
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

G.E. F. FIORE

RELAZIONE DI STIMA R.G.E. 617/2016

Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni c/ Xxx

LOTTO I) in Caivano (Na) via Roma n.99, F. 22, p.lla 715, sub 10, A/4



via Roma n.99



Portone di ingresso



Vista degli ingressi dell'immobile dal cortile



Vista degli ingressi dell'immobile dal primo piano

Esperto Stimatore e C.T.U. Arch. Stefania Florino
Iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Napoli al n. 10307
Iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale settore civile al n. 11861
P.IVA IT07852131213
email: stefaniaflorino@archiworldpec.it
Tel. 081681094 cell.
34774xxx914



PREMESSA

Nella causa civile **Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni** contro **Xxx** notata al **n.617/2016**, il G.E., **dott.ssa Fabrizia Fiore**, nominata in data 01.12.2017 come E.S. l' arch. Stefania Florino, con studio in Napoli alla via Arco Mirelli n. 33, iscritta all' ordine degli architetti di Napoli al n. 10307, e all'albo dei periti del Tribunale di Napoli al n. 11861 dal 2008.

La quale, sottoscritto con firma digitale il giuramento, accettava l'incarico in data 03/12/2017 e veniva fissata la prima udienza alla data del 06/03/2018.

In armonia con l'incarico conferitole dalla S.V. e sulla base degli accertamenti svolti presso il catasto, il comune e gli altri enti preposti l'Esperto Stimatore redigeva la presente relazione che per comodità espositiva veniva divisa nei capitoli che seguono corrispondenti ai quesiti posti dal mandato.

Incarico dell'Esperto Stimatore

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:

Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

*· Se il creditore procedente abbia optato per il deposito **dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; Oppure*

- Se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

*Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

· se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

· se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

*Nel secondo caso **certificazione notarile sostitutiva** l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati*

*· Se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico attuale ...

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso....

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo certificato di matrimonio

Laddove risulti che ... l'esecutato in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

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

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

CAPITOLO 0 PROVENIENZA ANTIVENTENNALE DEI BENI

adempimenti ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c.

controllo preliminare completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

La provenienza della unità in oggetto, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c si ricava dalla allegata certificazione notarile del dott. Fabrizio Branca

Notaio in NAPOLI iscritto con studio alla via Carducci n.29, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, consultati i registri del Catasto e deli Competenti conservatorie dei Registri Immobiliari e visionati gli atti relativi e i titoli di provenienza, anche con riferimento alla normativa relativa alla legge 19/5/1975 n.151,

in merito alle generalità anagrafiche della ditta pignorata sig.ra:

XXX, nata a Caivano (NA) xxx, coniugata in regime di comunione legale dei beni ma il bene in oggetto è personale.

Ubicazione e dati catastali degli immobili interessati:

In CAIVANO (NA) alla via Roma n.99:

- appartamento posto al primo piano distinto col numero interno 4, composto di 3 vani catastali; riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 22, p.lla 715, sub.10, cat. A/4, classe 2, vani 3, superficie catastale totale mq 72, R.C. Euro145,64, via Roma n. 99, piano 1, interno n.4.

Conservatoria dei R.R.I.I. : Napoli II e III

Periodo consultato: a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento trascritto il 30/11/2016 e fino a tutto il giorno 30/12/2016.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

– atto per notaio Giuseppe Martini in data 5/5/1951, trascritto il 3/7/1951 ai nn.12511/10679, con il quale XxxXxx fu Benedetto ha donato alla figlia Xxx di Xxx, porzione di fabbricato in Caivano alla via Roma n. 90 composta dal terraneo a sinistra del portone ed il basso di seguito all'interno del cortile; inCatasto partita 2782. **Nella nota di trascrizione è precisato che nella donazione sono compresi il diritto di costruire e sopraelevare sul secondo e terzo basso;**

– atto per notaio Giuseppe Martini in data 18/3/1955, trascritto il 20/4/1955 ai nn.11233/8631, con il quale XxxXxx ed XxxXxx di Xxx hanno venduto alla sorella Xxx di Xxx il terzo basso a sinistra entrando nel cortile del fabbricato in Caivano via Roma n.90, il piccolo vano ricavato chiudendo il secondo arcato, i diritti alla grotticella, alla terrazza belvedere al secondo piano; in catasto partita 2782.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NEL PERIODO

Trascrizioni

- Trascrizione del pignoramento nn. 49852/38457 in data 30/11/2016 sorto in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord in data 17/10/2016 n. rep. 11xxx6/2016 a favore di Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per, Azioni sede Torre del Greco e contro Xxx, avente ad oggetto l'immobile sopra descritto.

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta il 9/6/2010 ai nn.27279/5229 per Euro 120.000,00 a favore di Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni sede Torre del Greco e contro Xxx in qualità di terzo datore di ipoteca e xxxx in qualità di debitore non datore di ipoteca, gravante sull'immobile innanzi descritto, sorta in virtù di mutuo per Notar Xxx Esposito del 25/5/2010 durata anni 15.

DICHIARA

Assumendone personale responsabilità:

- Che i dati catastali identificativi dell'immobile sono quelli suindicati;
- Che è stata rispettata nel periodo consultato la continuità delle trascrizioni così come specificato nel quadro sinottico della provenienza;
- Che pertanto la ditta suindicata risulta piena ed esclusiva proprietaria dell'immobile descritto;
- Che il detto immobile, sempre con riferimento al periodo suindicato, non risulta gravato da iscrizioni, trascrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli ad eccezione di quelle innanzi riportate.

VERIFICA:

L'E.S. precisa che la certificazione notarile risale sino all'atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

La data della trascrizione dell'atto antecedente il ventennio è **03/07/1951**
[Trascrizione dell'atto del notaio Giuseppe Martini del 5 maggio 1951 con cui XxxXxx fu Benedetto dona alla figlia Xxx di Xxx (nata a Caivano (NA) xxx)].

La data della trascrizione del pignoramento è **30/11/2016**

L'E.S. presa visione dell'atto di pignoramento estrapola i seguenti dati salienti:

PIGNORAMENTO

- ***In danno della sig.ra XXX nata a Caivano (Na) il 1 xxx (C.F. XXX) residente in Caivano (NA) alla via Roma n.99***
- ***Appartamento facente parte del fabbricato sito in Caivano alla via Roma n.99, al primo piano, interno 4 (quattro), composto da tre vani catastali. Riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Caivano al foglio 22, mappale 715, subalterno 10, piano 1, int.4, cat. A/4, cl.2, vani 3, R.C. €145,64.***



L'E.S. inoltre, per completezza, per l'allineamento della proprietà riporta copia delle visure catastali storiche del lotto individuato:

INTESTATO A:

Xxx di Xxx M. Xxx proprietà 1000/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

F.22 p.lla 715 sub 10, cat A/4, cl. 2, vani 3, Superficie Catastale 72 mq Totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita Euro 145,64
Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

F.22 p.lla 715 sub 10, cat A/4, cl. 2, vani 3, rendita Euro 145,64 (L. 282.000)
Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario.

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/07/1987

F.22 p.lla 715 sub 10, cat A/4, cl. 2, vani 3, rendita L. 480
Costituzione per sopraelevazione del 14/07/1987 in atti dal 03/03/1999 CLS PF99 (n.U/2238.1/1987)

Situazione degli intestati dal 14/07/1987

Xxx di Xxx M. Xxx proprietà 1000/1000

L'E.S. inoltre, per completezza, per l'allineamento delle proprietà riporta le visure ipotecarie sia per immobile che per nominativo dei lotti individuati.

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI 2

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 16964 del: 11/12/2017 Importo addebitato: 6,30 euro
Note individuate: 2
Annotamenti in calce individuati: 0
Comune di:CAIVANO(NA)
Catasto:F Foglio: 22 Particella: 715 Subalterno: 10

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 09/06/2010 - Registro Particolare 5229 Registro Generale 27279 Pubblico ufficiale ESPOSITO CIRO Repertorio 26861/5749 del 25/05/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 30/11/2016 - Registro Particolare 38457 Registro Generale 49852 Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 11026/2016 del 17/10/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



Da cui si evidenzia:

Dalla ispezione ipotecaria per immobile:

Dalla nota n.1: ISCRIZIONE del 09/06/2010 dell'Atto notarile pubblico rep.26861/5749

Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

a favore: Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni

contro: Xxx in qualità di terzo datore di ipoteca

Xxx xxx in qualità di debitore non datore.

Dal quadro "D" si ricava: [...] Immobili da ipotecare: appartamento facente parte del fabbricato sito in Caivano(NA) alla via Roma n. 99, al primo piano, interno 4 (quattro), composto da tre vani catastali; confini: cortile comune, appartamento di proprietà Xxx, proprietà XXXX e proprietà XXXX, o loro aventi causa, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Caivano al foglio 22, mappale 715, subalterno 10, piano 1,int. 4 categ. A/4, cl. 2, vani 3, R.C.E. E.145,64. Sono compresi nella suddetta garanzia ipotecaria: tutti gli immobili di cui si tratta ed in particolare tutte le costruzioni, anche se esse non siano state specificatamente indicate nella descrizione, così come tutte le costruzioni nuove o i miglioramenti che potrebbero essere fatti; tutte le ragioni di comproprietà che a detta unità competono sull'area e sul fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni; tutte le dipendenze del suddetto immobile, parti comuni, pertinenze ed accessioni anche se non indicati, senza eccezione o riserva alcuna ed in particolare tutti gli immobili per destinazione, specificatamente ogni sorta di materiale che possa avere natura di immobile per destinazione. L'eventuale erronea ed incompleta descrizione del suddetto bene non costituisce motivo di eccezione riguardo la validità dell'ipoteca. La parte datrice di ipoteca ha dichiarato ed attesta che l'immobile costituito in ipoteca a garanzia del mutuo è stato costruito in conformità delle norme e delle prescrizioni in materia urbanistica ed edilizia.[...]

Dalla nota n.2: TRASCRIZIONE del 30/11/2016 dell'Atto Esecutivo o Cautelare –

Verbale di Pignoramento rep.11xxx6/2016;

a favore: Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni

contro: Xxx



OMISSIS

Dalla ispezione ipotecaria per nominativo:

Dalla nota n.1 : TRASCRIZIONE a favore e contro del 12/05/1983

Dalla nota n. 2: ISCRIZIONE Contro 24/05/1988 in virtù di atto del notaio Vosa Vittorio
a favore: Credito Italiano S.p.A. con sede in Napoli

contro: Xxx

Dalla quale si ricava: il Credito Italiano S.p.A. concede un'apertura di credito con garanzia ipotecaria ai signori Xxx ed Xxx[...] la signora Xxx consente che venga iscritta a proprio carico e a favore del Credito Italiano S.p.A. ipoteca sul seguente immobile con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori, situato nel comune di Caivano: l'appartamento, sito alla via Roma n. 99, ubicato al primo piano, distinto con il numero interno 4, composto di due stanze ed accessori; confinante con cortile comune, appartamento di proprietà Xxx Xxx, proprietà XXXX e proprietà XXXX; non ancora censito al N.C.E.U., ma denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli

Tribunale di Napoli Nord | sez. III civ. | G.E. dott.ssa Fabrizia Fiore | R.G.E. 617/2016 6



con denuncia di variazione (Mod. 44/N) presentata in data 14 luglio 1987 e registrata al numero di protocollo V/2238.

Dalla nota n.3:TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/1989 Atto tra vivi Compravendita

Dalla nota n.4:TRASCRIZIONE CONTRO del 09/04/1992 Atto tra vivi Compravendita

Dalla nota n.5:TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2008 Atto tra vivi Compravendita

Dalla nota n.6: ISCRIZIONE del 09/06/2010 dell'Atto notarile pubblico rep.26861/5749

Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

a favore: Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni

contro: Xxx in qualità di terzo datore di ipoteca

Xxx Xxx in qualità di debitore non datore.

Dalla nota n.7: TRASCRIZIONE del 30/11/2016 dell'Atto Esecutivo o Cautelare –

Verbale di Pignoramento rep.11xxx6/2016;

a favore: Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni

contro: Xxx

CAPITOLO I IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'E.S. precisa che i Diritti Pignorati emergenti dall'atto di pignoramento sono:

“la Banca di Credito Popolare con il presente atto di pignoramento intende procedere esecutivamente sul seguente immobile di proprietà della signora Xxx, nata a Caivano il 1° xxx - codice fiscale XXX, residente alla via Roma numero 99 – Caivano, e precisamente: appartamento facente parte del fabbricato sito in Caivano alla via Roma n. 99, al primo piano, interno 4 (quattro) composto da tre vani catastali. Riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Caivano al foglio 22, mappale 715, subalterno 10, piano 1, int. 4, cat. A/4, cl. 2, vani 3, R.C. €145,64.

Detto immobile viene espropriato con le relative eventuali ragioni d'acqua, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze ed accessioni, con tutti i diritti nulla escluso ed eccettuato ed in particolare con i corrispettivi proporzionali diritti sulle parti comuni dei fabbricati suindicati.

CAPITOLO II DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE (accesso)

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

- SOPRALLUOGHI

1) In data 08/01/2018, alle ore 10.00, come da appuntamento (fissato a mezzo raccomandata fissato unitamente al custode), recatami sui luoghi di causa, siti in via Roma n.99 a Caivano (NA). Insieme al custode avv. Giorgio Parisi, abbiamo rinvenuto il figlio della proprietaria dell'immobile Xxx, il sig. Xxx identificato con il passaporto



xxxx. Il signor Xxx dichiara che attualmente l'immobile è locato ad una straniera che paga un canone di locazione pari ad euro 250,00 mensili, dichiara altresì che non c'è amministrazione condominiale e le spese si dividono amichevolmente tra i proprietari. In merito alla possibilità di parcheggiare in cortile all'interno del palazzo le automobili, il signor Xxx dichiara che i parcheggi in maniera amichevole vengono gestiti dai singoli proprietari.

Purtroppo l'inquilina che ad oggi occupa l'immobile è fuori città e non è stato possibile effettuare il rilievo dell'immobile.

Il signore Xxx si impegna ad avvisare sia l'esperto stimatore che il custode non appena sia possibile effettuare un altro accesso, entro 15 giorni dal presente verbale.

Il verbale si chiude alle ore 10.25, letto e sottoscritto.

2) il giorno 26/01/2018 recatami sui luoghi di causa, siti in via Roma n.99 a Caivano (NA) alle ore 9.30 ho rinvenuto il sig. Xxx Xxx, figlio della proprietaria dell'immobile la sig.ra Xxx. Il sig. Xxx dà l'assenso all'esperto stimatore di effettuare un rilievo sia metrico che fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento. Purtroppo avendo l'inquilina occupante l'appartamento chiuso a chiave l'ultima camera, di questa non è stato possibile effettuare rilievi sia metrici che fotografici. Il signor Xxx dichiara comunque che all'interno della detta stanza non sono stati effettuati abusi e quindi cambiamenti rispetto alla planimetria attualmente in atti al Catasto Urbano dei Fabbricati.

Alle operazioni peritali è presente anche il custode giudiziario avv. Giorgio Parisi.

Il signor Xxx Xxx è riuscito a recuperare un mazzo di chiavi che ha permesso di accedere anche all'ultima stanza dove è stato possibile effettuare il rilievo sia metrico che fotografico.

Il verbale si chiude alle ore 10.10, letto e sottoscritto.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI CUI E' PARTE IL BENE

L'edificio, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato che ha accesso da via Roma n. 99 a Caivano (Na). L'edificio dotato di citofoni esterni, ha una corte interna, si erge su 2 piani e al suo interno ha un vano scala con volte a crociera. Dall'ampio portone in ferro, si accede ad un piccolo androne dove sulla destra è posta la scala, chiusa da un portoncino in ferro, che conduce all'appartamento oggetto di stima. Proseguendo dall'androne si arriva in un piccolo cortile dove è consentita la sosta di 4/5 automobili e dove sulla sinistra al primo livello vi sono gli affacci dell'immobile de quò.



DESCRIZIONE DEL BENE

Appartamento sito in via Roma n.99

All'immobile, sito al primo piano fuori terra, si accede mediante una scala in pietra con volte a crociera, posta alla destra all'interno dell'androne. La scala conduce ad un ampio pianerottolo dove nell'angolo a sinistra (per chi sale) vi è un cancello in ferro che immette su un ballatoio dove sono poste tre porte-finestra che accedono all'appartamento.

L'immobile risulta, al suo interno, composto da tre camere di cui due adibite a stanze da letto ed un'altra a soggiorno-cucina, ciascuna con una porta finestra che accede al ballatoio di pertinenza, e da un bagno con finestra che affaccia anch'essa sul medesimo ballatoio.

Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno affaccio nel cortile interno all'edificio.

L'Unità abitativa si presenta in un mediocre stato conservativo, non è dotata di impianto di riscaldamento, ha un'altezza interna di mt. 3.60 e risulta composta dai seguenti locali:

- Camera da Letto di mq. 22.00;
- Camera da Letto di mq. 14.50;
- Cucina di mq. 11.00;
- Bagno di mq. 9.50;
- Ballatoio esterno di mq. 9.00;

L'appartamento ha una superficie totale al netto delle mura di circa mq. 60.00, di cui di S.r. (superficie residenziale) mq. 57.00 riferiti all'appartamento e mq. 3 di S.n.r. (superficie non residenziale) riferiti al ballatoio. Tali mq. relativi alla S.n.r. scaturiscono dalla ponderazione di 1/3 della loro superficie reale (di mq. 9.00) rapportata alla superficie residenziale.

(in catasto viene riportata una Superficie escluse le aree scoperte di mq.68 perché riporta anche la superficie delle pareti perimetrali rapportate alla superficie residenziale mediante dei correttivi come da normativa ed una Superficie Totale di mq. 72 anche in questo caso le aree scoperte sono rapportate alla superficie residenziale mediante correttivi DPR 138/98).

Il DPR 138/98 che regola le Norme Tecniche per la determinazione delle superficie catastali delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, riportato di seguito per maggiore chiarezza, recita:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono commutati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m., non entra nel computo delle superfici catastali.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, accessori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadro.

SUPERFICIE TOTALE DELL' IMMOBILE

pari a circa MQ. 60.00.



RILIEVO FOTOGRAFICO



Portone del palazzo



Portoncino in ferro che accede alle scale



Particolare della scala voltata



Pianerottolo di smonto del I piano



Particolare del cancello che immette al ballatoio dove vi sono gli accessi dell' appartamento.



Ballatoio esterno all'appartamento



Particolare del bagno con finestra



Altra vista del bagno



Dall'ingresso del bagno vista delle porte che collegano le altre camere





La cucina



La cucina



Ingresso alla prima camera da letto



I Camera da letto



I Camera da letto



Porta Finestra della I Camera da letto



II Camera da letto



Porta Finestra della II Camera da letto

CAPITOLO III IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati presso il Catasto Urbano, Comune di CAIVANO e sono i seguenti:



- LOTTO I

Catasto Fabbricati comune di CAIVANO, F. 22, p.lla 715, sub. 10, consistenza 3 vani, Piano 1, int. 4, categoria A/4, classe 2, rendita Euro 145,64.

CAPITOLO IV SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

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

- LOTTO I

L'immobile risulta composto da: un bagno con finestra e da tre camere di cui due adibite a stanze da letto ed una a cucina. Ciascun ambiente prende luce ed aria da una porta-finestra con accesso sul ballatoio esterno. L'abitazione presenta un'altezza interna pari a m 3.60.

Il tutto comprende mq. 57.00 di S.r e mq. 3.00 di S.n.r, al netto delle mura.

LA SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO E' DI circa Mq. 60.00.

CAPITOLO V PASSAGGI DI PROPRIETA'

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

- Alla sig.ra Xxx in virtù di atto per Notaio Giuseppe Martini del 5 maggio 1951 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 3 luglio 1951 al n 15211.

Con questo atto il sig. XxxXxx fu Benedetto, commerciante nato a Cardito, spontaneamente e liberamente, con la riserva vieni appresso, dona a sua figlia Xxx in unica proprietà, la porzione di fabbricato in Caivano a via Roma n. 90 composta del basso o terraneo a sinistra del portone entrando sito fronte strada con civico n. 88 e il basso di seguito, nell'interno del cortile, entrambi confinanti con la via Roma, con l'androne, il portone, col cortile, con la rimanente proprietà del donante e con xxx. L'Xxx dona ancora a sua figlia Xxx il diritto di costruire e sopraelevare fabbriche sopra il secondo basso come sopra donato e sul terzo basso non donato ed attiguo al secondo suddetto. Tali vani e diritti donati sono riportati in catasto alla partita 2782 e sono donati con tutti i proporzionali diritti di condominio all'androne, al portone, al cortile, ai....tutti ivi esistenti, alla scalinata per accedere alle.... Stanze, alla grotta per il deposito di vino, al belvedere sulla scala al II piano. Il passetto e il suolo avanti al basso nel cortile. Il passetto a primo piano e il suolo avanti al secondo basso donato saranno di assoluta proprietà della donataria.

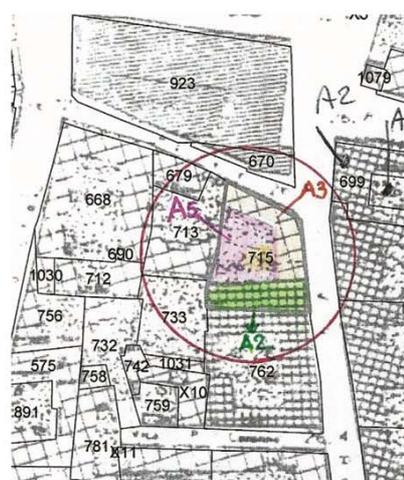
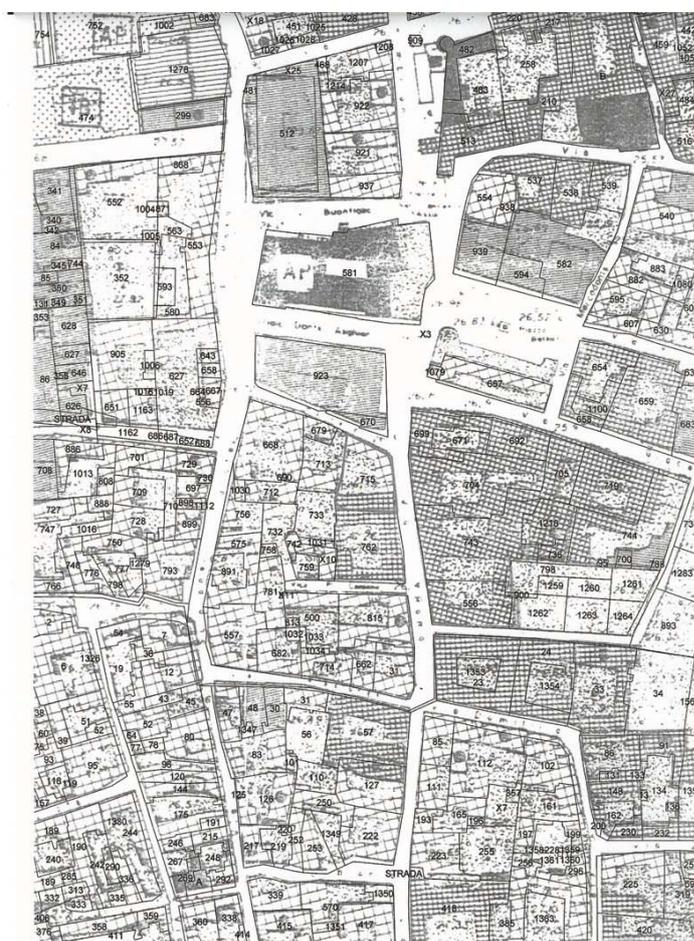


CAPITOLO VI REGOLARITA' DEL BENE

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

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici urbanistica del comune di Caivano non risulta nessun atto relativo all'immobile oggetto di pignoramento di proprietà della sig. Xxx. Per mera conoscenza, si fa presente che risulta invece, presentata una Istanza di Condonò a nome della sig. Xxx che risulta relativa all'appartamento sito al piano superiore già compravenduto a terzi.

Dallo studio del P.R.G. del Comune di Caivano, emerge che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade in tre distinte zone urbanistiche e precisamente la zona A3 la zona A2 e la zona A5, come si evince dalle foto sottostanti.



TITOLO III DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE Capitolo V ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 30

Elenco delle zone

1. Il territorio comunale è suddiviso in aree omogenee ciascuna sottoposta a distinta disciplina:

Aree culturali ed ambientali

- A1. – Edifici o parte di essi e complessi, notificati e vincolati ai sensi della legge n. 1089/39.
- A2. – Edifici e complessi di particolare interesse tipologico, documentario e ambientale.
- A3. – Edifici che costituiscono in larga parte i tessuti consolidati del capoluogo e dei centri minori.
- A4. – Edifici incompatibili con il tessuto edilizio.
- A5. – Aree di pertinenza e giardini nel tessuto edilizio consolidato.

La zona A che identifica le “*Aree culturali e ambientali*” è regolamentata dall’art. 31 del P.R.G. (che si allega).

L’E.S. precisa che la porzione di fabbricato in cui è sito l’immobile oggetto di stima ricade nella zona A2, a questa zona appartengono gli “*Edifici e Complessi di particolare interesse tipologico, documentario e ambientale*”.



La zona A2 è regolamentata dall'art. 34 del P.R.G. che si riporta di seguito per completezza:

1. *“In tali zone si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei collegamenti verticali ed orizzontali che determinano il carattere tipologico dell'edificio, dei passi e delle dimensioni delle bucaure, dei prospetti, delle coperture, delle quote di imposta dei solai e degli androni di ingresso.*
2. *La ricostruzione di parti crollate e comunque costituenti il complesso originario è ammessa nel rispetto dell'area di sedime, delle superfici utili, dei volumi e delle altezze massime preesistenti, così come risultante da adeguata documentazione allegata al progetto unitario.*
3. *Può essere inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi, purché essi abbiano altezza minima non inferiore a m 1,70 ed altezza media non inferiore a m 2,70. A tal fine sono ammesse le opere di collegamento verticale necessarie ed è ammesso l'abbassamento della quota di imposta dell'ultimo solaio, sempreché esso non sia voltato, affrescato o decorato e comunque al di sopra dell'architrave dell'ultima finestra dell'ultimo piano.*
4. *Non sono ammesse alterazioni del manto di copertura, salvo la realizzazione di finestre in falda limitatamente a quelle che prospettano all'interno e che non modificano il profilo delle coperture originarie.”*

CAPITOLO VII STATO DI POSSESSO

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

L'immobile sito in via Roma n. 99, al piano primo, di proprietà della signora Xxx, attualmente è occupato da un'inquilina straniera e dal figlio. La locataria paga regolarmente un canone di locazione pari a €250,00.

CAPITOLO VII VINCOLI ONERI GRAVANTI SUL BENE

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

Il bene in oggetto non risulta sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

CAPITOLO IX VERIFICA SE SU SUOLO DEMANIALE

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.



CAPITOLO X VERIFICA PESI ED ONERI

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

Non esistono pesi o oneri di vario tipo neanche quelli condominiali.

CAPITOLO XI SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE

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

Il bene in oggetto, fa parte di un edificio, privo di amministrazione condominiale, e le spese di manutenzione si dividono in maniera "bonaria" tra i singoli proprietari.

CAPITOLO XII VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

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

L'immobile risulta pignorato per intero essendo la sig.ra Xxx l'unica proprietaria.

CAPITOLO XIII CERTIFICAZIONE STATO CIVILE

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

Il regime patrimoniale della sig.ra Xxx risulta essere di comunione legale dei beni, si evidenzia comunque che il marito della sig.ra Xxx, il sig. Xxx è deceduto (vedi allegato certificato di morte).

CAPITOLO XIV PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

QUESITO n. 12: L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art.568 c.p.c., come modificato per l'effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (determinare il valore dell'immobile) "agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici".

*A questo riguardo l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicitazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad es: 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.).*

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che-alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.6 -siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

-nella eventuale mancata immediata disponibilità ...;



- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità ...;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Criteri di valutazione

La disciplina estimativa si sviluppa in molteplici e differenti procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare, ma anche per le differenti metodologie adottate. I vari criteri di valutazione, basati quindi sulla tipologia degli immobili, risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene particolare vanno pertanto opportunamente individuati dall'estimatore che deve selezionare quello più adatto a determinare il valore dell'oggetto specifico. Uno stesso bene, infatti può essere valutato sotto aspetti economici diversi riferibili alla vendibilità, al tipo di costruzione, alla tipologia delle rifiniture e alla tipologia edilizia, che differenziano conseguentemente i criteri di stima.

Tra i vari criteri di stima se ne distinguono due:

1. Metodo del Valore di Capitalizzazione o Metodo Analitico

Consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta permettendo così di determinare il suo più probabile valore di capitalizzazione, cui si perviene calcolando al momento della stima tutti i futuri redditi che il bene è in grado di produrre.

2. Metodo del Valore di Mercato o Metodo Diretto – Comparativo

Consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il suo più probabile valore di mercato, cui si perviene comparando i prezzi noti del libero mercato condizionato dalla domanda e dall'offerta, con il bene oggetto della stima.

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi al Metodo Analitico, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

Sulla base di tali considerazioni si è ritenuto più opportuno utilizzare il Metodo Comparativo in quanto la comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano **noti i prezzi di vendita**, fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta determinando un prezzo certo. Tale Metodo prevede la rilevazione diretta, che viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Le schede sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;



- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato,
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ;
- la consistenza dell'unità immobiliare
- la consistenza delle pertinenze
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze
- il prezzo/valore

La stima quindi è stata effettuata attraverso un'accurata indagine conoscitiva dei valori praticati nel territorio del Comune di Napoli ove sono ubicati gli immobili, confrontati con valori espressi dalla banca dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, con il Listino Ufficiale dei Valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia e con quelli reperiti presso le locali agenzie immobiliari.

Considerando che i prezzi rilevati dal mercato si riferiscono in genere ad un parametro unitario che consente una più agevole comparazione e che per i fabbricati il parametro più adoperato è il m² (metro quadro). Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali.

La stima del bene, alla luce dei novelli artt. 568 c.p.c. e 173 bis dis. at. , è stata aggiornata conseguentemente alla attenta valutazione degli articoli citati che richiedono il dovuto apprezzamento della presenza o meno da parte del proprietario della “garanzia sui vizi occulti”, e la opportuna valutazione del decremento economico scaturente dalla presenza di eventuali abusi edilizi.

L'art.568 c.p. relativamente alla determinazione del valore dell'immobile recita:

“Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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, e precisando 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”

L'art. 173 bis dis. at. recita:

“Al primo comma dopo il numero 6), sono inseriti i seguenti:

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.



L'E.S., presa visione degli articoli citati, precisa che non ha rilevato la presenza di opere nuove, pertanto l'immobile risulta sicuramente di antica realizzazione. Si evidenzia inoltre che non ha neanche trovato riscontri certi che ne attestino la liceità. Si fa infine presente che in merito a tale immobile non risultano presentate neanche istanze di Condonò, stante la vetustà del bene, istanze presentate invece per gli immobili siti al piano superiore.

Pertanto, l'E.S. precisa che, all'effettuata valutazione dell'immobile, va applicata la riduzione per la mancanza di garanzia prestata da parte del venditore, della presenza o meno di "vizi occulti" sul bene.

La riduzione da calcolarsi è pari al 20 % del valore stimato.

PERVENENDO ALLA SEGUENTE STIMA INIZIALE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
 Comune: CAIVANO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
 Codice di zona: B4
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	960	1450	L	2,8	4,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	1000	L	1,9	2,9	N
Box	NORMALE	640	980	L	2,1	3,3	N

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
 Comune: CAIVANO
 Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE PIU' RECENTE
 Codice di zona: B3
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	2,9	4,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2	3,1	N
Box	NORMALE	640	980	L	2,1	3,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1050	1600	L	3,1	4,7	N

TIPOLOGIE		ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI	
Zona		V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.
CENTRO	Strada Fazio Russo - Via Roma	800	3,50	n.d.	n.d.	1250	6,00	600	3,50
	C.so Principe Umberto - Via Matteoli - Via De Gasperi	1350	5,00	n.d.	n.d.	1700	7,50	600	3,50
PERIFERIA	Frazione Pascoletta e Casella	1000	4,00	650	3,50	1200	5,50	600	3,50



LOTTO I

Superficie commerciale complessiva pari a quella calpestable data dalla somma di S.r.+ S.n.r. superficie residenziale più superficie non residenziale (riferita ai balconi e/o ad aree scoperte pertinenziali nel caso ballatoio esterno).

Il tutto presenta una superficie totale di circa mq. 60.00

di cui di S.r. mq.57,00 (superficie residenziale) riferiti all'appartamento e di S.n.r. mq. 3.00 (superficie non residenziale) riferiti al ballatoio esterno.

Da un analisi della zona in cui ricade il bene, considerando l'abitazione appartenente ad una fascia di tipo economico e facendo una media tra i valori raccolti:

La stima al metro quadro individuata per l'area ammonta a circa € /mq 900,00

Stima Totale del bene pari a (euro cinquantaquattromila,00) € 54.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA INDIVIDUATO PER LA VENDITA

Decurtato delle correzioni della stima L.132/2015 di cui alla tabella sottostante
(quarantatremiladuecento,00) € 43.200,00

L'assenza della garanzia per vizi del bene venduto può essere per :

- per gli oneri di regolamentazione urbanistica

- stato d'uso

-manutenzione

-stato di possesso

-vincoli e oneri giuridici

Tabella per adeguamenti e correzioni della stima

STIMA INIZIALE	€ 54.000,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 20%	€ 10.800,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica	€ 00,00
Riduzioni per spese relative a lavori di manutenzione (sono previsti interventi di ripristino chiusura vano porta – tramezzi ecc.)	€ 00,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€ 00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato)	€ 00,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli	€ 00,00
STIMA FINALE	€ 43.200,00

Nel consegnare la presente relazione l'E.S. dichiara di aver svolto il proprio lavoro con serena obiettività si augura di essere stata di valido aiuto alla giustizia, e ringraziando per la fiducia accordata, si dichiara fin da ora disponibile per ulteriore chiarimenti qualora si rendessero necessari.

Esperto Stimatore
Arch. Stefania Florino



Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- 1) Copia della Relazione notarile del dott. Fabrizio Branca;
- 2) Copia dell' Atto di Pignoramento;
- 3) Copia dell' Atto del notaio Giuseppe Martini del 1955;
- 4) Copia dell' Atto del notaio Giuseppe Martini del 1951;
- 5) Visure Ipotecarie;
- 6) Visure Complete catastali;
- 7) Visure Storiche catastali
- 8) Planimetrie catastali;
- 9) Planimetrie di rilievo;
- 10) Copia certificato di matrimonio;
- 11) Copia certificato di morte del coniuge;
- 12) Verbali di Sopralluogo;
- 13) Stralcio PRG;
- 14) Rilievi fotografici dell'edificio;
- 15) Rilievo fotografico dell'appartamento;

