

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

*“Banca del Lavoro S.p.A.*

*contro*

*Omissis”*

**n° 405/2015 del R.G.E.**

Giudice dell'esecuzione dott. Paola Caserta

**Relazione di Stima del compendio Immobiliare**

**LOTTO UNICO**

## Sommario

1) Premessa .....	3
2) Svolgimento delle operazioni.....	3
3) Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. ....	4
4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento .....	4
5) Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato .....	5
6) Criteri di formazione dei lotti.....	5
7) Confini .....	5
8) Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI .....	6
9) Descrizione .....	6
9.1. <i>Descrizione della zona</i> .....	6
9.2. <i>Descrizione del fabbricato – stato di conservazione</i> .....	6
9.3. <i>Descrizione dell'unità immobiliare, distribuzione e stato di conservazione</i> .....	7
10) Dati metrici e consistenza dell'immobile.....	11
11) Dati identificativi catastali .....	13
11.1. <i>Cronistoria catastale</i> .....	14
11.2. <i>Difformità catastali riscontrate</i> .....	14
11.3. <i>Regolarizzazioni catastali</i> .....	15
12) Titoli di proprietà .....	15
13) Vincoli ed oneri giuridici .....	16
14) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia.....	18
14.1. <i>Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i> .....	19
14.2. <i>Sanabilità dei beni</i> .....	20
15) Disponibilità dell'immobile.....	21
16) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico .....	22
17) Oneri condominiali .....	22
18) Convenzione matrimoniale .....	22
19) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati....	22
20) Valutazione complessiva del bene .....	22
20.1. <i>Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico</i> . 22	
20.2. <i>Adeguamenti del valore di mercato – valore di stima</i> .....	23
20.3. <i>Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato</i> .....	24
20.4. <i>Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE</i> .....	24
21) Divisibilità del bene pignorato .....	24
Riepilogo sintetico.....	25
Conclusioni.....	27

## **Relazione di stima del Lotto Unico**

*Tribunale di Napoli Nord*

Procedimento di esecuzione n° **405/2015** del RGE

*“Banca del Lavoro S.p.A. contro Omissis”*

**G.E.** dott. Paola Caserta

**ESPERTO** dott. arch. Fabio Luongo

### **1) Premessa**

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 01/04/2015 a Omissis, trascritto il 11/06/2015 ai nn. 20587/16387 presso L’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, su richiesta della Banca del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, via vittorio Veneto n. 119 – 00187, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA 09339391006, nella qualità di procuratrice speciale della Vela Home s.r.l. con sede in Conegliano Veneto, via Alfieri n. 1, codice fiscale 03678290267, è stato sottoposto ad esecuzione forzata: l’immobile sito *“in Comune di Arzano (NA), via Zanardelli n. 56: appartamento sviluppatosi su due livelli, costituito da un vano ed accessori, con annesso giardino al piano terra e da due vani e bagno al primo piano; il tutto confinante con: cortile, androne e via Zanardelli. In Catasto: foglio 6, particella 1085/3, cat. A/4 di 3, vani 5, r.c. Euro 284,05, Via Giuseppe Zanardelli n. 56, p. T-1, scala U”*.

Il sottoscritto dott. arch. Fabio Luongo, con studio in Caserta al viale Lincoln n° 217, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta col n.1762, ha accettato l’incarico e prestato il giuramento di rito nella causa in epigrafe in data 20/07/2019 (verbale d’incarico in Allegato A).

### **2) Svolgimento delle operazioni**

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio presso lo studio dello scrivente coll’esame dei documenti contenuti nel fascicolo, onde poter verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. Sulla scorta della documentazione in atti è stato redatto il modulo per controllo documentazione; modulo depositato in atti della procedura in data 12/11/2019.

Il sopralluogo al cespite staggito, come concordato con il custode giudiziario incaricato dott. Giovanni Casillo, è avvenuto il 12/11/2019. In tale data si è proceduto alle operazioni di rilievo metrico (minute di rilievo in Allegato A) e fotografico del bene pignorato.

L'esperto ha altresì assunto informazioni ed esaminato documenti. I dati ricavati sono riportati nella relazione che segue, integrata dalle planimetrie e dalla documentazione fotografica.

Per poter espletare il mandato ricevuto, l'esperto ha effettuato indagini:

- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto, per l'effettuazione di visure e ricerche, per visionare ed esaminare le planimetrie degli immobili ed i relativi dati, oltre che estrarne copia (Allegato B);
- presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni (Allegato C) e per chiedere note di trascrizioni di titoli di proprietà (Allegato D);
- presso l'immobile staggito per effettuare rilievi metrici (Allegato E) e fotografici (Allegato F);
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzano (NA), per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato G);
- presso L'Ufficio di Stato Civile del Comune di Arzano (NA), per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato H).

**3) Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.**

Il creditore procedente non ha depositato certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni, bensì ha depositato per l'immobile pignorato certificazione notarile sostitutiva, nella quale il notaio redattore, avv. Paolo Guidi, indica l'arco temporale di riferimento delle indagini.

La certificazione notarile risale all'ultimo atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

**4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento**

In danno del debitore esecutato è stata espropriata la piena ed intera proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Il bene oggetto di pignoramento è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Arzano al foglio 6, p.lla 1085, sub. 3.

Vi è rispondenza tra i dati in atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto alla data del pignoramento ed i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

#### **5) Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato**

Alla data del pignoramento il debitore era nella titolarità della piena ed intera proprietà (titolo e relativa nota di trascrizione in Allegato D).

All'epoca del rogito il debitore era coniugato in regime di separazione dei beni (estratto per riassunto degli atti di matrimonio in Allegato H).

#### **6) Criteri di formazione dei lotti**

Si è individuata per la vendita la suddivisione in lotti così come da seguente prospetto, con le puntualizzazioni dell'attuale consistenza e destinazione d'uso, tenendo altresì conto del grado di indipendenza di ogni bene, come riscontrato in sede di sopralluogo:

#### **LOTTO UNICO**

**Piena ed intera proprietà dell'immobile di antica costruzione, in pessime condizioni manutentive, sito nel Comune di Arzano (NA) alla via Zanardelli n. 56** (cinquantasei) e precisamente: - appartamento con sviluppo su due livelli, al piano terra composto da ingresso, piccolo bagno, due vani ed annessa area scoperta, al primo piano composto da solaio allo stato grezzo (realizzato abusivamente), unico vano allo stato grezzo ed annesso piccolo balcone. **È censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arzano al foglio 6 p.lla 1085 subalterno 3**, categoria A/3, classe 2, vani 5, R.C. Euro 284,05, piano T-1.

#### **7) Confini**

Con via Giuseppe Zanardelli, con androne e corte comune, con immobile alieno censito al catasto terreni foglio 6 particella 696, con immobile alieno censito al catasto terreni foglio 6 particella 1323.

## 8) Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI

Di seguito vi è la sovrapposizione della foto satellitare, reperita dal web, con lo stralcio del foglio catastale e l'individuazione della porzione pignorata.



## 9) Descrizione

### 9.1. Descrizione della zona

Il fabbricato di cui è parte il bene subastato è sito in pieno centro storico del Comune di Arzano e dista 300 m circa dalla sede del Comune.

L'area è in zona pianeggiante, è connotata per lo più da edilizia a carattere residenziale con edifici pluripiano, di intervento privato, di media e pregevole qualità architettonica. L'impianto urbano è su maglia irregolare. Questa zona è caratterizzata dalla presenza altresì di attività commerciali e di svago, uffici e attività di servizi.

### 9.2. Descrizione del fabbricato – stato di conservazione

Il fabbricato dell'immobile pignorato è parte di un insieme di edifici disposti, senza soluzione di continuità, nella quinta urbana del costruito storico di via Zanardelli. Il blocco edilizio in cui vi è il bene staggito è di forma irregolare.

Lo stabile, a destinazione d'uso residenziale, la cui epoca di costruzione è presumibilmente antecedente agli anni '40, rientra nella tipologia edilizia della "casa a pseudoschiera". Il fabbricato, distribuito su due livelli, non è dotato di ascensore.

Gli accessi all'unità staggita sono due, il primo dalla via Zanardelli, il secondo dall'androne comune ad altre unità immobiliari aliene. L'edificio, di ordinaria qualità architettonica si presenta in pessime condizioni manutentive, è stato realizzato con struttura portante in muratura, ha le facciate parzialmente intonacate, il balcone aggettante su via Zanardelli ed il tetto piano. Ha un grado di finitura pessimo e necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria.

### **9.3. Descrizione dell'unità immobiliare, distribuzione e stato di conservazione**

Il debitore esecutato in forza dell'atto di vendita in suo favore ha acquistato l'immobile "*facente parte del fabbricato sito in Arzano alla via Zanardelli n. 56 (cinquantasei) e precisamente: - appartamento sviluppatosi su due livelli, costituito da un vano ed accessori, con annesso giardino al piano terra e da due vani e bagno al piano primo*".

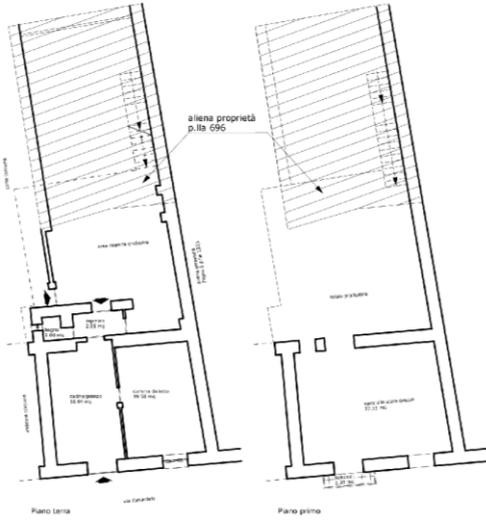
Oggetto di espropriazione come indicato nell'atto di pignoramento è l'"*appartamento sviluppatosi su due livelli, costituito da un vano ed accessori, con annesso giardino al piano terra e da due vani e bagno al primo piano*".

#### **Inciso**

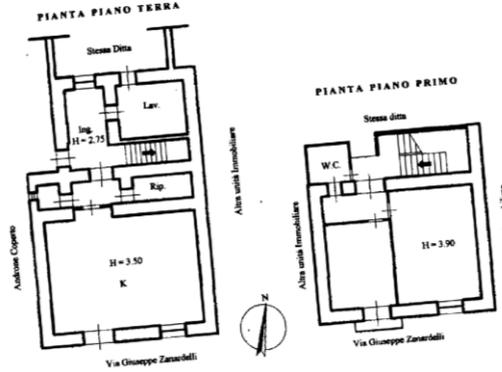
#### **Relativamente al fabbricato**

In sede di sopralluogo si è riscontrata una complessiva diversa consistenza del bene rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento e a quanto rappresentato nell'attuale planimetria catastale del bene staggito, per intervenute modifiche edilizie consistenti in demolizioni e nuove edificazioni. Nella fattispecie, si è riscontrata la diversa distribuzione interna, l'assenza di parte del fabbricato rappresentato nella planimetria catastale ed in luogo di tale porzione mancante la presenza di una porzione di solaio allo stato grezzo, accessibile mediante scala scoperta (realizzati abusivamente). Parte di detto solaio e l'intera scala scoperta di collegamento ricadono su un bene distinto in catasto con diverso identificativo catastale ed intestato ad altra ditta, ovvero sulla particella 696 di aliena proprietà. All'attualità il piano primo del bene staggito è raggiungibile solo attraverso il citato solaio ed alla scala scoperta che, come anzidetto, ricadono sulla particella 696 di aliena proprietà.

Rilievo dell'esperto



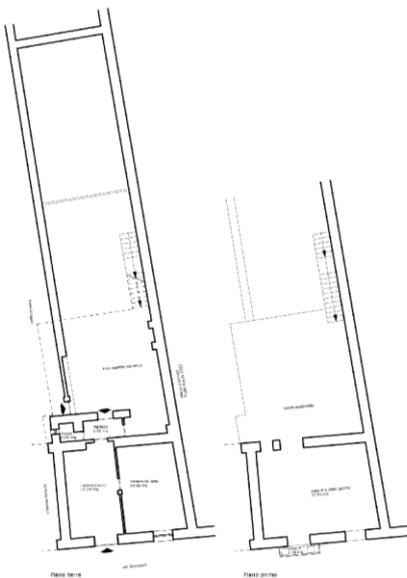
Planimetria catastale



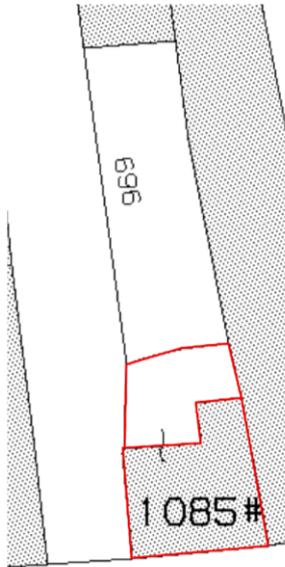
**Relativamente al giardino**

In adiacenza al fabbricato pignorato, posta a nord dello stesso, vi è un'area di pertinenza esclusiva. Per le anzidette modifiche edilizie, l'area attualmente è coperta dal solaio (abusivo). Quest'area è unita, senza soluzione di continuità, al bene in parte destinato a giardino distinto in catasto con diverso identificativo catastale ed intestato ad altra ditta, ovvero la particella 696 di aliena proprietà.

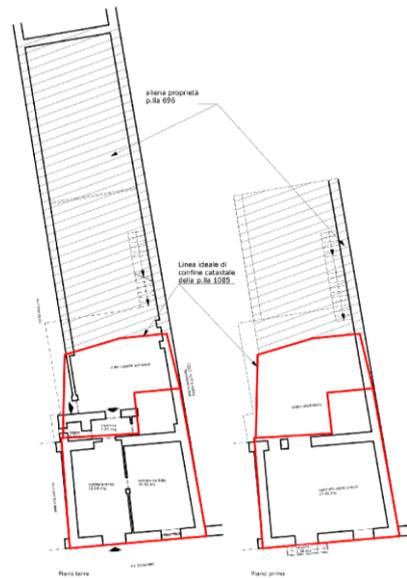
Rilievo dell'esperto



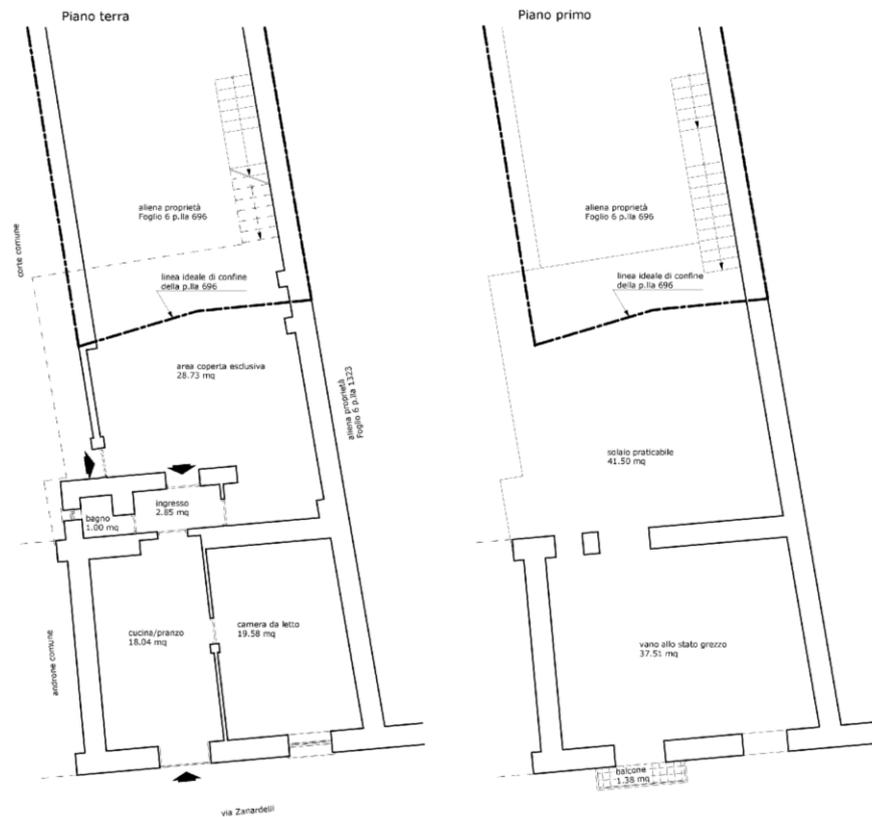
Stralcio del foglio di mappa catastale con individuazione del bene pignorato



Individuazione della linea di confine catastale



**Descrizione dell'unità immobiliare**



Su via Zanardelli vi è il primo accesso al bene pignorato, mentre il secondo, superato l'androne comune, è accessibile dalla corte comune ad altre unità immobiliari aliene ed è ubicato a destra per chi entra. Il secondo ingresso immette nell'area coperta esclusiva. L'immobile, con sviluppo su due livelli, è quindi composto al piano terra da piccolo ingresso, piccolo bagno, un vano destinato a cucina pranzo ed un vano destinato a camera da letto, con annessa area esterna pertinenziale, al primo piano da solaio praticabile (realizzato abusivamente), unico grande vano allo stato grezzo ed annesso piccolo balcone. Al vano al primo piano si accede attraverso la scala scoperta ed il solaio praticabile. Parte del solaio praticabile e l'intera scala scoperta ricadono sulla particella 696 di aliena proprietà.

Gli ambienti abitabili sono areati e discretamente illuminati.

Gli affacci sono a sud ed a nord, il piccolo bagno ha luce dal lato ovest.

Lo stato di conservazione interno è pessimo con finiture datate e mediocri al piano terra mentre al piano primo è allo stato grezzo, privo di impianti e finiture. Indispensabili sono da compiere importanti interventi di manutenzione straordinaria al fine del recupero igienico/funzionale del bene pignorato.

**architetto Fabio Luongo**

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1762  
Proc. Esec. n. 405/2015 del R.G.E. del Tribunale di Napoli Nord  
RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

---

*Porta di accesso.* La porta d'ingresso di via Zanardelli è in alluminio e vetrocamera con persiane esterne in ferro a battenti; la porta che immette nell'area coperta esclusiva è in legno con cancello esterno in ferro. La chiusura avviene con serratura di sicurezza, in discrete condizioni.

*Infissi interni ed esterni.* Le porte interne sono in legno e datate una fatiscente ed una in discrete condizioni. La finestra della cucina è alluminio e vetrocamera con persiane esterne a battenti in buone condizioni di conservazione.

*Pavimenti e rivestimenti.* Tutti i pavimentati sono in piastrelle di ceramiche, le pareti del bagno e quella attrezzata della cucina sono rivestite con piastrelle a mezz'altezza. Lo stato di conservazione è mediocre.

*Murature.* Le pareti di tutti gli altri ambienti sono rifinite con intonaco civile per interni in generale condizione di scarsa conservazione.

*Soffitti.* I cieli sono rivestiti con intonaco civile per interni in scarse condizioni di conservazione. Il soffitto dell'ingresso non è intonacato.

*Apparecchi sanitari.* Nel bagno vi sono una tazza w.c. con cassetta a vista, una doccia senza piatto, il tutto in pessime condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

- *elettrico a vista*
- *idrico-sanitario.*





## 10) Dati metrici e consistenza dell'immobile

Indicazioni valide sia per la determinazione della superficie commerciale che per quella netta.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

***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.).

*Vani principali e accessori diretti*

Si computa 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 è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, se la parte decimale è, rispettivamente, inferiore o uguale oppure superiore al mezzo metro quadro (D.P.R. 138/98).

*Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. Nel caso di specie, in assenza di confini specifici si è misurata la superficie come rappresentata nella planimetria catastale.

*Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

*Superficie omogeneizzata*

*a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

*Superficie scoperta*

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

*Balconi, terrazzi e similari*

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

*b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Il computo della **superficie commerciale** è determinato in base alle consistenze rilevate in sede di sopralluogo ricomprese nei limiti catastali della particella pignorata.

Nella fattispecie:

<b>Superfici Commerciali</b>	<b>mq</b>
vani principali pari al 100% di 111,17	<b>111,00</b>
balconi e terrazzi pari a $25,00 * 305,29 * 10\% = 8,03$ mq	<b>8,00</b>
<b>TOTALE Superficie Commerciale</b>	<b>119,00</b>

**11) Dati identificativi catastali**

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Arzano (NA)**.

**Dati identificativi:** foglio 6, p.lla 1085 sub. 3;

**Dati di classamento:** categoria A/4, classe 3, 5 vani, Rendita 188,51;

**Indirizzo:** Via Giuseppe Zanardelli n. 56;

**piano:** T-1;

**Intestatari:** Omissis.

(visura in Allegato B).

Non si è riscontrata difformità tra i dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e quelli contenuti nel titolo di acquisto in capo al debitore.

Non si è riscontrata difformità tra i dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali attuali.

Non si è riscontrata difformità tra i dati catastali identificativi del bene contenuti nella nota di trascrizione del pignoramento con le risultanze catastali attuali.

### ***11.1. Cronistoria catastale***

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi dei dati identificativi catastali intesi a tracciare la continuità e corrispondenza con i titoli di proprietà (visure in Allegato B):

#### **Al Catasto Fabbricati**

L'unità immobiliare censita foglio 6, particella 1085 sub. 3 deriva dalla fusione della particella 1085 sub. 1 e particella 1085 sub. 2. Variazione registrata col numero 12248.1/2006 il 27/02/2006 protocollo n. NA0111339 in atti meccanografici del catasto dal 27/02/2006 avente causale fusione-diversa distribuzione degli spazi interni.

Le unità immobiliari censite con particella 1085 sub. 1 e particella 1085 sub. 2 conserva tale identificativo catastale sin dall'impianto meccanografico del catasto fabbricati del 30/06/1987.

Gli intestatari catastali sono i seguenti:

- Omissis.

### ***11.2. Difformità catastali riscontrate***

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi rilevati dall'esperto in ordine a:

- diversa distribuzione interna al piano terra e primo;
- assenza di parte del fabbricato rappresentato nella planimetria catastale ed in luogo di tale porzione mancante presenza di un solaio allo stato grezzo;

### ***11.3. Regolarizzazioni catastali***

Atteso l'obbligo di denuncia all'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali dei cambiamenti verificatisi nello stato dei luoghi per effetto delle difformità evidenziate al paragrafo precedente, la conformità catastale potrà essere conseguita dall'assegnatario modificando la categoria mediante la predisposizione di pratiche da presentarsi al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati.

I costi inerenti i dovuti atti di aggiornamento verranno computati e defalcati, in via forfettaria, dal valore di stima (vedi paragrafo “Adeguamenti del valore di stima” della presente relazione).

### **12) Titoli di proprietà**

Storicamente, in senso cronologico vengono riportati, a partire dal primo titolo in capo ai debitori eseguiti, gli estremi di tutti i titoli traslativi fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento:

- **atto di compravendita** del 11/04/2006, rogato dal notaio Antonio De Luise, repertorio n. 24394 raccolta n. 8983+1, **trascritto il 13/04/2006 ai nn. 26543/13998** presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, a favore di Omissis, contro Omissis, beni: “*piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Arzano alla via Zanardelli n. 56 (cinquantasei) e precisamente: - appartamento sviluppantesi su due livelli, costituito da un vano ed accessori, con annesso giardino al piano terra e da due vani e bagno al piano primo; il tutto confinante con cortile androne e via Zanardelli. In catasto: foglio 6, particella 1085/3, cat. A/4 di 3, vani 5*” (copia del titolo e nota di trascrizione in Allegato D).
- **successione** di Omissis, giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del registro di Napoli in data 18/10/2002, repertorio n. 7033/4445/2, **trascritta il 20/06/2008 ai numeri 32589/20670** presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, a favore di Omissis, beni: 1° la quota di 50/1000 di proprietà del bene riportato nel Catasto Fabbricati del Arzano al foglio 6, particella 1085, subalterno 1, via Zanardelli 5 P.T., 2° la quota di 50/100 di proprietà del bene riportato nel Catasto Fabbricati del Arzano al foglio 6, particella 1085, subalterno 2, via Zanardelli 56

P.1. (nota di trascrizione in Allegato D).

- **successione** di Omissis, giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del registro di Napoli in data 07/02/1995, repertorio n. 4225/3541, **trascritta il 30/05/2002 ai numeri 22067/16880** presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, a favore di Omissis, beni: 1° la quota di 1/1 di proprietà del bene riportato nel Catasto Fabbricati del Arzano al foglio 6, particella 1085, subalterno 1, via Zanardelli 56 P.T., 2° la quota di 1/1 di proprietà del bene riportato nel Catasto Fabbricati del Arzano al foglio 6, particella 1085, subalterno 2, via Zanardelli 56

P.1. (nota di trascrizione in Allegato D).

Nella trascrizione della successione di Omissis per il bene riportato nel Catasto Fabbricati del Arzano al foglio 6, particella 1085, subalterno 1 è indicata una quota di proprietà inferiore a quanto ad egli pervenuta. Nella fattispecie nella nota di trascrizione è indicata la quota di 50/1000 e non correttamente 50/100 come pervenutagli in forza della successione della madre, signora Esposito Fortuna.

Alla data del 06/12/2019 non risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità di Omissis (Elenco delle formalità in Allegato C).

### **13) Vincoli ed oneri giuridici**

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico diretto, gli elenchi sintetici delle formalità (ispezioni in capo al debitore esecutato aggiornate al 06/12/2019 in Allegato C):

1. **Trascrizione del 10/12/2005**                      Reg. part. **38286**      Reg. Gen. **69962**

contro **Omissis**;

a favore di **Omissis**

**domanda giudiziale per il trasferimento di proprietà ex art. 2932 c.c**

Pubblico ufficiale: **Tribunale di Napoli sez. dist. di Casoria**

repertorio **1162** del **23/05/2005**

Nell'atto di compravendita del 11/04/2006, rogato dal notaio Antonio De Luise, repertorio n. 24394 raccolta n. 8983+1, trascritto il 13/04/2006 ai nn. 26543/13998 presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, a favore di Omissis, contro Omissis, Interviene il sig. Omissis, ed all'articolo 4 dell'atto è scritto "*Art. 4) L a parte venditrice come in*

*epigrafe costituita, garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da pesi, oneri, iscrizioni, o pregiudizievoli trascrizioni ipotecarie ad eccezione della trascrizione di domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica del 23.11.2005, trascritta il 10.12.2005 ai nn. 69962/38286 a favore del costituito Omissis, che la parte acquirente si impegna a cancellare a propria cura e spese. Il Sig. Omissis, in qualità di conduttore dell'appartamento in oggetto e titolare del diritto di prelazione, acconsente a che l'acquisto avvenga a favore della Sig.ra Omissis, liberando il venditore da ogni responsabilità a riguardo" (copia del titolo in Allegato D).*

2. **Iscrizione del 13/04/2006**                      Reg. part. **9140**      Reg. Gen. **26544**  
contro **Omissis**;  
a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**  
**ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**  
Pubblico ufficiale: **De Luise Antonio**  
repertorio **24395/8984** del **11/04/2006**
  
3. **Iscrizione del 20/02/2009**                      Reg. part. **1916**      Reg. Gen. **9268**  
contro **Omissis**;  
a favore di **Equitalia Polis S.p.A.**  
**ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01**  
Pubblico ufficiale: **Equitalia Polis S.p.A.**  
repertorio **104670/71** del **04/02/2009**
  
4. **Trascrizione del 28/05/2012**                      Reg. part. **16968**      Reg. Gen. **22043**  
contro **Omissis**;  
a favore di **Vela Home s.r.l.**  
**Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili**  
Pubblico ufficiale: **Ufficiale Giudiziario Corte di Appello Napoli**  
repertorio **4961** del **21/02/2012**

Il pignoramento è stato iscritto al n. 498 del ruolo generale dell'esecuzione dell'anno 2012 del Tribunale di Napoli. La procedura esecutiva è stata estinta e cancella in data 12/03/2014.

5. **Trascrizione del 11/06/2015** Reg. part. **16387** Reg. Gen. **20587**

contro **Omissis**;

a favore di **Vela Home s.r.l.**

**Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili**

Pubblico ufficiale: **Ufficiale Giudiziario**

repertorio **3484** del **01/04/2015**

#### **14) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia.**

Nell'atto di compravendita del 11/04/2006, rogato dal notaio Antonio De Luise, repertorio n. 24394 raccolta n. 8983+1, trascritto il 13/04/2006 ai nn. 26543/13998 presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, a favore del debitore, nella parte relativa alle conformità urbanistiche, è scritto che *"l'unità immobiliare oggetto del presente atto, in uno al fabbricato di cui è parte, è stata costruita in data anteriore al di 1 settembre 1967. Omissis che quanto in oggetto non ha subito alcuna modifica di struttura o di destinazione comportante l'obbligo di richiedere preventiva autorizzazione amministrativa né altre modifiche suscettibili o meno di sanatoria in virtù della citata legge 47/1985 e successive disposizioni di modifica"* (copia del titolo in Allegato D).

A fronte della richiesta di accesso agli atti e certificazioni, presentata dallo scrivente in data 21/11/2019 a mezzo pec, il dirigente dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio della Città di Arzano in data 26/11/2019 ha certificato (certificato in Allegato G):

*"Verificati gli atti di ufficio, si rende noto che, relativamente al fabbricato sito alla via Zanardelli n. 56 piano terra/primo, presso quest'Area nulla è stato reperito relativamente a titoli edilizi ed eventuali sanzioni comminate ai proprietari.*

*Altresì, tenuto conto di quanto richiesto, si rende noto che, il Piano Regolatore Generale, approvato con decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 519 del 27/10/2009, è stato dichiarato inefficace con Sentenza del Tribunale Amministrativo Regione Campania n. 0103/2011 del 04/03/2011, e che lo strumento urbanistico vigente è il Programma di Fabbricazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 256 del 26/11/1976 a ratifica di determinazione della Giunta Provinciale in relazione al Piano di Fabbricazione e la zona urbanistica di riferimento, ove ricade il fabbricato oggetto di CTU, rientra in zona 'A' – zona del centro urbano esistente, come normata dall'art. 5*

*delle norme tecniche di attuazione approvate unitamente al Programma di Fabbricazione, questo consultabile sul sito istituzionale dell'Ente. Inoltre, quest'Area rende noto che il territorio del Comune di Arzano non risulta vincolato in ambito ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico etc, come peraltro, non risulta, il fabbricato di che trattasi, insistere su suolo demaniale e per lo stesso non risultano emessi decreti di demanialità”.*

All'articolo 5 delle vigenti norme tecniche di attuazione della Città di Arzano è scritto: *“La zona del centro urbano esistente viene divisa in zona A) e B). Omissis. Il P.R.G. ed i piani particolareggiati disciplineranno, con apposita normativa gli interventi nella zona A), ove, fatte salve le iniziative a carattere sociale e di attrezzature, è vietato ogni mutamento edilizio, È ammesso intervento solo per motivi di sicurezza nei fabbricati fatiscenti e per tutto ciò che concerne l'incolumità pubblica”.*

#### **14.1. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Da quanto certificato dal Comune e dalla documentazione ipocatastale riguardante il bene staggito si evince quanto segue.

La data certa di realizzazione delle porzioni immobiliari non è definibile e per quanto dichiarato dalle parti nell'atto di compravendita in favore del debitore esecutato risultano essere state edificate prima del 1° settembre 1967.

L'originaria porzione di fabbricato del bene pignorato è certamente di antica costruzione, la cui epoca di prima edificazione come si si può desumere dalla tipologia strutturale e per il tipo di materiali impiegati, è databile in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge 1150/42, legge che per prima ha imposto l'obbligo di munirsi di un'autorizzazione per l'esecuzione di opere edili.

Relativamente alla complessiva diversa consistenza del bene rispetto a quanto indicato nell'atto di compravendita e a quanto rappresentato nell'attuale planimetria catastale del bene staggito, per intervenute modifiche edilizie consistenti in demolizioni e nuove edificazioni – ovvero gli interventi inerenti la diversa distribuzione interna, l'assenza di parte del fabbricato rappresentato nella planimetria catastale ed in luogo di tale porzione mancante la presenza di una porzione di solaio allo stato grezzo, accessibile mediante scala scoperta – non sono emersi elementi utili atti a determinarne l'epoca di realizzazione. Sono stati realizzati certamente in data successiva all'originaria costruzione e si può solo ipotizzare che siano stati compiuti in data successiva all'atto di

aggiornamento catastale e di vendita in favore del debitore esecutato.

Per il bene pignorato non risulta agli atti del Comune di Arzano alcun titolo autorizzatorio urbanistico-edilizio per la sua edificazione. Non risultano provvedimenti sanzionatori. Non è emerso il certificato di agibilità. Non è emerso attestato di prestazione energetica.

#### ***14.2. Sanabilità dei beni***

Per gli abusi riscontrati **non sarà possibile presentare domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dell'articolo 40 della legge n. 47/1985** e successive modifiche.

Infatti il comma citato permette la presentazione di domanda in sanatoria purché la stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore della legge.

L'ultimo condono, di cui al decreto legge n. 269/2003, è entrato in vigore il **2 ottobre 2003** (data di pubblicazione del decreto nella *Gazzetta Ufficiale* n. 229 - Supplemento Ordinario n. 157<sup>1</sup>).

Il titolo esecutivo posseduto dal precedente è il mutuo ipotecario del 11/04/2006, rogato dal Notaio Antonio De Luise di Napoli, rep. n. 24395, racc. n. 8984+4, iscritto il 13/04/2006, al n. 9140. Quindi, le ragioni del credito sono ascrivibili all'anno 2006, data successiva all'entrata in vigore del decreto legge dell'ultimo condono (2 ottobre 2003). Ne discende che **l'aggiudicatario non potrà presentare la domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dall'art. 40 della summenzionata legge**.

Dal punto di vista urbanistico, gli interventi di aumento di volumetria, di superficie utile, di modifica dei prospetti e di ristrutturazione, per essere realizzati necessitano, in via ordinaria, di permessi di costruire.

In difformità dai permessi di costruire, è possibile presentare domanda in sanatoria ai sensi dall'art. **17 comma 5 della legge n. 47/1985**, per i motivi di seguito illustrati.

Il summenzionato articolo, abrogato dall'articolo 136 del D.P.R. n. 380 del 2001 e sostituito dall'articolo 46 dello stesso D.P.R., al comma 5 recita: *“Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del **permesso di costruire in sanatoria**, dovrà presentare domanda*

---

<sup>1</sup> fonte: <http://www.parlamento.it/parlam/leggi/decreti/03269d.htm>

*di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In aggiunta l'articolo 36 (Accertamento di conformità) dello stesso D.P.R. n. 380 del 2001, al comma 1 recita: "In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".*

Per gli abusi riscontrati non si ha la data certa di realizzazione, tuttavia è plausibile ipotizzare che gli interventi siano stati realizzati in un periodo di tempo che va dal 27/02/2006 (data di presentazione dell'atto di aggiornamento catastale) alla data del sopralluogo dello scrivente.

Stante la vigente normativa urbanistica comunale gli abusi riscontrati non sono compatibili con le norme per l'area in cui ricade il bene pignorato.

In definitiva, a parere dell'esperto, l'aggiudicatario **non potrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. per recuperare la conformità urbanistico edilizia del bene staggito.**

Alla luce di tutto quanto sopra, l'aggiudicatario potrà conseguire la conformità urbanistica mediante la demolizione delle parti di immobile edificate in ampliamento, il ripristino igienico/funzionale ed il ripristino del collegamento verticale tra piano terra e primo all'interno del volume urbanisticamente conforme (alias realizzazione di una scala).

Pertanto si decurterà il valore di stima di un importo forfettario, corrispondente orientativamente ai costi per l'intervento a farsi (si veda il paragrafo "Adeguaamenti del valore di mercato" della presente relazione).

## **15) Disponibilità dell'immobile**

Il bene, alla data del sopralluogo, è risultato occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

**16) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico**

Dagli accertamenti effettuati per il bene pignorato non è emersa documentazione atta a dimostrare l'esistenza di gravami da censo, livello e usi.

**17) Oneri condominiali**

Gli immobili staggiti non fanno parte di un condominio e non vi sono spese di tal natura.

**18) Convenzione matrimoniale**

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Arzano in data 11/12/2019, è risultato che il debitore esecutato ha contratto matrimonio in data 16/11/1991 e che gli sposi con atto del notaio Mara Carmela Zaccaria del 29/05/1995 hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni (Estratto in Allegato H).

**19) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati**

Non sono emersi altri pignoramenti oltre quello inerente alla presente procedura (ispezioni in Allegato C).

**20) Valutazione complessiva del bene**

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto si è usato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (il metro quadrato). Tale valore viene poi decurtato da eventuali spese.

**20.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico**

Per determinare il valore medio di riferimento da assumere a base di stima, si è provveduto a consultare la *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'*OMI* (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

**architetto Fabio Luongo**

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1762

Proc. Esec. n. 405/2015 del R.G.E. del Tribunale di Napoli Nord

RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

È risultato che il valore di mercato per l'area in cui ricadono gli immobili pignorati oscilla da un minimo di 700,00 €/mq ad un massimo di 1050,00 €/mq, da cui il valore assunto a riferimento è quello medio, pari a 875,00 €/mq.

Di seguito si trascrive il risultato dell'interrogazione alla banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione			Anno: 2019		Semestre: 1	
Provincia:		NAPOLI				
Comune:		ARZANO				
Fascia/zona:		Centrale/Centro Storico: Piazza Cimmino, Via Annunziata, Via V. Emanuele III, Via Zanardelli				
Codice di zona:		B3				
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)	
abitazioni di tipo economico	normale	Min	700,00	L	2,0	L
		Max	1050,00		3,1	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li> <li>• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li> </ul>						

Considerata la superficie commerciale del compendio staggito pari a mq 119,00, si ha che il valore di mercato determinato con il *metodo sintetico*,  $V_m$ , è:

$$V_m = 119,00 \times 870,00 = \text{€ } 104.125,00$$

**20.2. Adeguamenti del valore di mercato – valore di stima**

L'esistenza di constatate opere realizzate in assenza dai titoli abilitativi edilizi comporta una minore appetibilità dei beni da porre in vendita. Pertanto, considerate le spese che si dovranno affrontare per la demolizione delle opere abusive e il ripristino igienico/funzionale, il ripristino del collegamento verticale, pratica urbanistico-edilizia e per il tecnico abilitato, oltre agli aggiornamenti catastali, si ritiene di dover adeguare il valore di mercato dell'immobile con l'applicazione di una percentuale di decremento pari al 50 %, in ragione della particolare situazione del bene al momento della vendita

Da cui:

$$V_{st} = V_{st} - V_{st} \times 50 \% = \text{€ } 104.125,00 - \text{€ } 52.062,50 = \text{€ } 52.062,50$$

**Valore di stima della piena ed intera proprietà del LOTTO UNICO = € 52.062,50**

### **20.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato**

Alla data del pignoramento i debitori erano nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà del bene pignorato.

### **20.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE**

Dal momento che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenendosi conto di ciò nella valutazione dei beni, il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10%.

Nella fattispecie:

$$\text{Prezzo Base} = V_{st} - V_{st} * 10\% = € 52.062,50 - € 5.206,25 = € 46.856,25$$

Arrotondando, in definitiva, si ha:

<b><u>PREZZO BASE</u> = € 46.900,00 (Quarantaseimilanovecento/00)</b>
---

### **21) Divisibilità del bene pignorato**

Alla data del pignoramento i debitori erano nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà del bene pignorato. Il pignoramento colpisce la piena ed intera proprietà.

## Riepilogo sintetico

### LOTTO UNICO

**Piena ed intera proprietà dell'immobile di antica costruzione, in pessime condizioni manutentive, sito nel Comune di Arzano (NA) alla via Zanardelli n. 56** (cinquantasei)

e precisamente: - appartamento con sviluppo su due livelli, al piano terra composto da ingresso, piccolo bagno, due vani ed annessa area scoperta, al primo piano composto da solaio allo stato grezzo (realizzato abusivamente), unico vano allo stato grezzo ed annesso piccolo balcone. Confina con via Giuseppe Zanardelli, con androne e corte comune, con immobile alieno censito al catasto terreni foglio 6 particella 696, con immobile alieno censito al catasto terreni foglio 6 particella 1323. **È censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arzano al foglio 6 p.lla 1085 subalterno 3**, categoria A/3, classe 2, vani 5, R.C. Euro 284,05, piano T-1. il cui decritto stato dei luoghi non è conforme in ordine a diversa distribuzione interna al piano terra e primo; assenza di parte del fabbricato rappresentato nella planimetria catastale ed in luogo di tale porzione mancante presenza di un solaio allo stato grezzo. La data certa di realizzazione delle porzioni immobiliari non è definibile e per quanto dichiarato dalle parti nell'atto di compravendita in favore del debitore esecutato risultano essere state edificate prima del 1° settembre 1967. L'originaria porzione di fabbricato del bene pignorato è certamente di antica costruzione, la cui epoca di prima edificazione è databile in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge 1150/42. Relativamente alla complessiva diversa consistenza del bene rispetto a quanto indicato nell'atto di compravendita e a quanto rappresentato nell'attuale planimetria catastale del bene staggito, per intervenute modifiche edilizie consistenti in demolizioni e nuove edificazioni – ovvero gli interventi inerenti la diversa distribuzione interna, l'assenza di parte del fabbricato rappresentato nella planimetria catastale ed in luogo di tale porzione mancante la presenza di una porzione di solaio allo stato grezzo, accessibile mediante scala scoperta – non sono emersi elementi utili atti a determinarne l'epoca di realizzazione. Sono stati realizzati certamente in data successiva all'originaria costruzione e si può solo ipotizzare che siano stati compiuti in data successiva all'atto di aggiornamento catastale e di vendita in favore del debitore esecutato. Per il bene pignorato non risulta agli atti del Comune di Arzano alcun titolo autorizzatorio urbanistico-edilizio per la sua edificazione. Non risultano provvedimenti sanzionatori. Non è emerso il certificato di agibilità. Non è emerso attestato di prestazione energetica. A parere dell'esperto non sarà possibile presentare domanda in sanatoria ai sensi del

**architetto Fabio Luongo**

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1762

Proc. Esec. n. 405/2015 del R.G.E. del Tribunale di Napoli Nord

RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

---

comma 6 dell'articolo 40 della legge n. 47/1985 e ss. mm. e ii., non sarà possibile presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii., sarà possibile recuperare la conformità urbanistico edilizia del bene staggito mediante demolizione delle parti di immobile edificate in ampliamento, ripristino igienico/funzionale e ripristino del collegamento verticale tra piano terra e primo all'interno del volume urbanisticamente conforme.

**PREZZO BASE € 46.900,00 (Quarantaseimilanovecento/00)**

## Conclusioni

Il sottoscritto esperto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- Sopralluoghi ai beni pignorati;
- Effettuazione di visure e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare;
- Richiesta e ritiro di certificati, titoli di proprietà e copia di documentazione;
- Stima del valore venale previo esperimento di indagine di mercato;
- Risposta ai singoli punti del quesito posto;

ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità. Formano parte integrante e sostanziale della presente perizia i seguenti allegati:

**Allegato A:** Verbale d'incarico, minute di rilievo;

**Allegato B:** Visure e planimetrie degli immobili pignorati - Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto;

**Allegato C:** Ispezioni - Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare;

**Allegato D:** Copia dei titoli di provenienza e relative note di trascrizione;

**Allegato E:** Grafici di rilievo;

**Allegato F:** Documentazione fotografica;

**Allegato G:** Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arzano;

**Allegato H:** Documentazione rilasciata dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Arzano;

**Allegato I:** Attestazione d'invio di copia della relazione di stima alle parti.

Con osservanza

**L'ESPERTO**

dott. arch. Fabio Luongo

Caserta, li 13/12/2019