TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

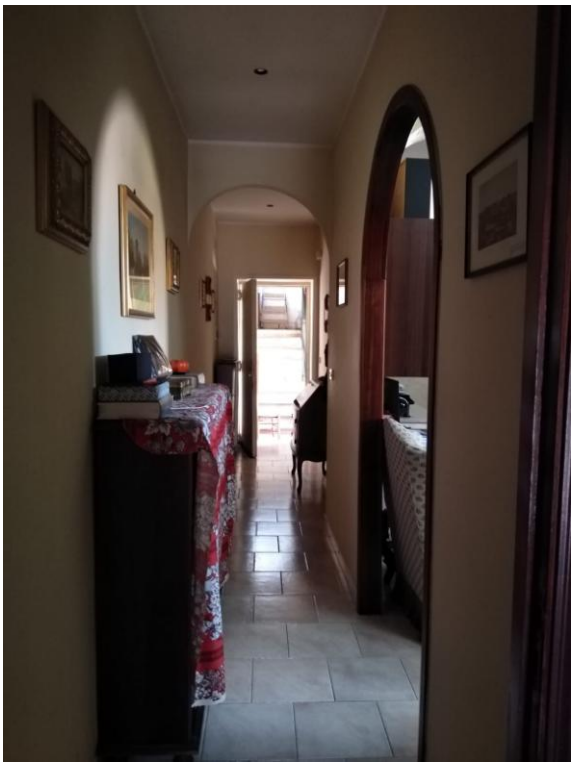
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GUBER BANCA s.p.a

Contro

XXXXX

Procedura Esecutiva N. RGE 59/23



Giudice Esecutore Dott.ssa Margherita Lojodice

Esperto stimatore arch. XXXXX con studio in XXXXX (CE) alla via XXXXX iscritta all'ordine della provincia di Caserta al n. XXXXX, e-mail XXXXX _tel/fax XXXXX, cell XXXXX

RELAZIONE ESTIMATIVA

*****

Ill. mo Giudice Istruttore, Dott.ssa Margherita Lojodice, Sezione Esecuzione immobiliare - Tribunale di Napoli Nord.

PREMESSA

Con provvedimento del 30.04.2024 la S.V. nominava, la sottoscritta – Arch. XXXXX, con studio in XXXXX (CE) alla via XXXXX, iscritta all'ordine della provincia di Caserta al n. XXXXX – esperto stimatore nel procedimento promosso da GUBER BANCA s.p.a. contro XXXXX ruolo gen. delle esec. N. 59/2023.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali ebbero inizio immediatamente, con lo studio attento della documentazione presente negli atti giudiziari. Il giorno 28.05.2024, congiuntamente al custode giudiziario dott.ssa XXXXX, fu effettuato il primo accesso agli immobili siti in Afragola (Na), via Oberdan n.5, durante il quale si prendeva atto della consistenza dei luoghi e veniva eseguito dalla sottoscritta un dettagliato rilievo fotografico e metrico (cfr all. 1.1 e all.5).
Allo scopo di acquisire documentazioni utili al corretto svolgimento delle operazioni peritali, sono state svolte ricerche presso l'Ufficio Tecnico e Anagrafico del Comune di Afragola, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio, lo studio del Notaio Concetta Palermiti, gli operatori immobiliari di zona.

RISPOSTE AI QUESITI

A) <u>Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.</u>

La documentazione depositata è risultata completa (ex art. 567 c.p.c.) ovvero non ha evidenziato atti mancanti o inidonei, dal controllo del sottoscritto esperto la documentazione allegata dal creditore, certificazione notarile del dott. Andrea Galleri notaio in Brescia, agli atti del fascicolo stesso, con riferimento agli immobili pignorati, riporta l'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio, il sottoscritto esperto ha provveduto all'acquisizione dello stesso (come meglio specificato al quesito n.5).
La certificazione notarile riporta tutte le iscrizioni e trascrizioni (contro), il procedente non ha depositato, in allegato alla relazione notarile, l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento), ne quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento). I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

<u>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</u>

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.
In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.
In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).
Al riguardo:

a) nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso, cioè, che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso, cioè, che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima, assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).
In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.
Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure.
In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) o di altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare, nei limiti del possibile, la costituzione di servitù di passaggio.

I beni oggetto del pignoramento consistono in **Piena di proprietà** di immobile sito nel Comune di Afragola (Na) alla via Oberdan n.5 (già n.11), piano secondo con lastrico di copertura al piano terzo:

- Appartamento – riportato nel N.C.E.U. del Comune di Afragola (Na) al Foglio **10** - P.lla **2318** – sub **16** – cat. A/3 – classe 3 – vani 4,5, Superficie Catastale 77 mq, escluse aree scoperte 75 mq, rendita € 325,37.

Confina con scala condominiale comune a nord, con via Oberdan a sud, con cortile comune ad est;

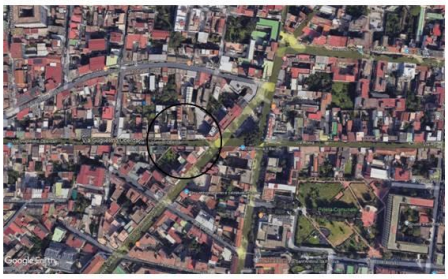
- Lastrico Solare – riportato nel N.C.E.U. del Comune di Afragola (Na) al Foglio **10** - P.lla **2318** – sub **17** – cat. F/5, Consistenza 80 mq.

Confina con scala condominiale comune a nord, con via Oberdan a sud, con cortile comune ad est;
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, in forza degli atti d'acquisto trascritti in suo favore.
I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

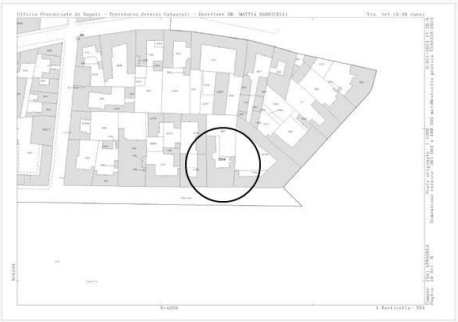
Non si reputa di procedere alla formazione di più lotti. I beni saranno individuati come LOTTO UNICO.
Al fine della esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, è stata effettuata una sovrapposizione delle foto satellitari, reperite sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

ALLEGATO 4.2

Foto Satellitare



Mappa Catastale



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

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

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

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

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

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

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

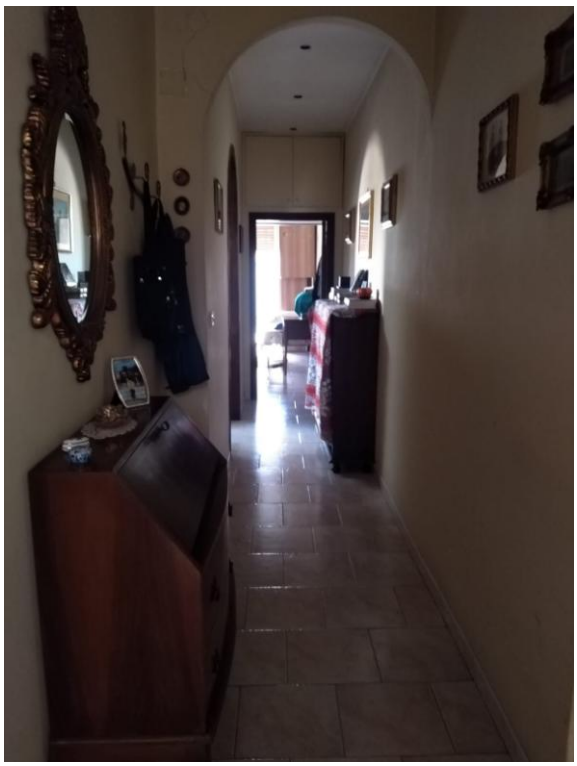
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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

Quota di piena proprietà di appartamento con lastrico solare di copertura siti nel Comune di Afragola (Na), alla via Oberdan n.5, al piano secondo e al piano terzo, riportati rispettivamente nel

N.C.E.U. del Comune di Afragola (Na) al Foglio **10** - P.lla **2318** – sub **16** – cat. A/3 – classe 3 – vani 4,5 - Superficie Catastale 77 mq, escluse aree scoperte 75 mq - rendita € 325,37, confina con scala condominiale comune a nord, con via Oberdan a sud, con cortile comune ad est;
Foglio **10** – P.lla **2318** – sub **17** – categoria F/5 – Consistenza 80 mq. L'immobile confina con sub 1 corte comune a nord, con sub 3 vano scala ad ovest, con sub 4 ad est, confina con scala condominiale comune a nord, con via Oberdan a sud, con cortile comune ad est;
Si accede all'immobile da via Oberdan attraverso un portone in ferro carraio e pedonale che conduce alla corte interna e da questa sulla sinistra è sito un cancello in ferro di accesso alla scala condominiale che porta ai piani, salendo la scala prima di arrivare al secondo piano si trova un ulteriore cancelletto in ferro, mentre al lastrico solare sito al terzo piano si accede da una botola posta alla fine dell'ultima rampa della scala.
L'appartamento fa parte di un fabbricato a corte multipiano per civili abitazioni, che si articola su 3 livelli fuori terra e lastrico di copertura. L'immobile è ubicato in Afragola a nord di Napoli, a poca distanza dall'Asse Mediano e a una decina di km dalla Tangenziale di Napoli. In zona centrare servita da tutti i servizi di prima necessità.
Come si legge nel titolo di proprietà '*Ciascuna vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i cespiti rispettivamente venduti si trovano, con ogni azione e ragione, annessi e connessi, usi e diritti, attinenze, pertinenze, accessioni,accessori, servitù attive e passive, nulla esclusood eccettuato, con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni e condominiali del fabbricato cui quanto venduto appartiene, da considerarsi comuni ai sensi dell'art.1117 C.C., quali il cortile, il gabinetto ed il lavatoio esistente nella cassa scala, nonchè cassa scala; il tutto,comunque, come pervenuto e posseduto da ciascuna parte venditrice.*
Ciascuna vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i cespiti rispettivamente venduti si trovano, con ogni azione e ragione, annessi e connessi, usi e diritti, attinenze, pertinenze, accessioni, accessori, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni e condominiali del fabbricato cui quanto venduto appartiene, da considerarsi comuni ai sensi dell'art.1117 C.C., quali il cortile, il gabinetto ed il lavatoio esistente nella cassa scala, nonchè cassa scala;
Al secondo piano si trova il portoncino di ingresso all'appartamento, questo ha un'altezza utile interna 3,10 ml, è composto da ingresso corridoio, soggiorno, cucina, wc, camera letto 1, camera letto 2, balcone. (cfr. all. 1.1). Dal secondo piano salendo la scala c'è una botola aperta di accesso al lastrico di copertura, la parte di lastrico oggetto di stima contraddistinta con il sub 17 è occupata da

pannelli solari.
L'appartamento si trova in discrete condizioni. I pavimenti sono in maiolica, così come i rivestimenti di bagni e cucina, tutti gli ambienti sono ad intonaco e pitturazione e sono areati ed illuminati in modo sufficiente. Le porte interne sono in legno, le finestre in alluminio preverniciato con tapparelle avvolgibili in pvc.
La camera letto 1 e 2 sono esposte a sud, il soggiorno a est, la cucina ed il wc sono esposti a nord. Non è presente ascensore.
L'appartamento è provvisto dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico, fognario, non è presente impianto di riscaldamento, l'acqua calda è fornita da caldaia autonoma a gas metano. L'energia elettrica è fornita dai pannelli solari posti sul lastrico di copertura.
Da un'analisi esteriore a parere dell'esperto gli impianti sono conformi alla normativa vigente, anche se è opportuna una verifica da parte di un tecnico specializzato**.**



CALCOLO DELLE SUPERFICI

PIANO SECONDO

Soggiorno	superficie netta mq	21,00
Cucina	superficie netta mq	9,00
Letto1	superficie netta mq	15,00
Letto2	superficie netta mq	8,00
Wc	superficie netta mq	4,00
Corridoio-Disimpegno	superficie netta mq	9,00
	superficie netta mq	66,00
	Superficie commerciale interna mq	**86,00**

BALCONE	superficie netta mq	6,00
	Superficie commerciale balcone mq	**1,50**

LASTRICO SOLARE

	superficie netta mq	80,00
	Superficie commerciale balcone mq	**6,50**

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 94,00

Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale

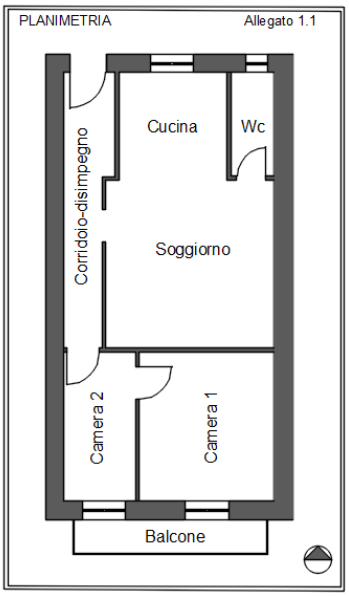
Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

PLANIMETRIA IMMOBILE



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Dalle visure presso il C.F. del Comune di Afragola risulta **Piena Proprietà** di:

- Appartamento – riportato nel N.C.E.U. del Comune di Afragola (Na) al Foglio **10** - P.lla **2318** – sub **16** – cat. **A/3** – classe 3 – vani 4,5, Superficie catatstale tot. 77 mq, escluse aree scoperte 75 mq, rendita € 325,37.

- Lastrico solare– riportato nel N.C.E.U. del Comune di Afragola (Na) al Foglio **10** - P.lla **2318** – sub **17** – cat. F/**5,** consistenza **80mq**.

L'appartamento confina con scala condominiale comune a nord, con via Oberdan a sud, con cortile comune ad est;
Intestati:
- dal 16/02/2009

XXXXX nata a XXXXX il XXXXX Proprieta' 1/1

- dal 13/09/1991

XXXXX nata a XXXXX il XXXXX Proprieta' 1/1

Il Lastrico Solare confina con scala condominiale comune a nord, con via Oberdan a sud, con cortile comune ad est;
Intestati:
- dal 16/02/2009

XXXXX nata a XXXXX il XXXXX Proprieta' 1/1
- dal 25/07/2008

XXXXX nata a XXXXX il XXXXXProprieta' 1/1
- dal 19/10/1998

Dall'accertamento fatto dal sottoscritto esperto, **c'è esatta corrispondenza** dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel titolo di acquisto, tra di loro e con le risultanze catastali (cfr. all.2.2 - 3.1 - 8.5).
Erroneamente negli estratti catastali attuali relativi alla p.lla 2318 sub 16 -17 è indicata come mappale terreno correlata la p.lla 114 che graficamente sovrapponendola alle foto satellitari si trova situata in tutt'altra zona, il sottoscritto esperto in seguito ad attenta ricerca catastale ho individuato come mappale terreno correlata la p.lla 554 del F.10 (cfr all. 2.1-2.2).
La situazione reale dei luoghi non è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale in merito all'eliminazione della parete che divideva la cucina dal soggiorno.

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

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

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

LOTTO UNICO: – Piena proprietà di **appartamento e lastrico solare** ubicati nel Comune di Afragola (Na) alla via Oberdan n.5, piano secondo e piano terzo. **L'appartamento** è composto da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, wc, n. 2 camere da letto, balcone, confina con scala condominiale comune a nord, con via Oberdan a sud, con cortile comune ad est, è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Afragola (Na) al Foglio **10** - P.lla **2318** – sub **16** – cat. **A/3** – classe 3 – vani 4,5, Superficie catatstale tot. 77 mq, escluse aree scoperte 75 mq, rendita € 325,37. Il **Lastrico solare** confina con scala condominiale comune a nord, con via Oberdan a sud, con cortile comune ad est è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Afragola (Na) al Foglio **10** - P.lla **2318** – sub **17** – cat. F/**5,** consistenza **80mq**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed al

classamento. L'immobile è stato realizzato in virtù di Licenze Edilizie n.770 del 23.12.1954 e n.3671 del 15.12.1966 l'immobile non è conforme ai provvedimenti autorizzatori in merito ad una diversa distribuzione degli ambienti interni sanabili con una CILA in Sanatoria; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 84.500,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutat**o (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

3) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

4) **Situazioni di comproprietà.**

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

5) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

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

I passaggi di proprietà, i frazionamenti e le variazioni catastali relativi all'immobile pignorato, via via eseguiti, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento del 13/02/2023 e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, ovvero le PROVENIENZE, ordinatamente, sono quelli in seguito riportati:

- **16.02.2009**

Compravendita per notaio Concetta Palermiti notaio in Santa Maria Capua Vetere con cui XXXXX nata ad XXXXX il XXXXX acquistava dai coniugi XXXXX e XXXXX la piena proprietà dell'immobile censito al F 10 p.lla 2318 sub 16, e da XXXXX il diritto di piena proprietà del lastrico solare censito al F.10 p.lla 2318 sub 17 (cfr. allegato n. 3.1).

- **18.10.1994**

Compravendita per notaio Antonio Terracciano in Afragola con cui coniugi XXXXX e XXXXX acquistavano da XXXXX la piena proprietà dell'immobile in Afragola riportato nel N.C.E.U. al F.10 p.lla 2318 sub 16 (cfr. allegato n. 9.1).

- **07.05.1969**

Donazione per notaio TIRONE Angelo di Barano d'Ischia con cui XXXXX riceveva gli immobili in Afragola riportati nel N.C.E.U. al F.10 p.lla 2318 sub 16 e 17.

I beni pignorati sono censiti nel C.F. del Comune di Afragola al foglio 10, p.lla 2318 sub 16 e 17, il fabbricato insiste sulla ex particella di terreno foglio 4 p.lla 2760 ex p.lla 964 (cfr in all.2.2)
Incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, non si sono riscontrate anomalie.
La situazione proprietaria dei beni pignorati, al momento della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, è di piena proprietà dell'esecutata XXXXX Anna nata ad XXXXX il XXXXX.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi.

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà

agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

altrimenti, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:y
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
  Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

L'immobile dove è ubicato il bene staggito è stato edificato con Licenza Edilizia 770 del 23.12.54 presentata dai coniugi XXXXX e XXXXX relativa alla trasformazione e ampliamento dello stabile sito alla via Oberdan e successiva Licenza Edilizia N. 3671 del 15.12.1966 presentata da XXXXX per soprelevazione del secondo piano di vani 2 e accessori tre (cfr in all. 6).

Come da attestazione del Settore Urbanistica del Comune di Afragola relativamente al bene staggito non risultano presentate istanze di cui alle Leggi 47 /85, 724/94 e 326/03 (Condono Edilizio), ad oggi non risultano presentate istanze relative a C.I.L.A., D.I.A., S.C.I.A., P.D.C. ecc. Non risultano emesse ordinanze di repressione di abusi edilizi.

Confrontando lo stato di fatto con i grafici autorizzatori si rileva una diversa distribuzione delle tramezzature interne, difformità sanabile con il deposito di una pratica di CILA in Sanatoria, il costo di oneri e onorari tecnici per la pratica sono stati quantizzati in circa **€ 2.500,00.**

Manca l'attestato di certificazione energetica ex D.Lgs. 311/2006
Il fabbricato non è stato costruito **in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, convenzionata o sovvenzionata** nell'ambito di zona cd. PEEP, ai sensi ed agli effetti di cui alle leggi 14 febbraio 1963 n. 60, 18 maggio 1968 n. 352 e 8 agosto 1977 n. 513, non è ubicato in una zona da destinare a **insediamenti produttivi** ai sensi degli artt. 27 e 35 della legge 22 ottobre 1971 (cd. zona PIIP).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al momento dell'accesso l'appartamento risultava occupato dall'esecutata con il proprio nucleo familiare.

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

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
g) **nel caso di terreni**, verifichi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino **i vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il

G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dall'analisi delle visure ipotecarie aggiornate, richieste dal sottoscritto esperto, non risultano **altri pignoramenti (antecedenti o successivi a quello oggetto di causa)** (cfr allegato n. 8.1);

SEZIONEA:Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

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

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

1) Iscrizioni ipotecarie:

- ISCRIZIONE CONTRO del 26.02.2009, Registro Particolare 2435 Registro Generale 10794, IPOTECA VOLONTARIA, concessione a garanzia di mutuo fondiario per notaio Palermiti Concetta di Santa Maria Capua Vetere a favore di CheBanca! s.p.a., per piena proprietà su immobili siti nel Comune di Afragola (Na) riportati nel N.C.E.U. al Foglio 10, Particella 2318, sub 16 e 17 contro XXXXX (terzo datore di ipoteca) XXXXX (debitore non datore) XXXXX (debitore non datore) (cfr. allegato n. 8.2).

2) Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 13.02.2023, Registro Particolare 5336 Registro Generale 7451, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO sede Aversa rep. 12873 del 27.12.2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di CHEBANCA! S.P.A. con sede in Milano, per quota di 1/1 di proprietà contro XXXXX su immobili siti nel Comune di Afragola (Na) riportati nel N.C.E.U. al Foglio 10, Particella 2318, sub 16 e 17 (cfr. allegato n. 8.3).

Difformità urbanistico-edilizie: Diversa distribuzione degli ambienti interni, oneri per sanare le difformità circa **€ 2.500**.

Difformità Catastali: La situazione reale dei luoghi non è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale in merito alla parete che in planimetria divideva la cucina dal soggiorno non presente nello stato di fatto, oneri per la regolarizzazione catastale **€ 600,00.**

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

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

Gli immobili siti in Afragola (Na) alla via Oberdan n.5, piano terzo non ricadono su suolo demaniale

e non appartengono al patrimonio indisponibile ex art. 826 c.c. di un ente pubblico.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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

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

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

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

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o **uso civico**.

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

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

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

Verificato lo stato dei luoghi ed assunte le debite informazioni, risulta che:

1) l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie ammonta a: **00,00 euro**;
2) le spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non è ancora scaduto, ammontano a: **00,00 euro;**
3) le spese condominiali il cui termine di pagamento è scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ammontano a: **0,00 euro;**
4) le spese per eventuali cause in corso per il condominio, ammontano a: **0,00 euro.**

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE

PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni.

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

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

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

Il criterio adottato per la valutazione del bene de quo è quello del procedimento di stima sintetico, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso la comparazione con immobili simili per zona, caratteristica, tipologia, destinazione d'uso, stato, manutenzione, età, etc, e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

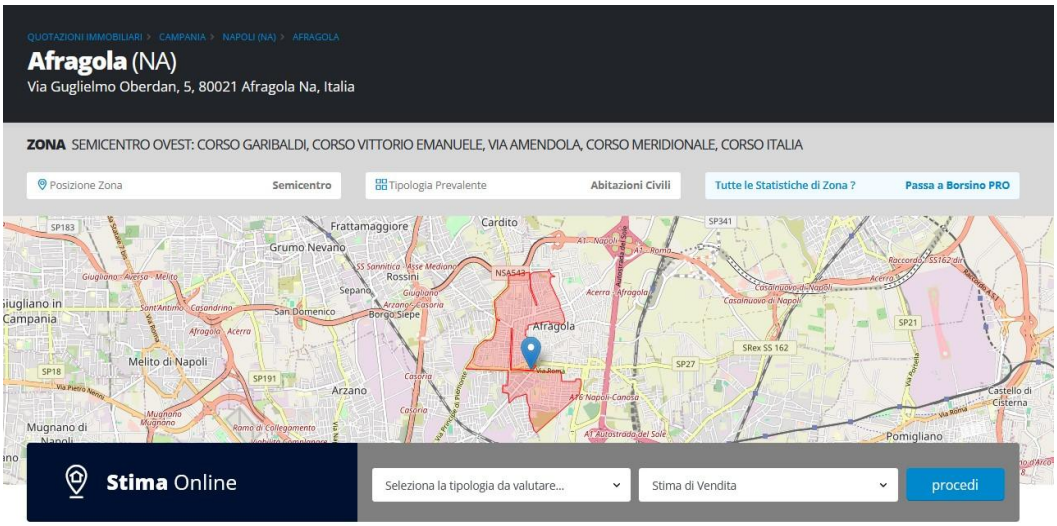
Gli indici di mercato sono stati desunti da una ricerca presso gli operatori immobiliari della zona, quali Affiliato Tecnocasa srl Studio Afragola tel 081 8513261, da annunci di vendita su quotidiani e riviste di settore; e consultando la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le quotazioni del borsino immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it)

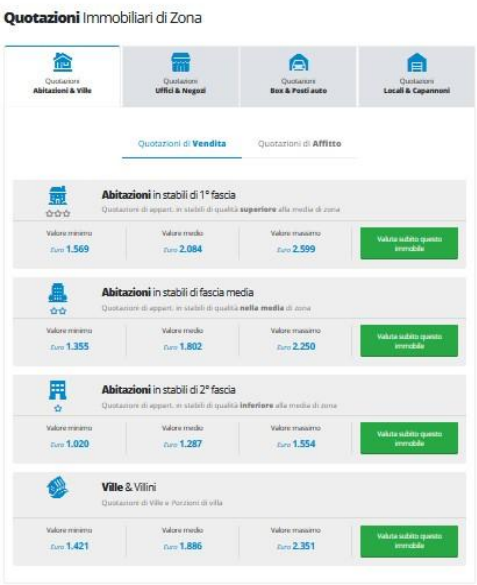
- **Stima a "misura"**

Per i fabbricati, l'unità di misura è il metro quadrato di superficie commerciale, da distinguersi in superficie residenziale e non residenziale;

Dalle ricerche effettuate, secondo il metodo descritto, si è ricavato un prezzo minimo di mercato della superficie commerciale, espresso in €/mq di superficie, che data la caratteristica dell'immobile e lo stato d'uso dello stesso, può assumersi in **€/mq 1.100,00.**

Determinato il valore minimo unitario dei beni in **€/mq 1.100,00**, e calcolata in **mq 94,00** la superficie commerciale utile equivalente (come al quesito sub 2), il bene in oggetto, secondo il criterio di **"stima a misura"**, ha una **valutazione** di **€ 103.400,00.**





Provincia: NAPOLI

Comune: AFRAGOLA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO OVEST: CORSO GARIBALDI, CORSO VITTORIO EMANUELE, VIA AMENDOLA, CORSO MERIDIONALE, CORSO ITALIA

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	2250	L	4,8	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1550	L	3,3	5,2	L
Box	NORMALE	840	1300	L	3,5	5,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2300	L	5	7,7	L

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto per il prezzo base d'asta del cespite, come di seguito calcolato, ha tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tali differenze possano concretizzarsi:

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

Quindi:

Valore dell'immobile – 15% = € 103.400,00 – 15 %= € 103.400,00 - € 15.510,00 = € 87.890,00

Detrazioni necessarie da effettuare

• Valore dei cespiti	€	87.890,00
• Oneri per regolarizzazione catastale	€	600,00
• Oneri per regolarizzazione Urbanistica	€	2.500,00
Importo	**€**	**84.790,00**
Importo arrotondato	**€**	**84.500,00**

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO € 84.500,00

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della quota

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

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

Il caso in oggetto non costituisce caso di **quota indivisa**

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esecutata XXXXX nata ad XXXXX il XXXXX risulta essere residente nel Comune di Afragola (Na) alla via Guglielmo Oberdan n.5 (cfr. all. 7.1),

Come si evince dal certificato di Stato Civile l'esecutata XXXXX risulta di stato civile libero (cfr in all. 7.2).

Conclusioni

Grata per la fiducia accordata e disponibile a qualsivoglia chiarimento, il sottoscritto Esperto Stimatore porge distinti ossequi.

Orta di Atella, 07 Gennaio 2025

L'esperto
XXXXX

ALLEGATI:

1) ELABORATI GRAFICI
   1.1 Planimetria immobile
2) VISURE CATASTALI DELL'IMMOBILE
   2.1 Estratto di mappa
   2.2 Visura storica terreni
   2.3 Visura storica appartamento sub 16
   2.4 Planimetria appartamento sub 16
   2.5 Visura storica appartamento sub 17
   2.6 Planimetria appartamento sub 17
   2.7 Estratti di mappa p.lla 114
   2.8 Visura storica terreno p.lla 114
3) TITOLO DI PROPRIETA'
   3.1 Titolo del 16.02.2009
4) UBICAZIONE IMMOBILE
   4.1 Sovrapposizione foto satellite
5) RILIEVO FOTOGRAFICO
6) DOCUMENTI RILASCIATI DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE
   6.1 L.E 767 del 1954
   6.2 L.E 770 del 1954
   6.3 L.E 3671 del 1966
   6.4 Attestazione Settore Urbanistica
7) CERTIFICATI ANAGRAFICI
   7.1 Certificato di residenza esecutata
   7.3 Certificato di Stato Civile
8) CERTIFICATI CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI
   8.1 Elenco sintetico delle formalità per nominativo
   8.2 Elenco sintetico delle formalità per immobile
   8.3 Elenco sintetico delle formalità dante causa esecutata
   8.4 Iscrizione contro (ipoteca volontaria)
   8.5 Trascrizione contro (pignoramento)
9) PROVENIENZA ULTRA VENTENNALE
   9.1 Nota del 1994
10) PARCELLA ONORARIO E SPESE
11) ATTESTAZIONE INVIO COPIA PERIZIA AL DEBITORE, AL COMPROPRIETARIO E AL CREDITORE PROCEDENTE
12) Attestazioni Spese