

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO R.G.E. N° 530/2023

GIUDICE ESECUTORE DR. G. MONTEFUSCO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ESPERTO STIMATORE
ARCH. EMMA CIAMPA



PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] rappresentata e
difesa dall [REDACTED]
[REDACTED]

e per essa

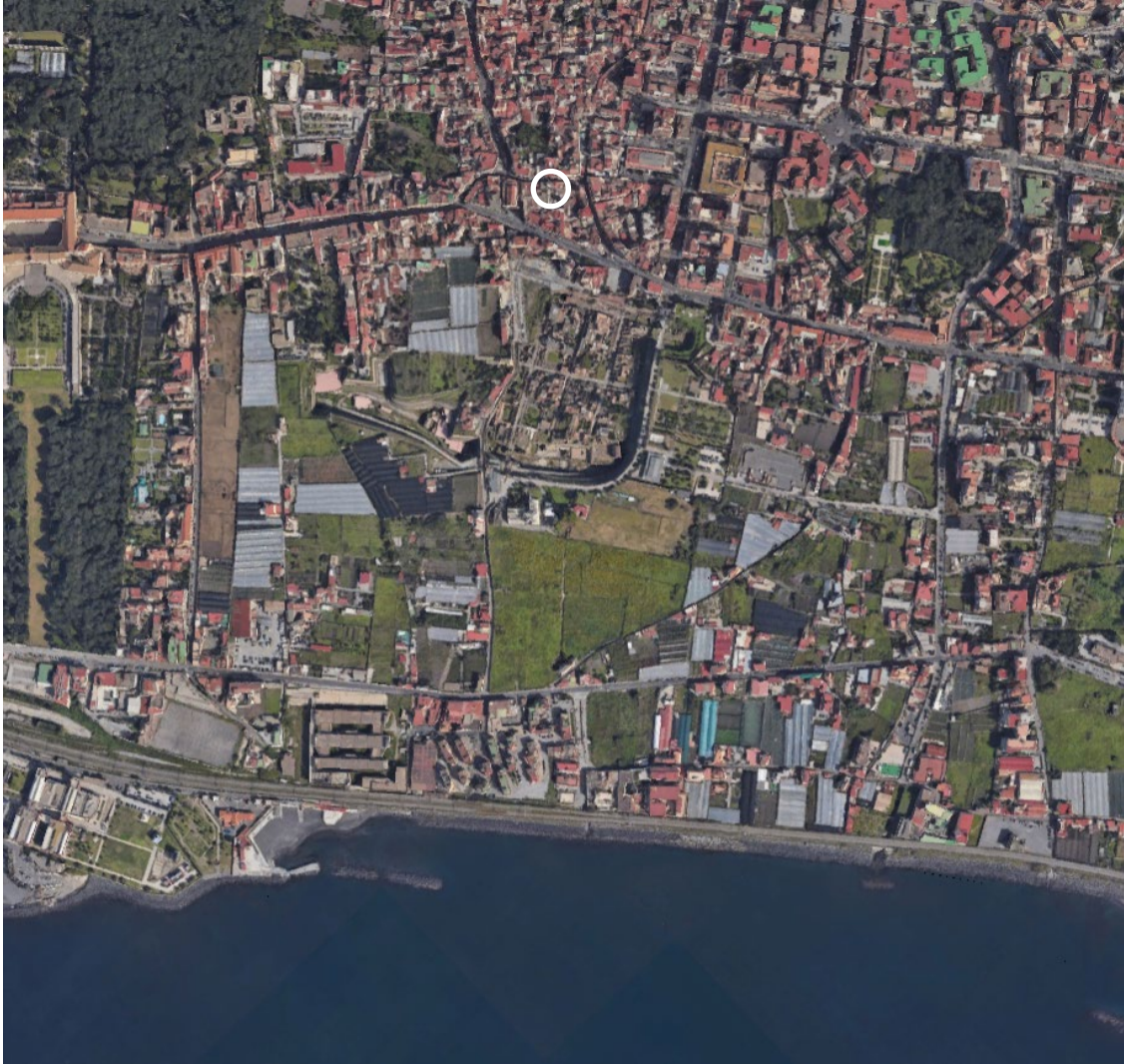
■ [REDACTED] con sede legal [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] rappresentata e difesa [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Debitori eseguiti

■ [REDACTED]
[REDACTED]

DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quota di 1000/1000 di immobile residenziale posto al secondo piano del fabbricato in Ercolano (NA) alla via Fontana 41.



PREMESSA

La sottoscritta Emma CIAMPA, architetto, con studio in Napoli alla via Rampe Brancaccio n. 9, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli, nominata, con ordinanza del 30.11.2023, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare in epigrafe, nei tempi stabiliti dall'ill.mo G.E., prestava giuramento in via telematica accettando l'incarico articolato secondo i punti di seguito trattati.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 10.01.2024 la scrivente, unitamente al nominato custode del compendio pignorato avv. Tommasina Valentina Panico, effettuava il sopralluogo presso l'immobile staggito in Ercolano (NA) alla via Fontana 41. In quella sede, rilevata la maggiore consistenza dell'immobile e le difformità rispetto alla planimetria catastale preventivamente acquisita, non è stato possibile completare i rilievi metrici dell'immobile (*All. 1 - Verbale di primo accesso*).

In successiva sede, a seguito di opportuna istanza al Giudice di autorizzare l'ausilio di un collaboratore per i rilievi e previa convocazione delle parti, il giorno 08.02.2024, ci si recava nuovamente sui luoghi e si provvedeva, in uno all'arch. Pasquale Salvatore, ad effettuare i rilievi metrici e fotografici dell'immobile, acquisendo tutti gli elementi tecnici necessari allo svolgimento del proprio incarico (*All. 2 - Verbale di secondo accesso*).

In seguito si provvedeva all'acquisizione del titolo di provenienza dell'immobile dall'esame del quale si rilevava che l'immobile in oggetto era dotato di un ulteriore vano ripostiglio di pertinenza esclusiva, posto tra il primo ed il secondo piano del fabbricato, con accesso dalla scala comune. Pertanto, in data 29.05.2024, la scrivente si recava nuovamente sui luoghi di causa ed effettuava i rilievi tecnici necessari in riferimento a quest'ultimo locale (*All. 3 - Verbale di terzo accesso*).

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato ulteriori accessi presso i Pubblici Uffici di Napoli, quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Edilizia Privata, Ufficio Condono, Archivio Notarile e Municipalità, volti ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti



RISPOSTA AI QUESITI

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Nel fascicolo telematico è presente:

- **Atto di precetto** di pagamento notificato, ai sensi dell'art. 140 cpc, in data 20.07.2023;
- **Atto di pignoramento** immobiliare notificato, ai sensi dell'art. 140 cpc, in data 13.10.2023;
- **Contratto di mutuo fondiario** stipulato dal notaio Iaccarino Maria, in data 16.06.2009;
- **Iscrizione a ruolo** depositata in data 27.10.2023;
- **Nota di trascrizione del pignoramento** del 27.10.2023 ai nn. 40144/51645, depositata il 17.11.2023;
- **Istanza di vendita** depositata in data 17.11.2023;
- **Certificazione notarile**, redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c., a firma del notaio Giulia Messina Vitrano, in data 15.11.2023 e depositata in data 17.11.2023, nella quale sono attestate le iscrizioni e trascrizioni riferite all'immobile pignorato a partire dal titolo antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento;

In data 30.11.2023, rilevata la mancata continuità delle trascrizioni, l'Ill.mo G.E. assegnava al creditore precedente termine di 45 giorni per il deposito della relazione notarile integrativa attestante l'avvenuta trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] da parte dei germani [REDACTED] danti causa dell'esecutata. Tuttavia, come si

- **Certificazione notarile integrativa**, redatta in data 15.01.2024 e depositata in data 15.01.2024, nella quale è attestata, tra l'altro, l'avvenuta trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] da parte dei danti causa dell'esecutata.

1. Dall'esame della certificazione ipocatastale e successiva integrazione, entrambe a firma del notaio Giulia Messina Vitrano, si rileva, innanzitutto che non vi sono ulteriori creditori iscritti. La scrivente ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., rilevando che è stato ispezionato il periodo **dal 11.05.1983 (data del primo titolo traslativo anteriore al ventennio) al 15.11.2023 (data della trascrizione del pignoramento)** riportando, per il periodo in esame, le formalità sull'immobile staggito.

In merito alla provenienza, sulla base delle ispezioni ipotecarie sul soggetto e sull'immobile (All. 4 - Ispezioni ipotecarie), si precisa quanto segue:

- all'esecutata [redacted] in separazione dei beni, l'immobile è pervenuto per **atto di compravendita del 16/06/2009** per notar Maria Iaccarino rep. 6599/3113, trascritto il 19/06/2009 ai nn. 33709/23243 contro [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

- ai venditori l'immobile è pervenuto:

- per la complessiva quota di **1/3** in dipendenza di successione a [redacted] e [redacted] denuncia del 07.02.1995 rep. n. 4678/3545, trascritta il 06.06.2002 ai nn. 23375/17845, la cui accettazione tacita da parte degli eredi, in virtù dell'atto di compravendita a favore dell'esecutata del 16.06.2009 per Notaio Iaccarino Maria, è stata trascritta il 12.01.2024 ai nn. 2005/1608.

Si precisa che nella denuncia di successione si riporta correttamente la quota di 1/6 a favore della coniuge superstite [redacted] (già in comunione dei beni), mentre sono riportate erroneamente le quote di 1/18 ciascuno a favore di [redacted] [redacted] anziché la quota di 2/30 ciascuno a favore dei figli [redacted] e la quota di 1/30 ciascuno a favore di [redacted] (All. 6 - [redacted])

Analogamente, nella nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di [redacted], sono riportate erroneamente le quote di 1000/18000 (1/18) in capo a ciascuno dei sei eredi, anziché la quota di 2/30 ciascuno in capo a

[redacted]
[redacted] /30 ciascuno in capo a [redacted]
[redacted]

Infine si evidenzia che nella stessa nota di accettazione tacita di eredità, in rappresentanza di [redacted] (deceduta senza aver compiuto atti che potessero comportare accettazione tacita dell'eredità del coniuge [redacted] gli eredi accettano, erroneamente, ciascuno la quota di 1/36, anziché la quota di 1/30 ciascuno [redacted] e la quota di 1/60 ciascuno [redacted] (All. 7 - Accettazione tacita eredità [redacted]

- per la complessiva quota di 2/3 in dipendenza di successione a [redacted], nata [redacted] e [redacted], denuncia del 16.01.2009 rep. n. 195/105/9, trascritta il 20.05.2009 ai nn. 26523/17674, la cui accettazione tacita da parte degli eredi è stata trascritta il 19.06.2009 ai nn. 33708/2342.

Come rilevato anche nella certificazione notarile, si precisa che in nota di successione la quota contro è erroneamente indicata in 50/100 (All. 8 - Successione [redacted]), invece nella nota di accettazione tacita di eredità la quota contro è correttamente riportata in 2/3 e le quote pro-capite correttamente riportate in misura di 2/15 a favore di [redacted] di 1/15 a favore di [redacted] (All. 9 - Accettazione tacita eredità [redacted]

- Con atto di compravendita per Notaio Francesco Quarantelli del 11.05.1983, trascritto il 09.06.1983 ai nn. 17827/15305 [redacted], acquistava la piena ed intera proprietà dell'immobile in oggetto, in comunione dei beni con [redacted]
Con successivo atto di rettifica del 27.05.2009 rep. 6548/3079 per Notaio Iaccarino Maria, trascritto il 16.06.2009 ai nn. 32686/22503, si provvedeva a correggere il numero della particella dell'immobile erroneamente indicato come "p.lla 393" anziché "p.lla 593".

2. Non è presente in atti il titolo d'acquisto in favore della debitrice che è stato acquisito e versato in allegato alla presente relazione (*All. 5 - Titolo di provenienza*).
3. Non è presente in atti l'estratto di matrimonio, che è stato acquisito e versato in allegato alla presente relazione, in base al quale risulta che la debitrice eseguita il 27.10.1988 ha contratto matrimonio con [REDACTED] Dalle annotazioni a margine risulta che con atto in data 16.06.2009 rep. 6598 a rogito del notaio Maria Iaccarino, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali (*All. 10 - Estratto di Matrimonio*).
4. Non si rinviene in atti la documentazione catastale relativa che è stata acquisita dalla scrivente (*All. 11 - Visura Storica, All. 12 - Planimetria Catastale*).

- B -

Identificazione e descrizione attuale del bene

1. Il bene oggetto del pignoramento è un'abitazione sita nel centro storico del Comune di Ercolano (NA), località "Due Vicoli" posta al secondo, nonché ultimo piano del fabbricato di Via Fontana n. 41. Vi si accede dalla porta a sinistra salendo l'intera rampa di scale comuni che si diparte dal cortile interno del fabbricato al civico n. 41 di via Fontana. L'abitazione si compone, di cucina-soggiorno con camino, 3 camere da letto, due bagni, disimpegni, due balconcini prospicienti via Fontana, un terrazzo a livello prospiciente il cortile comune, due ripostigli entrambi con accesso dal terrazzo a livello ed un terzo ripostiglio posto tra il primo ed il secondo piano del fabbricato con accesso dalle scale comuni. L'immobile infine è dotato di ulteriori due terrazzi di copertura, posti a due diversi livelli, ai quali si accede attraverso una scala che si diparte dal terrazzo a livello. Il primo corrisponde al solaio di copertura della porzione di immobile dove sono ubicati i due bagni che presentano un'altezza di m 2,40 circa. Il secondo terrazzo corrisponde al solaio di copertura della restante porzione di immobile i cui vani interni presentano un'altezza di circa 3,80. Su quest'ultimo terrazzo è presente un manufatto consistente in una cucina-soggiorno con annesso bagno ed un ripostiglio con accesso dal terrazzo in questione (*All. 13 - Documentazione fotografica*).

Si precisa, che questi ultimi due terrazzi di copertura, nonché l'ulteriore sgabuzzino posto a metà della rampa di scale comuni tra il primo ed il secondo piano, pur non essendo registrati agli atti del catasto, sono di pertinenza dell'immobile staggito come si evince dal titolo di provenienza (*All. 5 - Titolo di provenienza*).

L'immobile è identificato in catasto fabbricati con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria
13	593	28	A/4

I suddetti dati corrispondono a quelli riportati nel titolo di provenienza, nella trascrizione del pignoramento e nella certificazione notarile in atti.

Si precisa che nell'atto di acquisto a favore dell'esecutata per l'immobile è, erroneamente, riportato quale indirizzo via Fontana 42 invece che, come verificato all'atto del sopralluogo, in via Fontana 41.

L'immobile confina a sud-ovest con cortile comune, a nord-est con via Fontana, a nord-ovest con l'ultima rampa di scale comuni, a sud-ovest con cortile comune e a sud-est con altra unità immobiliare.

Detti confini corrispondono a quelli riportati nella planimetria catastale e nel titolo di acquisto a favore della debitrice.

L'immobile di fatto è adibito ad abitazione coerentemente con quanto risulta al catasto riportante la categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare).

L'appartamento è provvisto di impianto idrico, elettrico, del gas metano e non è dotato di impianto di riscaldamento; non sono state rinvenute certificazioni attestanti il rispetto delle normative vigenti sugli impianti e neppure l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

L'immobile si presenta in cattive condizioni di manutenzione.

I vani interni risultano in gran parte controsoffittati e presentano un'altezza che varia dai 2,45 m ai 3,80 m.

Allo stato attuale, in base ai rilievi metrici effettuati, le superfici calpestabili degli ambienti che compongono l'immobile sono le seguenti:



SUPERFICI INTERNE PRINCIPALI

Corridoio d'ingresso	Superficie = 10,61 mq
Cucina/Soggiorno	Superficie = 24,93 mq
Camera 1	Superficie = 8,56 mq
Camera 2	Superficie = 11,59 mq
Camera 3	Superficie = 21,67 mq
Bagno 1	Superficie = 4,13 mq
Bagno 2	Superficie = 4,90 mq
Disimpegno	Superficie = 2,68 mq

TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE interna* = 89,07 mq

SUPERFICIE ACCESSORIA (ripostigli esterni)

Ripostiglio 1 sul terrazzo a livello	Superficie = 3,10 mq
Ripostiglio 2 sul terrazzo a livello	Superficie = 0,66 mq
Ripostiglio 3 al piano intermedio 2-3	Superficie = 4,51 mq

TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE ripostigli esterni* = 8,27 mq

SUPERFICIE ACCESSORIA (manufatto su terrazzo di copertura al piano 3)

Cucina/Soggiorno	Superficie = 11,22 mq
Bagno	Superficie = 3,26 mq
Ripostiglio 4	Superficie = 0,96 mq

TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE manufatto* = 15,44 mq

*esclusi i muri (anche interni)

SUPERFICI ESTERNE (terrazzo a livello e balconi)

Terrazzo a livello	Superficie = 73,76 mq
Balcone 1	Superficie = 1,35 mq
Balcone 2	Superficie = 1,35 mq

TOT. SUPERFICI esterne a livello = 76,46 mq

SUPERFICI ESTERNE (terrazzi di copertura)

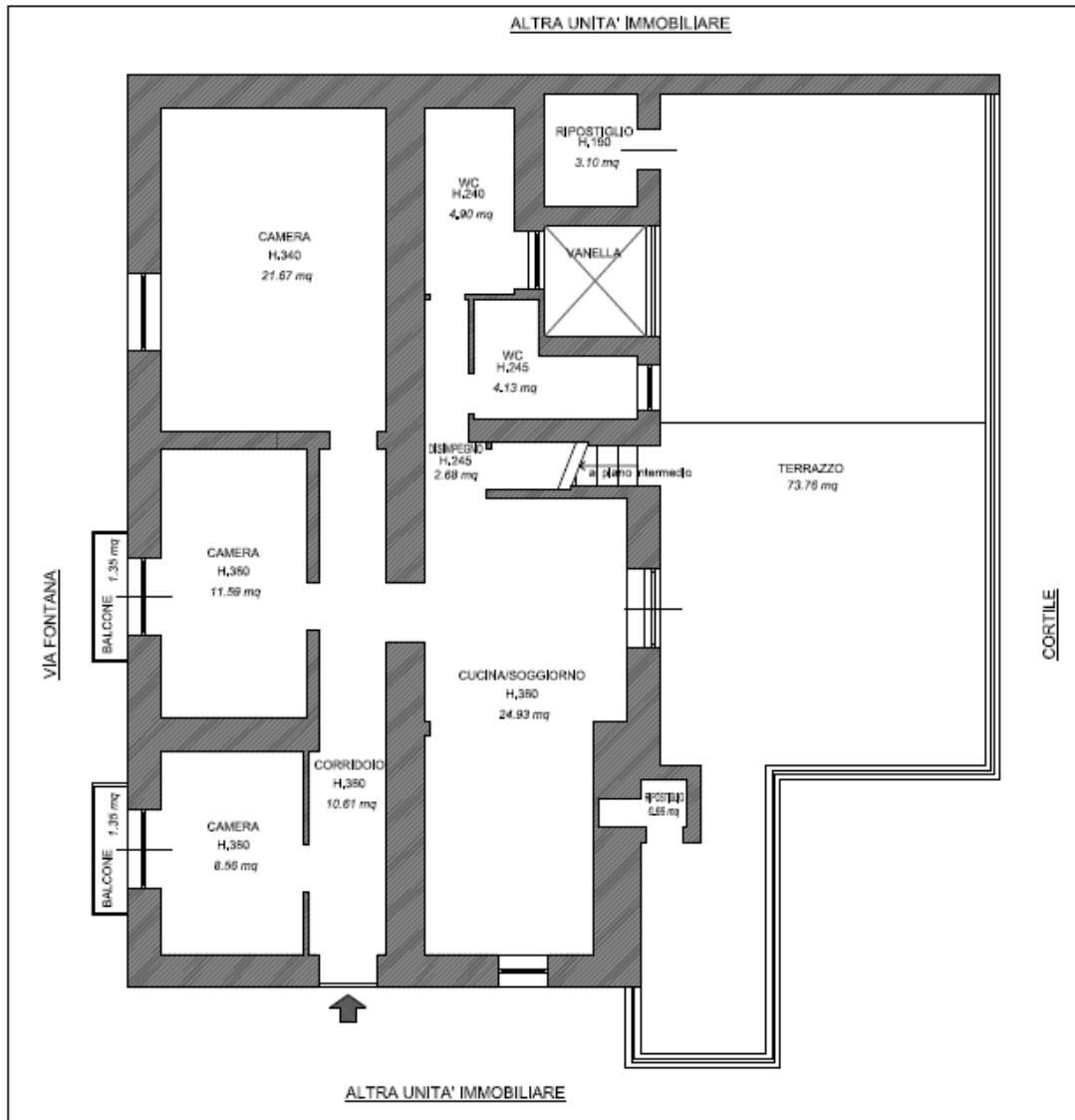
Terrazzo di copertura piano intermedio 2-3	Superficie = 9,62 mq
Terrazzo di copertura piano 3	Superficie = 78,03 mq

TOT. SUPERFICI esterne di copertura = 87,65mq



Si riporta di seguito la planimetria dello stato attuale dei luoghi (All. 14 – Planimetria Stato dei luoghi immobile; All. 15 – Planimetria Copertura)

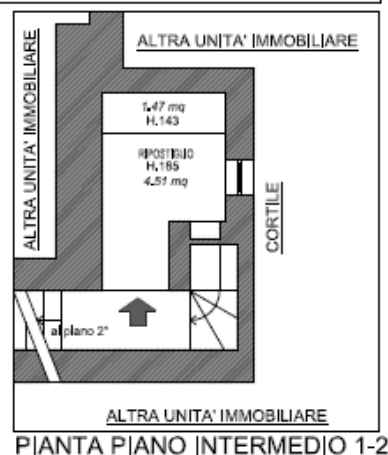
Planimetria stato dei luoghi appartamento piano 2 e ripostiglio piano intermedio 1-2



PIANTA PIANO 2°



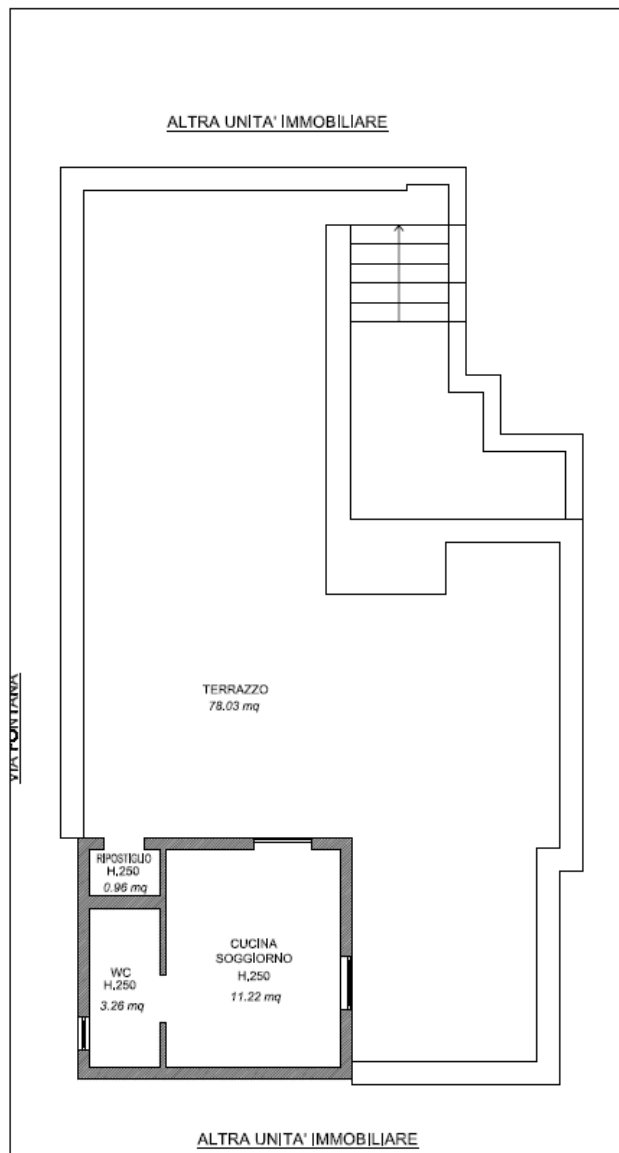
VIA FONTANA, 41 - ERCOLANO (NAPOLI)
PIANO 2 e piano Intermedio 1-2
foglio 13, particella 593, sub 28



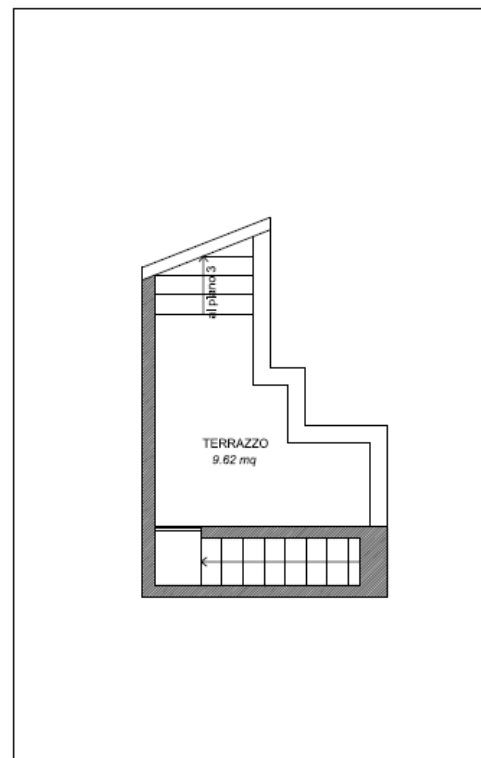
PIANTA PIANO INTERMEDIO 1-2



Planimetria stato dei luoghi terrazzi di copertura al piano 3 e al piano intermedio 2-3



PIANTA PIANO 3



PIANTA PIANO INTERMEDIO (2-3)

L'abitazione ricade in un fabbricato con struttura portante in muratura di tufo, composto da 3 piani fuori terra compreso il piano terra.

Le facciate e gli spazi comuni si presentano in cattive condizioni di manutenzione.

Detto stabile ricade nel centro storico di Ercolano (*Resina* fino al 1969) Comune a sud della città di Napoli.

Ercolano è famosa nel mondo per gli scavi archeologici della città romana distrutta dall'eruzione del Vesuvio del 79 d.C., che insieme a quelli di Pompei e Oplontis, fanno parte del patrimonio dell'umanità dell'UNESCO. Via Fontana è a ridosso del Corso Resina, che dagli Scavi archeologici arriva fino a Torre del Greco, soprannominato Miglio d'oro per



le ville vesuviane del XVIII secolo allineate ai suoi lati. Ercolano ricade nell'area del Parco nazionale del Vesuvio. Da Ercolano parte la strada che conduce al Gran Cono del Vesuvio per la visita al cratere. Oltre agli scavi e alle ville vesuviane, la zona è ricca di monumenti e luoghi di interesse storico artistico, soprattutto di natura religiosa.

La zona è ben servita e ben collegata con la città metropolitana tramite l'autostrada A3.

2. Oltre a quelle già elencate, non sussistono ulteriori pertinenze esclusive per l'immobile in oggetto come si evince anche dai titoli di provenienza. Le parti comuni sono il cortile e le scale.

Non è mai stata costituita alcuna amministrazione condominiale.

Si riportano di seguito alcune delle fotografie maggiormente rappresentative degli interni e degli esterni dell'immobile tratte dall'allegata documentazione fotografica (*All. 13 – Documentazione fotografica*)

ESTERNI



**Fabbricato del fabbricato su Via Fontana 41 – Ercolano (NA).
Si evidenzia l'ingresso al cortile comune**





Prospetto principale su via Fontana si evidenzia l'immobile staggito



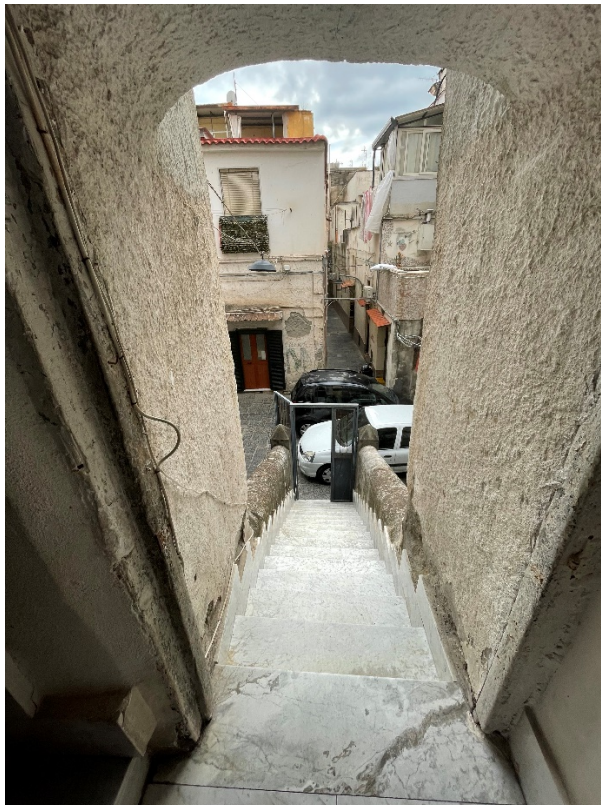
Cortile comune. Si evidenzia l'accesso alle scale comuni.





Prospetto sul cortile interno. Si evidenzia il terrazzo a livello dell'immobile staggiato coperto da tettoia in lamiera





Rampe comuni con accesso dal cortile interno del fabbricato



Cassa scale.

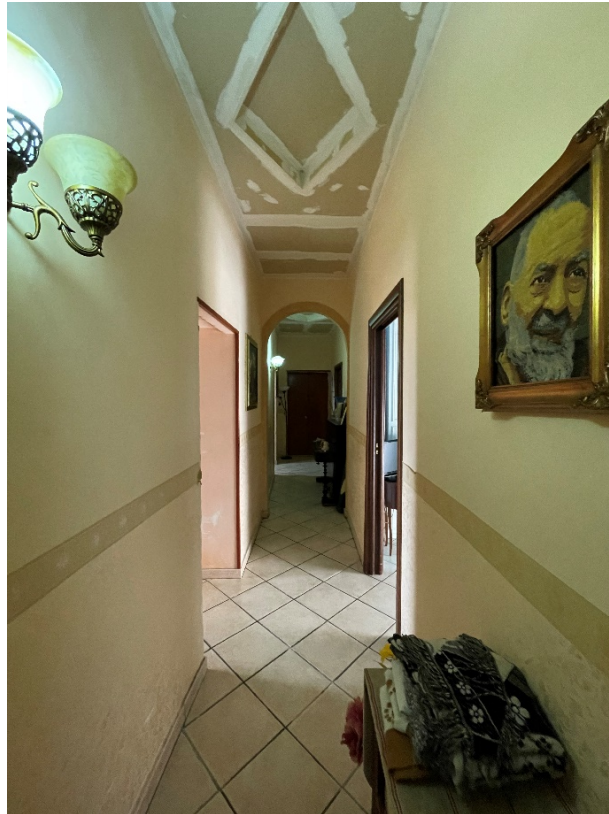
**Con la freccia rossa si evidenzia la porta di accesso al ripostigliop posto tra 1° e 2° piano
Con la freccia gialla si evidenzia la porta d'ingresso dell'immobile staggito**



RIPOSTIGLIO AL PIANO INTERMEDIO 1-2



INTERNI



Corridoio



Corridoio



Cucina-soggiorno





Camera 1



Camera 2





Camera 3



Disimpegno di accesso ai bagni





Bagno 1



Bagno 2



TERRAZZO A LIVELLO







Primo ripostiglio con accesso dal terrazzo a livello





Secondo ripostiglio con accesso dal terrazzo a livello





Scale di accesso ai terrazzi di copertura

TERRAZZI DI COPERTURA

Terrazzo di copertura tra il secondo ed il terzo piano





Si evidenziano le scale che conducono al terrazzo di copertura al terzo piano





Veduta di entrambi i terrazzi di copertura 1 e 2

Terrazzo al terzo piano







Si evidenzia il manufatto sul terrazzo di copertura al terzo piano

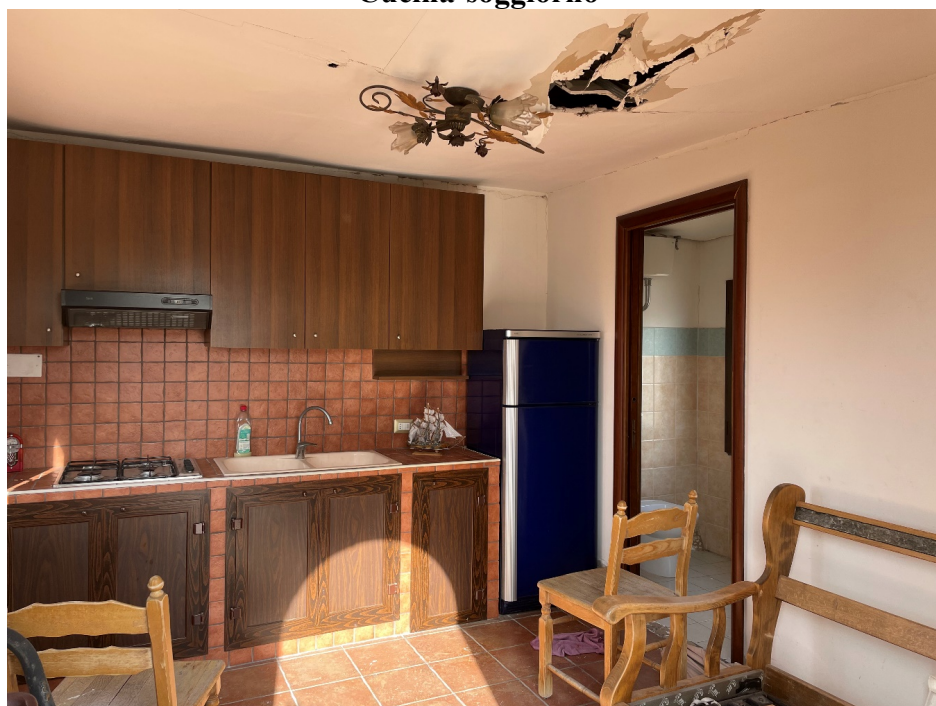


MANUFATTO AL TERZO PIANO
Esterni



**Manufatto sul terrazzo di copertura al terzo piano.
Con la freccia rossa si evidenzia la porta di ingresso.
Con la freccia gialla si indica l'accesso al ripostiglio.**

INTERNI
Cucina-soggiorno





Bagno



VEDUTA PANORAMICA DAI TERRAZZI



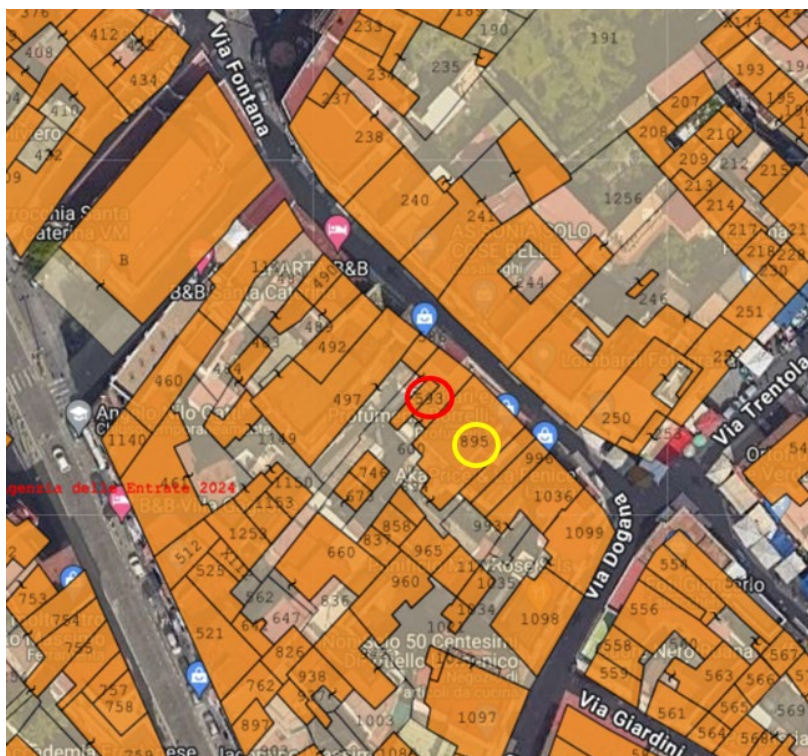
Identificazione pregressa del bene

1. Dalla visura storica emerge che dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ad oggi i dati catastali non hanno subito alcuna modifica, fatta eccezione per gli aggiornamenti d'ufficio. (*All. 11 – Visura Storica*).

L'identificazione dell'immobile all'attualità trova perfetta corrispondenza con quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento, nonché nella certificazione notarile in atti.

La particella è censita nel C.T. al Foglio 13 - Particella 593, tuttavia come si può notare dal confronto tra l'immagine satellitare e la mappa catastale, l'immobile ricade in parte sulla particella 593 ed in parte sulla confinante particella 895 del foglio 13.





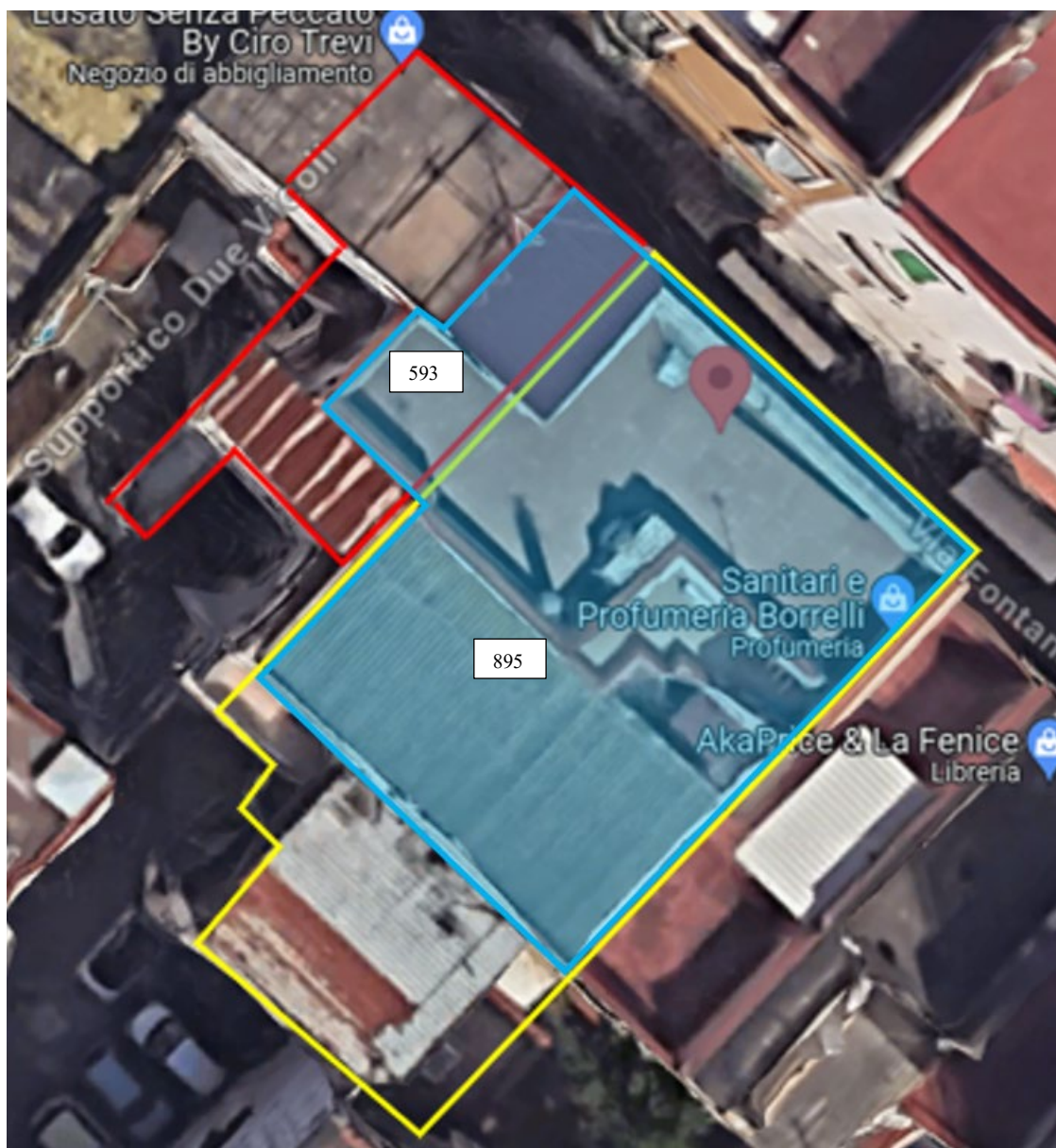
Stralcio di mappa catastale foglio 13 del Comune di Ercolano. Con il cerchio rosso si evidenzia la particella 593, con il cerchio giallo si evidenzia la particella 895.



Veduta satellitare. Con il perimetro rosso si evidenzia la particella 593, con il perimetro giallo si evidenzia la particella 895.



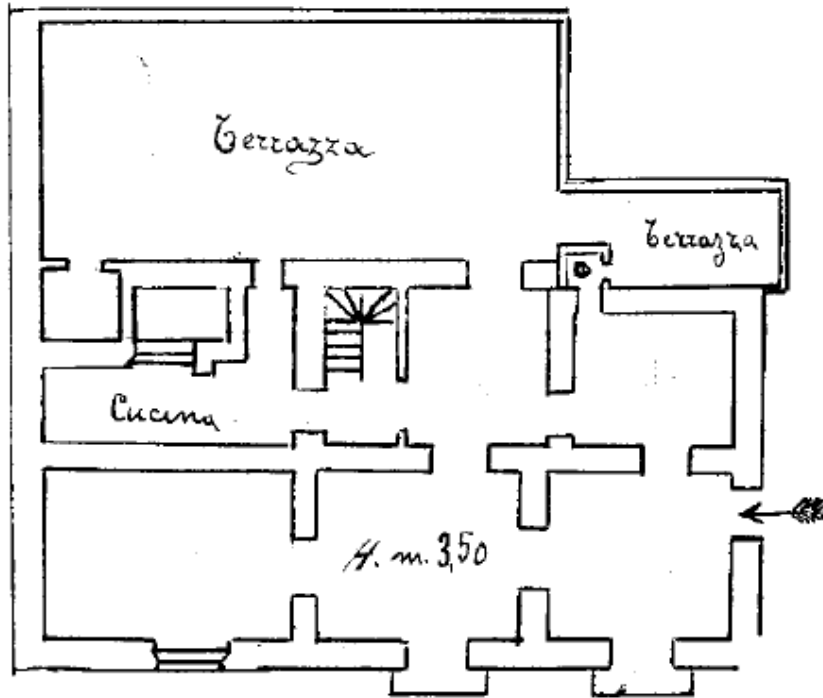
Di seguito si riporta in azzurro la sagoma dell'immobile che, come si può facilmente notare, ricade su entrambe le particelle (593 e 895 del foglio 13).



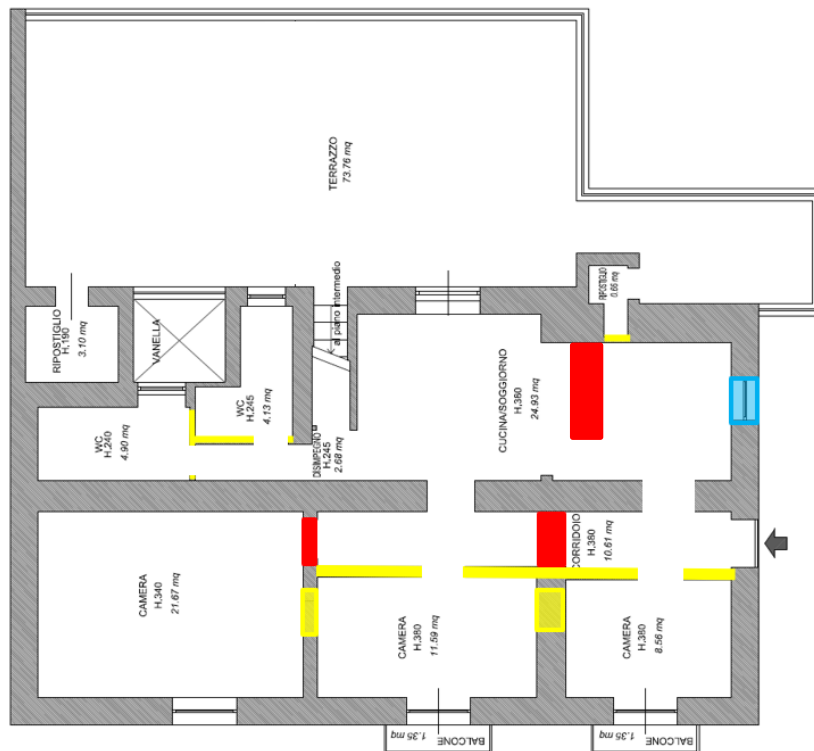
2. Preliminarmente si precisa che la planimetria catastale non riporta il ripostiglio con accesso dalla rampa di scale tra il primo ed il secondo piano e neppure i terrazzi di copertura che, come accertato dal titolo di provenienza, risultano di pertinenza dell'immobile in oggetto. Si rilevano difformità riguardanti lo stato dei luoghi attuale rispetto alla planimetria catastale. Di seguito, per maggiore chiarezza, si riportano entrambe le planimetrie con l'indicazione grafica delle difformità riscontrate (*All. 12 – Planimetria Catastale; All. 14 – Planimetria Stato dei luoghi immobile*)



Planimetria Catastale



Planimetria Stato dei luoghi



Difformità

- Nuovi muri
- Nuovo infisso
- Muri demoliti



Dal confronto tra i due grafici si rilevano difformità in ordine a:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- la realizzazione di un nuovo infisso in corrispondenza della cucina

In merito alla regolarizzazione catastale, alla sanabilità dei suddetti riscontrati abusi ed ai relativi costi di sanabilità si rinvia al paragrafo "E".

- C -

Stato di possesso

L'immobile è occupato dalla debitrice in uno ai suoi familiari come accertato in sede di accesso (*All. 1 – Verbale di primo accesso*).

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1. L'intero territorio Comunale è soggetto ai seguenti vincoli:
 - Piano stralcio per l'assetto idrogeologico, redatto dall'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, adottato con Delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23.02.2015;
 - Vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04;
 - Vincolo sismico di cui alla L. 64/74;
 - Vincolo del Piano Territoriale Paesaggistico dei Comuni Vesuviani approvato con D.M. BB.AA.CC. del 04.07.2002, pubblicato sulla G.U. Serie Generale n. 219 del 18.09.2002.

Per il fabbricato in oggetto non è costituita un'amministrazione condominiale e, sull'immobile pignorato non sussistono vincoli e/o oneri di natura condominiale e neppure vincoli storico-artistici.

Non risulta l'esistenza di diritti reali a favore di terzi, servitù attive e/o passive, domande giudiziali e/o giudizi in corso, sequestri penali ed amministrativi nè acquisizioni al patrimonio comunale.

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

In base all'Ordinanza del Regio Commissario del 21 marzo 1928 per la liquidazione degli Usi Civici ed archiviazione atti relativi al Comune di Napoli ed i quartieri aggregati, emerge



l'assenza di Usi Civici per l'immobile oggetto del procedimento e nulla si evidenzia sull'esistenza di diritti di superficie e/o servitù pubbliche.

2. Le formalità pregiudizievoli rilevate per l'immobile in oggetto nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura sono le seguenti:

- **Ipoteca volontaria** nascente da atto di mutuo fondiario del 16.06.2009 rep. 6600/3114 a rogito del Notaio Maria Iaccarino di Pompei, iscritta il 19.06.2009 ai nn. 33710/6309 in favore di [redacted] contro il debitore ipotecario [redacted] e contro il debitore non datore [redacted] capitale euro 138.000,00, totale euro 207.000,00. Durata 26 anni.

- **Verbale di pignoramento immobiliare** del 13.10.2023 rep. 18072/2023 emesso dal Tribunale di Napoli, trascritto il 27.10.2023 ai nn. 51645/40144, in favore di [redacted] contro [redacted] come sopra generalizzata.

Non si rilevano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Allo stato non si rilevano spese di gestione per l'immobile staggito.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il comune di Ercolano è assoggettato al Piano Urbanistico Comunale (PUC), adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.23 del 22/07/2020. Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.80 del 19/12/2019, disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse, in conformità alla vigente disciplina legislativa sia statale che regionale.

Le utilizzazioni previste dal PRG riguardano abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive, attività artigianali e commerciali, attività per produzione di servizi, attività per la produzione di

beni e relative funzioni di servizio, il tutto come disciplinato dall'art. 21 delle Norme tecniche di attuazione del PRG vigente.

L'immobile è di fatto destinato ad abitazione conformemente a quanto risulta al catasto e compatibilmente a quanto previsto nello strumento urbanistico comunale.

Nel Piano Urbanistico Comunale il fabbricato ricade nell'Ambito I, nella perimetrazione del centro storico "Zona A" del PRG vigente e rientra nell'area del tessuto urbanistico interessato da stratificazioni storiche – Città Stratificata. Ricade nella zona individuata come "Zona di Riqualficazione Urbanistica" del Piano Regolatore Generale. È normato dall'art. 7 delle norme tecniche di attuazione in base al quale emerge che la metodologia e la localizzazione degli interventi esecutivi di riqualficazione urbanistica, sono da concordare con la Soprintendenza ai monumenti e con la Soprintendenza alle Antichità, in sede di redazione dei Piani Particolareggiati. Rientra nella zona classificata con Classe IV – Area di Intensa Attività Umana del Piano di Zonizzazione Acustica.

Il fabbricato ricade inoltre in:

- zona R.U.A. (Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale) - art. 13 delle norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani.
- zona a Rischio Vulcanico dell'Area Vesuviana ai sensi della L. R. n. 21 del 10.12.2003;
- zona Sismica di grado 2 con delibera del G. R. n. 5447 del 7.11.2002.

Il cespite staggito fa parte di un fabbricato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967.

A seguito di istanza di accesso agli atti presso il Comune di Ercolano, si è accertato che non risultano rinvenute licenze o concessioni edilizie, né pratiche DIA, CILA, SCIA, PDC, Abitabilità/Agibilità per il cespite ed il fabbricato di cui lo stesso è parte.

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Condono del Comune di Ercolano, non risultano pervenute, inoltre, istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 inerenti al compendio pignorato e non sono stati rinvenuti fascicoli di Contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi.

Tali risultanze sono certificate mediante attestato rilasciato dal Settore VI Gestione del Territorio Servizio "Edilizia" del Comune di Ercolano (*All. 16 – Certificazione Comune*).

Tuttavia, rilevato che la presentazione della planimetria catastale d'impianto risale al 10/04/1940 (*All. 12 - Planimetria Catastale*), si è accertato che il fabbricato risulta edificato



antecedentemente alla Legge n. 1150/1942, che introduceva l'obbligo di munirsi di titolo edilizio per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti.

Pertanto, l'immobile è stato legittimamente edificato e, sulla scorta delle ricerche effettuate, l'unico grafico utile a stabilire la conformità edilizia dell'immobile staggito è la planimetria catastale del 1940.

2. Sanabilità degli abusi

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso, per quanto già riferito, si evince che l'immobile staggito ha subito modifiche per le quali non è stata richiesta alcuna autorizzazione.

In dettaglio, rispetto alla planimetria catastale, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni, ottenuta mediante demolizione di alcuni muri e realizzazione di nuovi tramezzi;
- realizzazione di una nuova bucatara (finestra) in corrispondenza della cucina.

Inoltre si è rilevata la presenza di un volume sul terrazzo di copertura al terzo piano che presenta una superficie di circa 20 mq per un'altezza di 2,50 m. Così come per le altre modifiche rilevate, per tale manufatto non è stato rinvenuto alcun titolo.

Va osservato che per tali abusi non è possibile ricorrere alla sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, dal momento che le ragioni del credito (contratto di mutuo del 16.06.2009) per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85.

Le difformità riferite alla diversa distribuzione degli spazi interni, nonché la realizzazione dell'infisso ex-novo potrebbero rientrare tra le irregolarità tollerate in riferimento al nuovo decreto *Salva-Casa* (D.L. 69/2024) divenuto legge (L. 105/2024) con il quale, al comma 2-bis dell'art. 34-bis "*tolleranze costruttive*" del nuovo Testo Unico Edilizia, è stata estesa la lista di tali tolleranze, contemplando, tra le altre, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne ed esterne. Di conseguenza, tali modifiche, sempreché risalenti a lavori realizzati entro il 24 maggio 2024, non avrebbero bisogno di alcuna sanatoria, a prescindere da quanto siano difformi in percentuale.



Tuttavia tali tolleranze sono limitate agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, pertanto non vi rientra l'immobile in oggetto che, come riportato al paragrafo "D", è soggetto al vincolo paesaggistico.

Le difformità riferite alla diversa distribuzione degli spazi interni, riguardano, comunque, interventi ammissibili dalla normativa vigente, pertanto possono essere sanate mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. (pratica CILA in sanatoria), il costo, comprensivo di oneri tecnici e sanzioni amministrative è quantificato in euro **4.000,00** circa;

La realizzazione dell'infilso esterno ex-novo, comportando modifica della facciata, è un intervento non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, trattandosi di immobile sottoposto a vincolo paesaggistico.

I costi per il ripristino della muratura in corrispondenza della finestra della cucina, comprensiva delle opere di finitura muraria, si stima complessivamente in circa **€ 1.300,00**.

Analogamente, il manufatto abusivo sul terrazzo di copertura - consistente in circa 20 mq di superficie utile - non rientra nei nuovi limiti di tolleranza introdotti dal Decreto salva-casa, con il comma 1-bis dell'art. 34-bis, in base al quale, per l'immobile in oggetto, consistente in 158 mq di superficie utile, sarebbe tollerato un incremento del 4% della superficie coperta, ossia un incremento massimo di mq 6,30.

Pertanto detto volume non potrà essere sanato, sarà necessario prevedere il ripristino dei luoghi. I costi per la demolizione del volume in oggetto, comprensivi dello smaltimento dei materiali di risulta a discarica autorizzata, le opere di finitura finali per il ripristino del piano del terrazzo, nonché tutte le opere propedeutiche ed accessorie, ammontano a circa **€ 6.000,00**.

Per questi ultimi lavori occorrerà presentare una **pratica CILd** (Comunicazione Inizio Lavori demolizione). I costi complessivi per la suddetta pratica si stimano complessivamente in **€ 1.200,00** comprensivi degli oneri tecnici e amministrativi.



Occorrerà, infine, provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante inoltro di scheda *DOCF*A per variazione della planimetria. I costi per la suddetta pratica, comprensivi delle spese tecniche di presentazione della scheda di variazione, si stimano in € **500,00** circa.

Non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica il cui costo si stima in **200,00** Euro.

Si specifica che gli importi suddetti potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti e che si intende, in ogni caso, salvo il potere di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi, si valuterà in sede di stima un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

- F -

Formazione dei lotti

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota e, trattandosi di un'unica unità immobiliare a destinazione abitativa di taglio medio, verrà alienata in un UNICO LOTTO.

- G -

Valore del bene e costi

Metodo della stima

Premesso che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota, il calcolo del suo valore di mercato viene di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si terrà conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore.

Ai fini della determinazione della stima del bene è necessario, innanzitutto, conoscere la superficie commerciale.



Superficie commerciale

La superficie commerciale (S_c) è data dalla somma della superficie utile (S_u), delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (S_p) e delle quote percentuali delle superfici non residenziali o superfici scoperte (S_s).

Superficie utile (S_u)

Per superficie utile si intende la superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e quelli confinanti con l'esterno e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre unità immobiliari o con parti comuni. 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.

In base ai criteri sopra specificati, la superficie utile dell'appartamento sarà la seguente:

$$S_u = \text{mq } 130,45$$

Superfici scoperte (S_s)

La superficie scoperta (Balconi, terrazzi e similari) qualora le pertinenze in oggetto siano comunicanti con i vani principali vanno computate nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25. Nel caso in cui non siano direttamente comunicanti con i vani principali, la superficie scoperta va computata nella misura del 15%, fino a mq. 25 e nella misura del 5%, per la quota eccedente mq. 25.

Considerando che la superficie complessiva del terrazzo a livello e dei due balconi (direttamente comunicante con i vani principali) è pari complessivamente a 76,46 mq si avrà:

$$S_{s1} = 25,00 \times 0,30 + (76,46 - 25) \times 0,10 = 7,5 + 5,15 = \text{mq } 12,65$$

Considerando che la superficie complessiva dei due terrazzi di copertura (non direttamente comunicanti con i vani principali) è pari a 87,65 mq si avrà:

$$S_{s2} = 25,00 \times 0,15 + (87,65 - 25) \times 0,05 = 3,75 + 3,13 = \text{mq } 6,88$$

$$S_s = 12,65 + 6,88 = \text{mq } 19,48$$



Superficie delle pertinenze esclusive accessorie (Sp)

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti;

Nel caso in oggetto tutte le pertinenze accessorie non sono direttamente comunicanti con i vani principali:

- il manufatto, che ricade sul terrazzo di copertura al terzo piano, ha una superficie utile pari a mq 19,45;
- il ripostiglio, che ricade tra il primo ed il secondo piano, ha una superficie utile pari a mq 6,60;
- I due ripostigli sul terrazzo a livello hanno una superficie utile complessivamente pari a mq 4,30.

La superficie complessiva delle pertinenze accessorie, data dalla somma delle suddette superfici sarà pari a mq 30,35 e va computata come di seguito riportato:

$$Sp = 30,35 \times 0,25$$

$$Sp = \text{mq } 7,59$$

Superficie commerciale (Sc)

Non essendovi ulteriori pertinenze esclusive la superficie commerciale sarà data dalla somma delle superfici sopra calcolate:

$$Sc = Su + Ss + Sp$$

$$Sc = 130,45 + 19,48 + 7,59 = \text{mq } 157,52$$

arrotondata per eccesso (D.P.R. 138/98), la superficie commerciale, sarà la seguente:

$$Sc = \text{mq } 158,00$$

Coefficienti correttivi

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.



I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

K₁ – TAGLIO. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio si assume il coefficiente neutro: $K_1 = 1,00$

K₂ - STATO CONSERVATIVO. L'immobile è da ristrutturare, pertanto si assume il fattore correttivo: $K_2 = 0,85$

K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE. Nel caso in esame la qualità delle finiture è del tipo standard, pertanto si assume il coefficiente neutro: $K_3 = 1,00$

K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI. Pur mancando l'impianto di riscaldamento, la dotazione impiantistica rispecchia lo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente neutro: $K_4 = 1,00$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

K₅- PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo. Si assume il coefficiente neutro: $K_5 = 1,00$

K₆- PERTINENZE ESCLUSIVE. Nel caso in esame l'immobile è dotato di pertinenze esclusive al di sopra dello standard (terrazzo a livello, terrazzo di copertura e locale deposito). Si assume pertanto il coefficiente neutro: $K_6 = 1,05$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

K₇- LIVELLO DI PIANO. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. In assenza di ascensore si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

piano terreno e rialzato 0,97;

primo piano 1;

secondo piano 0,90*;

terzo piano 0,80*;

quarto piano 0,70*;

quinto piano 0,55*;



L'unità è posizionata al secondo piano senza ascensore per cui si assume il fattore correttivo: **K₇=0,90**

* La differenza di stima fra un piano alto e il primo piano non può, però, superare il costo di installazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali.

K₈- AFFACCIO E PANORAMICITÀ. L'affaccio dell'immobile per la sua panoramicità si discosta dalle caratteristiche di posizione ed esposizione di quelle mediamente rilevate dall'OMI nella microzona di riferimento pertanto si assume il fattore correttivo: **K₈=1,03**

K₉- LUMINOSITÀ. Una buona luminosità, rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. L'immobile, nel complesso è sufficientemente luminoso, dunque si assume il coefficiente neutro: **K₉= 1,00**

K₁₀- QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI. Una buona qualità distributiva e la potenziale versatilità di distribuzione di un immobile può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità è inferiore a quella ordinaria. Avendo, nel caso specifico, un impianto che rende ordinaria la qualità distributiva-funzionale degli ambienti, si assume il coefficiente neutro: **K₁₀=1,00**

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

K₁₁- EDIFICIO. Lo stato di conservazione dell'edificio può influenzare notevolmente il valore dell'immobile. L'edificio nel caso in esame si presenta complessivamente in cattivo stato di conservazione, è dunque necessario effettuare una decurtazione in misura del 5%. Si assume pertanto il coefficiente correttivo: **K₁₁= 0,95**

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} \times K_{11}$$

$$K_{TOT} = 0,786$$

Valore unitario

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.050,00 € /mq.**



Tale quotazione corrisponde alla media dei valori dedotti dalla banca dati relativa alle quotazioni immobiliari del borsino immobiliare, nonché dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo economico in quella zona nel secondo semestre 2023 e opportunamente verificata mediante indagini di mercato relativamente alle vendite di immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: ERCOLANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO DEGRADATO: PUGLIANO, PRIMO TRATTO CORSO RESINA

Codice zona: B3

Microzona: 0




Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1850	L	4	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	810	1250	L	2,7	4,2	L
Box	Normale	780	1200	L	3,3	5	L



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 1.366	Valore medio Euro 1.815	Valore massimo Euro 2.265	Valuta subito questo immobile
 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 1.187	Valore medio Euro 1.578	Valore massimo Euro 1.968	Valuta subito questo immobile
 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 927	Valore medio Euro 1.165	Valore massimo Euro 1.402	Valuta subito questo immobile

Calcolo del valore di mercato

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (KTOT) e la superficie commerciale (Sc):

$$V_m = \text{€ } 1.050,00 / \text{mq} \times \text{KTOT} \times \text{Sc}$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = \text{€ } 1.050,00 \times 0,786 \times 158 \text{ mq} = 130.397,40 \text{ che si approssima a € } 130.000,00$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo di mercato espresso in €/mq:

$$V_u = V_m / \text{Sc} = \text{€ } 130.000,00 / 158 \text{ mq} = 825,30 \text{ €/mq}$$



Calcolo dei costi

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- All'attualità non si rilevano oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

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

- costo per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni pari complessivamente a € **4.000,00** circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;
- costo complessivo per il ripristino dei luoghi, riferito alla realizzazione dell'infisso esterno e alla realizzazione del volume sul terrazzo di copertura € **8.500,00**;
- costo per la regolarizzazione delle difformità catastali pari a € **500,00** circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;
- costo per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari a € **200,00** circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

- Gli Oneri per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:
 1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
 2. Imposta di bollo di € 59,00
 3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

**L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".



Calcolo del prezzo a base d'asta

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (Vm) i costi (C) occorrenti per sanare gli abusi e per gli aggiornamenti catastali. Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto.

Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 5 % per l'assenza di garanzia per vizi.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = Vm - C - 5 \%$$

In base a quanto relazionato al paragrafo precedente i costi (C) da detrarre al valore di mercato sono i seguenti:

$$C = € 13.200,00$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (€ 130.000,00 - € 13.200,00) - 5\% = € 110.960,00 \text{ che si approssima a } € 111.000,00$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$Vu = P/Sc = € 111.000,00/156 \text{ mq} = 711,54 \text{ €/mq}$$

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato della piena ed intera proprietà del bene pignorato stimato in € 130.000,00 circa e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a circa € 111.000,00.

Previo deposito telematico della perizia si provvedeva a trasmettere la presente relazione al debitore a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno (All. 17 – Ricevuta raccomandata), nonché al creditore procedente ed al nominato custode giudiziario a mezzo pec (All. 18 - Ricevute PEC).



Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualunque eventuale chiarimento.

Napoli 31.08.2024

L'esperto stimatore
Arch. Emma Ciampa
(firma digitale)

ELENCO ALLEGATI

- All. 1 - Verbale di primo accesso
- All. 2 - Verbale secondo accesso
- All. 3 - Verbale di terzo accesso
- All. 4 - Ispezioni ipotecarie
- All. 5 - Titolo provenienza
- All. 6 - Successione ESPOSITO
- All. 7 - Accettazione tacita eredità ESPOSITO
- All. 8 - Successione SANNINO
- All. 9 - Accettazione tacita eredità SANNINO
- All. 10 - Estratto di Matrimonio
- All. 11 - Visura Storica
- All. 12 - Planimetria Catastale
- All. 13 - Documentazione fotografica
- All. 14 - Planimetria stato dei luoghi immobile
- All. 15 - Planimetria stato dei luoghi copertura
- All. 16 - Certificazione Comune di Ercolano
- All. 17 - Ricevuta Raccomandata
- All. 18 - Ricevute Pec

