

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III Sezione Civile

RELAZIONE DI STIMA

Procedura Esecutiva Immobiliare n° **268/2019 R.G. Esec.**

Debitore: Sig.

Creditore Procedente: **PRONIPOTE SPV SRL**

G.E. Dott. **Antonio Cirma**

Esperto Stimatore Dott. Arch. **TOBIA GAETA**



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III Sezione Civile

Relazione di Stima per la Procedura Esecutiva Immobiliare n° 268/2019 R.G.
Esec. - Debitore: Sig. - Creditore Procedente: PRONIPOTE SPV SRL

Il sottoscritto Dott. Arch. Gaeta Tobia, con studio professionale in Giugliano in Campania (NA) alla Via Pietro Mascagni, 4 regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli e Provincia al n. 7645 e regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli Nord, nominato Consulente Tecnico Esperto Stimatore per la Procedura Esecutiva Immobiliare n° 268/2019 R.G. Esec.,

CONTROLLO PRELIMINARE: *verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

La documentazione depositata dal Creditore Procedente, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa. Il Creditore, infatti, ha depositato il Certificato Notarile sostitutivo nel quale sono riportati in modo corretto, in riferimento al periodo ultraventennale calcolato a decorrere dal titolo di provenienza antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, tutti titoli di trasferimento e le formalità pregiudizievoli attinenti l'immobile pignorato.

Si precisa che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico; i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato indicati nella menzionata certificazione notarile sono coincidenti con gli atti rilevati dallo scrivente e che vengono allegati.

La certificazione notarile è già presente agli atti pertanto non viene allegata alla presente relazione di stima.



Premesso

- Che è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 20.06.2021;
- Che in data 20.06.2021 gli veniva comunicata, a mezzo posta certificata, la nomina e che in pari data il G.E. ha formulato i quesiti cui attenersi;
- Che in data 24.06.2021 accettava l'incarico procedendo alla sottoscrizione dell'atto di giuramento inviandolo a mezzo posta certificata al G.E.;
- Che in data 02.07.2021 si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Grumo Nevano (NA) per richiedere la documentazione tecnico-urbanistica (*copia provvedimento autorizzativo con annessi grafici allegati, copia provvedimento di condono edilizio, dichiarazione di agibilità, certificato aggiornato di destinazione urbanistica*) per l'immobile oggetto di stima;
- Che in data 05.07.2021 si recava presso l'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Grumo Nevano (NA) per richiedere ed ottenere il certificato di residenza storico del debitore
- Che in data 06.07.2021 si recava presso l'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Grumo Nevano (NA) per richiedere ed ottenere il certificato di residenza storico di
- Che in data 06.07.2021 si recava presso l'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Frattamaggiore (NA) per richiedere ed ottenere il certificato estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del debitore
- Che in data 07.09.2021 si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Grumo Nevano (NA) per richiedere la documentazione tecnico-urbanistica per l'immobile oggetto di stima;
- Che in data 27.09.2021 si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Grumo Nevano (NA) per ritirare copia della documentazione tecnico-urbanistica per l'immobile oggetto di stima;



- Che in data 14.07.2021 alle ore 10.00 si recava presso l'immobile oggetto di stima ubicato in Grumo Nevano (NA) alla Via L. Galvani, 4, piano quarto, scala B/6, int- 17 dove è stato ricevuto senza alcun problema dal debitore Sig.; il sottoscritto avendo avuto accesso all'immobile abitato dal debitore e dalla coniuge, unitamente al proprio collaboratore Geom. Biagio Tagliatela, ha provveduto a rilevare metricamente e fotograficamente l'immobile, alle ore 10:46 vengono chiuse le operazioni peritali del primo accesso rinviandole a data da destinarsi; (*Allegato 1*)

ciò premesso

il Consulente Tecnico Esperto Stimatore, esaminati gli atti e tutti i documenti, avendo fatto i rilievi e le indagini del caso, presenta la propria

RELAZIONE DI STIMA

Le operazioni peritali necessarie alla redazione della presente, hanno avuto inizio in data 14 luglio 2021 alle ore 10.00 presso il luogo deputato all'incontro per il primo accesso ossia presso l'immobile oggetto di stima sito in Grumo Nevano (NA) alla Via L. Galvani, 4 - piano quarto, scala B/6, int. 17, dove ad accogliere e permettere l'ingresso al CT Arch. Gaeta Tobia, al suo ausiliario Geom. Tagliatela Biagio e al Custode Giudiziario Avv. Sorbo Chiara, è stato il debitore Sig.

Si è provveduto ad esaminare la natura e consistenza dei luoghi, effettuando un accurato rilievo metrico (con strumento metrico laser e tradizionale) e fotografico.

Le dichiarazioni spontanee rese dal debitore Sig. e regolarmente riportate nel verbale di primo accesso (*Allegato 1*) sono riassunte di seguito:

1. di essere nato a (NA) il
2. di abitare in modo continuativo l'immobile oggetto di stima e di risiedere costantemente;
3. che esiste un condominio e che l'amministratore pro tempore è l'Avv.",



4. che non esistono quote condominiali ordinarie e straordinarie passate e/o presenti;
5. che non esiste la certificazione ai sensi del D.M. 37/08 (ex legge 46/90) ne esiste il certificato APE;

alle ore 10.46 si sono ultimate le operazioni peritali del primo accesso.

Il debitore ha consegnato una serie di documenti in copia fotostatica, utili all'espletamento della seguente relazione.

RISPOSTA AI QUESITI

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

Il diritto reale posseduto dal debitore è: piena proprietà superficaria dell'immobile sito in Grumo Nevano (NA) alla L. Galvani, 4 (in catasto Via Donato del Piano) piano quarto, scala B/6, int. 17, riportato in catasto con i seguenti dati catastali: foglio 1, particella 225, subalterno 94 nella misura del 100% per la proprietà superficaria in regime di comunione dei beni.

Tale diritto reale di piena proprietà superficaria è stato acquisito dal debitore in virtù di scrittura privata autenticata dal notaio Monda Alfonso il 29.12.1989, n. 58189, registrata a Napoli Ufficio atti privati il 18.01.1990 al n. 1363/20 (*Allegato 4*), in forza dell'atto di assegnazione del notaio Monda Alfonso del 29.12.1989 repertorio n° 58189 trascritto il 17.01.1990 nn° 2257/2722 (*Allegato 4*) e corrisponde al diritto reale indicato nell'atto di pignoramento.

Dalla foto satellitare e dalle sottostanti sovrapposizioni della foto satellitare con la mappa catastale e con la aerofotogrammetria si è individuato univocamente il terreno su cui insiste l'immobile.



SOVRAPPOSIZIONE AEROFOTOGRAMMETRIA E FOTO SATELLITARE



In base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, assicurandone in tal modo la maggiore appetibilità sul mercato immobiliare, si procede alla formazione di un LOTTO UNICO con i seguenti dati di identificazione catastale:

Comune di ubicazione: Grumo Nevano provincia di Napoli;

Foglio: 1, Particella: 225, Subalterno: 94 (in catasto ex sub 18),

Categoria: A/2, Classe: 4, Consistenza: 5,5 vani

Indirizzo: Via Luigi Galvani, 4 (in catasto Via Donato del Piano) piano quarto, edificio B, scala B6, interno 17.

Confinante a nord con area condominiale, a sud con corridoio vano scala, a est con interno 18 sub 95, a ovest con interno 20 sub 97.



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

L'immobile oggetto di stima è stato conformato, come indicato al quesito n. 1 quale LOTTO UNICO, è costituito da un appartamento al piano quarto, scala B6 dell'edificio B, ubicato in Grumo Nevano (NA) alla Via Luigi Galvani, 4 (in catasto Via Donato del Piano).

In pratica si accede al fabbricato B e quindi all'immobile oggetto di stima, non da Via Donato del Piano (come erroneamente riportato in catasto), ma da Via Luigi Galvani che è una strada che si interseca con il Corso Alessandro Mazzini. Tramite un ingresso comune all'intero fabbricato e da questo attraversando una piccola area condominiale si arriva al portoncino della scala B6.



Ingresso da Via L. Galvani, 4



L'appartamento oggetto di stima, allo stato attuale risulta abitato, è costituito da:

- un ingresso/disimpegno di 9,00 mq che consente l'accesso agli altri ambienti interni cucina e soggiorno/pranzo;



Ingresso/disimpegno

- un secondo disimpegno di 2,31 mq che consente l'accesso agli altri ambienti interni bagno e camera letto (Letto2);



Secondo disimpegno

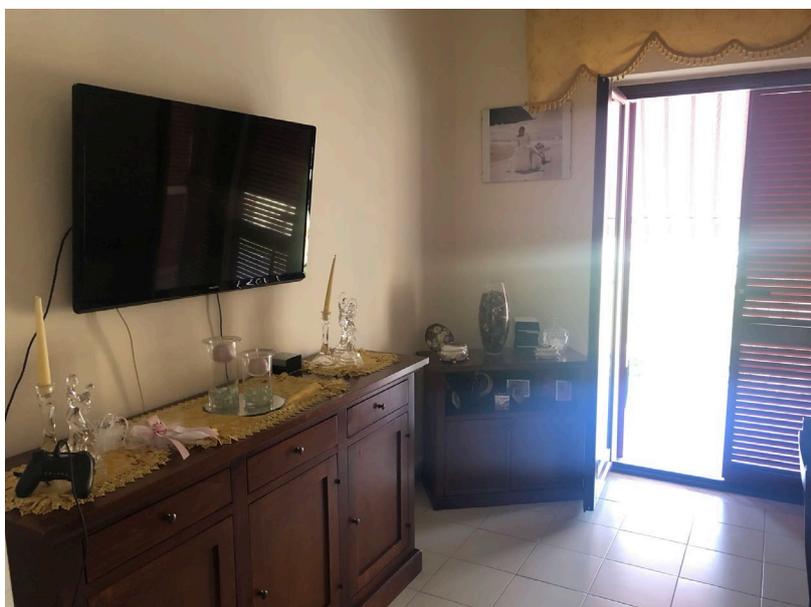


- una cucina di 12,09 mq che ha un affaccio con il terrazzo/balcone;



Cucina

- un soggiorno/pranzo di 18,39 mq che ha un affaccio con il terrazzo/balcone;



Soggiorno/pranzo

- un terrazzo/balcone di 10,80 mq su cui affacciano la cucina ed il soggiorno/pranzo;





Terrazzo/balcone

- un bagno di 4,29 mq;



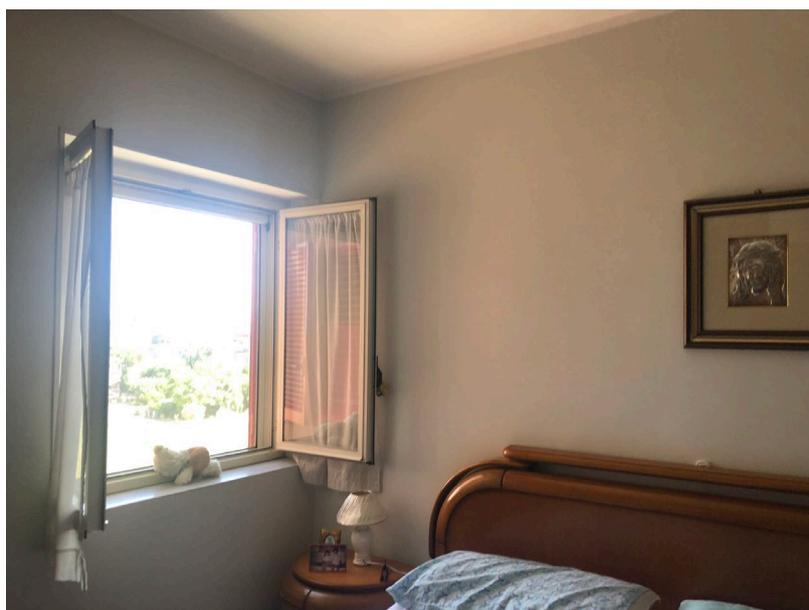
Bagno



- una prima camera da letto (letto 1) di 12,94 mq;



Letto 1



Letto 1

- una seconda camera da letto (letto 2) di 11,56 mq;





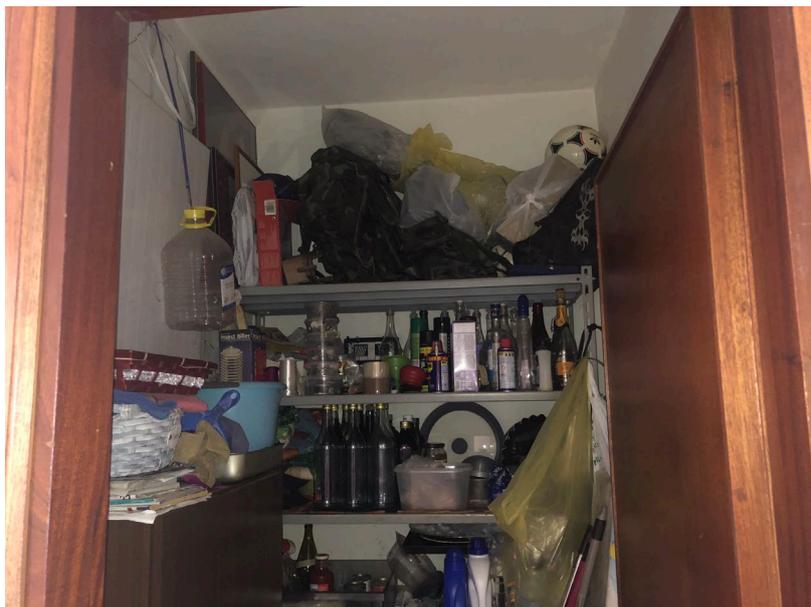
Letto 2



Letto 2



- un piccolo ripostiglio di 2,60 mq;



Ripostiglio

Le condizioni di manutenzione e di finitura dell'immobile sono discrete; dal sopralluogo effettuato, dal rilievo metrico e fotografico, si evidenzia uno stato generale più che sufficiente; l'immobile, non necessita di lavori generali di manutenzione straordinaria, tranne che per lavori di manutenzione ordinaria come tinteggiatura di pareti e soffitte; è dotato di portoncino d'ingresso blindato, di pavimentazione e rivestimenti di tipo gres porcellanato, di infissi interni in legno noce nazionale, di infissi esterni in alluminio, di ulteriori infissi esterni di chiusura in ferro tipo "napoletane", di igienici sanitari in porcellana, il bagno e la cucina hanno il rivestimento in piastrelle fino al soffitto. Per gli impianti tecnologici, non è mai stato redatto un certificato di conformità al D.M. 37/08 che ne attesti la qualità e la rispondenza alla vigente normativa, quindi l'impianto elettrico necessita di verifica, l'impianto citofonico risulta funzionante, l'impianto di riscaldamento a radiatori esterni risulta non in uso vista la mancanza di una caldaia e dell'allaccio alla rete di gas/metano cittadina; la produzione di acqua calda è assicurata dalla presenza nel bagno di un boiler elettrico. I costi necessari alla verifica degli impianti ed alla



redazione della certificazione, da tecnici competenti e/o installatori, ammontano a € **2.000** (euro duemila).

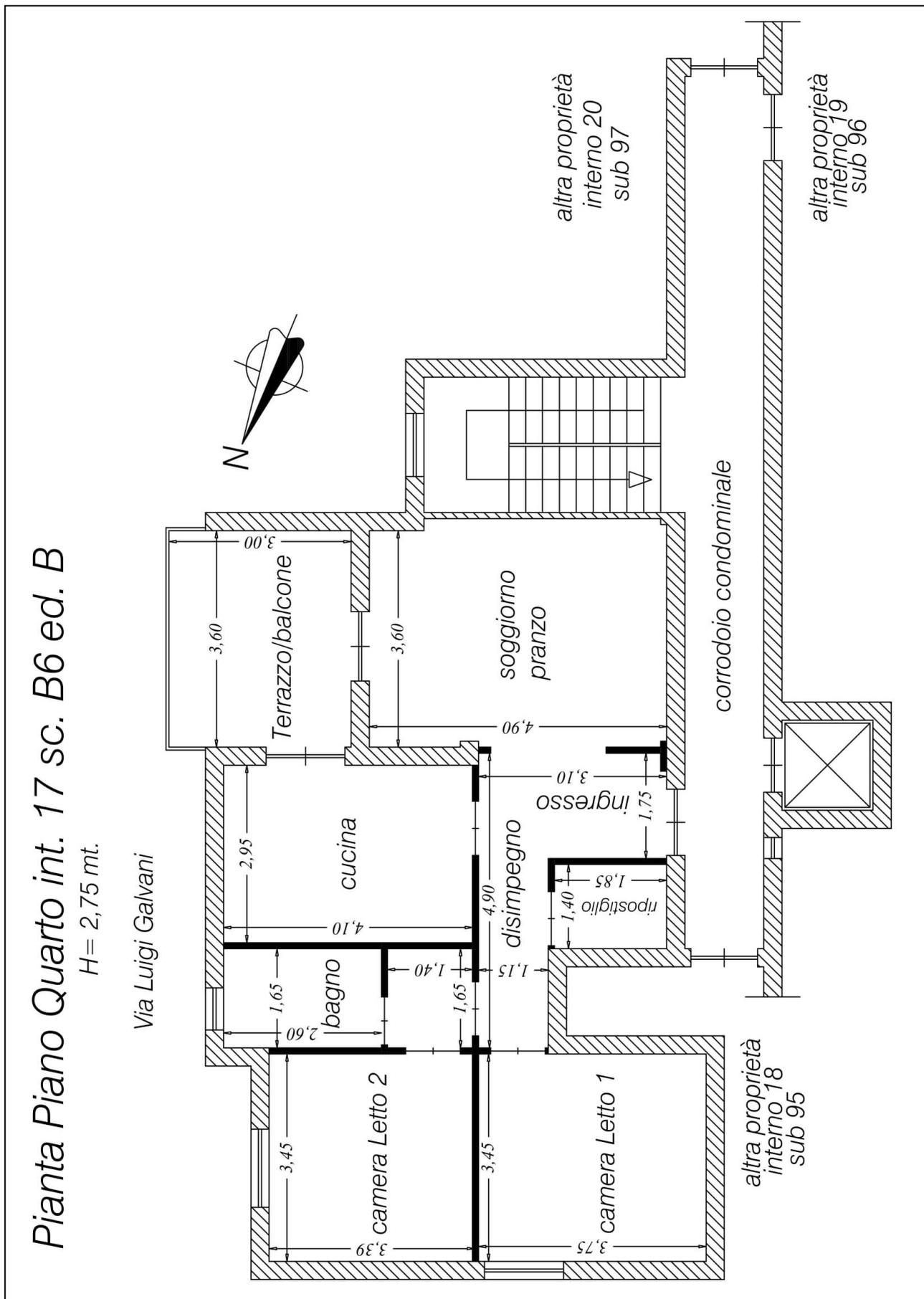
L'immobile non è dotato di impianto di illuminazione di emergenza, è dotato di n. 2 condizionatori di aria.

L'immobile non si è mai dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), i costi necessari alla redazione di tale attestato da tecnici abilitati ammontano a € **400** (euro quattrocento).

L'immobile pignorato non ha pertinenze di esclusiva proprietà a suo corredo, anche se esiste un'area comune con tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle cose comuni ed indivise, ossia tutte le aree comuni.



PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI



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

Lo scrivente Consulente Tecnico si è recato in varie occasioni presso gli uffici provinciali di Napoli – Territorio Servizi Catastali, richiedendo gli atti indispensabili all'espletamento dell'incarico ricevuto; tali atti che si allegano alla presente sono:

- visura storica per immobile catasto terreni;
- visura storica per immobile catasto fabbricati;
- visura semplice per immobile catasto fabbricati;
- visura semplice attuale per soggetto catasto terreni e fabbricati;
- planimetria catastale dell'immobile;
- estratto di mappa catastale scala 1:2000.

La storia catastale del bene è la seguente:

Dati della richiesta	Comune di GRUMO NEVANO (Codice: E224)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI Foglio: 1 Particella: 225

Numero di mappa soppresso dal 20/09/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	1	225		-	SOPPRESSO	00 00				VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/09/1991 in atti dal 23/09/1991 TM.45/86 (n. 7.8/1991)
Notifica					Partita	0				
Annotazioni					unito al n.ro 1100.del foglio 1					

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 1 particella 942 - foglio 1 particella 1100 - foglio 1 particella 1101 - foglio 1 particella 1102 - foglio 1 particella 1103

Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 12/07/1971 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	1	225		-	SEMIN ARBOR 1	06 27		L. 30.410	L. 12.227	FRAZIONAMENTO del 12/07/1971 in atti dal 10/02/1986 DE RUBERTIS G (n. 15079)
Notifica					Partita	2610				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 1 particella 942 - foglio 1 particella 943 - foglio 1 particella 944 - foglio 1 particella 945



Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz		Reddito		
						ha	ca			Dominicale	Agrario	
1	1	225		-	SEMIN ARBOR	1	44	42		L. 215.437	L. 86.619	Impianto meccanografico del 02/01/1972
Notifica						Partita	1734					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/02/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MUNICIPIO DI GRUMO NEVANO con sede in GRUMO NEVANO	80025240633	fino al 20/09/1991
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/02/1981 Voltura in atti dal 13/05/1989 Repertorio n.: 94499 Rogante: FIMMANO F Sede: FRATTAMAGGIORE Registrazione: PU Sede: NAPOLI n: 2009 del 20/02/1981 (n. 27.1/1982)	

Situazione degli intestati dal 18/01/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MATTIA Carolina nata a CASANDRINO il 19/10/1908		Usufruttuario parziale fino al 03/08/1971
2	BILANCIO Carolina nata a CASANDRINO il 10/11/1936	BLNCLN36550B9250*	(1) Proprieta' per 3/90 fino al 12/07/1971
3	BILANCIO Carolina nata a CASANDRINO il 12/10/1925	BLNCLN25R52B925L*	(1) Proprieta' per 2/90 fino al 12/07/1971
4	BILANCIO Domenico nato a CASANDRINO il 01/06/1934	BLNDNC34H01B925R*	(1) Proprieta' per 3/90 fino al 12/07/1971
5	BILANCIO Elion nata a CASANDRINO il 03/06/1944		(1) Proprieta' per 2/90 fino al 12/07/1971
6	BILANCIO Gerarda nata a CASANDRINO il 05/02/1934	BLNGRD34B45B925J*	(1) Proprieta' per 2/90 fino al 12/07/1971
7	BILANCIO Giuseppe nato a CASANDRINO il 06/01/1940	BLNGPP40A06B925N*	(1) Proprieta' per 2/90 fino al 12/07/1971
8	BILANCIO Giuseppe nato a CASANDRINO il 05/09/1917	BLNGPP17P05B925L*	(1) Proprieta' per 18/90 fino al 12/07/1971
9	BILANCIO Lisa nata a CASANDRINO il 01/04/1913	BLNLSI13D41B925I*	(1) Proprieta' per 18/90 fino al 12/07/1971
10	BILANCIO Luigi nato a CASANDRINO il 29/02/1936	BLNLGU36B29B925U*	(1) Proprieta' per 2/90 fino al 12/07/1971
11	BILANCIO Maria nata a CASANDRINO il 13/03/1930	BLNMRA30C53B925I*	(1) Proprieta' per 2/90 fino al 12/07/1971
12	BILANCIO Maria nata a CASANDRINO il 23/04/1943	BLNMRA43D63B925Q*	(1) Proprieta' per 3/90 fino al 12/07/1971
13	BILANCIO Marianna nata a CASANDRINO il 12/03/1939	BLNMNN39C52B925O*	(1) Proprieta' per 3/90 fino al 12/07/1971
14	BILANCIO Michele nato a CASANDRINO il 29/03/1908	BLNMHL08C29B925P*	(1) Proprieta' per 18/90 fino al 12/07/1971
15	BILANCIO Michele nato a CASANDRINO il 15/03/1938	BLNMHL38C15B925M*	(1) Proprieta' per 2/90 fino al 12/07/1971
16	BILANCIO Nicola nato a CASANDRINO il 06/03/1932	BLNNCL32C06B925W*	(1) Proprieta' per 2/90 fino al 12/07/1971
17	BILANCIO Pasquale nato a CASANDRINO il 29/05/1941	BLNPQL41E29B925M*	(1) Proprieta' per 3/90 fino al 12/07/1971
18	BILANCIO Pasquale nato a CASANDRINO il 20/11/1927	BLNPQL27S20B925X*	(1) Proprieta' per 2/90 fino al 12/07/1971
19	BILANCIO Teresa nata a CASANDRINO il 15/03/1947	BLNTRS47C55B925W*	(1) Proprieta' per 3/90 fino al 12/07/1971
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/01/1979 in atti dal 10/02/1986 Registrazione: UR Sede: FRATTAMAGGIORE Volume: 148 n: 93 del 17/09/1971 (n. 14979)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/08/1971 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BILANCIO Carolina nata a CASANDRINO il 10/11/1936	BLNCLN36550B9250*	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 04/02/1981
2	BILANCIO Domenico nato a CASANDRINO il 01/06/1934	BLNDNC34H01B925R*	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 04/02/1981
3	BILANCIO Maria nata a CASANDRINO il 23/04/1943	BLNMRA43D63B925Q*	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 04/02/1981
4	BILANCIO Marianna nata a CASANDRINO il 12/03/1939	BLNMNN39C52B925O*	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 04/02/1981
5	BILANCIO Pasquale nato a CASANDRINO il 29/05/1941	BLNPQL41E29B925M*	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 04/02/1981
6	BILANCIO Teresa nata a CASANDRINO il 15/03/1947	BLNTRS47C55B925W*	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 04/02/1981
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/08/1971 in atti dal 10/02/1986 Registrazione: UR Sede: FRATTAMAGGIORE Volume: 42 n: 66 del 17/09/1971 (n. 32979)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/07/1971 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BILANCIO Carolina nata a CASANDRINO il 10/11/1936	BLNCLN36550B9250*	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 03/08/1971
2	BILANCIO Domenico nato a CASANDRINO il 01/06/1934	BLNDNC34H01B925R*	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 03/08/1971
3	BILANCIO Maria nata a CASANDRINO il 23/04/1943	BLNMRA43D63B925Q*	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 03/08/1971
4	BILANCIO Marianna nata a CASANDRINO il 12/03/1939	BLNMNN39C52B925O*	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 03/08/1971
5	BILANCIO Pasquale nato a CASANDRINO il 29/05/1941	BLNPQL41E29B925M*	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 03/08/1971
6	BILANCIO Teresa nata a CASANDRINO il 15/03/1947	BLNTRS47C55B925W*	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 03/08/1971
DATI DERIVANTI DA		del 12/07/1971 Voltura in atti dal 10/02/1986 Repertorio n.: 72668 Rogante: DE RUBERTIS G Sede: GRUMO NEVANO Registrazione: UR Sede: FRATTAMAGGIORE n: 1045 del 26/07/1971 (n. 15079)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BILANCIO Carolina nata a CASANDRINO il 20/10/1925		Comproprietario fino al 18/01/1979
2	BILANCIO Elisa nata a CASANDRINO il 01/04/1913		Comproprietario fino al 18/01/1979
3	BILANCIO Elisa nata a CASANDRINO il 03/06/1944	BLNLSA44H43B925G*	Comproprietario fino al 18/01/1979
4	BILANCIO Gerarda nata a CASANDRINO il 05/02/1934	BLNGRD34B45B925J*	Comproprietario fino al 18/01/1979
5	BILANCIO Giuseppe nato a CASANDRINO il 06/01/1940	BLNGPP40A06B925N*	Comproprietario fino al 18/01/1979
6	BILANCIO Giuseppe nato a CASANDRINO il 05/09/1917	BLNGPP17P05B925L*	Comproprietario fino al 18/01/1979
7	BILANCIO Luigi nato a CASANDRINO il 29/02/1936	BLNLGU36B29B925U*	Comproprietario fino al 18/01/1979
8	BILANCIO Luigi nato a CASANDRINO il 07/06/1903		Comproprietario fino al 18/01/1979
9	BILANCIO Maria nata a CASANDRINO il 13/03/1930	BLNMRA30C53B925I*	Comproprietario fino al 18/01/1979
10	BILANCIO Michele nato a CASANDRINO il 15/03/1938	BLNMHL38C15B925M*	Comproprietario fino al 18/01/1979
11	BILANCIO Michele nato a CASANDRINO il 29/03/1908	BLNMHL08C29B925P*	Comproprietario fino al 18/01/1979
12	BILANCIO Nicola nato a CASANDRINO il 06/03/1932	BLNNCL32C06B925W*	Comproprietario fino al 18/01/1979
13	BILANCIO Pasquale nato a CASANDRINO il 20/11/1927	BLNPQL27S20B925X*	Comproprietario fino al 18/01/1979
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 02/01/1972	

Dati della richiesta	Comune di GRUMO NEVANO (Codice: E224)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 1 Particella: 225 Sub.: 94

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	225	94			A/2	4	5,5 vani	Totale: 91 m ² Totale escluse aree scoperte*: 88 m ²	Euro 278,37 L. 539.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DONATO DEL PIANO piano: 4 interno: 17 scala: B6 edificio: B;										
Notifica				Partita		3897		Mod.58		3898		
Annotazioni		prot.reg.2973/93										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI GRUMO NEVANO		(1) Proprieta' per l'area
2	COOPERATIVA EDILIZIA A.R.L.REGIONE CAMPANIA N.142		(1s) Proprieta' superficaria
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 31/12/1993 Voltura in atti dal 05/01/1994 Registrazione: UNIF.PART.RIC4393/92PR.2973/93 (n. B/481.2/1993)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E224 - Sezione - Foglio 1 - Particella 1100

Dati della richiesta	Comune di GRUMO NEVANO (Codice: E224)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 1 Particella: 225 Sub.: 94

INTESTATI

1	COMUNE DI GRUMO NEVANO	(1) Proprieta' per l'area
2	COOPERATIVA EDILIZIA A.R.L.REGIONE CAMPANIA N.142	(1s) Proprieta' superficaria

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	225	94			A/2	4	5,5 vani	Totale: 91 m ² Totale escluse aree scoperte*: 88 m ²	Euro 278,37 L. 539.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DONATO DEL PIANO piano: 4 interno: 17 scala: B6 edificio: B;										
Notifica				Partita		3897		Mod.58		3898		
Annotazioni		prot.reg.2973/93										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E224 - Sezione - Foglio 1 - Particella 1100

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	225	94			A/2	4	5,5 vani		Euro 278,37 L. 539.000	VARIAZIONE del 31/12/1993 in atti dal 05/01/1994 ERR. DEN. DI PARTE SOPPRESSO 1/225/18 E SOST. CON 1/225/94 PER DUPLIC. RETT. CLAS. AUT. VERIF. S.4393/92 (n. B/481.61/1993)
Indirizzo		VIA DONATO DEL PIANO piano: 4 interno: 17 scala: B6 edificio: B;										
Notifica				Partita		3897		Mod.58		3898		
Annotazioni		prot.reg.2973/93										

Situazione degli intestati dal 31/12/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI GRUMO NEVANO		(1) Proprieta' per l'area fino al 31/12/1993
2	COOPERATIVA EDILIZIA A.R.L. REGIONE CAMPANIA N.142		(1s) Proprieta' superficaria fino al 31/12/1993
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 31/12/1993 in atti dal 05/01/1994 Registrazione: ERR. DEN. DI PARTE SOPPRESSO 1/225/18 E SOST. CON 1/225/94 PER DUPLIC. RETT. CLAS. AUT. VERIF. S.4393/92 (n. B/481.61/1993)	

Situazione degli intestati dal 31/12/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI GRUMO NEVANO		(1) Proprieta' per l'area
2	COOPERATIVA EDILIZIA A.R.L.REGIONE CAMPANIA N.142		(1s) Proprieta' superficaria
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 31/12/1993 Voltura in atti dal 05/01/1994 Registrazione: UNIF.PART.RIC4393/92PR.2973/93 (n. B/481.2/1993)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	225	18			A/2	4	7 vani		L. 686.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		STRADA DI PIANO DI ZONA piano: 4 interno: 17 scala: B6;										
Notifica				Partita		3897		Mod.58		555		

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 13/04/1987 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	225	18			A/2	4	7 vani		L. 2.786	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 13/04/1987 in atti dal 17/05/1991 (n. P/1072/1987)
Indirizzo		STRADA DI PIANO DI ZONA piano: 4 interno: 17 scala: B6;										
Notifica				Partita		3897		Mod.58		555		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 1	Particella 225	Sub 18	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1												Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo Notifica												
, STRADA DI PIANO DI ZONA piano: 4 interno: 17 scala: B6;												
Partita 3897 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 31/12/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI GRUMO NEVANO		(1) Proprieta' per l'area fino al 28/12/1989
2	COOPERATIVA EDILIZIA A.R.L. REGIONE CAMPANIA N.142		(1s) Proprieta' superficaria fino al 28/12/1989
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/12/1993 in atti dal 05/01/1994 Registrazione: INT. IMP. OMESSO PER DUPLIC. DEL SUB ALLA P. TA.3897 RETT. CLAS. AUT. VERIF. STRAOR.4393/92 PR.2973/93 (n. B/481.74/1993)			

Situazione degli intestati dal 28/12/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAPASSO Antonio nato a NAPOLI il 22/04/1958	CPSNTN58D22F839Z*	(1) Proprieta' per 1000
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 28/12/1989 protocollo n. 144870 Voltura in atti dal 20/02/2003 Repertorio n.: 57793 Rogante: MANDAA. Sede: NAPOLI Registrazione: UR Sede: n. 1296 del 17/01/1990 C/V (n. 9626.1/1989)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI GRUMO NEVANO		(1) Proprieta' per l'area fino al 31/12/1993
2	COOPERATIVA EDILIZIA A.R.L. REGIONE CAMPANIA N.142		(1s) Proprieta' superficaria fino al 31/12/1993
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Vi è quindi una esatta rispondenza formale delle risultanze catastali con tutti i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del creditore precedente nonché nel negozio di acquisto, risultando inesistenti difformità in ordine ai dati catastali quali foglio, particella e subalterno.

Non sono state riscontrate variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Si sottolinea il fatto che nella prima parte della procedura, l'Esperto Stimatore ha rilevato delle problematiche legate alla mancanza del codice fiscale del debitore; la qual cosa è stata tempestivamente posta all'attenzione del G.E. Dott. Cirma indicando anche la procedura da seguire per la risoluzione della problematica. Successivamente il G.E. ha autorizzato l'Esperto nel procedere e quindi la problematica è stata risolta presentando una voltura catastale. La sottostante visura catastale a testimonianza della risoluzione avvenuta.



Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di NAPOLI



Soggetto richiesto:

CHIACCHIO GIUSEPPE nato a GRUMO NEVANO (NA) il 23/09/1958 (CF: CHCGPP58P23E224Q)

Totali immobili: di catasto fabbricati 1



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **GRUMO NEVANO (E224) (NA)**

• Foglio 1 Particella 225 Subalterno 94
Partita: 3897

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GRUMO NEVANO (E224) (NA)**
Foglio 1 Particella 1100

VARIAZIONE del 31/12/1993 in atti dal 05/01/1994
ERR.DEN.DI PARTE SOPPRESSO 1/225/18 E SOST.
CON 1/225/94 PER DUPLIC.RETT.CLAS.AUT.VERIF.
S.4393/92 (n. B/481.61/1993)

Annotazioni: PROT.REG.2973/93

> **Indirizzo**

VIA DONATO DEL PIANO Scala. B6 Interno 17
Piano 4

VARIAZIONE del 31/12/1993 in atti dal 05/01/1994
ERR.DEN.DI PARTE SOPPRESSO 1/225/18 E SOST.
CON 1/225/94 PER DUPLIC.RETT.CLAS.AUT.VERIF.
S.4393/92 (n. B/481.61/1993)

Annotazioni: PROT.REG.2973/93

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 278,37**

Rendita: **Lire 539.000**

Categoria **A/2^{al}**, Classe 4, Consistenza 5,5 vani

VARIAZIONE del 31/12/1993 in atti dal 05/01/1994
ERR.DEN.DI PARTE SOPPRESSO 1/225/18 E SOST.
CON 1/225/94 PER DUPLIC.RETT.CLAS.AUT.VERIF.
S.4393/92 (n. B/481.61/1993)

Annotazioni: PROT.REG.2973/93



> **Dati di superficie**

Totale: **91 m²**

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **88 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
12/01/1994, prot. n. B0481

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 2**

> **1. CHIACCHIO GIUSEPPE
(CF CHCGPP58P23E224Q)**

nato a GRUMO NEVANO (NA) il 23/09/1958

Diritto di: Proprieta' superficiaria 1/1 (deriva
dall'atto 1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
29/12/1989 Pubblico ufficiale CHIACCHIO Sede
GRUMO NEVANO (NA) Registrazione n. 1363
registrato in data 18/01/1990 - CONTRATTO DI
ASSEGNAZIONE ALLOGGI Voltura n. 38117.1/2021 -
Pratica n. NA0278116 in atti dal 09/12/2021

> **2. COMUNE DI GRUMO NEVANO
(CF 80025240633)**

Sede in GRUMO NEVANO (NA)

Diritto di: Proprieta' per l'area 1/1 (deriva dall'atto
1)

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di GRUMO NEVANO (E224)

Numero immobili: 1 Rendita: **euro 278,37** Vani: 5,5

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 1 Rendita: **euro 278,37** Vani: 5,5

Catasto Terreni

Totale immobili: 0



PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 12/01/1994 - Data: 11/12/2021 - n. T88889 - Richiedente: VNLFNC77L10F799G

MODULARIO
F. ng. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

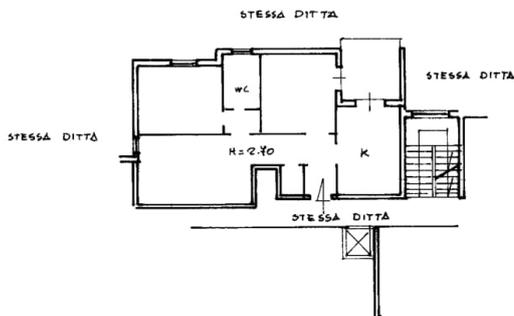
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GRUMO NEVANO STAZIONE DI PIANO DI ZONA LOCALITA' P.R.E.P. 161/61
Via EDIFICIO B - SCALA B6

Ditta COOPERATIVA EDILIZIA s.r.l. REGIONE CAMPANIA n° 142

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI

EDIFICIO B
SCALA B6 - PIANO QUARTO
INTERNO N. 14
SUB. 1894
H = mt. 2,70



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

125
94

Compilata dal DOTT. ARCHITETTO

ROBERTO (Titolo, nome e cognome del tecnico)
FERRARA

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di NAPOLI

DATA

Firma: *Roberto Ferrara*

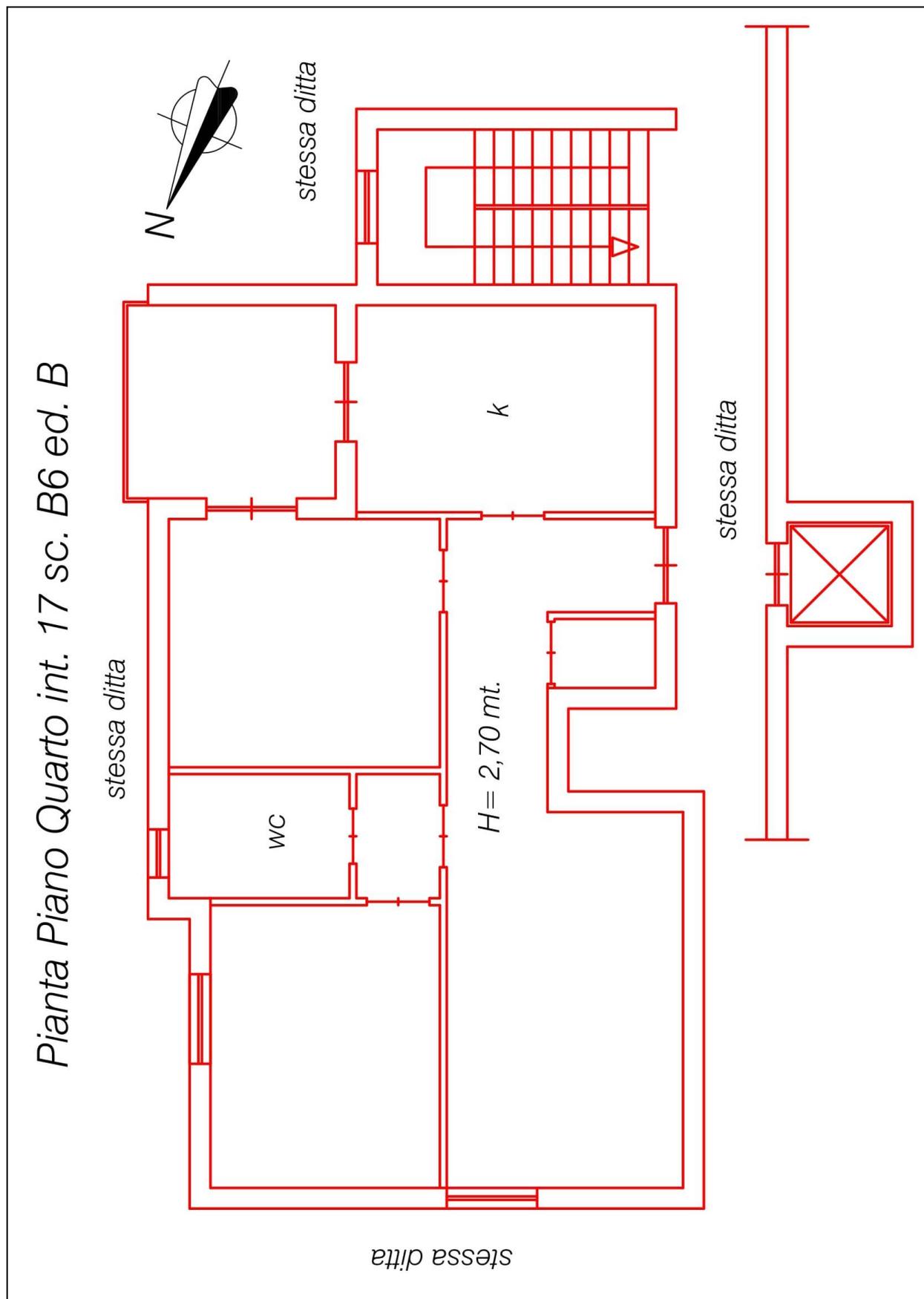
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2021 - Comune di GRUMO NEVANO(E224) - < Foglio 1 - Particella 225 - Subalterno 94 >
 VIA DONATO DEL PIANO Scala. B6 Interno 17 Piano 4

Ultima planimetria in atti

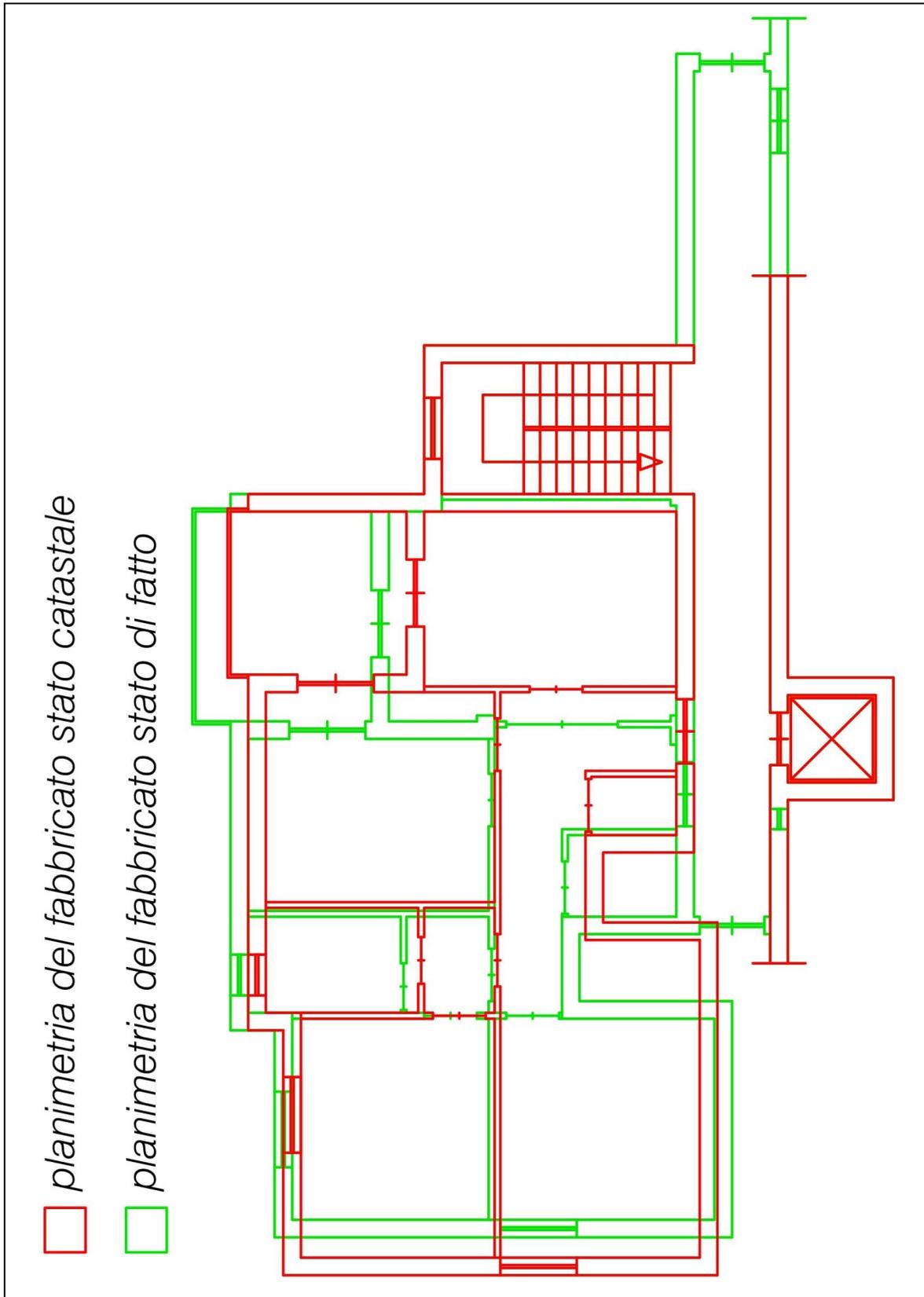
Data presentazione: 12/01/1994 - Data: 11/12/2021 - n. T88889 - Richiedente: VNLFNC77L10F799G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

RIELABORAZIONE PLANIMETRIA CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA REALE



Dalla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (*in verde*) – elaborata dallo scrivente a seguito del rilievo metrico effettuato in fase dei vari accessi – e la planimetria catastale (*in rosso*), tenendo in considerazione le inevitabili deformazioni dovute alle copie catastali che determinano una mancanza di allineamento delle planimetrie sovrapposte, sono emerse le seguenti difformità:

- mancanza degli allineamenti interni e perimetrali;
- inesattezza delle misure interne ed esterne.

La planimetria catastale è stata dallo scrivente rielaborata così com'è stata realizzata e disegnata in "illo tempore", questo però non ha evitato le citate deformazioni dovute alle copie cartacee e al fatto che il tecnico incaricato dell'accatastamento è stato alquanto superficiale e impreciso.

La successiva PLANIMETRIA DELLO STATO REALE CON DIFFORMITÀ evidenzia graficamente quanto relazionato.



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E
PLANIMETRIA REALE CON DIFFORMITÀ



I costi per l'eliminazione di queste riscontrate difformità consistono nell'aggiornare la planimetria catastale, mediante procedura DOCFA, per renderla conforme allo stato attuale rilevato; tali costi di adeguamento, detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, sono quantizzati in **€ 1.000** (mille euro).

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà superficiaria di appartamento ubicato in Grumo Nevano (NA) alla Via L. Galvani, 4 - piano quarto, scala B/6, int. 17; è composto da un ingresso/disimpegno, un soggiorno/pranzo, una cucina, un bagno, un piccolo ripostiglio, due camere da letto, un altro piccolo disimpegno, un terrazzo/balcone; confina nell'insieme con appartamento sub 95 int. 18, con appartamento sub 97 int. 20, con corridoio condominiale del vano scala, con via L. Galvani; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Grumo Nevano (NA) al foglio 1, p.lla 225, sub 94 – correlata alla p.lla 1100, foglio 1 del Catasto Terreni; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a: mancanza degli allineamenti perimetrali ed interni, inesattezza delle misure interne ed esterne; l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 2/83 del 29.07.1983; ricade in zona "C": P.E.E.P. esistente, secondo il P.R.G. approvato con Decreto P.A.P. di Napoli n. 80 del 17.01.2003;

PREZZO BASE euro 68.000,00.



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

La ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile pignorato in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento è la seguente:

29.dicembre.1989 al Sig. nato a Grumo Nevano (NA) il, in regime di comunione legale di beni, viene assegnata (quale socio di cooperativa edilizia) dalla Società "Cooperativa Edilizia arl Regione Campania n. 142", la proprietà superficaria dell'immobile riportato in catasto fabbricati al foglio1, p.lla 225, sub 94 – atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del notaio Monda Alfonso rep. 58189, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli il 17.01.1990 ai nn° 2257/2722;

Per una corretta verifica dei dati contenuti nel titolo di assegnazione di proprietà superficaria e nelle risultanze ipotecarie, relativi al periodo ultraventennale di riferimento, si rimanda agli allegati e a quanto relazionato al quesito 1, in cui si evidenzia la cronistoria dei dati catastali dell'immobile con le relative variazioni intervenute.

Risultano inesistenti difformità in ordine ai dati catastali quali foglio, particella e subalterno, per quest'ultimo tutti gli atti, visure e certificazioni riportano correttamente il sub. 94 laddove erroneamente indicato come sub. 18, è stato sistemato il tutto con la presentazione della voltura catastale.

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

L'immobile è stato realizzato dopo il 1983 come si evidenzia dalla concessione per esecuzione di lavori edili n. 2/83 del 29.07.1983; dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico III Settore Tecnico del Comune di Grumo Nevano (NA) e da quanto certificato dal responsabile del Settore è stata presentata, per l'immobile pignorato,



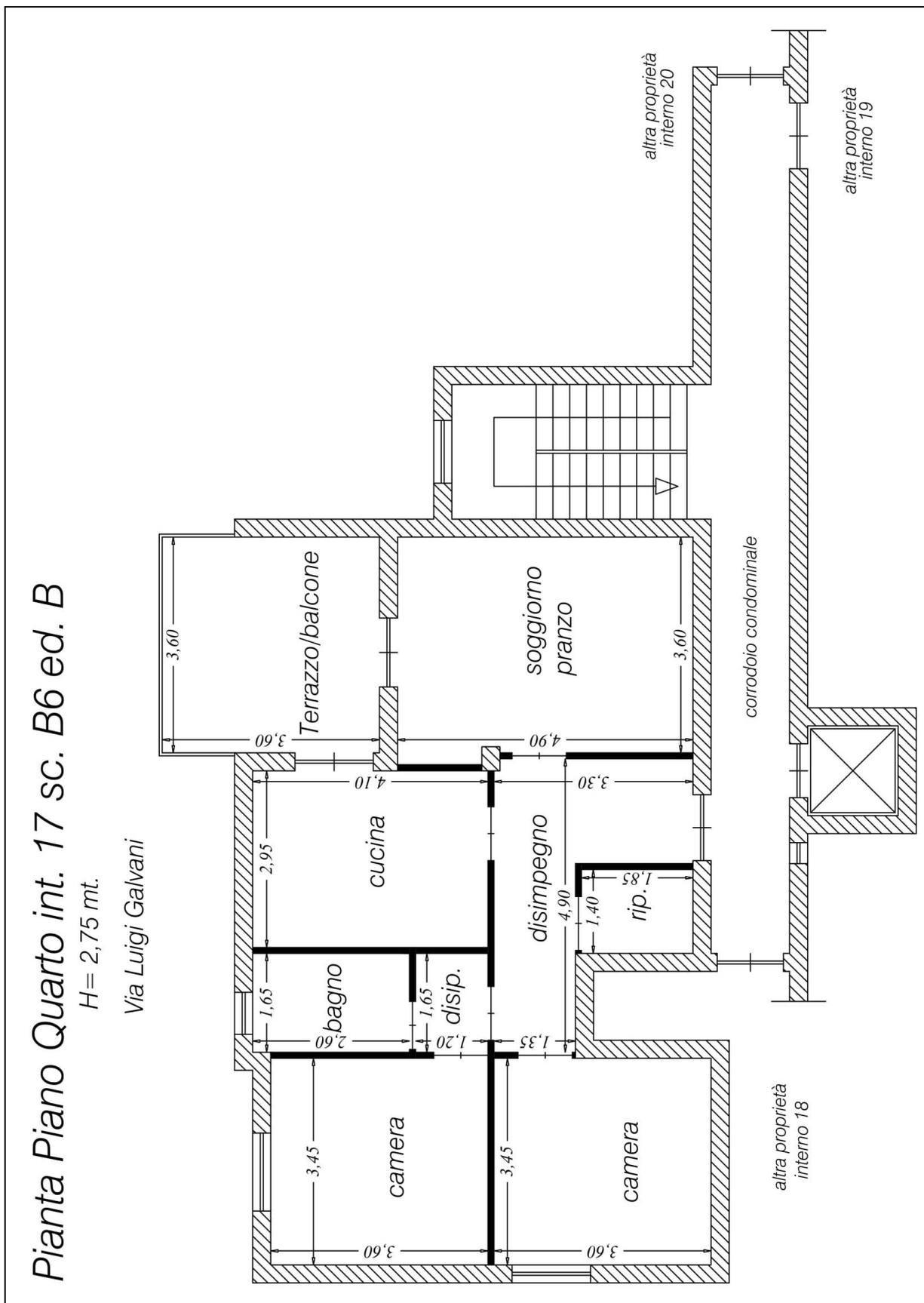
dall'Arch. nato a (NA) il quale Presidente della Cooperativa Regione Campania 142 una richiesta di rilascio di concessione edilizia per la variante alla concessione n. 47/79 del 31.10.1979 e n. 20/80 del 14.01.1980, relative alla costruzione di n. 43 alloggi in zona 167. (*Allegato 10*)

Lo scrivente esperto stimatore ha verificato l'inesistenza della dichiarazione di agibilità e acquisito il certificato aggiornato di destinazione urbanistica (*Allegato 9*).

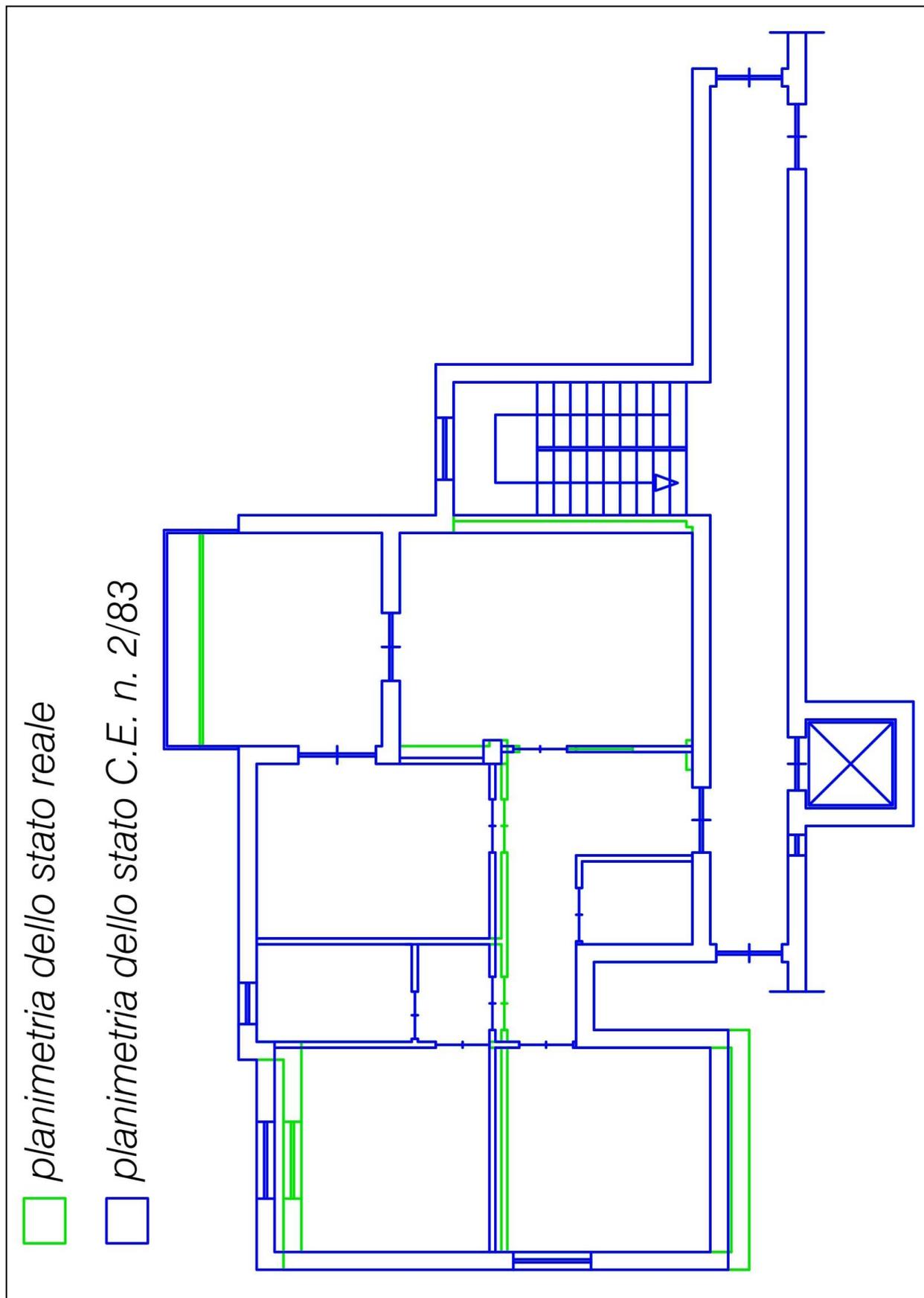
Dalla sovrapposizione della planimetria reale dello stato dei luoghi (*in verde*) - elaborata dallo scrivente a seguito del rilievo metrico effettuato in fase di primo accesso e i grafici planimetrici allegati alla concessione per esecuzione di lavori edili n. 2/83 del 29.07.1983 (*in blu*) - rielaborati dallo scrivente utilizzando la copia ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Grumo Nevano (NA) (*Allegato 10*) tenendo in considerazione le inevitabili deformazioni dovute alle copie, alla poca precisione grafica adottata in *illo tempore*, che determinano una mancanza di allineamento delle planimetrie sovrapposte, sono emerse le seguenti difformità:



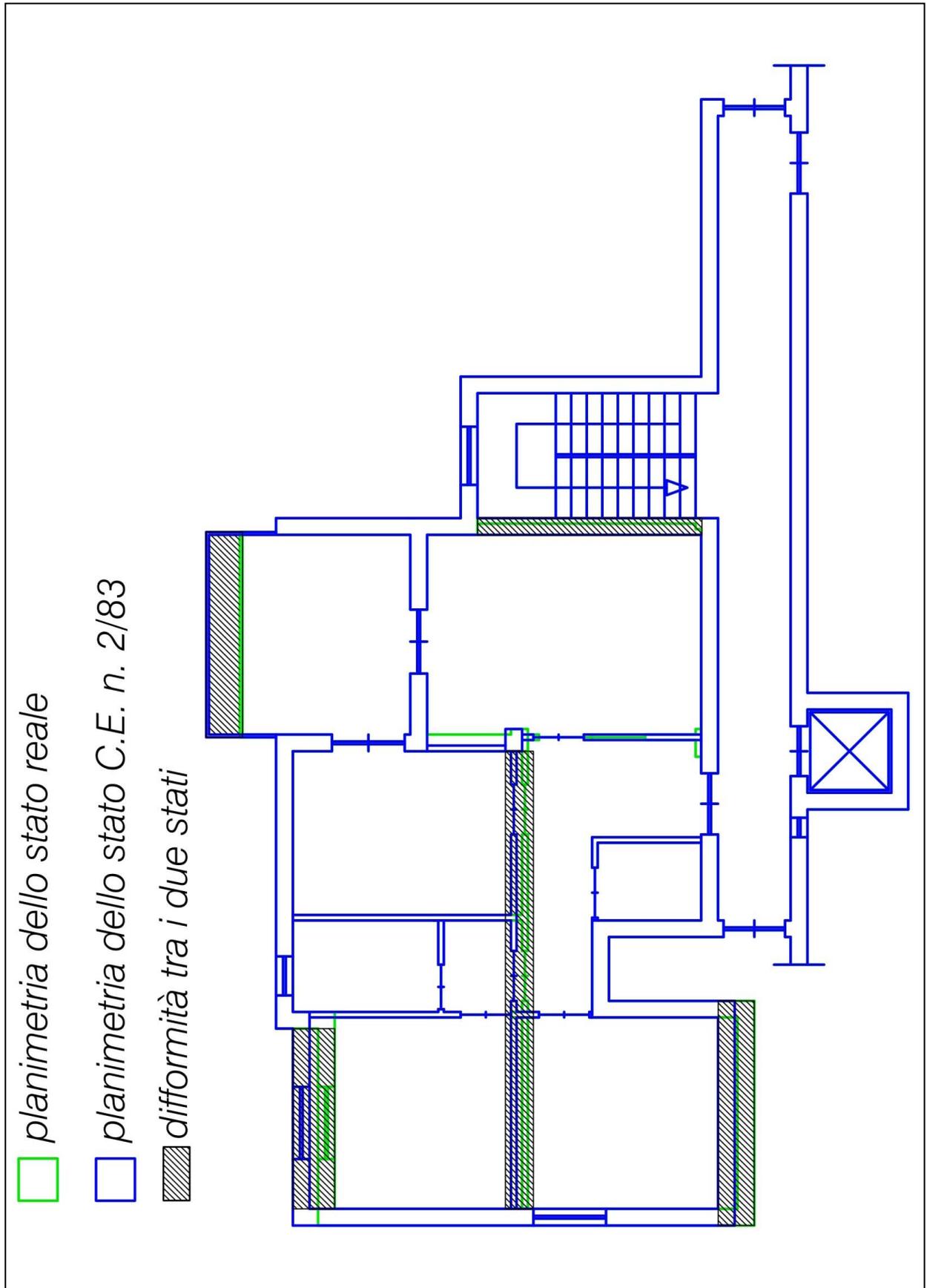
RIELABORAZIONE PLANIMETRIA DEL GRAFICO
CONCESSIONE EDILIZIA N. 2/83



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO REALE E CONCESSIONE EDILIZIA N. 2/83



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO REALE E CONCESSIONE EDILIZIA N. 2/83 CON DIFFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE



Le due camere da letto ed il terrazzo/balcone hanno dimensioni diverse tra lo stato reale e quello della C.E. n. 2/83, ciò ha determinato un diverso allineamento dei muri perimetrali esterni e di una parte delle tramezzature interne.

Le difformità urbanistico/edilizie possono essere sanate attraverso la presentazione di S.C.I.A. urbanistica in sanatoria; i costi per l'eliminazione di queste riscontrate difformità detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta, sono quantizzati in **€ 2.200** (duemiladuecentoeuro).

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

L'immobile pignorato risulta completamente abitato dal debitore e dalla moglie Sig.ra; a confermare ciò oltre alle condizioni di manutenzione in cui è stato ritrovato l'immobile in fase di primo accesso, sono anche le dichiarazioni rese liberamente dal debitore Sig. dichiarando: *"che l'immobile è attualmente occupato ed abitato dal sottoscritto e dalla moglie dall'assegnazione dello stesso immobile"*.

Sono stati acquisiti certificati di residenza storici per l'esecutato Sig. e per la moglie Sig.ra al Comune di Grumo Nevano (NA) (*Allegato 5*).

Alla luce di quanto esposto non viene quantizzato nessun canone di locazione.

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

Dagli accertamenti effettuati presso i diversi uffici preposti, per l'immobile pignorato, non è emersa l'esistenza di:

- altra trascrizione di pignoramento diversa da quella originante la presente procedura espropriativa;
- pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato;
- pendenza di procedimenti giudiziari civili relative al medesimo bene pignorato;
- diritti reali e/o personali a favore di terzi, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;



- servitù attive e passive, ne atti impositivi di servitù;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo (vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici;
- sequestri penali ed amministrativi;

Per l'immobile pignorato esiste un condominio denominato "Condominio XXIV" con Codice Fiscale: 95276840634, Via Galvani, 4 Grumo Nevano (NA), gestito dall'amministratore pro tempore Avv. con sede presso Studio Legale in Grumo Nevano alla Via Della Libertà, 3. Per l'immobile pignorato esiste un regolamento condominiale, è mancante la trascrizione dello stesso. (*Allegato 22*)

SEZIONE A: *Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.*

Nessuno

SEZIONE B: *Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVO

- ✓ ISCRIZIONE CONTRO del 04/01/2005 - Registro Particolare 35 Registro Generale 158

Pubblico ufficiale ALESSANDRO SCARNECCHIA Repertorio 9436/1985 del 25/01/1985

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in GRUMO NEVANO(NA)

SOGGETTO DEBITORE

..... nato a Grumo Nevano (NA) il

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 243 del 1985

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 2550 del 05/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 7027 del 26/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
-
- ✓ ISCRIZIONE CONTRO del 26/02/2008 - Registro Particolare 2127 Registro Generale 11671
- Pubblico ufficiale ALFONSO MONDA Repertorio 40124 del 23/02/1988
- IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- Immobili siti in GRUMO NEVANO (NA)
- SOGGETTO DEBITORE
- nato a Grumo Nevano (NA) il
- Formalità di riferimento: Iscrizione n. 784 del 1988
- Documenti successivi correlati: Annotazione n. 7029 del 26/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
-
- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 09/08/2019 - Registro Particolare 32175 Registro Generale 41280
- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 5810 del 13/05/2019
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Immobili siti in GRUMO NEVANO (NA)
- Nota disponibile in formato elettronico allegata
-
- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2021 - Registro Particolare 31928 Registro Generale 42868
- Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6660 del 22/07/2021
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Immobili siti in GRUMO NEVANO (NA)



Nota disponibile in formato elettronico allegata

Il costo per la cancellazione di tali formalità pregiudizievoli è stimato in **€ 500** cadauno.

DIFFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIE

Le due camere da letto ed il terrazzo/balcone hanno dimensioni diverse tra lo stato reale e quello della C.E. n. 2/83, ciò ha determinato un diverso allineamento dei muri perimetrali esterni e di una parte delle tramezzature interne.

I costi per la regolarizzazione di tali difformità ammontano a **€ 2.200** sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta come riportato nel quadro sinottico alla risposta del quesito n. 12.

DIFFORMITÀ CATASTALI

Le difformità riscontrate sono state relazionate alla risposta del quesito n. 3, vengono di seguito riportate:

- mancanza degli allineamenti interni e perimetrali;
- inesattezza delle misure interne ed esterne.

I costi per la regolarizzazione di tali difformità ammontano a **€ 1.000** sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta come riportato nel quadro sinottico alla risposta del quesito n. 12.

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

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale e non vi è stato né vi è provvedimento di declassamento; dagli accertamenti effettuati presso i diversi Uffici preposti, per l'immobile pignorato, non è emersa l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). (*Allegato 9*)



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

Dagli accertamenti effettuati presso i diversi uffici preposti, per l'immobile pignorato, non è emersa l'esistenza di canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. (*Allegato 9*)

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

Dalle ricerche fatte presso gli uffici preposti, in particolar modo presso l'Avv. Cappa Giovanni quale amministratore protempore, a conferma di quanto dichiarato, in fase dei vari sopralluoghi, si evidenzia che:

1. Esistono spese fisse di gestione e manutenzione (come spese condominiali);
2. Non esistono spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
3. Non esistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. Esiste procedimento giudiziario in corso: ossia l'attuale procedura di pignoramento, i cui costi, sono quantizzati alla risposta del quesito n. 8.

L'ammontare delle spese ai punti 1., 2., 3., come da dichiarazione dell'Avv.
quale amministratore protempore è di € 0 (zeroeuro) (*Allegato 22*)

QUESITO n. 12: **procedere alla valutazione dei beni.**

Per rispondere al seguente quesito in primis vengono calcolate, facendo riferimento alla planimetria dello stato reale dei luoghi redatta dal sottoscritto Esperto Stimatore sulla base dei rilievi metrici effettuati in fase di primo accesso (*Allegato 10*) e a tutte le superfici dell'immobile pignorato quali: la Superficie Utile Residenziale (SUR), la Superficie Non Residenziale (SNR), la Superficie Lorda (SL) ed, infine, la "Superficie



Convenzionale Vendibile” o “Superficie Commerciale” (SC) ricavata mediante l’applicazione dei coefficienti di ponderazione (k), espresse in mq. La Superficie Commerciale è calcolata secondo i criteri dettati dal DPR 138 del 1998 e secondo il Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare Allegato 2, inglobando nella Superficie Utile Residenziale anche l’area sulla quale insistono i muri d’ambito e la metà dell’area sulla quale insistono le murature a confine con le parti condominiali (scale, ascensori, androni, ecc.) o a confine con altre unità immobiliari; qualora i muri d’ambito superassero lo spessore di 50 cm, qualsiasi sia lo spessore, si considereranno di 50 cm. Nel computo della Superficie Commerciale vengono considerati anche gli spazi occupati dai mezzi di collegamento verticale quando questi sono ad esclusivo servizio dell’unità immobiliare; all’uopo sarà considerata la proiezione sul piano orizzontale. La Superficie Commerciale (SC) dei balconi e/o terrazzi verrà considerata pari al 30% della Superficie Lorda (SL).

LOCALE	SUR (mq) Superficie Utile Residenziale	SNR (mq) Superficie Non Residenziale	SL (mq) Superficie Lorda	K Coefficiente di Ponderazione	SC (mq) Superficie Commerciale
INGRESSO/DISIMPEGNO	9,00	-	10,19	1,00	10,19
CUCINA	12,09	-	13,55	1,00	13,55
SOGGIORNO/PRANZO	18,39	-	20,60	1,00	20,60
BAGNO	4,29	-	4,96	1,00	4,96
CAMERA DA LETTO (Letto 1)	12,94	-	14,62	1,00	14,62
CAMERA DA LETTO (Letto 2)	11,56	-	12,96	1,00	12,96
DISIMPEGNO	2,31	-	2,63	1,00	2,63
RIPOSTIGLIO	2,30	-	3,28	1,00	3,28
TERRAZZO/BALCONE	-	10,80	12,34	0,30	3,70
TOTALE	72,88	10,80	95,13	-	86,49

La stima dell’immobile pignorato ossia la ricerca del valore di mercato considerato come: *“l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da*



fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti" viene fatta considerando il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Esso è uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate dal Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa; costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale ed un punto di riferimento per i valutatori italiani. Si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale ed internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti ed i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali. Gli standard internazionali di riferimento del Codice sono: IVS (International Valuation Standard); EVS (European Valuation Standard); RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors); Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14/06/2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi.

Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

Metodo del Confronto di Mercato (Sales Comparison Approach o Market Approach).

Procedimento di Capitalizzazione del Reddito (Income Capitalization Approach o stima per capitalizzazione del reddito o stima analitica o stima reddituale o metodo finanziario)

Metodo del Costo (Cost Approach).

Per la stima dell'immobile in oggetto utilizzeremo il Procedimento di Capitalizzazione del Reddito per due motivi:

1. dalle ricerche fatte non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite in quanto non ci sono immobili simili a quello da stimare oppure, se esistono, non sono stati oggetto di compravendite recenti;
2. è considerato da molti teorici un metodo di stima analitico e puntuale.



L'Income Capitalization Approach comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale.

Secondo le modalità di impostazione indicati dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

La capitalizzazione dei redditi ha due postulati:

- economico:
 - ossia un bene vale quanto rende;
- finanziario:
 - se la durata del bene (e del flusso dei redditi) è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene;
 - se la durata presunta del bene (e del flusso dei redditi) è illimitata, il valore del bene equivale all'accumulazione iniziale delle annualità per un numero infinito di anni.

Volendo esprimere il tutto analiticamente, la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che l'immobile può fornire, cioè il valore V_m , è:

$$V_m = a * (q^n - 1) / r q^n$$

a = l'annualità di reddito che si può trarre dall'immobile;

n = gli anni di vita utile

r = il tasso di rendimento settoriale

$$q = 1 + r$$



Se n diventa molto grande, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V_m = a/r$$

detta *formula di capitalizzazione del reddito*.

Calcolo del valore locativo:

la seguente tabella sinottica riporta i valori locativi in euro al mq, per la zona del Comune in esame, forniti da differenti soggetti intervistati; è da tenere presente che i dati forniti non sono eccessivi per la carenza di compravendite e locazioni di immobili simili:

VALORI LOCATIVI AL MQ PER IMMOBILI SIMILARI			
SOGGETTO CONSULTATO	VALORE MINIMO (€)	VALORE MASSIMO (€)	VALORE MEDIO (€)
Tecnoimmobiliare 7 S.R.L. Affiliato Tecnocasa Grumo Nevano	2,00	2,50	2,25
Thesis Immobiliare Srl Grumo Nevano	1,90	3,00	2,45
CasaPlatinum Servizi Immobiliari Grumo Nevano	2,00	3,00	2,50
Agenzia Immobiliare Re/Max Intesa Grumo Nevano	2,00	2,50	2,25
Immobiliare Casa Campania Grumo Nevano	1,80	2,20	2,00
Finitalia Multiservice Grumo Nevano	1,50	2,50	2,00
Ufficio Tecnico Comune di Grumo Nevano (NA)	2,00	2,80	2,40
Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate	1,90	2,90	2,40
Borsino Immobiliare di Napoli	1,44	2,40	1,92
Liberi Professionisti operanti in Napoli e provincia	2,00	3,00	2,50
Valore medio di locazione mensile unitario			2,267



Il valore locativo da calcolare deve tener conto di alcuni fattori correttivi propri dell'immobile in esame, quali: la qualità dei materiali costruttivi impiegati, il grado di rifinitura, lo stato degli impianti, lo stato di manutenzione dell'involucro edilizio e degli ambienti interni, la posizione altimetrica, lo stato locativo, ecc. (valore locativo al mq ragguagliato).

Si applicano i seguenti fattori correttivi di merito:

STATO LOCATIVO	100%
POSIZIONE ALTIMETRICA	+5%
STATO DI CONSERVAZIONE	0%
LUMINOSITÀ	+5%
ESPOSIZIONE E VISTA	0%
VETUSTÀ (20-40 ANNI)	0%
RISCALDAMENTO	-5%

VALORE LOCATIVO MENSILE UNITARIO AL MQ RAGGUGLIATO = € 2,380

Dal prodotto tra la Superficie Commerciale ed il valore locativo annuo al mq ragguagliato, si ottiene il valore locativo dell'immobile in esame e quindi l'annualità di reddito lordo ritraibile **a**. Questo valore deve essere ridotto detraendo le spese necessarie, quali a titolo puramente esemplificativo: eventuali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, servizi, assicurazioni, improduttività, amministrazione, imposte, tasse varie, ecc., che possiamo complessivamente stimare, in accordo con quanto riportato in bibliografia, pari a circa il 20% ed ottenere così il reddito annuo netto.



VALORE LOCATIVO ANNUO NETTO AL MQ = € 2,380 x 12 mesi = € 28,56 – 20% = € **22,848**

Calco del tasso di capitalizzazione netto **r**.

La scelta del tasso di capitalizzazione **r** è frutto di un'accurata indagine statistica (*Nomisma*, uno dei principali istituti privati di ricerca economica a livello nazionale ed europeo, il cui *Osservatorio sul Mercato Immobiliare* rappresenta un punto di riferimento per tutti gli addetti del settore. *Soloaffitti.com* leader nel settore del mercato locativo italiano. *Immobiliare.it* portale leader in Italia negli annunci immobiliari online. *Casa24.ilsole24ore.com*, de *Il Sole 24 Ore. Manuale di estimo immobiliare*, di G. Turola. *Il Sole 24 Ore*), secondo la quale:

- i fondi agricoli hanno rendimenti bassissimi, al massimo aggiranti intorno all'1,5 – 2%;
- i fabbricati residenziali non locati ad equo canone hanno rendimenti intorno al 2-4%, ma il dato può essere decisamente superiore in funzione dell'ubicazione dell'immobile; generalmente, i valori previsti variano anche a seconda delle dimensioni del centro abitato, nei centri di grandi dimensioni si va da un minimo di 0,50% ad un massimo di 4,50%; nei centri di medie dimensioni si va da un minimo di 1,50% ad un massimo di 5,50%; , nei centri di limitata dimensione si va da un minimo di 2,00% ad un massimo di 6,00%;
- il settore terziario (servizi alberghieri, di ristorazione e di intrattenimento), dopo un periodo di boom in cui i rendimenti hanno toccato punte molto significative, ha subito successivamente una riduzione ed attualmente si attesta intorno al 6-9%, con una maggiore contrazione per i servizi di ristorazione di tipo tradizionale.

A partire da un valore iniziale ottenuto come opportuna media in considerazione delle dimensioni del centro abitato e dai dati ricavabili per esempio dall'OMI e dal borsino immobiliare ed effettuando una serie di incrementi o decrementi derivanti dal giudizio attribuito a diverse caratteristiche quali: centralità rispetto al centro urbano,



presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale, qualificazione dell'ambiente esterno, livello di inquinamento ambientale, presenza di verde, disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio, caratteristiche di panoramicità, caratteristiche di prospicienza e di luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti, grado di rifinitura interna ed esterna, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, età dell'edificio, possibilità di dilazioni nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a:

$$r = 2,40\%$$

Applicando la formula di capitalizzazione del reddito in forma tabellare sinottica, si ha:

Superficie Commerciale SC	a	r	V
86,49	1.976,12	2,40%	82.338,33

quindi il Valore Venale dell'immobile in c.t. è:

$$V = \text{€ } 82.000,00$$

(ottantaduemilaeuro)

Il valore venale dell'immobile pignorato, riportato al mq (€/mq 951,99), rientra nel range dei valori di compravendita immobiliare espressi, per zona omogenea, dall'Agenzia delle Entrate (*Allegato 11*) e non si discosta di molto dal valore riportato dal Borsino Immobiliare di Napoli (*Allegato 11*). Questi sono un utile riferimento per tutti gli operatori del settore immobiliare in quanto basati su indagini effettuate sul territorio che prendono in considerazione fonti accreditate quali: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente



l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria.

La seguente tabella sinottica mostra come il valore venale calcolato dell'immobile pignorato, riportato al mq, rientra nei range.

VALORI DI MERCATO AL MQ PER IMMOBILI SIMILARI			
SOGGETTO CONSULTATO	VALORE MINIMO (€)	VALORE MASSIMO (€)	VALORE MEDIO (€)
Tecnoimmobiliare 7 S.R.L. Affiliato Tecnocasa Grumo Nevano	800	1.000	900
Thesis Immobiliare Srl Grumo Nevano	800	1.050	925
CasaPlatinum Servizi Immobiliari Grumo Nevano	900	1.100	1.000
Agenzia Immobiliare Re/Max Intesa Grumo Nevano	900	1.000	800
Immobiliare Casa Campania Grumo Nevano	950	1.000	825
Finitalia Multiservice Grumo Nevano	950	1100	1.025
Ufficio Tecnico Comune di Grumo Nevano (NA)	900	1100	1.000
Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate	610	930	770
Borsino Immobiliare di Napoli	564	1.253	908
Liberi Professionisti operanti in Napoli e provincia	800	1.000	900
TOTALE VALORE MEDIO AL MQ			905

È possibile quindi ritenere congrua la valutazione di stima dell'immobile pignorato.

QUADRO RIASSUNTIVO



Superficie Commerciale SC	86,49
Valore Venale al mq	€ 951,99
Valore Venale dell'immobile (in c.t.)	€ 82.000,00

Il valore Venale dell'immobile così calcolato, viene sottoposto a degli adeguamenti come riportato in tabella, tali da ottenere il valore finale dell'immobile da porre come prezzo a base della vendita; sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, in considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, viene applicata una riduzione rispetto al valore di mercato, che si ritiene congrua stimare nella misura del 10%.

Valore Venale dell'immobile (in c.t.)	€ 82.000,00
Costi di regolarizzazione difformità urbanistico/edilizie	-€ 2.200,00
Costi di regolarizzazione difformità catastali	-€ 1.000,00
Costi per cancellazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	non detratti
Spese condominiali insolute	inesistenti
Costi di verifica e redazione della certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08	-€ 2.000,00
Costi per redazione del certificato APE	-€400,00
Riduzione per differenze tra libero mercato e vendita forzata compresa nell'intervallo [10% ÷ 20%] (-10%)	- € 8.200,00



VALORE VENALE ADEGUATO (in c.t.)	€ 68.000,00
----------------------------------	-------------

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

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura, non può essere materialmente separato di una porzione di valore esattamente pari alla quota; l'immobile è stato considerato quale LOTTO UNICO.

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

Dalle ricerche fatte presso gli uffici preposti si evidenzia che la residenza anagrafica del debitore, alla data del pignoramento e alla data del 05.07.2021 è: Comune di Grumo Nevano provincia di Napoli alla Via L. Galvani n° 4 (*come da certificato di residenza storico Allegato 5*); sussistendo un rapporto di coniugio del debitore (*come da certificato di matrimonio per estratto Allegato 6*) è stato acquisito, allegato alla presente, il certificato di matrimonio per estratto presso il comune di Frattamaggiore (NA), luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, dal quale si evince l'esistenza di annotazione al margine indicante che il regime patrimoniale prescelto è: ***comunione dei beni.***

Della presente relazione di stima fanno parte integrante i seguenti allegati:

1. VERBALE PRIMO ACCESSO;
2. RILIEVO FOTOGRAFICO;
3. ISPEZIONE IPOTECARIA;
4. ATTO DI ASSEGNAZIONE PROPRIETÀ SUPERFICIARIA;
5. CERTIFICATI DI RESIDENZA STORICI (.....,);



6. CERTIFICATO DI MATRIMONIO PER ESTRATTO (.....);
7. VISURE CATASTALI ATTUALI E STORICHE;
8. SCHEDE INFORMATIVA (Sez. C, punto 3 delle Linee Guida);
9. CERTIFICATO COMUNE DI GRUMO NEVANO (NA) 3° SETTORE TECNICO;
10. CONCESSIONI EDILIZIE n. 47/79, 20/80, 2/83 con grafici;
11. QUOTAZIONI IMMOBILIARI;
12. FOTO SATELLITARE - SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE E AEROFOTOGRAMMETRIA - SOVRAPPOSIZIONE AEROFOTOGRAMMETRIA E FOTO SATELLITARE;
13. MAPPA CATASTALE scala 1:2000;
14. PLANIMETRIA CATASTALE CHIACCHIO fg. 1 p.lla 225 sub 94;
15. RIELABORAZIONE PLANIMETRIA CATASTALE Foglio 1 Part.225 SUB 94;
16. RIELABORAZIONE PLANIMETRIA STATO REALE Foglio 1 Part.225 SUB 94;
17. RIELABORAZIONE PLANIMETRIA CONCESSIONE EDILIZIA 02-1983 Foglio 1 Part.225 Sub 94;
18. SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E REALE;
19. SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE E REALE CON DIFFORMITÀ;
20. SOVRAPPOSIZIONI REALE E C.E. 02-1983;
21. SOVRAPPOSIZIONE REALE E C.E. 02-1983 CON DIFFORMITÀ;
22. CERTIFICAZIONI AMMINISTRATORE PRO TEMPORE “Avv.”;
23. ATTESTAZIONE DI INVIO DELLA RELAZIONE DI STIMA AL CREDITORE E AL DEBITORE (come previsto al punto 8, Sez. C Linee Guida);
24. COMUNICAZIONE DEL LEGALE DEL CREDITORE (come previsto al punto 14, Sez. B Linee Guida);



Il Consulente Tecnico Esperto Stimatore ritiene, con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. Dott. Antonio Cirma per qualsiasi chiarimento.

03.05.2022

Il Consulente
Arch. TOBIA GAETA

