

TRIBUNALE di NAPOLI

5^ Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Giudice Dott. MONTEFUSCO

Procedimento esecutivo immobiliare 602/2023_R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura
promossa da "**AMCO ASSENT MANAGEMENT** contro

Xxxxxxx Xxx



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Pietro Cobio

INDICE

**Lotto 1: Alloggio sito in Napoli al Vico Trucco a Magnocavallo 12
riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. MON foglio 4 p.lla
150 sub 19.**

PREMESSA	pag. 2
1. RISPOSTA AI QUESITI	pag. 2-33
2. CONCLUSIONI	pag.. 34

PREMESSA.

All'udienza del 22/01/2024 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. fax 081 5933845, e-mail. pietro.cobio@archiworldpec.it, è stato nominato Esperto Stimatore dal Dott. Montefusco (art.161 disp. att. c.p.c.).

L'ILL. MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE Giudice Dott. Montefusco
visto l'art.173 bis disp. att. c.p.c., affidava al sottoscritto il seguente incarico:

Quesito n. 1)

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e in ogni caso fino ad un titolo di acquisto o acquisizione a favore dell'esecutato o dei suoi dante causa anche anteriore, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; ed evidenziando **l'eventuale mancanza e/o carenze , senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione**

Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti);

Acquisisca, sempre se non in atti e ove necessario:

- Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli Tel 081/5933845
Email: arch.cobio@virgilio.it

- Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica;

Dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli 1, nonché dalla certificazione del Notaio Vincenzo Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere datato 05/12/2023, la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., risulta essere completa dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relativa all'immobile pignorato e delle risultanze catastali. Il Notaio è risalito all'atto ultraventennale del Notaio Carlo Tafuri del 22/10/1990.

Va precisato che nel certificato del Notaio Vincenzo Calderini vengono riportate solo le seguenti formalità:

- 1.) Ipoteca volontaria del 05/02/2009 ai nn. 7977/795 a favore della Banca Monte Paschi di Siena contro XXXXXXXX Xxx;
- 2.) Trascrizione ai nn. 34871/26969 del 05/12/2023 verbale di pignoramento a favore AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY contro XXXXXXXX Xxx;

Lo scrivente ha effettuato un'ulteriore verifica estraendo tutte le formalità pregiudizievoli a nome della Sig.ra XXXXXXXX Xxx e facendo anche una ricerca con i dati catastali degli immobili pignorati.

A nome della Sig.ra XXXXXXXX Xxx sono presenti le seguenti formalità:(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

TRASCRIZIONE CONTRO

- Trascrizione contro ai nn. 26969/34871 del 05/12/2023 verbale di pignoramento a favore AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY contro XXXXXXXX Xxx

ISCRIZIONI CONTRO

- Iscrizione al nn. 7977/795 del 05/02/2009 Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Facendo una verifica con i dati catastali sez. **MON foglio 4, p.lla 150, sub 19** si hanno le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE CONTRO

- Trascrizione ai nn. 58000/26087 del 19/12/2006 compravendita;
- Trascrizione contro ai nn. 26969/34871 del 05/12/2023 verbale di pignoramento a favore AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY contro XXXXXXXX Xxx

ISCRIZIONI CONTRO

- Iscrizione al nn. 7977/795 del 05/02/2009 Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

L'immobile di proprietà della Sig.ra XXXXXXXX Xxx è individuato con i seguenti dati catastali NCEU, Comune di Napoli sez MON foglio 4, p.lla 150, sub 19, è pervenuto dai seguenti atti di compravendita:

- ✚ Atto di compravendita per Notaio Castaldo Luigi di Napoli del 04/02/2009 rep.15633 dove la Sig.ra Xxxx Xxx vendeva alla Sig.ra Xxxxxxx Xxx l'alloggio;
- ✚ Con atto di compravendita del Notaio Covino del 22/11/2006 rep. 83098 la Sig.ra Xxxx Xxx acquistava detto alloggio dai Sig.ri Xxxxxxx Xxx e Xxxxxxx Xxx;
- ✚ Con atto di compravendita del Notaio Carlo Tafuri del 22/10/1990 rep. 175661 la Sig.ra Xxxxxxx Xxx acquistava detto alloggio dalla Sig.ra Xxxxxxx Xxx.

Lo scrivente ha reperito anche il certificato di matrimonio con annotazioni per la Sig.ra Xxxxx Xxx. Da tale certificato si evince che la Sig.ra Xxxxx Xxx ed il Sig. Xxxxxxx Xxx si sono sposati nel 15/07/2023 ed hanno scelto il regime della separazione dei beni. Lo scrivente reperiva anche il certificato di residenza per la Sig.ra Xxxxxxx Xxx.

Quesito n. 2)

Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, atc.),
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via. Numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

L'immobile pignorato è posto in Vico Trucco a Magnocavallo n° 12 Napoli. Tale Vico è una delle tante traverse che si sviluppano nei quartieri Spagnoli. Percorrendo Corso Vittorio Emanuele e scendendo la discesa di Via Santa Lucia a Monte e superando la traversa di Via Pasquale Serra dopo circa 100 mt sempre sul lato sinistro si incontra Vico Trucco a Magnocavallo. Entrando in detto Vico, superando Vico Campanile, si incontra sul lato sinistro l'edificio ove è ubicato l'alloggio da staggire. Al Civico 12 è presente una piccola apertura posta ad una quota più alta rispetto alla strada infatti troviamo alcuni gradini per detto dislivello.

Entrati in detta apertura ad arco, si incontra un'unica rampa scala. Salendo si arriva al primo piano dove troviamo due aperture: la prima sul lato destro e la seconda sul lato sinistro. L'immobile da staggire è quello posto sul lato sinistro.

Entrati in detto alloggio, si incontra un unico vano che ha anche l'angolo cottura incorporato. Da tale stanza è stato ricavato anche un piccolo bagnetto posto al di sopra della rampa scale precedente.

Detto unico vano ha due affacci: il primo su Vico Magnocavallo ed il secondo su Vico Campanile.

Va precisato che tale alloggio è accatastato come A/2 ma a parere dello scrivente non può avere tale categoria in quanto l'altezza interna è inferiore a 2,40 mt, infatti è stato misurato circa 2,38 mt.

Pertanto la categoria catastale è assimilabile ad una A/4.

Bisogna precisare che sulle due planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia Entrate sono indicate le seguenti altezze: la prima inerente la planimetria del 1939 ha indicato un'altezza di 2,46 mt mentre la seconda inerente la planimetria del 2009 ha indicato un'altezza di 2,50 mt., **cosa non veritiera.**

Infatti si può affermare che detto alloggio non può avere l'abitabilità in quanto l'altezza minima per l'abitazione è di 2,70 mt così come riporta il D.M. 55 del 1975 per i vani principali e di 2,40 mt per i vani secondari (bagno, ripostigli e corridoio).

Le condizioni di detto alloggio sono mediocri. Vi è una controsoffittatura in tutto l'alloggio al fine di coprire il solaio ligneo sovrastante. Gli infissi esterni sono in legno, senza napoletane esterne.

Mentre la porta interna del bagno è in plastica a soffietto e la porta d'ingresso è blindata.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. I rivestimenti sono a tutta altezza sia in cucina che nel bagno.

Non esiste APE e non può essere prodotta in quanto l'intero alloggio non può avere l'abitabilità.

Gli impianti elettrico ed idrico sono sotto traccia e non a norma per adeguarli bisognerà spendere circa 1.000 €

Lotto 1: sez. MON 4 p.lla 150 sub 19 categoria A/2

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio è così suddivisa per i vari vani applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.
- Deposito 33%

Coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}):

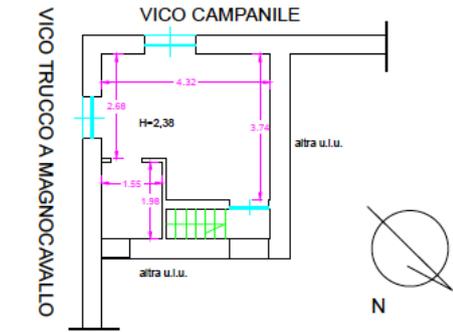
- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto unico = Alloggio sub 19

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Unico vano	14,40
2	Bagno	3,40
3	Tramezzi	0,26
4	Muratura al 100%	5,02
5	Muratura al 50%	1,60
Totale superficie utile in cifra tonda		24,62

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla

LOTTO unico	CALCOLO SUPERFICE IMMOBILE PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coef Cons	SR mq.
	Alloggio	Lorda coperta 17,90 mq	24,62	1	0,80	19,70
Superficie Raggiagliata SR mq.					19,70	

Tribunale di Napoli		Giudice Dott. MONTEFUSCO	COMUNE DI NAPOLI	
RGE 602/2023	Scala 1:100		CTU ARCH: PIETRO COBIO	
RILIEVO ALLOGGIO				
				

Rilievo Immobile pignorato

Il bene pignorato è situato nel Comune di Napoli al Vico **Trucco A Magnocavallo, 12.**

Il bene fa parte di un edificio in muratura risalente tra la fine del 1700 e gli inizi del 1800, che si eleva in diversi piani, l'entrata del fabbricato principale è da Vico Campanile, internamente a detto corpo di fabbrica troviamo solo abitazioni.

Risposta al quesito a.)

Il bene pignorato è costituito da un unico vano con annesso bagnetto.

Risposta al quesito b.)

L'immobile staggito è sito nel Comune di Napoli al Vico **Trucco A Magnocavallo 12.**

Risposta al quesito c.)

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio è di mq 17,91 mentre quella ragguagliata per il calcolo del valore dell'immobile è di mq. 19,70.

Risposta al quesito d.)

L'immobile pignorato è individuato con i seguenti dati catastali ed è riportati al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

Lotto 1:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. MON Foglio 4 p.lla 150 sub 19

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 12; Categ. A/2

Classe 5.; Consist...1,5 vani. Cons. 26 mq. Rendita Euro 220,79

INDIRIZZO Vico **Trucco A Magnocavallo 12 P.1**

INTESTATO XXXXXXXX XXX

Va precisato che nella planimetria catastale del 2009 a firma del Geom. XXXXXXXX XXX l'altezza indicata è 2,50 mt contro gli effettivi 2,38 mt.

Andrebbe effettuato un DOCFa al fine di aggiornare la planimetria catastale con un costo di circa 500 €

L'intero fabbricato è riportato al catasto terreni NCT al foglio 135 alla p.lla 117.

Risposta al quesito e.)

I confini dell'alloggio sono: a nord con altra unita abitativa aliena e con vano scala, a sud con Vico a Magnocavallo, ad est con Vico Campanile ed ad ovest con vano scala ed alloggio alieno altra unita.

Si precisa che l'accesso all'immobile staggito è stato effettuato insieme al custode della procedura Avv. Fernanda Comite.

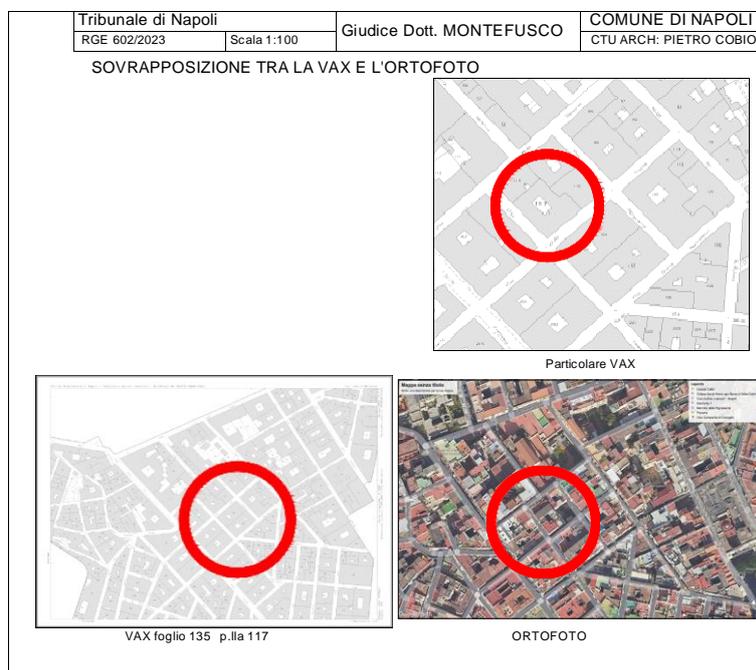
L'accesso all'alloggio è stato consentito dal fratello dell'esecutata Sig. XXXXXXXX Xxx identificato a mezzo di C.I. numero XXXXXXXXXX.

Quesito n. 3)

Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventuale video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Nel contratto di compravendita viene indicato che la Sig.ra XXXXXXXX Xxx acquistava l'alloggio dalla Sig.ra XXXXXX Xxx e che non vi sono eventuali servitù per detto immobile.

E' stato condotto un rilievo dello stato dei luoghi dell'alloggio staggito. E' stato fatto anche un rilievo fotografico interno ed esterno. E' stato possibile effettuare una sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e le due planimetrie catastali presenti in banca dati evidenziando che per quella del 1939 esiste una incongruità relativa alla costruzione di due tramezzi al fine di aumentare la superficie del bagnetto. Mentre per la planimetria del 2009 è conforme con lo stato dei luoghi odierni ad eccezione dell'altezza riportata.



(cfr. ALLEGATO N.8 tot .pag.varie)

Quesito n. 4)

Aquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 depositandoli in originale ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Essendo l'immobile pignorato riportato al catasto urbano e non a quello dei terreni non è necessario il certificato di destinazione urbanistica che viene fatto esclusivamente per i terreni. Comunque lo scrivente verificava la cartografia presente sul sito internet del Comune di Napoli verificando che l'area su cui ricade l'immobile è la zona A "Centro Storico" del PRG approvato dal Comune Tavola 6 foglio 13. Va detto che il fabbricato è stato costruito tra la fine del 1700 e gli inizi del 1800 infatti sulla cartografia del comune di Napoli è indicato che la tipologia è quella Unita Edilizie di Base Ottocentesche in particolare il fabbricato è individuato come : " Originario o di ristrutturazione a corte "

Su tutta l'area dove insiste l'immobile oggetto di pignoramento vi sono i seguenti Vincoli:

- Per il fabbricato non vi è Vincolo d'interesse Architettonico e/o Paesaggistico.
- Vi è un Vincolo Archeologico in tutta la zona;
- Esiste in tutta la zona un Vincolo Geomorfologico

La p.lla di terreno riportata sulla VAX (NCT) è foglio 135 p.lla 117

Quesito n. 5)

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con :

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriormente al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e delle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicanti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli Tel 081/5933845
Email: arch.cobio@virgilio.it

- i dati indicanti in eventuali precedenti pignoramenti;

Ai fini di cui sopra alleghi:

visura catastale storica , estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Leggendo l'atto di pignoramento relativamente ai dati catastali per l'immobile staggito, lo scrivente fa presente che è possibile effettuare il confronto con i dati riportati nell'atto di compravendita del Notaio Castaldo del 02/04/2009 essi sono uguali.

Risposta al quesito a.)

I dati catastali dell'immobile staggito sono conformi rispetto al primo titolo anteriore il ventennio (atto Notaio Tafuri del 22/10/1990).

Nella visura storica di detto immobile si evince la continuità tra i dati di quest'ultimi e quelli riportati nei titoli di acquisto.

Esistono le planimetrie catastali del bene pignorato la prima del 1939 e la seconda del 2009. Al fine di aggiornare l'altezza riportata nell'ultima planimetria, bisognerà effettuare un DOCFA.

(cfr. ALLEGATO N.3,1 tot .pag.varie)

Risposta al quesito b.)

I dati catastali (sez. MON foglio 4 p.lla 150 sub 19) sono conformi con quelli antecedenti l'acquisto fatto dalla debitrice con atto del Notaio Castaldo del 2009.

Risposta al quesito c.)

I dati catastali (sez. MON foglio 4 p.lla 150 sub 19) sono conformi all'atto di pignoramento ed alla nota di trascrizione.

Risposta al quesito d.)

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente per l'immobile staggito nel periodo tra il 1994 fino al 2024 non si evincono altri pignoramenti per detto immobile; (cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

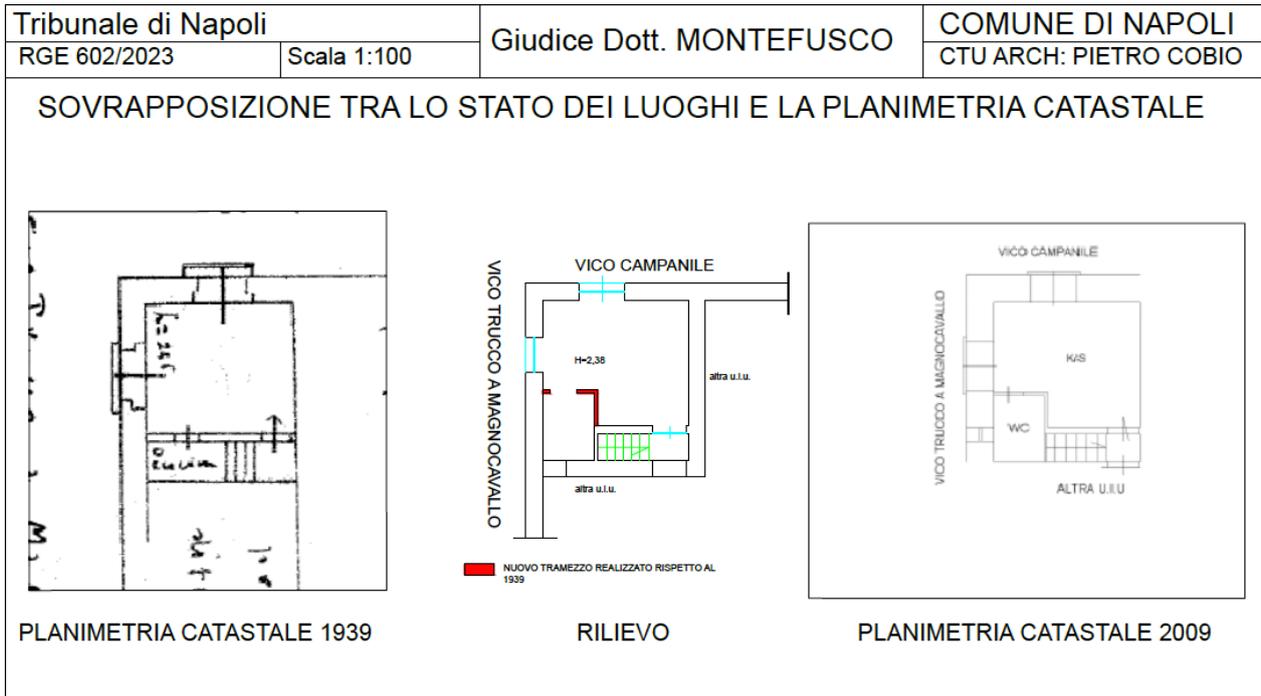
Quesito n. 6)

Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine dell'esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetria, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n° 78 conv. In L 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Il bene staggito è stato accatastato nel 1939, tali dati sono conformi con i dati catastali attuali dell'immobile. Verificando le due planimetrie catastali si evince che vi sono alcune incongruità in particolare per la seconda del 2009 si nota che il bagnetto ha avuto un incremento di superficie.

Per tali incongruità è necessario effettuare un DOCFA in quanto lo stato attuale è identico alla planimetria catastale del 2009 ma l'altezza no.



Sovrapposizione Stato dei luoghi e planimetria catastale

Quesito n. 7)

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

Durante l'accesso eseguito nell'immobile staggito lo scrivente insieme al custode nella persona dell'Avv. Comite ha trovato, il fratello dell'esecutata Sig. XXXXXXXX XXX il quale ha consentito le attività peritali.

Il Sig. XXXXXXXX XXX ha dichiarato che internamente a detto alloggio risiedeva la sorella che al momento era separata dal marito anche se non legalmente.

Quesito n. 8)

Verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone allegando copia di tutto quanto acquisito:

Per l'immobile staggito non esiste nessun contratto di locazione in quanto è occupato così come sostiene il fratello dall'esecutata stessa.

L'Avv. Comite chiederà all'Ill.mo Magistrato **se considerare un eventuale indennità di occupazione**, per detto immobile, visto che dal momento dell'accesso avvenuto il giorno 12 febbraio 2024 l'esecutata non ha provveduto a mettersi in contatto e a fornire quanto richiesto da quest'ultima.

Quesito n. 9)

Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater cc.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode Giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzioni per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Oggi l'immobile staggito è occupato così come dichiarato dal Sig. XXXXXXXX XXX dall'esecutata stessa.

Lo scrivente si è recato presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare se a nome dell'esecutata vi fossero eventuali contratti di locazione per detto alloggio. Da una verifica effettuata tramite i terminali, esistono a nome dell'esecutata due contratti di locazione il primo del 2015 ed il secondo del 2023. In entrambi si evidenzia che l'esecutata non è la locatrice ma è la conduttrice e pertanto entrambi i contratti si riferiscono ad altri immobili

Non avendo l'esecutata mostrato che occupasse Lei stessa detto immobile, l'Avv. Comite chiederà all'Ill.mo Magistrato se considerare un eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante e/o all'esecutata stessa.

Al fine di poter dare un dato significativo al custode a poi al Magistrato, lo scrivente visto la tipologia dell'immobile e visti i valori medi di locazione presenti per gli immobili in detta zona, ha potuto quantizzare un canone di indennità di occupazione che non è un canone di fitto. Considerando che il canone minimo in detta area è di 4 € a mq si ha un canone di occupazione per detto immobile di circa € 79 mensili.

Quesito n. 10)

Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziarie e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico – artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Nella zona in cui è ubicato l'alloggio vi sono i seguenti vincoli :

- Per il fabbricato non vi è Vincolo di interesse Architettonico e/o Paesaggistico;
- Vi è un Vincolo Archeologico in tutta la zona;
- Esiste in tutta la zona un Vincolo Geomorfologico.

Risposta al quesito a.)

Mancanza di vincoli reali e personali a favore di terzi;

Risposta al quesito b.)

Nell'atto del Notaio Castaldo del 2009 non è riportato l'esistenza di servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura.

Risposta al quesito c.)

Mancanza di vincoli inerenti a domande giudiziarie e giudizi in corso;

Risposta al quesito d.)

Per il bene staggito non esistono vincoli di tipo storico-artistico, paesaggistico, vincoli urbanistici e/o amministrativi.

Esiste in tutta la zona il seguente vincolo archeologico,

Risposta al quesito e.)

Non esistono sequestri penali ed amministrativi, neanche condanne penali per l'esecutata.

Risposta al quesito f.)

Non esistono canoni, livelli, diritti reali e usi civici su detto immobile e sul fabbricato.

Pesi e/o le formalità che continueranno a gravare sul bene in vendita non ve ne sono.

Mentre saranno cancellati dopo la vendita le seguenti formalità:

- Trascrizione contro ai nn. 26969/34871 del 05/12/2023 verbale di pignoramento;
- Iscrizione al nn. 7977/795 del 05/02/2009 Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Quesito n. 11)

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

In detto fabbricato non vi è un condominio costituito e neanche un amministratore.

Quesito n. 12)

Accerti, altresì con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.

Non esiste un condominio costituito e neanche un Amministratore P.T. del fabbricato.

Quesito n. 13)

Accerti anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarter c.p.c., la conformità o meno della costruzione e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico Comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1 settembre 1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della Licenza Edilizia o della Concessione Edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Leggendo l'atto di compravendita con cui l'esecutata è divenuta proprietaria si può notare che il Notaio riporta che l'intero immobile è stato costruito prima del primo settembre 1967. Verificando la tipologia costruttiva del fabbricato e vedendo la cartografia del Comune di Napoli, si può considerare che tale fabbricato sia stato eretto in un arco temporale che va dalla fine del 1700 agli inizi del 1800.

Così come preannunciato nei paragrafi precedenti l'altezza interna è di 2,38 mt e pertanto non vi è l'abitabilità così come impone il D.M. del 1975 n° 55.

Relativamente ai lavori effettuati non si sa da chi, e soprattutto in che data che riguardano l'ampliamento del bagnetto si può ritenere che siano stati effettuati senza una minima autorizzazione e pertanto oggi andrebbe chiesta

una CILA in sanatoria, con un costo di circa 1500 € senza considerare gli oneri tecnici al professionista incaricato.

Quesito n. 14)

In caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione delle normative edilizie determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Lgs.vo 42/2004 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli art. 40 della L 47/85 e 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 come prorogati con D.L: 30 settembre 2003 n. 269 conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003 n. 326, indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

E' stato verificato che l'intero fabbricato è stato costruito senza nessun atto amministrativo in quanto risale agli inizi del 1800 e che le piccole difformità riscontrate, non avendo presentato nessun atto amministrativo, possono essere sanati tramite CILA in sanatoria.

Quesito n. 15)

Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex L. 724/94 , segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

I costi necessari per la CILA in sanatoria ammontano a circa 1500 € tranne gli oneri per i tecnici che al momento non possono essere determinati.

Quesito n. 16)

Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. modif. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Essendo l'immobile pignorato rientrante nel catasto fabbricati non bisogna produrre eventuali Certificati di destinazione Urbanistica.

Da quanto appreso dalla cartografia del Comune di Napoli la zona dove è ubicato l'immobile staggito è zona A Centro Storico. In detta area vi sono vincoli specifici, così come riportati precedentemente.

Quesito n. 17)

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto

Il bene pignorato è così individuato: alloggio. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di detto immobile non consentono di dividerlo con eventuali frazionamenti in altrettanti immobili.

Quesito n. 18)

Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedendo, ai relativi

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli Tel 081/5933845
Email: arch.cobio@virgilio.it

frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda , in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , e dagli art. 720,722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

L'immobile in oggetto è stato staggito per l'intera quota alla Sig.ra Xxxxxx Xxx e non è divisibile, pertanto si provvederà alla stima dell'intero compendio.

Quesito n. 19)

Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandone singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.1, relative a :

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto , uso e abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986,
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione l'esperto ha ritenuto individuare per prima cosa la Superficie Commerciale

Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima così come viene riportato nel mandato affidatogli, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della *Superficie Lorda Vendibile* ovvero della *Superficie Commerciale (Sc)*, ai sensi della

norma UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in sede d'accesso.

Al fine di ragguagliare la superficie misurata, con i relativi coefficienti di adeguamento, si sono scelti i seguenti coefficienti :

Lotto 1: sez. MON foglio 4 p.lla 150 sub 19 categoria A/2

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio è così suddivisa per i vari vani applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (C_{coef Dest}):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.
- Deposito 33%

Coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto unico = Alloggio sub 19

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Unico vano	14,40
2	Bagno	3,40
3	Tramezzi	0,26
4	Muratura al 100%	5,02
5	Muratura al 50%	1,60
Totale superficie utile in cifra tonda		24,62

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e
lastrico solare non viene considerato nulla

LOTTO unico	CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coef Cons	SR mq.
	Alloggio	Lorda coperta 17,90 mq	24,62	1	0,80	19,70
Superficie Raggiagliata S_R mq.					19,70	

Per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile in questione, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetico comparativa;
2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

Stima sintetico comparativa dell'intero lotto

La "stima sintetico comparativa" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni

specializzate ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare in questione, delle caratteristiche e della presenza di altri appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio.

L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dalla zona Napoli Quartieri Spagnoli in cui è ubicato il bene di cui trattasi.

Da tale indagine è emerso quanto segue:

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato:

Valori di mercato all'attualità—Tipologia Alloggio –Napoli zona QUARTIERI SPAGNOLI					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. II sem 2022	Napoli zona B15	1500	2300	5	7,6
Indagini mercato Immobiliare .it	Napoli	664	2760	7,58	25,38
Media Aritmetica tra i 4 valori		1806		11,40	
Quotazioni Parametriche di riferimento		1.806 €/mq		11,40 €/mq	
Decurtazione del 30%		1.264 €/mq		8,00 €/mq	

Viste le condizioni dell'immobile lo scrivente ritiene che i valori trovati
debbano essere decurtati di un ulteriore 25%

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti.

(cfr. ALLEGATO N.11 tot. Pag varie)

Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq
TIRES RE	Vico Conte di Mola	45.000		30	1.500
Casa Network	Via G. Simonelli	45.000		20	2.250
Casa Network	Vico Giardinetto	48.000		21	2.285
Casa Network	Vico II Portapiccola	57.000		30	1.900
CasaE'	Via Teatro Nuovo	69.000		25	2.760
ReteAste	Vicoletto II Politi	31.000		45	689
Grimaldi	Vicoletto II Politi	23.500		35	664
AFFITTO					
AFFITTISUBITO	Via G. Simonelli		220	28	7,58
AFFITTISUBITO	Via Nardones		1.650	65	25,38
Privato	Via Teatro Nuovo		600	30	20,00
	Via Sant'Anna a Palazzo		450	20	22,50

VALORE IMMOBILI (LOTTO UNICO)

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima e tenuto conto dello stato in cui essa si trova e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato per essa il **valore medio di mercato in euro 1.264 €/mq** di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:
Lotto Unico : mq. 19,70

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 19,70	euro. 1.264 €/mq	Euro 24.900

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

€ 24.900 (Euro Ventiquattromilaenovecento in c.t.)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore dell' immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

- Calcolo del valore locativo dell'immobile

Superficie Commerciale Totale Lotto unico= 19,70 mq.

Oltre che le fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato in 8,00 €/mq.**

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

Lotto unico

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 8,00 x 19,70 = Euro 157,60

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo:**

Euro 157,60 x 12 = Euro 1.891

- Calcolo del valore dell'immobile

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di

mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 4,0 %. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 20% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$$\begin{aligned} S &= \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ &= \text{Euro } 1.891 \times 20\% = \text{Euro } 378 \end{aligned}$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (1.891 - 378) = \text{Euro } 1.513$$

$i = 0,035$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 1.513 / 0,04 = \text{Euro } 37.825$$

Il valore di mercato dell'intero complesso, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

€ 37.825

(Euro Trentasettemilaottocentoventicinque in c.t.)

Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = (24.900 + 37.825) : 2

Valore medio = Euro 62.725 : 2 = Euro 31.362

(Euro Trentunomilatrecentosessantadue in.c.t)

Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	1.000
Attestazione energetica	-----
CILA in sanatoria	1500
Aggiornamento Catastale DOCFA	500
Totale Oneri da Decurtare	3.000

Va precisato che tale importo di € 3.000 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 9,56 %

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	6,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	9,56
3	Stato d'uso e di manutenzione	2,00
4	Stato di possesso	2,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
Totale superficie utile in cifra tonda		19,56

Pertanto il valore dell'immobile dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 19,56 % è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento %	Valore Finale dell'immobile
Euro 31.362	19,56 %	Euro 25.227

Pertanto, il **VALORE di mercato LOTTO UNO** determinato è pari a:

Euro 25.227

(Euro Venticinquemiladuecentoventisette in c.t.)

Quesito n. 20)

Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio Comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in genere per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Il corpo di fabbrica è stato realizzato tra la fine del 1700 e l'inizio del 1800, pertanto all'epoca non esistevano nessun Concessione Edilizia da chiedere al Comune. Pertanto non si può calcolare il valore di sedime del terreno.

Quesito n. 21)

Qualora gli immobili siano stati pignorati pro-quota proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

L'immobile di proprietà della Sig.ra XXXXXXXX XXX è stato pignorato per l'intera quota.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Il sottoscritto rassegna la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 8/4/2024

Il C.T.U.

(arch. Pietro Cobio)

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 : Copia certificazione notarile;

ALLEGATO N. 2 : Elenco Iscrizioni e trascrizioni;

ALLEGATO N. 3: Contratto di compravendita;

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso;

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 6: Rilievo planimetrico;

ALLEGATO N. 7: Visura storica e planimetria catastale;

ALLEGATO N. 8: Sovrapposizione Vax Ortofoto;

ALLEGATO N. 9: Sovrapposizione planimetria catastale con lo stato
dei luoghi;

ALLEGATO N. 10: Certificati anagrafici;;

ALLEGATO N. 11: Quotazioni OMI e Agenzie Immobiliari

Napoli, 8/04/2024

Il C.T.U.
(arch. Pietro Cobio)