



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono



PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
XXX



CONTRO
XXX



PERIZIA IMMOBILIARE



R.G. 565/2024



L'Esperto Stimatore

arch. Erminia Sicignano



Napoli, lì 9 maggio 2025





TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono

PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
XXX

CONTRO
XXX



PERIZIA IMMOBILIARE



R.G. 565/2024

La scrivente arch. Erminia Sicignano in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito in data 16.12.2024 dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono nel procedimento indicato in epigrafe, comunicato il 19.12.2024, accettato con giuramento di rito in data 27.12.2024, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:



PERIZIA IMMOBILIARE



Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 18.11.2024 Registro generale 32389 Registro particolare 24998, in danno di XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con XXX ed in danno di XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni XXX, è il seguente compendio immobiliare:

APPARTAMENTO al primo piano, sito in Napoli al c.so Secondigliano n. 473, riportato in N.C.E.U. di Napoli: Sezione SEC - Foglio 4 - p.lla 102 - sub 23 - cat. A/4;



Analizzate le caratteristiche tipologiche e distributive dell'appartamento pignorato, costituito da un'unica unità immobiliare con ingresso dal ballatoio comune, non comodamente divisibile, si ritiene opportuna la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:

APPARTAMENTO sito in Napoli al c.so Secondigliano n. 473, primo piano, int. 20, con ingresso dalla porta in fondo a sinistra percorrendo il ballatoio comune, composto da ingresso in zona pranzo/cucina, due camere, un bagno e riportato in N.C.E.U. del comune di Napoli con i seguenti identificativi:

APPARTAMENTO

- Sezione SEC - Foglio 4 - p.lla 102 - sub 23 - cat. A/4 - Classe 4 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale 86 mq (escluse aree scoperte 86 mq) - Rendita € 116,20 – Indirizzo catastale c.so Umberto I n. 473, piano 1, int. 20 - in ditta XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con XXX e XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni XXX.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

- a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., specificando se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni (ovvero la relazione notarile) si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato. L'esperto ricostruirà - in stretta collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fino alla trascrizione del pignoramento, risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza 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. 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, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. 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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione sostitutiva notarile redatta dal Notaio dott. XXX in data 20.11.2024, nella quale si certifica la titolarità in capo agli esecutati, ciascuno per la per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni, in virtù di atto di compravendita per notaio XXX del 24.5.2007 rep.

44782 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 30.5.2007 ai nn. 23550/10960 da potere XXX (cfr. Allegato 5 – doc.1).

Nella relazione notarile si giunge fino al primo titolo a carattere traslativo precedente il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, si certificano le formalità pregiudizievoli e si dà atto dei dati catastali del compendio pignorato.

Al fine di identificare univocamente l'immobile pignorato, la scrivente ha provveduto ad acquisire, presso l'Agenzia del Territorio, la visura catastale storica, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa attuale (cfr. Allegato 2).

Passaggi di proprietà fino al titolo ultravventennale

A partire dalla data di trascrizione del pignoramento del 18.11.2024, sino alla data del primo titolo anteriore al ventennio, risultano i seguenti passaggi di proprietà, (cfr. Allegato 2 - Allegato 5):

- Il compendio pignorato risulta di piena proprietà degli esecutati XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX e XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX – coniugi - ciascuno per la per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni, in virtù di atto di compravendita per notaio XXX del 24.5.2007 rep. 44782 raccolta 9320 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 30.5.2007 ai nn. 23550/10960 (cfr. Allegato 5 – doc. 1), da potere XXX.

Quanto alla più remota provenienza:

- Al sig. XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX, l'immobile pignorato identificato al sub 23 è pervenuto, vigente il regime di stato celibe, in virtù di atto di compravendita per Notaio XXX del 26.7.2005 rep. 91055 raccolta 31120 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 1.8.2005 ai nn. 29328/14342 da potere XXX (cfr. Allegato 5 – doc.2).

- Alla sig.ra XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, l'immobile pignorato identificato al sub 23 è pervenuto, in virtù di atto di compravendita per Notaio XXX del 20.6.1990 rep. 45029 raccolta 8204 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 3.7.1990 ai nn. 14752/9921 da potere XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX e XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, coniugi in comunione dei beni (cfr. Allegato 5 – doc.3). Nel detto atto, la sig.ra XXX ed il marito XXX, in comunione dei beni, dichiarano che l'acquisto

effettuato dalla XXX è avvenuto col prezzo dello scambio di beni suoi personali, è escluso dalla comunione ai sensi dell'art. 179 lettera f) c.c.

b. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria, se allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto darà atto di tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, con particolare riferimento a difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (foglio, particella, sub) con le risultanze catastali attuali, specificando se la diversa identificazione del bene risale a data anteriore a quella della notifica del pignoramento. L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate 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 avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio. Per ciascun immobile l'esperto provvederà ad una sommaria descrizione dello stesso, indicando esattamente il diritto reale espropriato, per intero o per quota, la tipologia di immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), gli accessi, almeno tre confini, le 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.), gli accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le

caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno 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. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO UNICO, ovvero Lotto 1, 2, ecc.: piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o locale, o terreno,) sito in ... alla via ... n. ... , piano ... int. ... ; composto da ... , confina con ..., riportato nel NCEU (o NCT) del comune di ... al foglio ... , particella ..., sub ..., , cat. ..., classe ..., rendita ...; 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. ...; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene e/o provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale; ricade in zona ... (per i terreni) . PREZZO BASE euro

Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile pignorato è riportato nel N.C.E.U. del comune di Napoli con i seguenti identificativi:

APPARTAMENTO

- Sezione SEC - Foglio 4 - p.lla 102 - sub 23 - cat. A/4 - Classe 4 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale 86 mq (escluse aree scoperte 86 mq) - Rendita € 116,20 – Indirizzo catastale c.so Umberto I n. 473, piano 1, int. 20 - in ditta XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con XXX e XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni XXX.

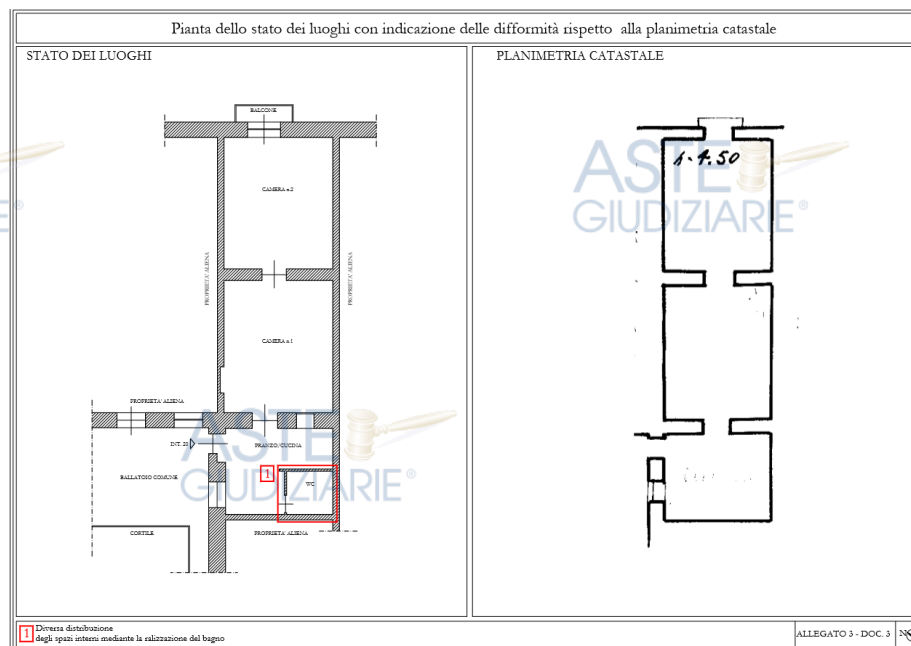
Si rappresenta che l'indirizzo che identifica l'immobile è c.so Secondigliano, in luogo dell'indirizzo catastale c.so Umberto I indicato in visura catastale.

La discrasia evidenziata, configurandosi esclusivamente come cambio di toponomastica, non inficia la corretta individuazione dell'immobile.

Corrispondenza tra stato dei luoghi e la planimetria catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

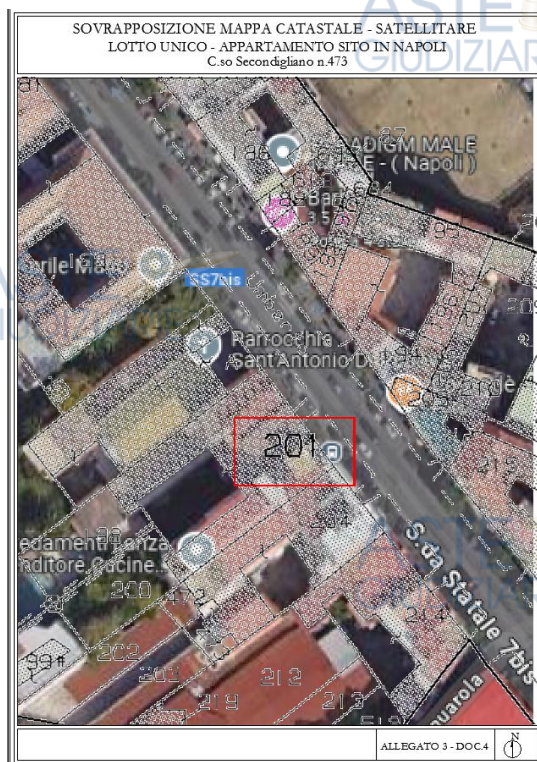
- 1) Diversa distribuzione spazi interni mediante la realizzazione del locale wc.



Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo urbanistico. Sarà possibile effettuare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari almeno a € 500,00, solo dopo aver proceduto alla regolarizzazione urbanistica, come dettagliato nelle risposte al quesito successivo lettera c).

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale come di seguito, dalla quale si evince che vi è corrispondenza dei luoghi con la mappa terreni (cfr. Allegato 3 – doc.4).



Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

Corrispondenza tra i dati catastali ed i dati contenuti nel pignoramento

I dati catastali che individuano l'immobile nel pignoramento e nella nota di trascrizione, corrispondono a quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e che li individuano ancora oggi.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni.

Corrispondenza tra i dati catastali ed i dati contenuti nei titoli di provenienza

Nell'atto di compravendita a favore dell'esecutata e negli atti fino al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, il compendio pignorato veniva individuato con i medesimi dati catastali che lo identificano ancora oggi.

Storia catastale

Il cespite pignorato è identificato, a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987, con gli attuali dati catastali (cfr. Allegato 2 – doc.1). La planimetria catastale associata all'immobile è stata presentata il 29.12.1939.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute modifiche catastali.

Formazione dei lotti

Analizzate le caratteristiche tipologiche e distributive dell'appartamento pignorato costituito da un'unica unità immobiliare con ingresso dal ballatoio comune, non comodamente divisibile, si ritiene opportuna la formazione del **LOTTO UNICO**.

LOTTO UNICO

Descrizione del compendio pignorato

Il compendio pignorato è ubicato in Napoli, al C.so Secondigliano n. 473, nel quartiere Secondigliano, zona periferica della città, nella parte finale del corso principale (c.so Secondigliano) nei pressi di via Miano, in un contesto prevalentemente di tipo popolare, caratterizzato da fabbricati residenziali con attività commerciali ai piani terra.

La zona, a prevalente destinazione residenziale, è servita dalla viabilità pubblica su gomma.

Il fabbricato in cui è ubicato il compendio, è privo di ascensore e si trova in cattive condizioni di manutenzione, tanto che le facciate interne al cortile, risultano manchevoli di alcune porzioni di intonaco e sul cornicione della facciata che prospetta sul corso Secondigliano, si rinviene una rete reggintonaco.

APPARTAMENTO

L'appartamento è collocato al primo piano int. 20, con ingresso dalla porta in fondo a sinistra percorrendo il ballatoio scoperto comune, ballatoio al quale si ha accesso impegnando la scala condominiale posta alla fine dell'androne. L'immobile è composto da ingresso in zona pranzo/cucina, due camere ed un bagno.



Foto n. 1 - Facciata in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 3 - Androne del fabbricato



Foto n. 5 - Vano scale



Foto n. 7 - Vano scale



Foto n. 9 - Ballatoio



Foto n. 11 - Ballatoio - ingresso all'immobile



Foto n. 2 - Androne del fabbricato



Foto n. 4 - Androne del fabbricato e cassa scale



Foto n. 6 - Vano scale



Foto n. 8 - Ballatoio



Foto n. 10 - Ballatoio - ingresso all'immobile



Foto n. 12 - Ingresso all'immobile

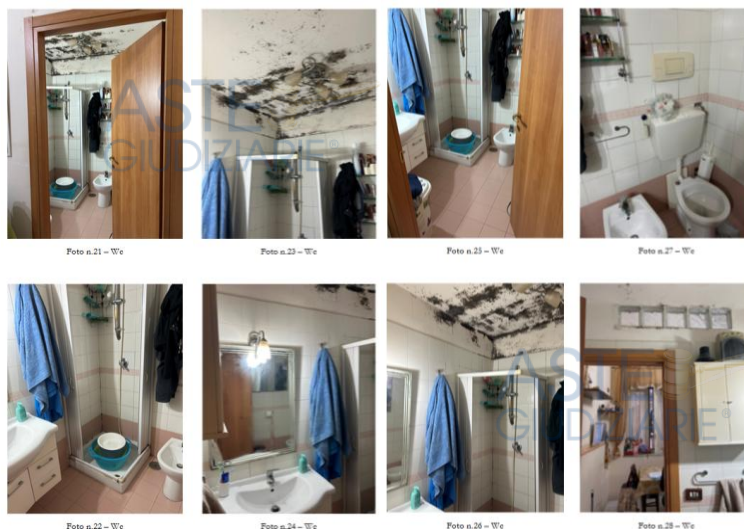
Estratto del repertorio fotografico

L'ingresso avviene direttamente nella piccola zona pranzo/cucina, rifinita alle pareti con intonaco al civile e tinteggiatura di colore chiaro, ad eccezione della zona lavorazione rivestita alle pareti, non a tutta altezza, con mattonelle di colore beige poste a cardamone. La zona pranzo/cucina è dotata di una finestra che prospetta sul ballatoio comune d'accesso e di una luce a forma circolare, posta sulla parete di confine con la camera adiacente (camera n.1).



Estratto del repertorio fotografico

Dalla zona pranzo/cucina si ha accesso all'unico bagno dell'appartamento, privo di aperture, corredato da lavabo, vaso, bidet e doccia, pavimentato con mattonelle di colore rosa e rivestito a parete con mattonelle quadrate di colore bianco. Al di sopra del bagno si rinviene un ripostiglio ed il soffitto del bagno mostra un diffuso stato di degrado dovuto alla presenza di muffa e umidità da condensa.



Estratto del repertorio fotografico

Dalla piccola zona pranzo/cucina si ha accesso alla prima camera (camera n.1), di altezza pari a circa 3.60 m, priva di aperture ed interposta tra la cucina e la seconda camera (camera n.2).



Estratto del repertorio fotografico

Attraversando la camera n.1, si giunge nella seconda ed ultima camera (camera n.2), di altezza pari a circa 3.70 m, tinteggiata alle pareti di colore giallo chiaro, dalla quale si ha accesso, mediante porta finestra in alluminio protetta da napoletana in ferro, al balconcino con affaccio su c.so Secondigliano.



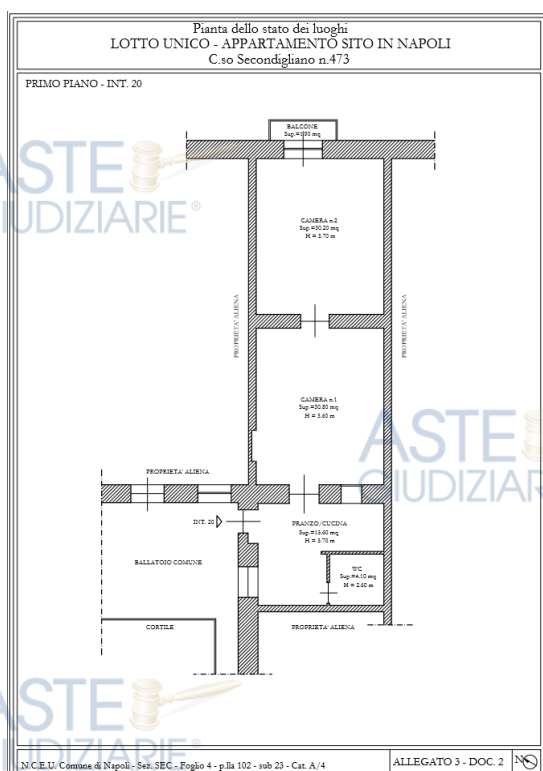
Estratto del repertorio fotografico

L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione, con finiture ormai vetuste, pavimentazioni realizzate con mattonelle di colore bianco di vecchia fattura, infissi esterni in alluminio anodizzato, è privo di impianto di riscaldamento ed è dotato di impianto gas con scaldino per la fornitura di acqua calda sanitaria.

Gli impianti sono ormai vetusti e non a norma e l'impianto elettrico è privo di dichiarazione di conformità, ex art. DM 37/08 e s.m.i. che potrà essere acquisita con un costo pari almeno a € 500,00, previo rifacimento dell'impianto.

L'attestato di prestazione energetica, mancante, potrà essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i. ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

PREZZO A BASE D'ASTA: € 70.000,00



Pianta dello stato dei luoghi

Consistenza immobiliare

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili dell'appartamento, sono le seguenti:

UNITA' IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Ragguagliata
Pranzo-cucina	1	Residenziale	15.60 mq	1	15.60 mq
Camera n. 1	1	Residenziale	30.80 mq	1	30.80 mq

Camera n. 2	1	Residenziale	30.20 mq	1	30.20 mq
Bagno	1	Residenziale	4.10 mq	1	4.10 mq
Tot. sup. netta			80.70 mq		
Balcone	1	Balcone	1.90 mq	0.25	0.50 mq

per una superficie calpestabile netta arrotondata dell'abitazione, pari a 81.00 mq, una superficie del balcone pari a 1.90 mq. La superficie commerciale è, arrotondata, pari a 90.00 mq.

Superficie lorda commerciale complessiva

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del compendio pignorato è pari, arrotondata, a **90.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a 89.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie del balcone ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $1.90 \text{ mq} \times 0.25 = \underline{0.50 \text{ mq}}$.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Confini

L'immobile confina a nord con immobile di proprietà aliena e ballatoio comune d'accesso, a sud con immobile di proprietà aliena, ad est con c.so Secondigliano, ad ovest con ballatoio comune.

- c. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. L'esperto indicherà in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive,

controllerà la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verificherà l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso e di eventuali provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà comunque prontamente al G.E.. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente, dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è collocato in:

- Zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale del PRG;
- "Area stabile" dei vincoli geomorfologici si cui alla TAV. 12 del PRG;
- Proposta PTC Art. 38 - Centri e nuclei storici.

Regolarità urbanistica

Il cespite pignorato è ubicato in un fabbricato ottocentesco, risalente in particolare all'anno 1884, come si evince dalla battuta in ferro del portone di ingresso sulla quale è incisa tale data. Data l'epoca di edificazione del fabbricato dunque, non è rinvenibile alcun titolo autorizzativo, in quanto l'edificio è antecedente al 1935 ovvero, antecedente al Regolamento Edilizio del comune di Napoli.

L'immobile è privo della dichiarazione di agibilità.

In seguito a richiesta della scrivente inoltrata all'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli, l'Ente rispondeva con nota nella quale si dà atto dell'inesistenza di contenziosi amministrativi riguardanti il cespite pignorato (cfr. Allegato 1 - doc. 3).

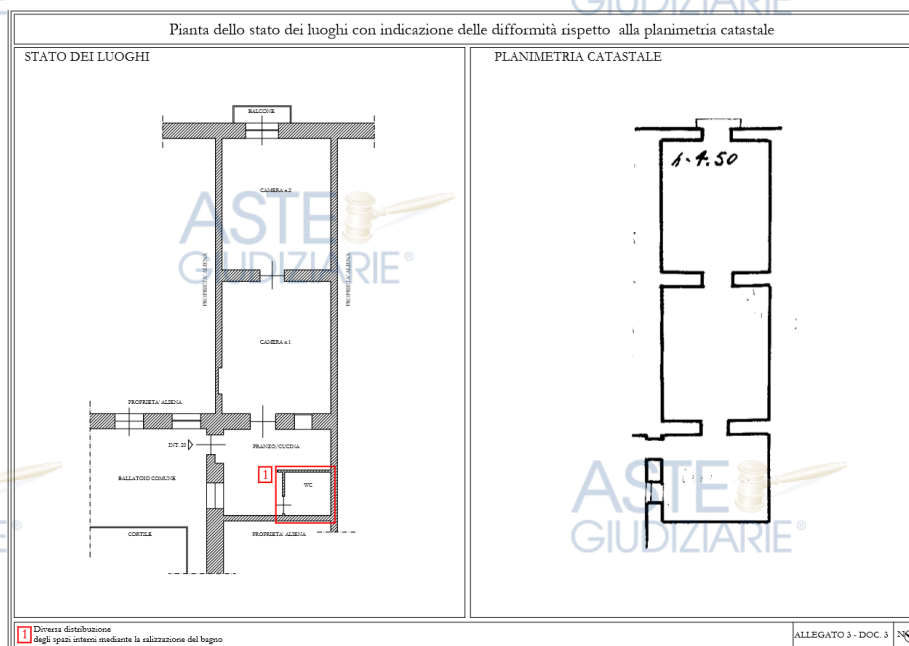
In seguito a richiesta della scrivente inoltrata all'Ufficio Condono del comune di Napoli, l'Ente rispondeva con nota nella quale si dà atto dell'inesistenza di istanze di condono riguardanti il cespite pignorato (cfr. Allegato 1 - doc. 4). Ad oggi, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale (stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie) risulta essere la planimetria catastale storica risalente al 1939 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale risalente al 1939, si rilevano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

1) Diversa distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione del locale wc.

La difformità di cui al punto 1) risulta sanabile mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 5.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00, o pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi.



Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Va evidenziato che per la difformità non sanabile, non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47 in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003. Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti, ai quali è rinviata ogni determinazione riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, considerato che si intende salvo il potere di controllo ed autoritativo delle autorità competenti, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

- d. **Verificare 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, ovvero se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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 di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati, quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse 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). 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.

Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di vincoli demaniali. Dall'interrogazione della banca dati e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

- e. **Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verificherà l'esperto - sempre in collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.**

L'immobile pignorato, come riscontrato sui luoghi unitamente al custode, è occupato dagli esecutati e dal proprio nucleo familiare.

- f. **Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, distinguendo quelli che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, da quelli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**
Dato il mancato riscontro dell'amministratore del Condominio, non possono essere valutati gli oneri condominiali che rimarranno a carico dell'acquirente.

Per i vincoli urbanistici, si rimanda alla risposta al quesito c).

Per le formalità pregiudizievoli e/o inerenti, si rimanda alla risposta al quesito h).

- g. **Dare atto dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché dell'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari**

relativi al bene pignorato.

In seguito a richiesta indirizzata all'amministratore del Condominio a mezzo mail in data 10.4.2025 e successivo sollecito del 29.4.2025 (cfr. Allegato 10 – doc.3), previo contatto per le vie brevi, alla data di redazione del presente elaborato non si è avuto alcun riscontro da parte dell'amministrazione Condominiale.

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nei titoli di provenienza citati e nei più remoti titoli.

h. Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che graveranno comunque ancora sul bene, come domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato); atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; da quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, quali le iscrizioni di ipoteca e le trascrizioni di pignoramenti.

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (Cfr. Allegato 2 - doc.4)

▪ **Trascrizioni**

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 18.11.2024 Registro generale 32389 Registro particolare 24998 nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario presso Corte d'Appello di Napoli del 17.10.2024 repertorio 16665 **a favore** XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro**

XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni

XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni

grava su: Abitazione in Napoli al C.so Secondigliano n.473 riportata in NCEU del comune di Napoli Sez. Sec - Foglio 4 – p.lla 102 – sub 23

Iscrizione

ipoteca volontaria iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 30.5.2007 Registro Generale 23551 Registro Particolare 8317, nascente da atto di mutuo a rogito del

Notaio XXX del 24.5.2007, repertorio 44783/9321, per la complessiva somma di Euro 360.000,00

Capitale: € 188.000,00

Durata: 30 anni

a favore: XXX con sede in XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

immobili:

Abitazione in Napoli al C.so Secondigliano n.473 riportata in NCEU del comune di Napoli
Sez. Sec - Foglio 4 – p.lla 102 – sub 23

- i. Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. L'esperto preciserà tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

Determinazione di Sc

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del compendio pignorato è pari, arrotondata, come sopra determinata a **90.00 mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min. € 1.400,00 valore max. € 2.100,00

Indagini dirette:

valore min. € 1.070,00 valore max. € 1.120,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento - Via Umbria - 70 mq	€ 139 000,00	€ 118 150,00	€ 1 687,86	€ 1 985,71
N.2- Appartamento - Via Duca degli Abruzzi - 155 mq	€ 159 000,00	€ 135 150,00	€ 871,94	€ 1 025,81
N.3- Appartamento - Via Duca degli Abruzzi - 90 mq	€ 90 000,00	€ 76 500,00	€ 850,00	€ 1 000,00
N.4- Appartamento - C.so Secondigliano - 78 mq	€ 99 000,00	€ 84 150,00	€ 1 078,85	€ 1 269,23
N.5- Appartamento - C.so Secondigliano - 85 mq	€ 74 000,00	€ 62 900,00	€ 740,00	€ 870,59
Valori medi			€ 1 045,73	€ 1 230,27

La ricerca delle offerte in vendita di immobili siti nello stesso segmento di mercato, evidenzia valori unitari medi di 1.000,00/mq (sul prezzo di realizzo) e di 1.200,00/mq (sul prezzo offerto).

ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di C.so Secondigliano, ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento Venduto - Giugno 2024 - Zona E34 - 95 mq	€ 105 000,00	€ 1 105,26
N.2- Appartamento Venduto - Luglio 2024 - Zona E34 - 99 mq	€ 78 000,00	€ 787,88
N.3- Appartamento Venduto - Luglio 2024 - Zona E34 - 84 mq	€ 110 000,00	€ 1 309,52
N.4- Appartamento Venduto - Dicembre 2024 - Zona E34 - 99 mq	€ 105 000,00	€ 1 060,61
Valori medi unitari		€ 1 065,82

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 1.070,00/mq.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto. Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	118 150	84 150	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	70	78	90
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	2	4	1
Impianto ascensore	1	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	3	3
Stato di manutenzione immobile (n)	4	3	3

■ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	118 150,00	84 150,00
Data (mesi)	295,38	210,38
Superficie principale (mq)	1 078,85	1 078,85
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	2 363	1 683
Impianto ascensore	12 500	12 500
Riscaldamento autonomo	1 167	1 167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5 000,00	5 000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

■ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	118 150,00	84 150,00
Data (mesi)	-3 544,50	-2 524,50
Superficie principale (mq)	22 655,77	14 025,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	-2 363	-5 049
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)	-10 000,00	
Stato di manutenzione immobile (n)	-35 000,00	
Prezzo corretto	€ 89 898,27	€ 90 601,50

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 990,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 90.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- ✓ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per redazione Attestato prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- ✓ costi per redazione Docfa pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 6.016,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \quad \quad \quad \text{€ } 90\,000,00 - \quad \text{€ } 500,00 - \quad \text{€ } 600,00 - \quad \text{€ } 500,00 - \quad \text{€ } 6\,016,00 = \quad \text{€ } 82\,384,00$$

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- ✓ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- ✓ presenza di difformità da sanare;
- ✓ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- ✓ **difetti, carenze e vizi occulti**;
- ✓ **eventuali morosità per oneri condominiali insoluti**;
- ✓ diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- ✓ differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- ✓ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **15%** e quindi pari a:

$$\text{€ } 82\,384,00 \times 15 \% = \quad \text{€ } 12\,357,60$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = \quad \quad \quad \text{€ } 82\,384,00 - \quad \text{€ } 12\,357,60 = \quad \text{€ } 70\,026,40$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

€ 70.000,00

- j. Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite. Preciserà, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Il pignoramento riguarda l'intera quota della proprietà in capo agli esecutati.

- k. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà 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.

I coniugi esecutati XXX e XXX, hanno contratto matrimonio in data 1.7.1999 (antecedentemente all'acquisto dell'immobile pignorato), in regime di comunione dei beni, come da estratto di matrimonio in atti (cfr. Allegato 6).

- l. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

Non risultano trascrizioni di precedenti pignoramenti.

La scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1 – Corrispondenza

- doc.1 – Corrispondenza Ufficio Edilizia Privata Comune di Napoli
- doc.2 – Attestazione Ufficio Antiabusivismo Comune di Napoli
- doc.3 – Attestazione Ufficio Condominio Comune di Napoli
- doc.4 – Corrispondenza Amministratore di condominio

Allegato 2 – Ispezioni catastali e ipotecarie

- doc.1 – Visura catastale
- doc.2 – Planimetria catastale
- doc.3 – Estratto di mappa attuale
- doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 – Rilievo metrico ed inquadramento

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Planimetria di rilievo dello stato di fatto
- doc.3 – Planimetria stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale
- doc.4 – Sovrapposizione tra mappa catastale ed immagine satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 – Titoli di proprietà

doc.1 – Atto di compravendita per Notaio XXX del 24.5.2007 rep. 44782

doc.2 – Atto di compravendita per Notaio XXX del 26.7.2005 rep. 91055

doc.3 – Atto di compravendita per Notaio XXX del 20.6.1990 rep. 45029

Allegato 6 – Estratto di matrimonio

Con osservanza

Napoli, lì 9 maggio 2025

L'Esperto Stimatore

arch. Erminia Sicignano