4,05$$

Il valore locativo viene, pertanto, ottenuto attraverso la seguente formula:

$V_m = V_u \times S_c$ Dove: V_u = valore unitario a mq; S_c = superficie commerciale

La superficie commerciale, come sopra indicata, viene determinata con l'utilizzo di opportuni coefficienti di ponderazione/omogeneizzazione; vale a dire coefficiente necessario ad omogeneizzare una superficie di una pertinenza accessoria alla superficie dell'unità immobiliare principale a cui appartiene. Essa corrisponde alla superficie catastale desumibile dalla visura presente agli atti informatizzati del Catasto.

Il valore locativo, pertanto, è il seguente:

$V_{locativo} = V_u \times S_c = \text{€/mq } 4,05 \times \text{mq } 119 = \text{€ } 481,95$, in c.t. **€ 480,00 al mese (dico euro quattrocentottanta/00).**

3.8 ⇒ Risposta al quesito n. 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

Lo scrivente si riporta al certificato notarile (ALLEGATO 4) redatto in data 14.02.2024 dal [REDACTED], notaio in Maddaloni, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, depositato in Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore – Esecuzioni Immobiliari – in data 14.03.2024.

Tuttavia, il C.T.U. ha eseguito in data 15.11.2025 una ispezione ipotecaria di [REDACTED] (**vedere ALL. 11**), verificando che per il bene immobile oggetto di esecuzione, ubicato nel Comune di Fisciano (SA), oltre la trascrizione "contro" del pignoramento del 07.02.2024 – reg. part. 4836, nessun'altra formalità pregiudizievole sul bene era presente.

il C.T.U. ha esperito inoltre ispezioni ipotecarie a nome di [REDACTED] e [REDACTED], verificando alla data del 15.11.2025 che sul primo soggetto effettivamente non è presente la trascrizione di accettazione tacita di eredità, mentre essa risulta sul secondo soggetto con la trascrizione contro del 29.07.2015 - Registro Particolare 22098 - Registro Generale 27469 (Pubblico ufficiale GRECO Roberto,

repertorio 39506/11644 del 04.07.2015 - atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità - immobili siti in Fisciano).

Non sono stati riscontrati altri tipi di vincoli e servitù, né oneri di natura condominiale: in tale ultima circostanza, si precisa che per il fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto di esecuzione è costituito formalmente il condominio, denominato "[REDACTED]" - cod. fisc.: [REDACTED]. Esso è provvisto di un Regolamento condominiale (**vedere ALL. 12**).

3.9 ⇒ Risposta al quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Lo scrivente geometra in merito allo specifico quesito riferisce che i beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

3.10 ⇒ Risposta al quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

Lo scrivente geometra in merito allo specifico quesito riferisce che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da pesi ed oneri di altro tipo.

3.11 ⇒ Risposta al quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il C.T.U. in merito allo specifico quesito riferisce di non essere a conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso.

In merito alle spese di gestione degli immobili, ha richiesto all'Ufficio Tributi di Fisciano una rendicontazione dei versamenti tributari (IMU, TARI, ecc.) degli ultimi 6 anni a carico della sig.ra [REDACTED] per l'immobile oggetto di procedura esecutiva e, nello specifico, se fosse in regola nei versamenti e/o se ci fossero avvisi di accertamento per somme non corrisposte.

In riscontro, il Responsabile del Settore dott.ssa [REDACTED] del Comune di

Fisciano trasmetteva la nota datata 28.08.2025 (**ALL. 13**), che testualmente si riporta:

"in riscontro alla sua richiesta, acquisita al prot. 19638/2025, si trasmettono i riepiloghi dei versamenti tributari della sig.ra [REDACTED] cf [REDACTED] relativi all'immobile foglio 18 p.lla 300 sub 17.

Essendo proprietaria dal giorno 08/09/2021, la rendicontazione è relativa agli anni 2021-2025.

La sig.ra D'Amato è in regola con i pagamenti.

Alla data odierna, deve versare il saldo IMU 2025 (scadenza 16/12/2025) e tre rate della TARI2025 (su un totale di quattro emesse), le cui scadenze sono 30/09/2025, 30/11/2025 e 30/12/2025".

Si riporta, inoltre, la comunicazione dell'avv. [REDACTED] del 26.09.2025 (**ALL. 12**), amministratore del "[REDACTED]", che riferisce quanto testualmente segue:

"1) l'importo annuo per le spese inerenti la gestione ordinaria è pari ad €. 274,80, salvo conguaglio;

*2) le sole spese condominiali da corrispondere (quote ordinarie) afferiscono al periodo gennaio - settembre 2025 e sono pari ad €. 206,10 (€. 22,90 * 9 mesi), salvo conguaglio. Altre spese deliberate per lavori già eseguiti (tinteggiatura scale) sono state integralmente saldate. Non vi sono pendenze per gli anni 2024 e precedenti. A tal proposito evidenzio che la condomina ha sempre pagato le spese dovute a fine anno in un'unica soluzione, a semplice richiesta.*

3) non sono stati deliberati lavori straordinari".

3.12 ⇒ Risposta al quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS) «Il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo

indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione».

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Ciò premesso, per definire la stima dell'immobile sopra descritto, lo scrivente geometra ha proceduto preliminarmente ad una valutazione dei parametri tecnici ed economici che sono in rapporto diretto e costante con il valore del bene stesso.

In particolare ha tenuto conto della posizione rispetto al centro abitato, alle aree industriali e commerciali, delle caratteristiche dell'area circostante (presenza di verde, strutture pubbliche, strade di collegamento, salubrità, ecc.), l'esistenza di luce, acqua e fognature.

Inoltre, relativamente alle caratteristiche intrinseche dell'immobile nel suo complesso, ha valutato l'esposizione, l'orientamento, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'efficienza dei servizi, ecc..

Tanto considerato ha proceduto alla determinazione del valore venale del cespite che, secondo il nostro Codice, identifica l'aspetto economico del bene stesso.

Il valore venale è un criterio che come tutti gli altri risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta; è quel valore che il bene assume sul mercato.

Nel caso in esame il sottoscritto geometra ritiene poter procedere alla stima del bene in esame con il metodo "sintetico comparativo", che la dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore, attraverso:

A) il metodo indiretto, con la consultazione delle quotazioni immobiliari O.M.I.;

B) il metodo diretto, con le indagini di mercato presso agenzie immobiliari operanti

nella zona di interesse.

Nello svolgimento dei procedimenti di stima sopraindicati, lo scrivente geometra ha fatto riferimento:

- per quanto riguarda le quotazioni immobiliari, alla superficie commerciale, che rappresenta la somma:
 - delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;
 - delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
 - delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.);
- per quanto riguarda le indagini di mercato con la comparazione di immobili simili, alla superficie interna netta, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

A) VALORE DI MERCATO COL METODO INDIRETTO ⇒ CONSULTAZIONE DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al 1° semestre anno 2025 (**ALLEGATO 10**) si ricava che i beni oggetto di pignoramento ricadono nella fascia suburbana (Lancusi, Penta, località Migliaro) – codice zona E1 – che prevede un valore di mercato, riferito ad uno stato conservativo normale e alla superficie lorda, variabile:

- per l'appartamento di categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), da un minimo di €/mq 1.200 ad un massimo di €/mq 1.700.

Valgono le stesse considerazioni riportate in precedenza per la determinazione del valore locativo, a cui ci si riporta nel dettaglio.

Lo scrivente geometra ha ritenuto, pertanto, equo applicare il valore unitario dato dalla media di quelli indicati in precedenza, apportando i seguenti coefficienti correttivi:

- * caratteristiche posizionali e caratteristiche proprie
(panoramicità, orientamento, luminosità, ecc.)..... coeff. 1,00
- * caratteristiche tecnologiche e stato di conservazione e vetustà coeff. 0,90

Avremo, pertanto, il seguente valore unitario

$$V_u \text{ appartamento} = (\text{€/mq } 1.200 + \text{€/mq } 1.700) / 2 \times 1,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 1.305,00$$

Il valore di mercato viene, pertanto, ottenuto attraverso la seguente formula:

$$V_m = V_u \times S_c \quad \text{Dove: } V_u = \text{valore unitario a mq; } S_c = \text{superficie commerciale}$$

La superficie commerciale, come sopra indicata, viene determinata con l'utilizzo di opportuni coefficienti di ponderazione/omogeneizzazione; vale a dire coefficiente necessario ad omogeneizzare una superficie di una pertinenza accessoria alla superficie dell'unità immobiliare principale a cui appartiene. Essa corrisponde alla superficie catastale desumibile dalla visura presente agli atti informatizzati del Catasto.

Nel caso in ispecie, avremo che l'unità immobiliare (appartamento + sottotetto) fg. 18 p.la 300 sub 17 ha una consistenza catastale pari a mq 119.

Il valore di mercato riferito alla quota di 1/1 pignorata è, pertanto, il seguente:

$$V_m = V_u \times S_c = \text{€/mq } 1.305,00 \times \text{mq } 119 = \text{€ } 155.295,00.$$

B) VALORE DI MERCATO COL METODO DIRETTO ⇒ INDAGINI DI MERCATO

Il C.T.U. ha esperito accurate indagini di mercato presso agenzie immobiliari operanti nel comprensorio in esame, estrapolando telematicamente i dati più significativi appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile pignorato, come di seguito riportati **(ALLEGATO 10)**.

- 1) Agenzia "Puntokasa srl" – via Rimembranza n. 41 – Mercato San Severino ⇒

Appartamento in piano secondo in via del Credito Cooperativo – Stato: buono/abitabile

prezzo ⇒ € 199.000; consistenza ⇒ mq 107; valore unitario ⇒ €/mq 1.859,81

Nell'annuncio non è stata riportata la consistenza del locale sottotetto pari a mq 20; pertanto lo scrivente ha aggiunto ai mq 100 dell'appartamento, mq 7 di superficie accessoria del sottotetto con applicazione del coefficiente di omogeneizzazione.

- 2) Agenzia "Affiliato FRIMM Torrione" – via Federico della Monica n. 9 – Salerno ⇒

Appartamento in piano quinto in via Tenente Nastri n. 67 – Stato: buono/abitabile

prezzo ⇒ € 175.000; consistenza ⇒ mq 125; valore unitario ⇒ €/mq 1.400,00

- 3) Agenzia "Affiliato Tecnocasa: STUDIO FISCIANO SAS" –via Ten. Nastri n. 66 –

Fisciano ⇒

Appartamento in piano terzo in via Tenente Nastri n. 73 – Stato: buono/abitabile

prezzo ⇒ € 149.000; consistenza ⇒ mq 110; valore unitario ⇒ €/mq 1.354,55

- 4) Agenzia "Affiliato Tecnocasa: STUDIO FISCIANO SAS" –via Ten. Nastri n. 66 –

Fisciano ⇒

Appartamento in piano primo in via tenente Nastri n. 153– Stato: buono/abitabile

prezzo ⇒ € 125.000; consistenza ⇒ mq 88; valore unitario ⇒ €/mq 1.420,45

Nell'annuncio non è stata riportata la consistenza del giardino pari a circa mq 20; pertanto lo scrivente ha aggiunto ai mq 85 dell'appartamento, mq 3 di superficie accessoria del giardino con applicazione del coefficiente di omogeneizzazione.

Ne consegue che il valore medio è dato:

$$V_{\text{medio}} = \sum \text{prezzi} / \text{n. rilevazioni} = \text{€/mq} (1.859,81 + 1.400,00 + 1.354,55 + 1.420,45) / 4 = \text{€/mq } 1.508,70 \text{ in c.t. } \textbf{€/mq 1.510,00}.$$

Il C.T.U., inoltre, ha tenuto conto della superficie utile dei beni immobiliari, omogeneizzando alle stesse quella accessoria, come da tabella di seguito riportata.

Destinazione	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFF. OMOGENEIZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Appartamento: superficie utile interna	95,63	1,00	95,63
Balconate a servizio dell'appartamento	21,26	0,25	5,32
Locale sottotetto	24,30	0,20	4,86
T O T A L E			105,81

Il valore di mercato riferito alla quota di 1/1 pignorata, pertanto, è il seguente:

$$V_{\text{m appartamento+sottotetto}} = V_u \times S_u = \\ = \text{€/mq } 1.510,00 \times \text{mq } 105,81 = \textbf{€ 159.773,10}.$$

La media dei valori di mercato ottenuto tramite i due metodi conduce ad un più probabile **valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva pari:**

$$V_m = (\text{€ } 155.295,00 + \text{€ } 159.773,10) / 2 = \text{€ } 157.534,05 \text{ in c.t. } \textbf{€ 157.500,00 (dico euro centocinquantasettemilacinquecento/00)}.$$

☆☆☆☆☆☆

Lo scrivente, nel tener in debito conto le differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e riportandosi a quanto già esplicitato nella risposta al quesito n.ro 6, ritiene equo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato sopra determinato nella misura del 15%; avremo, pertanto, il seguente **prezzo base d'asta:**

$$P_{ba} = \text{€ } 157.500,00 - (\text{€ } 157.500,00 \times 0.15) = \textbf{€ 133.875,00 (dico euro centotrentatremilaottocentosettantacinque/00)}.$$



L'immobile oggetto di procedura esecutiva dovrà subire una decurtazione per i costi da sostenere così elencati:

☐ sanatoria superfici accessorie (balconate) ai sensi dell'art. 37 del

DPR 380/01 (escluso Cassa e bolli x le competenze tecniche) € 2.632,00

☐ regolarizzazione catastale (escluso Cassa e bolli) € 550,00

☐ redazione di Attestato di Prestazione Energetica (escluso Cassa

e bolli) € 150,00

TOTALI COSTI € 3.332,00

Il valore finale (prezzo base d'asta) sarà, quindi:

V_{finale} = € 133.875,00 - € 3.332,00 = € 130.543,00 in c.t. € 130.500,00

(dico euro centotrentamilacinquecento/00).

3.13 ⇒ Risposta al quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Lo scrivente geometra in merito allo specifico quesito riferisce che ha proceduto alla valutazione "per intero" del bene di proprietà esclusiva dell'esecutata.

3.14 ⇒ Risposta al quesito n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

La sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], risiede dall'11.12.2010 (quindi sia dalla data della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del 07.02.2024, che a tutt'oggi) in [REDACTED] alla via [REDACTED].

A titolo sintetico cronologico si espone che:

- la sig.ra [REDACTED] risulta coniugata con [REDACTED] con matrimonio

contratto in [REDACTED] in data [REDACTED];

- i coniugi "Con atto in data 08 SETTEMBRE 2021 a rogito del notaio [REDACTED]
[REDACTED] del distretto notarile di SALERNO, VALLO DELLA LUCANIA E NOCERA
INFERIORE gli sposi [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] e
[REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] hanno scelto il regime della
separazione dei beni";
- l'esecutata ha acquistato il bene staggito con atto per notar [REDACTED] del
08.09.2021, rep. n. 29541 – racc. n. 21310.

Si riporta nel dettaglio all'**ALLEGATO 6** (certificato anagrafico di stato civile;
estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; certificato di residenza storico).



Tanto si riferisce ad espletamento dell'incarico conferitogli.

ALLEGATI:

▣ **ALL. 1** ⇒ verbali di accesso;

▣ **ALL. 2** ⇒ documentazione grafica redatta dal C.T.U.:

- elaborato N. 1 ⇒ inquadramento territoriale (stralcio
aerofotogrammetrico e stralcio catastale);
- elaborato N. 2 ⇒ rilievo dell'immobile oggetto di pignoramento (pianta
piano secondo);
- elaborato N. 3 ⇒ rilievo dell'immobile oggetto di pignoramento (pianta
piano terzo-sottotetto);
- elaborato N. 4 ⇒ pianta piano tipo – confronto: C.E. N. 116/78;
- elaborato N. 5 ⇒ planimetria generale fabbr. "A" – confronto: C.E. in
variante N. 75/80;

▣ **ALL. 3** ⇒ documentazione fotografica, costituita da n. 30 stampe a colori;

- ▣ **ALL. 4** ⇒ certificazione notarile redatta in data 14.02.2024 dal notaio [REDACTED];
- ▣ **ALL. 5** ⇒ stralcio del foglio di mappa n. 18 di Fisciano + visura storica per immobile;
- ▣ **ALL. 6** ⇒ certificati di stato civile ed anagrafico;
- ▣ **ALL. 7** ⇒ rogiti di provenienza: atto convenzione matrimoniale e atto di compravendita stipulati dal notaio [REDACTED] entrambi il 08.09.2021 + atto di compravendita per notar [REDACTED] del 04.07.2015 + atto di compravendita per notar [REDACTED] del 07.02.1983;
- ▣ **ALL. 8** ⇒ documentazione catastale;
- ▣ **ALL. 9** ⇒ documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Fisciano;
- ▣ **ALL. 10** ⇒ quotazioni immobiliari OMI Anno 2025 – 1° semestre ed indagini di mercato;
- ▣ **ALL. 11** ⇒ ispezioni ipotecarie;
- ▣ **ALL. 12** ⇒ nota Amministratore [REDACTED] + regolamento condominiale;
- ▣ **ALL. 13** ⇒ rendicontazione Uffici Tributi di Fisciano.

Angri, lì 28.11.2025

Il C.T.U.

Geom. Giuseppe ABATE