

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 207/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PRISMA SPV S.R.L.  
CONTRO  
OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Castellammare di Stabia 20/06/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'esperto  
Arch. Rosalba Criscuolo

ASTE  
GIUDIZIARIE®



<b><u>CAP. 1 - VERIFICA PRELIMINARE.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
1.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C.....	4
1.2.- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	6
<b><u>CAP. 2 - QUESITO N.1 .....</u></b>	<b><u>7</u></b>
2.1.- IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	7
2.2 – ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI .....	8
2.3.- FORMAZIONE LOTTI.....	9
<b><u>CAP. 3 - QUESITO N. 2 .....</u></b>	<b><u>10</u></b>
3.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE. ....	10
3.2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	14
3.3 – PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI .....	16
3.4 – SUPERFICIE COMMERCIALE .....	17
3.5 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	17
<b><u>CAP. 4 - QUESITO N. 3 .....</u></b>	<b><u>18</u></b>
4.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE .....	19
4.2.- VARIAZIONI CATASTALI .....	19
4.3.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE .....	19
4.4 - CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI.....	20
<b><u>CAP. 5 - QUESITO N. 4 .....</u></b>	<b><u>21</u></b>
5.1 – DESCRIZIONE LOTTO .....	21
<b><u>CAP. 6 - QUESITO N. 5 .....</u></b>	<b><u>23</u></b>
6.1. - RICOSTRUZIONE DI TUTTI I PASSAGGI DI PROPRIETÀ .....	23
<b><u>CAP. 7- QUESITO N. 6 .....</u></b>	<b><u>25</u></b>
7.1. - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI.....	25
7.2. - DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI.....	26
7.3. - VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO .....	28
7.4. - SPESE CONDOMINIALI .....	28
7.5. - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....	29
<b><u>CAP. 8- QUESITO N. 7 .....</u></b>	<b><u>30</u></b>
<b><u>CAP. 9- QUESITO N. 8 .....</u></b>	<b><u>30</u></b>
9.1. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE. ....	31
9.2 - ONERI E VINCOLI CANCELLATI.....	31

<b>CAP. 10- QUESITO N. 9 .....</b>	<b>31</b>
<b>CAP. 11- QUESITO N. 10 .....</b>	<b>32</b>
<b>CAP. 12- QUESITO N. 11 .....</b>	<b>32</b>
<b>CAP. 13- QUESITO N. 12 .....</b>	<b>33</b>
13.1 - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO .....	33
13.2 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	35
13.3 - STIMA SINTETICA COMPARATIVA.....	36
13.4. - STIMA PER VALORI UNITARI.....	41
13.5 - - - CALCOLO DELLE DETRAZIONI.....	42
<b>CAP. 15 - QUESITO 13 .....</b>	<b>42</b>
<b>CAP. 16 - QUESITO 14 .....</b>	<b>42</b>
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>42</b>





ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

*UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI*

INCARICO



All'udienza del 04/02/2025 la sottoscritta Arch. Criscuolo Rosalba, con studio in Via Santa Maria Dell'Orto, n. 19 - 80053 - Castellammare di Stabia (NA), email rosalbacriscuolo@libero.it, PEC rosalba.criscuolo@archiworldpec.it, Tel. 081 8708286, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



**CAP. 1**

***Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..***

*In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni 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 precedente 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.*

**1.1 - VERIFICA PRELIMINARE COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE  
DEPOSITATA EX ART.567**

La presente procedura esecutiva è stata avviata Prisma SPV S.R.L. con atto di pignoramento notificato in data 08/05/2024 e trascritto il 10/06/2024 nei confronti di OMISSIS in virtù di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 03/02/2004 trascritto il 04/02/2004, Registro Particolare 633 Registro Generale 4271 a



rogito notaio dott. Dente Francesco e rinnovata in data del 09/01/2024 - Registro Particolare  
127 Registro Generale 1285.

L'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti è il seguente:

quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di dell'unità immobiliare sita nel Comune di Crispano  
alla Via Giacomo Leopardi n. 10 (erroneamente indicato in visura con il civico n. 6),  
identificato al Catasto Fabbricati al:

- F. 3, P. 592, Sub 4, categ. C/2, Classe 3, Consistenza 157 mq, Rendita € 324,34, Via Giacomo  
Leopardi n. 6 Interno 2 Piano S1.

Esaminata la documentazione allegata dal creditore procedente, la stessa è risultata completa  
ed idonea con quanto richiesto dall'art. 567 del c.p.c. in quanto risulta versata in atti dal  
creditore procedente la seguente documentazione:

**1- Certificazione notarile** sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri  
immobiliari a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, depositata in atti in data 19/06/2024;  
la sottoscritta rileva che la certificazione notarile:

- risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data  
anteriore di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

- che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta  
certificazione.

A seguito di controlli incrociati estesi tanto al cespite d'interesse, quanto a soggetti suscettibili di incidenza nella procedura, con ispezioni condotte presso gli uffici di Napoli 2<sup>a</sup> della Conservatoria dei RR II di Napoli, la scrivente ha provveduto a verificarne il contenuto dal quale si rileva che:

**Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in forza di n. 1 atto e precisamente:**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 03/02/2004	OMISSIS	Dente Francesco	03/02/2004	169268	18358
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2	04/02/2004	4270	3149

**Gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria**  
Trascritto a Napoli 2 il 04/02/2004  
Reg. gen. 4271 - Reg. part. 633  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Di Roma Società Per Azioni  
Contro OMISSIS
- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione**  
Trascritto a Napoli 2 il 09/01/2024  
Reg. gen. 1285 - Reg. part. 127  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Di Roma Società Per Azioni  
Contro OMISSIS

#### ***Trascrizioni***

- **Verbale Di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Napoli 2 il 10/06/2024  
Reg. gen. 29265 - Reg. part. 22942  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Di Roma Società Per Azioni  
Contro OMISSIS

## CAP. 2 – QUESITO 1

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

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

*Al riguardo:*

***- 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:***

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

***- 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 accatastrato 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***

***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 SOGEL.***

*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.*

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

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

### 2.1. - IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti è il seguente:

quota di piena proprietà pari a 1/1 dell'unità immobiliare sita nel comune di Crispano alla Via Giacomo Leopardi n. 10 (erroneamente indicato in visura con il civico n. 6), identificato al Catasto Fabbricati al:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 2.3 – FORMAZIONE LOTTI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Trattasi di **Lotto Unico** composto da un locale deposito posto al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale, ubicato nel comune di Crispano alla Via Giacomo Leopardi n.

10 (erroneamente indicato in visura con il civico n. 6), identificato al Catasto Fabbricati al:

- F. 3, P. 592, Sub 4, categ. C/2, Classe 3, Consistenza 157 mq vani, Rendita € 34,24, Via Giacomo Leopardi n. 6 Interno 2 Piano S1.

Confini: Nord con proprietà aliena., sud, est ed ovest con cortile comune e cassa scala.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Individuazione dell'u.i.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## CAP.3 – QUESITO 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 allegata 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.**

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.**

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

### 3.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di **Lotto Unico** composto da un deposito posto al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale, ubicato nel comune di Crispano con accesso dalla Via Giacomo Leopardi n. 10 (erroneamente indicato in visura con il civico n. 6), identificato al N.C.E.U. al:

-F. 3, P. 592, Sub 4, categ. C/2, Cl. 3, Consistenza 157 mq vani, Rendita € 34,24, Via Giacomo Leopardi n. 6 Int. 2 Piano S1.

Confini: Nord con proprietà aliena., sud, est ed ovest con cortile comune e cassa scala.



*Ingresso dalla Via Giacomo Leopardi*



*Vista da Via Petrarca*

Il complesso edilizio realizzato nel 1987 e successivamente sopraelevato nel 1995 presenta una pianta regolare articolata su quattro livelli fuori terra ad uso abitazioni, composta da n. 1 unità abitative per piano, e un piano seminterrato ad uso deposito. Trattasi di un fabbricato in c.a. con copertura a falde, solai in latero cemento, per tipologia costruttiva tipica dei fabbricati analoghi presenti lungo la strada. I prospetti sono caratterizzati da facciate intonacate e tinteggiate di colore chiaro ritmati da finestre e balconi regolari che ne definiscono il carattere estetico finale del fabbricato. L'accesso principale del complesso sul fronte esposto ad est, avviene direttamente dalla strada mediante cancello in ferro che consente il passaggio carrabile e pedonale al cortile pertinenziale, che introduce all'androne condominiale dove si articola il vano scala di accesso ai piani superiori e su cui si organizzano gli ingressi delle unità immobiliari disposte una per piano. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare è discreto, per maggiori dettagli si rimanda alla visione delle fotografie. (All. n. 12).

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Crispano alla Via Giacomo Leopardi n. 10, trattasi di zona semicentrale a carattere residenziale, distante circa 800 metri dal centro cittadino, con sufficiente dotazione di servizi primari ed attività commerciali di vario genere. Il contesto urbano a media densità abitativa è caratterizzato da fabbricati ad uso residenziale di tipo civile realizzati negli anni 80-90.

La zona circostante è urbanizzata con insediamenti principalmente residenziali di vario tipo contraddistinti da medio livello tipologico.

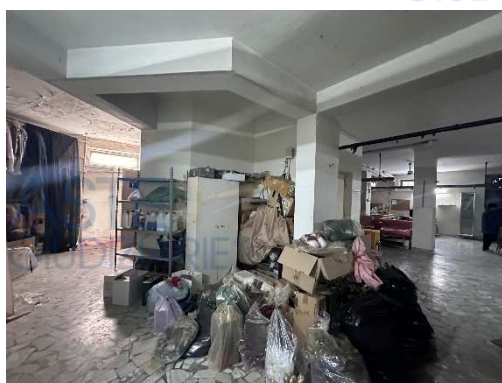
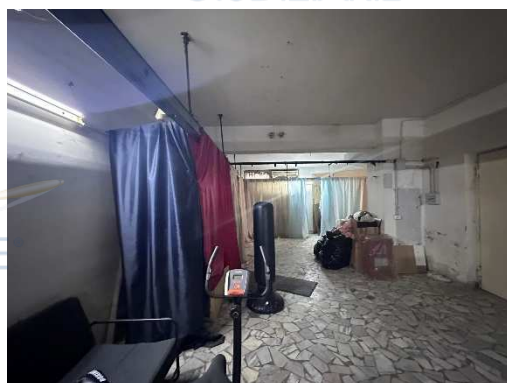
La zona presenta una sufficiente dotazione di infrastrutture secondarie a supporto della residenza (scuole, asili, chiese) presenta una buona accessibilità con i mezzi privati ed è dotata di diverse linee urbane ed extraurbane di trasporto pubblico di superficie che collega la zona con il centro cittadino e con i comuni limitrofi. Il territorio comunale, situato nella periferia settentrionale del comune di Napoli, è facilmente raggiungibile dallo svincolo



### 3.2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

#### LOTTO UNICO – DEPOSITO

**Descrizione:** Deposito posto al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale, dotato di un doppio accesso, il principale avviene dal vano scala che collega i quattro livelli, il secondo attraverso il passaggio di porzione di cortile interno, attualmente delimitato da un cancello in ferro e pertinenziale all'appartamento posto al piano terra. Il locale si compone di un unico ambiente con annessi servizi igienici, composti da due bagni. In sede di sopralluogo si rileva che l'immobile risulta adibito in parte a deposito e in parte ad abitazione utilizzato sporadicamente dal debitore esecutato.



ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

Rilievo fotografico interno

ASTE  
GIUDIZIARIE

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- l'altezza utile interna è di 3,20 m;

- il pavimento è costituito da graniglia di marmo, tutto il pavimento appare in sufficienti condizioni di manutenzione; le pareti sono in tinta chiara, ad esclusione del bagno fino ad un'altezza di circa 2,20 m; gli intonaci interni presentano lungo il lato posto ad est manifestazione di macchie di umidità e deterioramento degli intonaci con rigonfiamenti, sfarinature ed esfoliazioni dei substrati dell'intonaco; i bagni sono dotati di lavabo e vaso; gli intonaci esterni si presentano in sufficiente stato di conservazione; gli infissi esterni sono a doppia battuta in alluminio e vetro con grate in ferro.

All'interno del locale sono presenti tubi in pvc condominiali di scarico dell'acqua.

Sono presenti impianti tecnici quale idrico, elettrico ed igienico-sanitario,

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

- l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico per l'intero deposito quantificando il costo in € 1.000.

Attualmente il deposito risulta libero

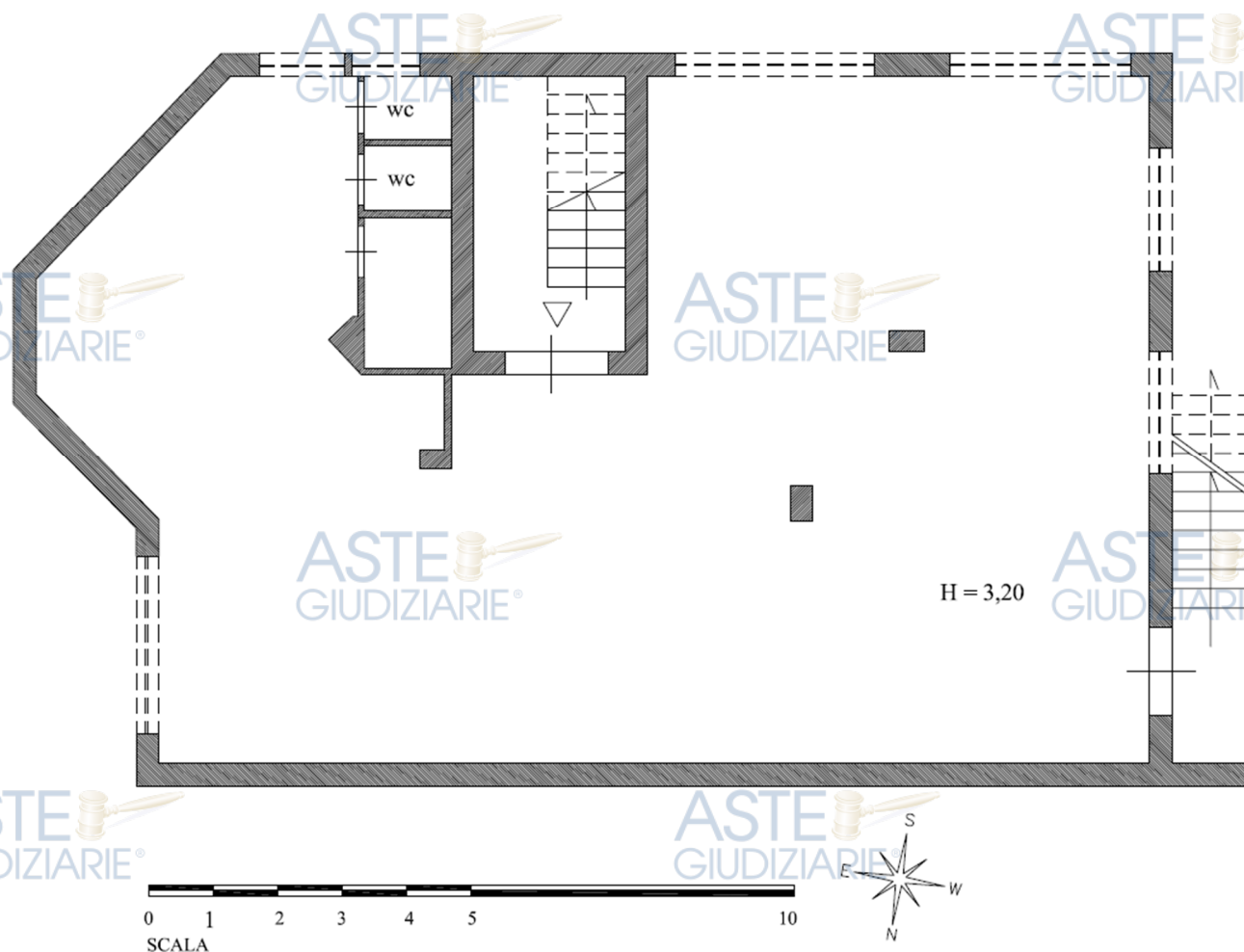
**Dati catastali** - F. 3, P. 592, Sub 4, categ. C/2, Classe 3, Consistenza 157 mq vani,

Rendita € 34,24, Via Giacomo Leopardi n. 6 Interno 2 Piano S1.

**Confini:** Nord con proprietà aliena., sud, est ed ovest con cortile comune e cassa scala.

### PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI.

PIANO SEMINTERRATO



Rilievo stato dei luoghi

### 3.4 – SUPERFICIE COMMERCIALE

#### Determinazione della superficie Commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La Superficie Commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Deposito	165	189	1,00	189,00	3,20	S1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>189,00</b>		

### 4.5 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'analisi della documentazione non si rileva la presenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e non sarà necessario redigere la suddetta attestazione in quanto categoria catastale esente.

## CAP. 4 – QUESITO 3

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

*Al riguardo, l'esperto:*

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

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

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

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

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

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

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

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

*Al riguardo, l'esperto:*

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

*- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:*

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

#### 4.1. - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita al Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel comune di Crispano con accesso dalla Via Giacomo Leopardi n. 10 (erroneamente indicato in visura con il civico n. 6), identificato al N.C.E.U. al: -F. 3, P. 592, Sub 4, categ. C/2, Classe 3, Consistenza 157 mq vani, Rendita € 34,24, Via Giacomo Leopardi n. 6 Interno 2 Piano S1.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti al fine di identificare correttamente l'attuale consistenza catastale:

- Planimetrie catastali (All. n. 5);
- Visura catastale per immobile Catasto Fabbricati (All. n. 6);
- Visura storica per immobile Catasto Terreni (All. n. 7);
- Estratto di mappa (All. n. 8).

#### 4.2. - VARIAZIONI CATASTALI

Dall'analisi della visura catastale storica si rileva che:

1. **14/06/1993** Costituzione
2. **09/11/2015** Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e non sono intervenute variazioni successive alla data di trascrizione del pignoramento.

#### 4.3 - CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LA PLANIMETRIA CATASTALE

Dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali aggiornate, le planimetrie catastali in atti e il sopralluogo **si rileva la corrispondenza** tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

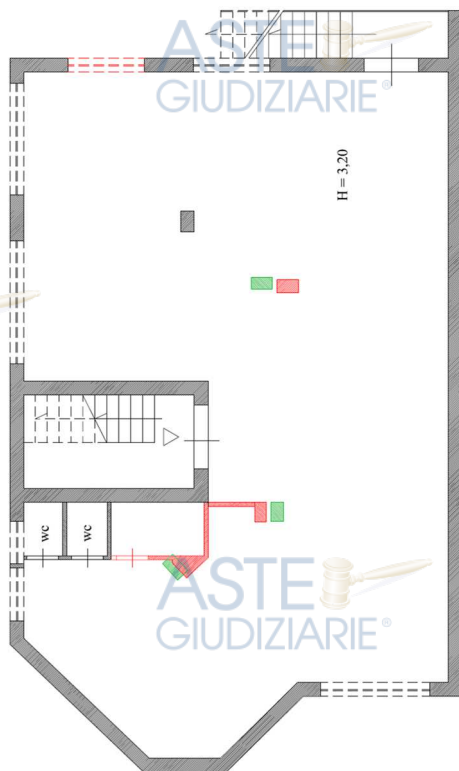
#### 4.4 - CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

All'atto del sopralluogo, effettuato in data 17/03/2025, è stato eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell'u.i. oggetto di pignoramento al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e **sono state riscontrate alcune difformità.**

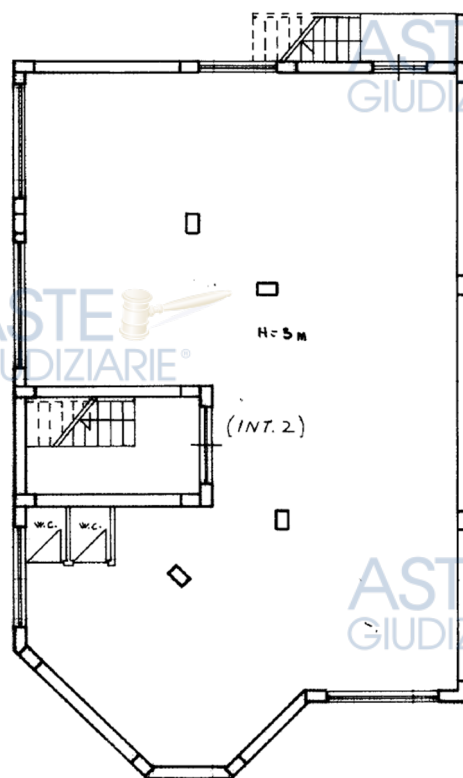
In particolare si rileva:

- diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di un ripostiglio, diversa posizione dei pilastri, apertura di una finestra.

Quanto esposto è meglio evidenziato nel rilievo metrico e nella planimetria di comparazione dove in **rosso** è riportato lo stato dei luoghi e in **verde** quello rappresentato nella **planimetria catastale.**



Planimetria di Comparazione



Planimetria catastale

Sarà necessario la redazione della procedura DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, si può stimare un costo di circa € 1.000.

## CAP. 5 – QUESITO 4

*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 \_\_\_\_\_;*

### 5.1 – DESCRIZIONE LOTTO

LOTTO UNICO Piena ed intera proprietà di un locale deposito posto al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale, dotato di un doppio accesso, il principale avviene dal vano scala che collega i quattro livelli, il secondo attraverso il passaggio di porzione di cortile interno, attualmente delimitato da un cancello in ferro e pertinenziale all'appartamento posto al piano terra. Il locale si compone di un unico ambiente con annessi servizi igienici, composti da due bagni. Confina a nord con proprietà aliena., sud, est ed ovest con cortile comune e cassa scala. Il deposito è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Crispano al F. 3, P. 592, Sub 4, categ. C/2, Classe 3, Consistenza 157 mq vani, Rendita € 34,24, Via Giacomo Leopardi n. 6 Interno 2 Piano S1. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di un ripostiglio, diversa posizione dei pilastri, apertura di una finestra. Vi è Concessione Edilizia n. 18/1987 per la costruzione di casa per civile abitazione composta da un'abitazione al piano rialzato e un deposito al piano seminterrato e successiva C.E. n. 10/1995 per sopraelevazione al piano

primo, secondo e sottotetto di un fabbricato per civile abitazione e cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa. Dall'analisi dei suddetti titoli edilizi rilasciati si rileva che lo stato dei luoghi risulta corrispondente al grafico allegato alla C.E. n 18/1987 e che gli interventi previsti nella successiva C.E. n 10/1995 in particolare quelli relativi al piano seminterrato che prevedeva il cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa, realizzazione di una rampa di accesso, eliminazione dei servizi igienici non risultano essere stati realizzati: Inoltre da verifica effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, tanto per nominativo che per identificativo catastale, non si rileva la trascrizione dell'Atto unilaterale d'obbligo a firma del notaio Amalia Rosaria Tucci Pace registrato a Napoli il 12/07/1995 al n. 7155, e non risulta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli Territorio Servizi Catastali la registrazione relativa alla variazione catastale da locale deposito C/2 ad autorimessa C/6.

PREZZO BASE € 75.300

## CAP. 6 – QUESITO 5

*Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

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

*A questo riguardo, l'esperto:*

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

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

***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.*

### 6.1. - RICOSTRUZIONE DI TUTTI I PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Dall'analisi dei titoli di provenienza del ventennio è emerso che i beni oggetto di

espropriazione sono pervenuti al Sig. OMISSIS in piena proprietà, in virtù di (All. n. 4):

**1 - Compravendita del 03/02/2004** – Repertorio 169268 Raccolta 18358 trascritto il 04/02/2004 - Registro Particolare 4270 Registro Generale 3149 a firma del notaio Dente Francesco con il quale Margherita Felice coniugato in separazione dei beni vende a OMISSIS che acquista la piena proprietà del seguente immobile sito in Crispano alla Via Giacomo Leopardi n. 6 oggi 10: *locale al piano seminterrato distinto con il numero 2, della superficie catastale di mq 157, confinante con proprietà OMISSIS, cortile di pertinenza che distacca da via Leopardi e proprietà Giordano Vincenzo, in NCEU al: F. 3, P. 592, Sub 4, categ. C/2, Cl. 3, Cons. 157 mq vani, Rendita € 34,24. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, diritti di comproprietà sulle parti comuni, come pervenuto alla parte venditrice.*

\*La sottoscritta Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle parti comuni e alle servitù e quant'altro, si rimanda ai titoli di provenienza (Allegato 4), i quali devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e i passaggi di proprietà.

## CAP. 7 – QUESITO 6

*L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che 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 decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che 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; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

### 7.1. - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crispano ed esaminata la documentazione acquisita agli atti (All. n. 9) si rileva, che il fabbricato in oggetto risulta stato edificato in virtù di:

- Concessione Edilizia n. 18 rilasciata in data 07/05/1987 per la costruzione di casa per civile abitazione composta da un'abitazione al piano rialzato e un deposito al piano seminterrato.
- Deposito Ufficio Genio civile degli elaborati in data 16/06/1987 al n. 9643sez. 4°, prat. n. 1875/1987 e trasmessi al comune di Crispano in data 01/09/1987 prot. 6534
- Concessione Edilizia n. 10 rilasciata in data 14/06/1995 per sopraelevazione al piano primo, secondo e sottotetto di un fabbricato per civile abitazione e cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa. Nelle condizioni speciali si rileva *b) che prima del rilascio del titolo concessorio venga accertata a cura dell'U.T.C. la dismissione dell'attività esercitata al piano*

*seminterrato oggetto della richiesta di trasformazione a parcheggio; c) che per il locale da destinare a parcheggio ai sensi della L. 122/89 venga prodotto, prima del rilascio del titolo concessorio atto di vincolo pertinenziale di tali aree a favore delle unità costituenti l'immobile, con trascrizione presso l'ufficio del RRII di Napoli.*

- Atto unilaterale d'obbligo a firma del notaio Amalia Rosaria Tucci Pace registrato a Napoli il 12/07/1995 al n. 7155 con il quale OMISSIS nato a OMISSIS, coniugata in separazione legale di beni, proprietaria del terreno con annessa abitazione sito in Crispano, nel NCT al fol.3, p.lla 592; *d'aver chiesto, con prot.5038 del 16.7.1993, al sindaco del comune di Crispano una concessione edilizia per la sopraelevazione al piano primo, secondo e piano sottotetto, di un fabbricato per civili abitazioni sul predetto suolo; che il comune di Crispano ha subordinato il rilascio della detta concessione alla stipula del presente atto d'obbligo in ossequio al disposto dell'art.9 della legge 122/89. Tutto ciò premesso il sottoscritto OMISSIS, in adempimento di quanto stabilito in detta normativa, si obbliga a titolo personale a destinare il locale seminterrato a parcheggio, come da progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia quale pertinenza a servizio degli appartamenti di detto fabbricato; a non modificare la destinazione d'uso del detto locale.*

- Comunicazione di inizio lavori prot. n. 8574 del 28/08/1996.

Successivamente non risulta registrato comunicazione di fine lavori, ulteriori pratiche urbanistiche, né provvedimenti di abusivismo edilizio, come da riscontro effettuato sia su nominativo dei debitori e danti causa, sia per identificativo dell'immobile, come da certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico (All. n. 9).

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

## 7.2. - DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA DI PROGETTO

Osservando i grafici allegati alla C.E. n. 18/1987 e la successiva C.E. n. 10/1995 si rileva che lo stato dei luoghi risulta corrispondente al grafico allegato alla C.E. n. 18/1987 e che gli interventi previsti nella successiva C.E. n. 10/1995 ed in particolare quelli relativi al piano seminterrato che prevedeva il cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa, realizzazione di una rampa di accesso, eliminazione dei servizi igienici non risultano essere stati realizzati. Inoltre da verifica effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, tanto per nominativo che per identificativo catastale, non si rileva la trascrizione dell'Atto unilaterale d'obbligo a firma del notaio Amalia Rosaria Tucci Pace registrato a Napoli il 12/07/1995 al n. 7155, e non risulta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli Territorio Servizi Catastali la registrazione relativa alla variazione catastale da C/2 a C/6.

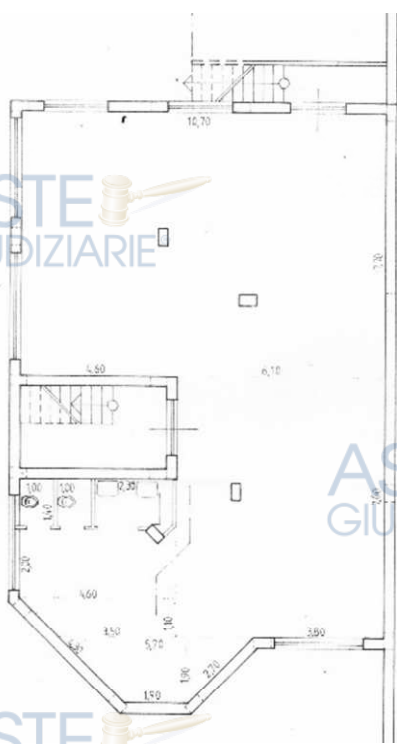


Grafico C.E. n 18/1987

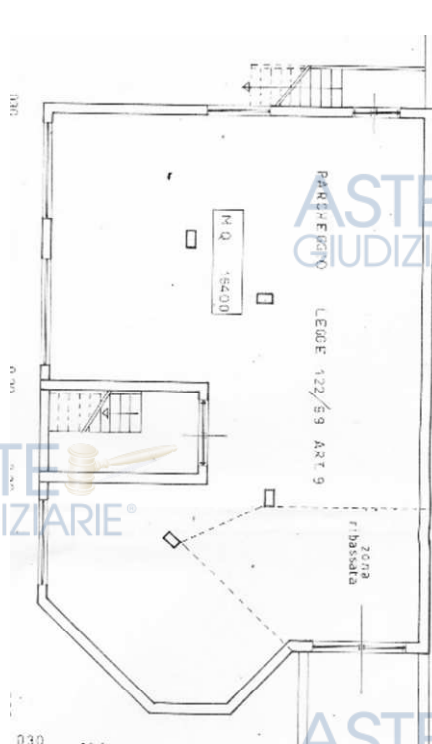


Grafico C.E. n 10/1995



Grafico stato attuale.

Quanto esposto è meglio evidenziato nella planimetria di comparazione dove in rosso è riportato lo stato dei luoghi e in verde quello rappresentato nei grafici allegati al C.E. n. 10/1995. Di seguito vengono riportate entrambe le planimetrie con immagini fuori scala.

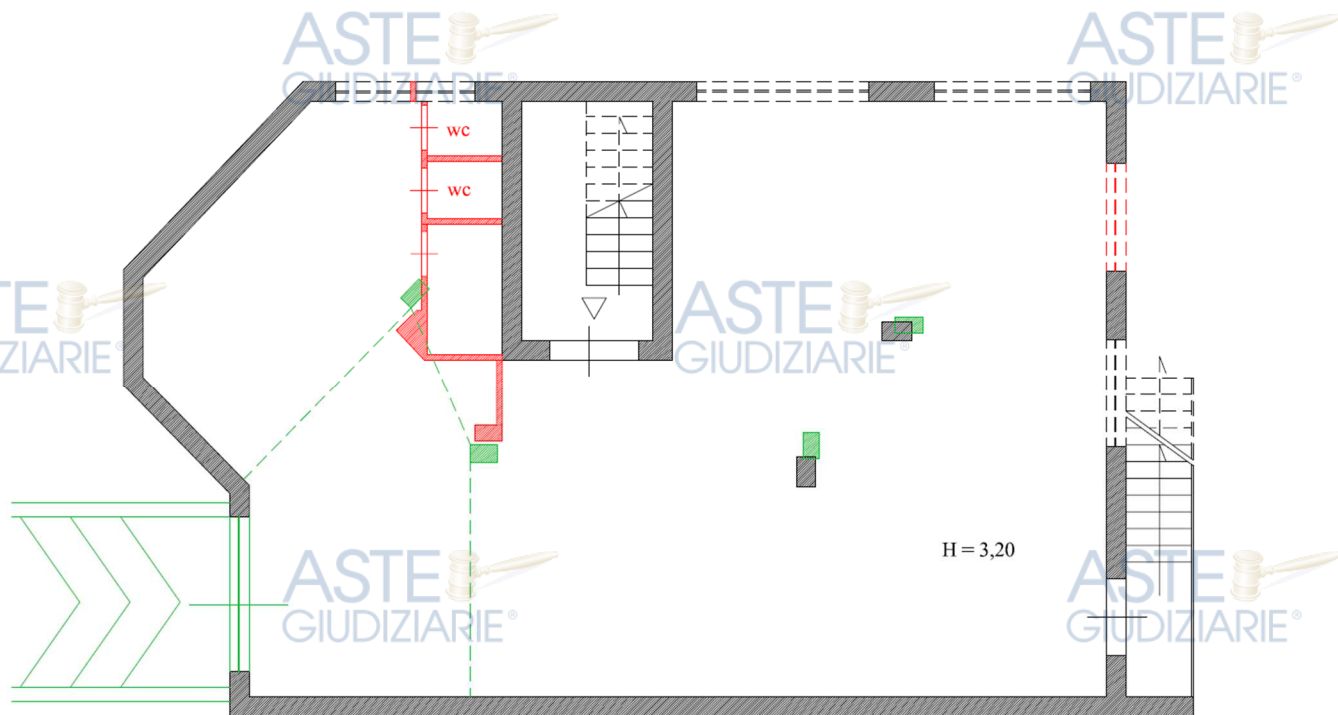


Grafico di comparazione Grafico C.E. n 10/1995 e stato attuale

Per quanto esaminato si rileva che lo stato dei luoghi risulta corrispondente ai grafici allegati alla C.E. n. 18/1987 e che gli interventi indicati nella C.E. n 10/1995 relativi al piano seminterrato non risultano realizzati.

Si fa presente che l'U.T.C. ha rilasciato, per le u.i. che costituiscono gli appartamenti posti ai piani superiori, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 38 del 30/05/2024 relativo al sub 101, P. di C. in S. n. 39 del 30/05/2024 per il sub 103, P. di C. in S. n. 40 de 130/05/2024 per il sub 104, P. di C. in S. n. 41 de 130/05/2024 per il sub 105, P. di C. in S. n. 42 de 130/05/2024 per il sub 106, nei grafici allegati al rilascio del P. di C. in S. si rileva lo stato dei luoghi del piano seminterrato rappresentato ed asseverato da tecnico rilevatore conforme alla C.E. n 18/1987.

### **7.3. - VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI**

L'immobile non risulta gravato da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), né da censo, livello o uso civico, quindi libero da tali pesi. (All n. 10)

### **7.4. - SPESE CONDOMINIALI**

L'unità immobiliare in oggetto non è compresa in un condominio, in quanto trattasi di un fabbricato bifamiliare.

### **7.5. - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Crispano alla via Tasso n. 1 identificato al NCT al F. 3, P.lla 592 è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale (Il Piano Regolatore Generale è stato approvato con Decreto Regionale n. 2458 del 24/02/1983) in un'area classificata come zona omogenea **ZONA "B2"**

ART. " 8 " - ZONE URBANE: ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - (IN SIGLA B1, B2, B3) *La porzione urbana che contiene la maggiore parte delle aree in zona edificata, relitti di divisioni in lotti ovvero di trasferimenti, è dichiarata zona urbana di completamento (B1 - B2 B3). Tale zona è destinata alla conservazione del patrimonio edilizio e della maglia urbanistica come esistenti ed alla edificazione di abitazioni unifamiliare per le aree di cui al primo comma del presente articolo. Su tali zone non è consentita la sostituzione edilizia, né per insieme comparti definibili, né per singoli lotti. Non dandosi luogo a strumenti urbanistici particolari e non essendo prevista una generale variazione piano volumetrica la zona è riportata nella tabella Urbanistica di cui al precedente articolo 113" come riga interamente vuota. L'edificazione vi è concessa per singoli lotti alle condizioni generiche e specifiche della riga b" della tabella Edilizia; solo in caso di sopraelevazione si dovranno rispettare le distanze dai con fini. La zona ai fini del decreto 2 aprile 1968 è parte della zona " B" (art. " 2"). Per le zone la cui estensione, prescindendo dal frazionamento fondiario, faccia ravvisare la opportunità di una sistemazione urbanistica coordinata, la concessione delle licenze di costruzione va subordinata a preventiva lottizzazione convenzionata.*

## CAP. 8 – QUESITO 7

*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.*

L'immobile pignorato risulta occupato dal Sig.re OMISSIS (debitore).

## CAP. 9 – QUESITO 8

*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.**

*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.*

### 9.1 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Dall'analisi della documentazione si rileva che non si rilevano presenza di:

- trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici
- non risulta esistente il condominio;
- atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

## 9.2 - ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

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

- 1- Iscrizioni ipotecarie;
- 2- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (Verbale Di Pignoramento Immobili del 28/05/2024);
- 3- Difformità Catastali (redazione di Docfa per aggiornamento catastale costo della regolarizzazione € 1.000 si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta).

### CAP. 10 – QUESITO 9

*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.*

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale

### CAP. 11 – QUESITO 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.*

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

## CAP. 12 – QUESITO 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*

Il fabbricato non è gestito da un condominio

## CAP. 13 – QUESITO 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.).*

### 13.1 - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO

#### Considerazioni di carattere generale e qualitativo

L'unità immobiliare in oggetto, composta da un locale deposito ubicato nel comune di Crispano alla Via Giacomo Leopardi n. 10. Esso è situato in una zona semicentrale a carattere residenziale, con presenza di servizi ed infrastrutture. Trattasi di una zona con una sufficiente richiesta commerciale. Il fabbricato si presenta con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di sufficiente livello. Per ulteriori dettagli descrittivi si rimanda alla descrizione dell'immobile di cui ai punti precedenti ed alla documentazione fotografica allegata.

#### Criterio di Stima

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Per la valutazione si può utilizzare un procedimento indiretto (o analitico) o un procedimento diretto (o sintetico comparativo). Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico). Tenuto conto della tipologia del cespite da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Il metodo diretto è basato su un criterio di stima volto a determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato. In sintesi, il metodo si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità», e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali: - rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; - individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato; - rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; - stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; - determinazione del valore di stima.

Quindi, la comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a questo ultimo e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo

stesso segmento di mercato e soprattutto in condizioni ordinarie. È evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima. Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il prezzo al metro quadrato, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.

### **Rilevazione dei prezzi di compravendita**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si è preferito nella fattispecie:

1. mediare le valutazioni di mercato di immobili analoghi fatte dalle Agenzie Immobiliari operanti nella zona in cui ricade il bene pignorato eseguendo quindi una **stima sintetica comparativa**;
2. controllare tale risultato per via indiretta con una **stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'**Osservatorio dei Beni Immobiliari e del Borsino immobiliare**

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto.

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

I dettagli di calcolo dei 2 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti considerando che nel caso in esame la destinazione d'uso utilizzata per la valutazione risulta conforme alla C.E. n 18/1987

### **13.2 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La Superficie Commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto

fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Deposito	165	189	1,00	189,00	3,20	S1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>189,00</b>		

**Superficie commerciale: circa 189,00 mq.**

### 13.3- STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Nel caso di specie si adotta il procedimento denominato Market Comparison Approach, MCA o metodo del confronto di mercato, il quale è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (soggetto) e un insieme di immobili di confronto simili (comparabili) contrattati di recente di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il suddetto procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima.

La procedura prevede la rilevazione del dato immobiliare relativo ad ogni immobile comparabile rapportato a quello da stimare.

- il dato immobiliare comprende tutte le caratteristiche dell'immobile significative per la formazione del valore.

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche del fabbricato da stimare (ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, dimensione, ecc.).

Con la disponibilità dei dati trovati, si potrà procedere con la stesura del rapporto di valutazione e della relazione di stima che comprende:

- I parametri del segmento di mercato
- la tabella dei dati
- i prezzi marginali (aggiustamenti)
- la tabella di valutazione (tabella degli aggiustamenti)
- la sintesi valutativa

La procedura del MCA consiste nel portare “aggiustamenti” ai prezzi di mercato rilevati in misura pari ai “prezzi marginali” delle caratteristiche immobiliari scelte tra quelle ritenute più importanti da compratori o venditori in quel segmento di mercato.

#### Determinazione Dei Prezzi Marginali

- Prezzo marginale caratteristica data

$$p(DAT)= PRZ * i/12$$

-Prezzo marginale caratteristica superficie principale

$$p1 = \frac{P}{S1 + \sum_{i=2}^k \pi \cdot Si} \cdot \delta$$

- Prezzo marginale della superficie secondaria

$$p = p1 \cdot \pi$$

- Prezzo marginale della caratteristica servizi è dato dal costo di ricostruzione deprezzato del singolo servizio;

$$Ct = C \cdot (1 - \frac{t}{n})$$

- Prezzo marginale della caratteristica impianti tecnologici è calcolato, come per i servizi;

- Prezzo marginale della caratteristica livello di piano.

$$l = \frac{P_{i+1} - P_i}{P_i}$$



## ANALISI DEI COMPARABILI



Le indagini relative alla individuazione dei comparabili sono state compiute per via telematica ed attraverso la consultazione di agenzie di settore. (All. n. 11).



### 1. Deposito: Via C. Censorino, Sant'Arpino

Superficie: 150 mq

Piano: seminterrato

Stato: Sufficiente

Valutazione: € 65.000

Agenzia: Frimm



### 2. Deposito o: Via Ofanto, Casoria

Superficie: 490 mq

Piano: seminterrato

Stato: Buono

Valutazione: € 280.000

Agenzia: Capital House



### 3. Deposito: Via Benvenuto Cellini, Orta di Atella

Superficie: 280 mq

Piano: seminterrato

Stato: Buono

Valutazione: € 129.000

Agenzia: Immobil Smart



MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)				
TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	INDIRIZZO COMP. 1	INDIRIZZO COMP. 2	INDIRIZZO COMP. 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	€ 129.000,00	€ 280.000,00	€ 65.000,00	
SCONTO (%)	5,00%	5,00%	5,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 122.550,00	€ 266.000,00	€ 61.750,00	
data (mesi)	6	6	6	6
superficie princip.	280	490	150	189
superficie giardino	0	0	0	0
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	1	1	1	1
piano	-1	-1	-1	-1
ascensore	non presente	non presente	non presente	non presente
stato manutentivo	sufficiente	buono	sufficiente	sufficiente
panoramicità - particolarità	non presente	non presente	non presente	non presente
dotazione tecnologica	adeguata	adeguata	adeguata	adeguata
classe energetica	C -D	C -D	C -D	C -D
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
Superficie marginale	280	490	150	189
Valore unitario sup. Marginale	€ 437,68	€ 542,86	€ 411,67	€ 411,67

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 204,25	-€ 443,33	-€ 102,92	
superficie princip.	€ 437,68	€ 542,86	€ 411,67	
superficie giardino	€ 20,58	€ 20,58	€ 20,58	
superficie box	€ 205,83	€ 205,83	€ 205,83	
superficie p.auto coperto	€ 164,67	€ 4,12	€ 4,12	
superficie p.auto scoperto	€ 123,50	€ 20,58	€ 20,58	
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
piano	-€ 1.225,50	-€ 2.660,00	-€ 617,50	
ascensore	€ 6.127,50	€ 13.300,00	€ 3.087,50	
stato manutentivo	€ 28.350,00	€ 28.350,00	€ 28.350,00	
panoramicità	€ 6.127,50	€ 13.300,00	€ 3.087,50	
dotazione tecnologica	€ 2.451,00	€ 5.320,00	€ 1.235,00	
classe energetica	€ 3.676,50	€ 7.980,00	€ 1.852,50	
epoca costruttiva	€ 3.676,50	€ 7.980,00	€ 1.852,50	

**TABELLA di VALUTAZIONE**

PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 122.550,00	€ 266.000,00	€ 61.750,00	€ 81.259,56
data	-€ 1.225,50	-€ 2.660,00	-€ 617,50	0
superficie princip.	-€ 37.461,67	-€ 123.911,67	€ 16.055,00	189
superficie giardino	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1
piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	-1
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	non presente
stato manutentivo	€ 0,00	-€ 56.700,00	€ 0,00	sufficiente
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	non presente
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	adeguata
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	C -D
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni
<b>PREZZO MARGINALIZZATO</b>	<b>€ 83.862,83</b>	<b>€ 82.728,33</b>	<b>€ 77.187,50</b>	<b>€ 81.259,56</b>
valore minimo				<b>€ 77.187,50</b>
valore massimo				<b>€ 83.862,83</b>
<b>Divergenza percentuale assoluta:</b>		<b>7,96%</b>		
<b>ATTENDIBILE:</b>		<b>VERO</b>		

	EURO	EURO/MQ
<b>COMPARABLE 1</b>	<b>€ 83.862,83</b>	<b>€ 443,72</b>
<b>COMPARABLE 2</b>	<b>€ 82.728,33</b>	<b>€ 437,72</b>
<b>COMPARABLE 3</b>	<b>€ 77.187,50</b>	<b>€ 408,40</b>
<b>SUBJECT</b>	<b>€ 81.259,56</b>	<b>€ 429,94</b>

Per quanto sopra esposto, scaturisce che il valore di mercato dell'immobile in oggetto è il seguente:

**VALORE LOTTO UNICO = 189,00 mq x 429,94 = € 81.259,56**



**13.5. - STIMA PER VALORI UNITARI**



Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio** accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		min	Max	min	Max	min	Max	
Magazzini	Normale	220	440	L	L	9	1,8	L
Negozi	Normale	700	1400	L	L	3,2	6,4	L

Da cui si rileva per  
 Magazzini Normale Minx € 220 Max € 440 Medio € 330

Altro dato ricavato dal listino della **Borsa Immobiliare** per la provincia di Napoli, accessibili tramite il sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), relativo alle quotazioni di Giugno 2024, riporta per il Comune di Crispiano

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 175	Euro 323	Euro 471

Da cui si rileva per  
 Magazzini Minx € 175 Max € 471 Medio € 323

Pertanto, il valore ricavato pari a € 429,94 è in linea con i valori statistici dell'OMI e del Borsino Immobiliare.



### 13.5- -CALCOLO DELLE DETRAZIONI

Il Valore di Mercato sopra indicato andrà adeguato e corretto in ragione degli oneri necessari per soddisfare tutti gli aspetti legati alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale e degli impianti.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia per vizi del bene venduto	3	%
Irregolarità Urbanistica	2	%
Impianto Elettrico	1.000	€
Docfa	1.000	€

**Valore finale di stima: € 75.300**

### CAP. 15 - QUESITO 13

*procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

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

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

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

L'immobile risulta pignorato per la quota di 100% in piena proprietà del Sig.re OMISSIS

### CAP. 16 - QUESITO 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.*

Dall'Ufficio Stato Civile ed Anagrafe del Comune di Crispano (All. n. 3) si rileva che il debitore OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS risulta di stato libero, residente comune di OMISSIS alla OMISSIS dal 08/10/2008 a oggi.



## ALLEGATI



Gli allegati peritali e l'istanza di liquidazione sono stati, per renderne più agevole la consultazione, fascicolati separatamente dalla presente relazione peritale, all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Monica Marrazzo



- **ALL. 1** - VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO
- **ALL. 2** – ELENCO FORMALITA' E NOTE DI TRASCRIZIONI
- **ALL. 3** – CERTIFICATO RESIDENZA E DI MATRIMONIO DEBITORE PIGNORATO
- **ALL. 4** – ATTO DI PROVENIENZA
- **ALL. 5** – PLANIMETRIE CATASTALI
- **ALL. 6** – VISURE CATASTALI FABBRICATI
- **ALL. 7** – ELABORATO PLANIMETRICO
- **ALL. 8** – ESTRATTO DI MAPPA
- **ALL. 9** – TITOLI AUTORIZZATIVI
- **ALL. 10** – USI CIVICI
- **ALL. 11** - COMPARABILI VENDITA
- **ALL. 12** – RILIEVO FOTOGRAFICO
- **ALL. 13** - VERBALE DI ACCESSO
- **ALL. 14** - RILIEVO STATO DEI LUOGHI
- **ALL. 15** – VERIFICA CONTATTI D LOCAZIONE
- **ALL. 16**– RICEVUTE TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLE RELAZIONE DI STIMA

