

TRIBUNALE DI NAPOLI -V SEZIONE CIVILE RELAZIONE DI STIMA R.G.E. 712/2019 G.E. dott. MANERA

Bene sito in Napoli- in Piazza CAVOUR - **AVV F.6 p.lla 195 sub.24** (ex.4 e 5) cat. C/1



INQUADRAMENTO URBANISTICO



Esperto Stimatore e CTU Arch. Lucia Trapanese

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 3963

Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale settore Civile al n. 6814/87 Iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale settore Penale al n. 210/04

Iscritta all'Albo dei Periti della Procura di Napoli al n. 144/15

Specializzata in "Progettazione Urbana" e Perfezionamento in "Urbanistica Comunale" Iscritta all'Organismo di mediazione MEDI

Docente del MASTER di II Livello in Urbanistica Forense della FEDERICO II

Mail lucia.trapanese@archiworldpe.it

PREMESSA

Nella causa civile

notata con R.G. 712/2009, il G.E., dispose la nomina in qualità di E.S. dell'arch. Lucia Trapanese, che redigeva relazione successivamente, quivi integrata a seguito di Certificazione Notarile aggiornata al **26 maggio 2022 (riportante i dati identificativi dei beni alla nota di trascrizione del pignoramento e l'identificazione catastale attuale)** e della richiesta delle seguenti precisazioni:

- a.) dica se, alla data del pignoramento, il bene in esso descritto, così come identificato **catastralmente, corrispondesse a quello di proprietà dell'esecutato**, soffermandosi, in particolare, su quanto desumibile dal titolo di acquisto di quest'ultimo e raffrontandolo alle risultanze ipocatastali;
- b.) dica se la stima dell'immobile debba essere decurtata in relazione ai costi di eventuale CILA per la fusione dei cespiti pignorati;
- c.) dica, infine, se la nota di trascrizione dell'accettazione di eredità di xxx presenti i requisiti previsti dalla legge;



CAPITOLO 0 PROVENIENZA ANTIVENTENNALE DEL BENE

adempimenti ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e di seguito indicati:

RELAZIONE NOTARILE - AGGIORNATA - AL 26 MAGGIO 2021**Notaio Lucia BUONO, si ricava****A) DEBITORE ESECUTATO:****B) BENI DIRITTI OGGETTO DELL'ESECUZIONE****a) dati identificativi del bene relativi alla nota di trascrizione del pignoramento:**

Immobile 1:

- Comune F839 -Napoli, catasto Fabbricati, sez. STE Foglio 6, p.lla 195 sub. 4, natura C/1-Negozi o botteghe, piazza Cavour 136 137, consistenza mq. 21;

Immobile 2:

- Comune F839 -Napoli, catasto Fabbricati, sez. STE Foglio 6, p.lla 195 sub. 5, natura C/1-Negozi o botteghe, piazza Cavour 136 /137, consistenza mq.18;

b) identificazione catastale attuale

- Catasto fabbricati: Comune di Napoli, **sez. STE foglio 6, mappale n. 195, sub. 24,** piazza conte Camillo Benzo di Cavour n. 136 n. 137, piano T, zona censuaria 7, cat. C/1, cl.7 cons. mq. 36 superficie cat. tot. Mq. 49R.C. 723,25, per la piena proprietà in ditta

Si precisa che la porzione immobiliare attualmente rappresentata in catasto Fabbricati del Comune di Napoli sez. STE con il sub. 24 della p.lla 195 f.6 risulta generata dalla fusione dei progressi subalterni 4 e 5 della p.lla 195 f.6) giusta denuncia di variazione per fusione depositata in catasto in data 28 maggio 2018 p.llo n. NA0160022, come risulta da visura catastale storica dell'unità immobiliare che si allega).

C) PROVENIENZA

1) l'immobile nella sua originaria consistenza, risultava pervenuto al debitore in virtù di:

- Vendita, per 1/17 (un diciassettesimo) ciascuno in solido per la piena proprietà, da:
- ...),

Con Atto rogato dal notaio Alessandra Del Balzo in data 19 dicembre ,
trascritto il **10 gennaio**

Si precisa che:

-sia nell'atto di compravendita che nella corrispondente nota di trascrizione i dati indicativi catastali delle porzioni immobiliari in oggetto vengono indicati come f. 8 p.lla 195 sub. 4 e foglio 6 p.lla 195 sub. 5, e dunque erroneamente si riporta il foglio catastale in ordine al sub4, tuttavia non risulta in catasto alcun immobile censito alla sez. STE con il sub. 4 p.lla 195 f. 8.

REGIME PATRIMONIALE

Dalla nota di trascrizione del citato atto di compravendita ricevuto dal Notaio Alessandra Del Blazo in data 19 dicembre 1996 risulta che (1968) all'epoca dell'acquisto su citato era celibe. Inoltre dall'estratto di matrimonio del



debitore esecutato esibito in copia dal richiedente risulta che questi ha contratto matrimonio in data

2) ai venditori tutti come sopra generalizzati, le porzioni in comune di Napoli, riportate in C.F. alla sez. STE f.6 p.lla 195 sub. 4 e 5, pervennero in virtù di successione legittima in morte di deceduta il (denuncia di xxxx successione registrata a Napoli il e trascritta il 30 novembre).

Detta eredità, in virtù di vendite relative ad altri immobili facenti parte anche essi dell'asse ereditario relitto da è stata tacitamente accettata dagli eredi, e in relazione a dette vendite risultano presso la conservatoria di Napoli 1 eseguite le seguenti trascrizioni di accettazione tacita di eredità in morte di e in favore dei su indicati venditori

eseguite in data 23 febbraio con i nn. xxx

(rispettivamente scaturenti dai seguenti atti a rogito del notaio Del Blazo: atto del 18 settembre rep. ,

3) Alla de cuius S, detti immobili pervennero in virtù di successione al proprio coniuge (nato a), apertasi in data, xxx

giusta denuncia di successione n. vol 1518, tras. il 16 luglio ai nn. xxx

Si precisa che:

-risulta trascritta a Napoli 1 con nota in data 2, l'accettazione

TACITA DELL'EREDITA' relitta da da parte dei sig.ri: xxx

, xxx

, tutti come innanzi generalizzati,

in quanto la sig. xx, cui l'eredità in morte di era stata devolta,

è deceduta prima della vendita dei cespiti in oggetto (vendita conclusa con l'atto ricevuto dal notaio Alessandra Del Blazo in data 19 dicembre 1996), e senza aver compiuto alcun atto di disposizione di tali beni immobili ereditati che risulti trascritto nei RR.II.;

-Che nell'ipotesi di decesso del chiamato all'eredità,

-Che non la abbia ancora accettata, espressamente o tacitamente, il diritto di accettare si trasmette ai chiamati all'eredità di questi ex art. 479 c.c. (trasmissione di diritto di accettazione):

-che i soggetti costituitisi quali venditori nel richiamato atto di vendita ricevuto dal notaio Alessandra Del Blazo in data 19 dicembre 1996, tutti innanzi indicati r generalizzati, quali trasmissari della delazione dell'eredità di in favore della loro dante causa a

titolo universale signora xxx ex art. 479 c.c., hanno posto in essere un atto

riconducibile alla previsione di cui all'art. 476 c.c., rivestito di forma idonea alla trascrizione;

-che pertanto in forza di detto atto di compravendita ricevuto dal notaio Alessandra Del Blazo in data 19 dicembre 1996, risulta trascritta l'accettazione tacita delle eredità devoluta da

ai soggetti eredi di xxx e, in quanto tali, trasmissari della delazione in morte dello stesso

4) In merito alla ulteriore provenienza degli immobili pervennero al , fu in virtù di atto a rogito del Notaio Cimmino in data 28.08.1939, tras. il xx ai

nn. xxx, con il quale i germani

procedevano alla divisione dei beni ereditati dalla madre deceduta in N(p.ta il 21.06. ai nn.

e relativo testamento olografo ricevuto il ,



p.to con verbale del Notaio Roberto Sanseverino il , reg. a
al n. volume e tras. il .xxxx

Ist. n. 12 dep. 28/11/2022

D) TRASCRIZIONI:

***** Trascrizione nn.** –del pignoramento emesso dalla Corte di Appello di Napoli con sede in Napoli in data 27 maggio 2 a favore della società e per la piena proprietà e contro gravante sopra l'intera proprietà di cui alla lettera a)

***** Iscrizione nn.** di ipoteca volontaria a garanzia di cambiali per l'importo complessivo di euro 66.000,00 (sessantaseimila, 00) – capitale euro 66.000,00 (sessantaseimila,00) durata 3 anni e 8 mesi, numero titoli di credito garantiti 44- scaturente da atto a rogito del notaio Francesco Tafuri di Napoli in data rep. N.

9 a favore di , xxx nata a xxx c.f. xxx

per la piena proprietà e contro , xxx nato a xxx
dicembre 1, per la piena proprietà gravante sugli immobili di cui alla precedente lettera a)

SI PRECISA che l' **Iscrizione nn.** xxxx –di Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 Dpr. 602/73, risulta annotata di cancellazione totale eseguita in data 9 giugno 2020 con n. 1512 di R.P.

VERIFICHE e INTEGRAZIONI:

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

La data di trascrizione pignoramento contro xxxx **10.07.2009**

Trasc. nn.xxxxx pignoramento emesso dalla Corte di Appello di Napoli data 27.05.2009 rep. N.xxxx a favore della società xxxx

La data di trascrizione antecedente al ventennio (compravendita) è **10/07/199**

Derivante dall'Atto del notaio Alessandra Del Blazo rep. n. xxx, del 19.12.1996

Si precisa, che la relazione risale sino alla denuncia di successione avvenuta con - testamento olografo ricevuto il - ed alla divisione tra i germani avvenuta a seguito di atto per **notar Cimmino del** , con

il quale i germani xxxx

procedevano alla divisione dei beni ereditati dalla madre fu
deceduta in xxx

L'E.S. procede alla integrazione degli atti mediante la visura catastale e la visura

Tribunale di Napoli V sez. civ. G.E. dott. Di Lonardo 712/2009
catastale storica (allegate) che si riassumono nel modo seguente:



VISURA ATTUALE CORRISPONDENTE AL SUB. 24

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2021

Data: 12/04/2021 - Ora: 19:17:40 - Fine
Visura n. T418947 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: STE Foglio: 6 Particella: 195 Sub.: 24

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons. Zona	Misto Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1	STE	6	195	24	7		C/1	7	36 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 733,24	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2015 protocollo n. NA0153060 in atti del 29/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 45033/2019
Indirizzo		PIAZZA CONTE CAMILLO BENSIO DI CAVOUR n. 136 n. 137 piano T, + Refebato con prot. n. NA01/403/2019 del 21/04/19										
Notifica		Partita Mod.58										
Annotazioni		di studio - classamento - rendita verificati (3 n. 70194)										
IN FLS IALCO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1									[1] Proprietà			

Mappali Terreni Controllati
Codice Comune F839 - Sezione - Foglio 6 - Particella 191

Ucità immobiliare n. 1 Tuboni canali Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

VISURA STORICA CORRISPONDENTE ALL'ATTUALE SUB.24

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/04/2021

Data: 12/04/2021 Ora: 19:10:23 Segue
Visura n. 1418194 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: STE Foglio: 6 Particella: 195 Sub.: 24

IN FLS IALCO

1	CASTALDO Guarcino nato a NAPOLI il 5/12/1968	CSTGTR65T21F839C*	D Proprietà
---	--	-------------------	-------------

Unità immobiliare dal 27/05/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons. Zona	Misto Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1	STE	6	195	24	7		C/1	7	36 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 733,24	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2019 protocollo n. NA0153060 in atti del 27/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 45033/2019
Indirizzo		PIAZZA CONTE CAMILLO BENSIO DI CAVOUR n. 136 n. 137 piano T, dichiarato con prot. n. NA01/403/2019 del 21/05/19										
Notifica		Partita Mod.58										
Annotazioni		di studio - classamento - rendita verificati (3 n. 70194)										

Mappali Terreni Controllati
Codice Comune F839 - Sezione - Foglio 6 - Particella 191

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons. Zona	Misto Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1	STE	6	195	24	7		C/1	5	36 m ²	Totale: 49 m ²	Euro 433,66	FUSIONE del 24.05.2014 protocollo n. NA0160222 in atti del 20/05/2018 FUSIONE (n. 43784/17/2013)
Indirizzo		PIAZZA CONTE CAMILLO BENSIO DI CAVOUR n. 136 n. 137 piano T										
Annotazioni		classamento e rendita proposta (D.M. 70194)										



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/04/2021

Data: 12/04/2021 - Ora: 19.15.23 Fmc

Visura n.: T118184 Page 2

Situazione degli intestati dal 18/05/2018

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERATI (1) Proprietà
1	FUSIONE del 28/05/2018 protocollo N.63.0892 in attu del 50/53/30.9 Revo. situazione FUSIONE (L. 52244/1/2018)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originali del precedente:

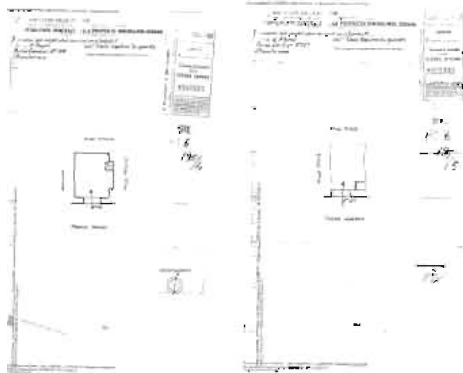
- sezione urbana STE foglio 6 particelle 195 subalterno 1
- sezione urbana STE foglio 6 particelle 195 subalterno 4
- sezione urbana STE foglio 6 particelle 195 subalterno 3
- sezione urbana STE foglio 6 particelle 195 subalterno 5

Unità immobiliare n. 1

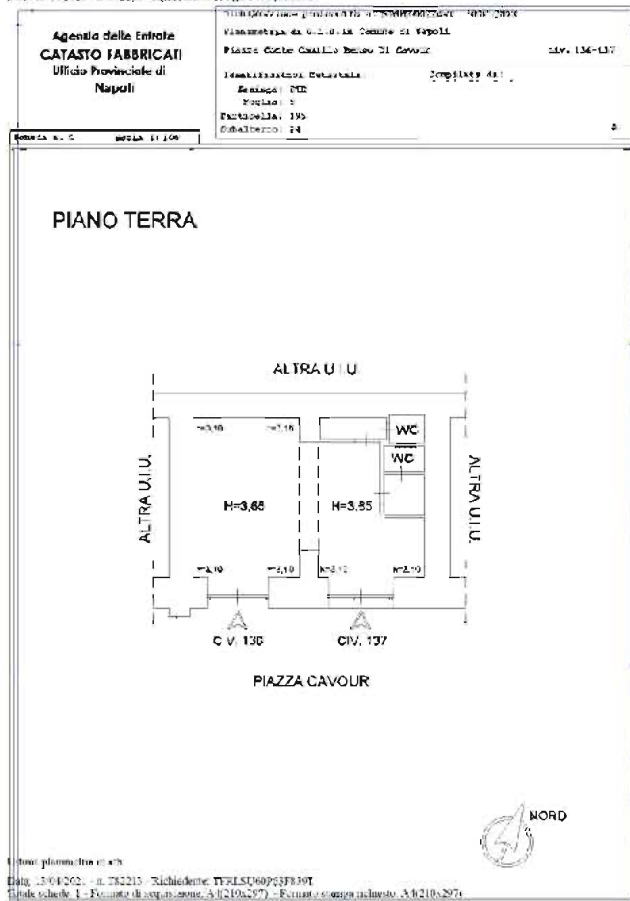
Tributi erariali Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Data: 12/04/2021 - n. 282213 - Richiedente: TFRLSU60P93FR91E



...
 ...
 ...
 ...
 ...

Data: 12/04/2021 - n. 282213 - Richiedente: TFRLSU60P93FR91E

...
 ...
 ...
 ...
 ...

VISURA STORICA AL 16/12/2020 del sub. 4 (con tutti i passaggi di proprietà)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Data: 16/12/2020 - Ora: 16:47:30 Segue

Visura n. T291844 Pag. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/12/2020

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: T839) Provincia di NAPOLI
Catasto Tabellari	Sez. Urb.: STE; Foglio: 6 Particella: 195 Sub.: 4

Unità immobiliare soppressa dal 16/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						REDDITO	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cata.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale			
1	STP	6	195	4									POSIZIONE del 25/05/2018 protocollo n. NA0160079 in atti dal 10/09/2018 POSIZIONE in 02/08/2020

La soppressione in originale si è verificata a seguito immobiliare:
- Sez. Urb.: STE; Foglio: 6; Particella: 195 sub.: 4
- Sez. Urb.: STE; Foglio: 6; Particella: 195 sub.: 4

Mappali (Sez. Catastrale)
Sez. Urb.: F&S - Sezione - Foglio 102 - Particella 251

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						REDDITO	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cata.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		
1	STL	6	195	4	7		C/1	5	21 m ²	Totale: 28 m ²	Euro 311,37	Collocazione del 09/11/2015 - Informatizzato in visura e dei dati di struttura
Indirizzo		PIAZZA CONTE CAMMILLO RENSO PI CASORIA n. 156 piano T										
Rendita		Foglio		Particella		Foglio		Rendita		Rendita		



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Data: 16/12/2020 - Ora: 16:47:38 Segue

Visura n. T291844 Pag. 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/12/2020

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						REDDITO	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cata.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		
1	STP	6	195	4	7		C/1	5	21 m ²	Totale: 28 m ²	Euro 311,37	POSIZIONE del 01/01/1992 MATR. 20007 DIT. QUADR. TERRESTRE
Indirizzo		PIAZZA CONTE CAMMILLO RENSO PI CASORIA n. 156 piano T										
Rendita		Foglio		Particella		Foglio		Rendita		Rendita		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						REDDITO	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cata.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		
1	STP	6	195	4	7		C/1	5	21 m ²	Totale: 28 m ²	Euro 311,37	Informatizzato dal 01/01/1992
Indirizzo		PIAZZA CONTE CAMMILLO RENSO PI CASORIA n. 156 piano T										
Rendita		Foglio		Particella		Foglio		Rendita		Rendita		

Situazione degli interventi dal 19/12/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTORE ONERIBILI
1			PIAZZA CONTE CAMMILLO RENSO PI CASORIA n. 156 piano T
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/1996 protocollo n. 152706 Volume in atti dal 26/10/2000 Repertorio n. 54091 Regione DEL VALLE A. Sede CASORIA Repertorio n. 12625/13234	

Situazione degli interventi dal 09/10/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTORE ONERIBILI
1			PIAZZA CONTE CAMMILLO RENSO PI CASORIA n. 156 piano T
2			(1) Proprietà per 350.000 Euro al 19/12/1996
3			(2) Proprietà per 33.000 Euro al 19/12/1996
4			(3) Proprietà per 33.000 Euro al 19/12/1996
5			(4) Proprietà per 32.000 Euro al 19/12/1996
6			(5) Proprietà per 34.000 Euro al 19/12/1996
7			(6) Proprietà per 125.000 Euro al 01/01/1992
8			(7) Proprietà per 18.000 Euro al 19/12/1996
9			(8) Proprietà per 40.000 Euro al 19/12/1996
10			(9) Proprietà per 10.000 Euro al 19/12/1996
11			(10) Proprietà per 12.000 Euro al 19/12/1996
12			(11) Proprietà per 13.000 Euro al 19/12/1996



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Data: 16/12/2020 - Ora: 16:47:58 Segue

Visura n. T291844 Pag. 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/12/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTORE ONERIBILI
1			PIAZZA CONTE CAMMILLO RENSO PI CASORIA n. 156 piano T
2			(1) Proprietà per 16.000 Euro al 19/12/1996
3			(2) Proprietà per 12.000 Euro al 19/12/1996
4			(3) Proprietà per 13.000 Euro al 19/12/1996
5			(4) Proprietà per 16.000 Euro al 19/12/1996
6			(5) Proprietà per 18.000 Euro al 19/12/1996
7			(6) Proprietà per 17.000 Euro al 19/12/1996
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI CORTES) del 30/10/1993 Volume in atti dal 10/01/1993 Registrazione UR Sede NAPOLI Volume: 3422 n. 2581 del 20/02/1994 SUCCESSIONE in 12625/13234	

Situazione degli interventi dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTORE ONERIBILI
1			PIAZZA CONTE CAMMILLO RENSO PI CASORIA n. 156 piano T
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1997	

Unità immobiliare 1

Tributo catastale Euro 9,30

Visura telematica

VISURA STORICA al 16/12/2020 sub 5 (con tutti i passaggi di proprietà)



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/12/2020

Data 16/12/2020 - Ora 16:44:58 Segue
Visura n. 1296428 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: FR36) Provincia di NAPOLI
Catastro Fabbricati	Sez. Urb.: STE Foglio: 6 Particella: 195 Sub: 5

Entità immobiliare soppressa dal 30/05/2018

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Residua
1	STE	6	195	5								FUSIONE del 28/05/2018 protocollo n. NAD16002 in atti del 30/05/2018 FUSIONE di 17384/1/015,

La rappresentazione opera con vincolo di opposizione immobiliare
- Sez. urb. STE foglio 6 particella 195 sub 4
- Sez. urb. STE foglio 6 particella 195 sub 24

Mappali Terreni Catastrali
Codice Catastrale F139 - Sezione - Foglio 100 - Particella 251

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Residua
1	Urban STE	6	195	5	Zona Cens. 7	Micro Zona	Categoria C/1	Classe 4	Consistenza 18 m²	Superficie Catastrale Totale: 23 m²	Residua Fam. 266,00	Unificazione del 09/11/2015 - Trasmissione in forma di atto di opposizione

Indirizzo	PIAZZA CONTE CAMILLO BENSU DI CASOULE n. 117	
Località	Parma	Mod.59



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/12/2020

Data 16/12/2020 - Ora 16:44:58 Segue
Visura n. 1296428 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Residua
1	Urban C/ma	6	195	5	Zona Cens. 7	Micro Zona	Categoria C/1	Classe 5	Consistenza 14 m²	Superficie Catastrale	Residua Euro 266,00 L. 216,000	Unificazione del 01/01/1992 - UNIFICAZIONE DEL QUADRO CATASTRALE

Indirizzo	PIAZZA CONTE CAMILLO BENSU DI CASOULE n. 117	
Località	Parma	Mod.52

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Residua
1	Urban STE	6	195	5	Zona Cens. 7	Micro Zona	Categoria C/1	Classe 5	Consistenza 14 m²	Superficie Catastrale	Residua L. 1,665	Impianto meccanografico del 30/06/1992

Indirizzo	PIAZZA CONTE CAMILLO BENSU DI CASOULE n. 117	
Località	Parma	Mod.53

Situazione degli intestati dal 19/12/1990

N	DATANACRATY	CODICE FISCALE	DEBITTE ONERE REATI
1			10 Proprietà fino al 19/12/1990
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA OPERA IN PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE del 19/12/1990 protocollo n. 101/90 in atti del 28/12/2000 Repertorio n. 94991 Regolare DEL BALZO A. Sede CASORIA Reg. Impianto Sede COMPRAVENTO (n. 171/10/99)		

Situazione degli intestati dal 09/10/1992

N	DATANACRATY	CODICE FISCALE	DEBITTE ONERE REATI
1			(1) Proprietà per 70.1000 fino al 16/12/1992
2			(1) Proprietà per 83.1000 fino al 16/12/1992
3			(1) Proprietà per 83.1000 fino al 16/12/1992
4			(1) Proprietà per 128.1000 fino al 16/12/1992
5			(1) Proprietà per 84.1000 fino al 19/12/1990
6			(1) Proprietà per 229.1000 fino al 19/12/1990
7			(1) Proprietà per 26.1000 fino al 16/12/1992
8			(1) Proprietà per 86.1000 fino al 16/12/1992
9			(1) Proprietà per 26.1000 fino al 16/12/1992
10			(1) Proprietà per 25.1000 fino al 16/12/1992
11			(1) Proprietà per 12.1000 fino al 19/12/1990



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/12/2020

Data 16/12/2020 - Ora 16:44:59 Segue
Visura n. 1296428 Pag. 3

12			(1) Proprietà per 26.1000 fino al 16/12/1992
13			(1) Proprietà per 7.1000 fino al 19/12/1990
14			(1) Proprietà per 12.1000 fino al 19/12/1990
15			(1) Proprietà per 86.1000 fino al 16/12/1992
16			(1) Proprietà per 8.1000 fino al 16/12/1992
17			(1) Proprietà per 7.1000 fino al 16/12/1992
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA OPERA IN PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE del 09/10/1992 protocollo n. 101/92 in atti del 10/04/1993 Reg. Impianto Sede NAPOLI (n. 3522 n. 2384 del 13/02/1993) SUCCESIONE (n. 1463/1/99)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATANACRATY	CODICE FISCALE	DEBITTE ONERE REATI
1			fino al 09/10/1992
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico dal 10/09/1992		

Unità immobiliare 1 Tributi catastali Euro 6,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Valutato in Anagrafe Tributaria

DALLA ISPEZIONE IPOTECARIA PER NOMINATIVO SI RICAVA:Convenzioni: **TRAPANESE LUCIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)** Codice di Richiesta: **C00088482015**Servizio di Pubblicità Immobiliare di: **NAPOLI 1**

Dati della ricerca Ispezione Numero: del: 09/04/2021 Importo addebitato: 27,90 euro

Note individuate: 14 Annotamenti in calce individuati: 1

Cognome: Data di nascita: Comune di

Nascita: NAPOLI(NA) Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/1989 - Registro Particolare Registro Generale ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/1993 - Registro Particolare Registro Generale ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
3	<input checked="" type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/01/1997 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale ALESSANDRA DEL BALZO Repertorio ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato immagine
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/03/2002 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale PULCINI VINCENZO Repertorio ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 11/03/2002 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale PULCINI VINCENZO Repertorio IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare Registro Generale 5 Pubblico ufficiale SERV.RISC.TRIB.PROV.DI NA. GEST LINE SPA COMM.GOV. Repertorio 127 del IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 D.P.R. 602/73 COME MODIFICATO DAL D.LGS 46/99 Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1512 del 09/06/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2006 - Registro Particolare 1Registro Generale Pubblico ufficiale DENTE FRANCESCO Repertorio ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico
8	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/2007 - Registro Particolare Registro Generale 40695 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico
9	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 1- Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO C/O CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio del 04/07/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



		Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico
10	<input checked="" type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio del ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico
11	<input checked="" type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/02/2009 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio el ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico
12	<input checked="" type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UFF GIUD CORTE DI APPELLO Repertorio ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico
13	<input checked="" type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/2013 - Registro Particolare Pubblico ufficiale TAFURI FRANCESCO Repertorio IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico
14	<input checked="" type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico



DALLA ISPEZIONE IPOTECARIA SI RICAVA l'atto esecutivo cautelare di Pignoramento degli Immobili

agenzia entrate
Ufficio Provinciale di NAPOLI - Terzo Ufficio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli

Ispezione ipotecaria
Data: 26/04/2009 - Ora: 13:25:30

Fig. 1 - Foglio

Ispezione telematica

Numero: 11.11.0795 del 08/02/2009
Data Ispezione: 26/04/2009 13:25:30
Data Scadenza: 30/04/2009

Ispezione telematica

Numero: 11.11.0795 del 08/02/2009
Data Ispezione: 26/04/2009 13:25:30
Data Scadenza: 30/04/2009

Ispezione telematica

Numero: 11.11.0795 del 08/02/2009
Data Ispezione: 26/04/2009 13:25:30
Data Scadenza: 30/04/2009

Sezione A - Generalità

Denominazione

Numero: 11.11.0795 del 08/02/2009
Data Ispezione: 26/04/2009 13:25:30
Data Scadenza: 30/04/2009

Sezione C - Soggetti

A favore

Numero: 11.11.0795 del 08/02/2009
Data Ispezione: 26/04/2009 13:25:30
Data Scadenza: 30/04/2009

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altre operazioni in corso sulla stessa immobile: nessuna

agenzia entrate
Ufficio Provinciale di NAPOLI - Terzo Ufficio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli

Ispezione ipotecaria
Data: 09/04/2009 - Ora: 11:25:39

Fig. 2 - Foglio

Ispezione telematica

Numero: 11.11.0795 del 08/02/2009
Data Ispezione: 09/04/2009 11:25:39
Data Scadenza: 30/04/2009

Ispezione telematica

Numero: 11.11.0795 del 08/02/2009
Data Ispezione: 09/04/2009 11:25:39
Data Scadenza: 30/04/2009

Ispezione telematica

Numero: 11.11.0795 del 08/02/2009
Data Ispezione: 09/04/2009 11:25:39
Data Scadenza: 30/04/2009

Sezione A - Generalità

Denominazione

Numero: 11.11.0795 del 08/02/2009
Data Ispezione: 09/04/2009 11:25:39
Data Scadenza: 30/04/2009

Sezione C - Soggetti

A favore

Numero: 11.11.0795 del 08/02/2009
Data Ispezione: 09/04/2009 11:25:39
Data Scadenza: 30/04/2009

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altre operazioni in corso sulla stessa immobile: nessuna



DALLO STUDIO DELL' ATTO DI COMPRAVENDITA

Dall'atto di compravendita del notaio Alessandra DEL BALZO rep. n. 98091 racc. 10281 del 19.12. 1996 (che si allega) si ricavano i seguenti brani salienti:

*art.1) Con il presente atto, liberamente e con ogni garanzia di legge, specie per i possibili casi di evizione o molestia, i costituiti xxxx
, come*

costituiti e rappresentati, vendono e trasferiscono in favore di xxx, che accetta ed acquista la piena proprietà dei seguenti cespiti:

- locale in Napoli, alla piazza Cavour numero civ. 136, posto al P.T. sub. 4 di circa mq.21; ...*
- locale in Napoli, alla piazza Cavour civ 137, posto al P.T. sub. 5 di circa mq. 18*

CAPITOLO I

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

L'E.S. precisa che i Diritti Pignorati come emergenti dall'atto di Trascrizione del pignoramento scaturente nella procedura R.G.E. n. 712/2009 sono a carico di xxxx e son gravanti sulle seguenti unità

immobiliare site nel Comune di Napoli e precisamente:

Immobile n. 1

Comune F839 - NAPOLI (NA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana STE Foglio 6 Particella 195 Subalterno 4

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 21 metri quadri

Indirizzo PIAZZA CAVOUR 136 137 N. civico -

Immobile n. 2

Comune F839 - NAPOLI (NA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana STE Foglio 6 Particella 195 Subalterno 5

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 18 metri quadri

Indirizzo PIAZZA CAVOUR 136/137 N. civico-

L'E.S. precisa che i Diritti Pignorati riguardano l'intera proprietà dell'Immobile attualmente accatastato nel N.C.E.U. come sito in Napoli a PIAZZA CAVOUR :
SEZ. STE, Foglio 6 , p.lla 195, sub. 24, cat. C/1 cons mq. 36, sup. cat. 49





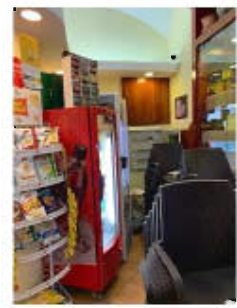
CAPITOLO II DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE (accesso)

QUESITO n.2: elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DI CUI E' PARTE IL BENE

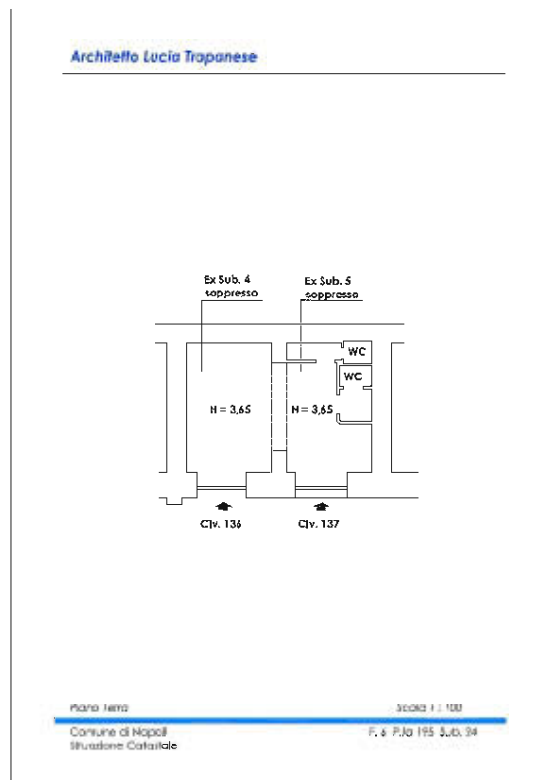
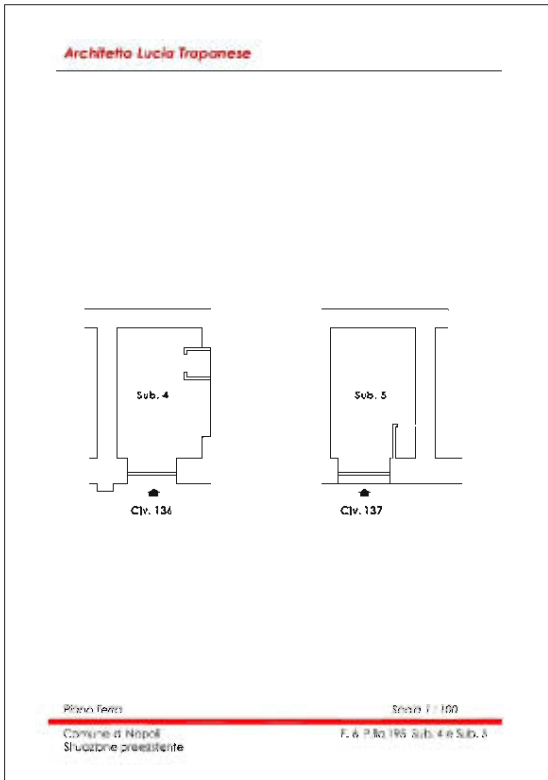
L'appartamento in oggetto è parte di un edificio in muratura portante facente parte del tessuto edilizio pre-ottocentesco. L'edificio ha un ampio portone con cortile e scalinata interna. I locali commerciali sono siti sulla sinistra guardando il portone d'ingresso. Lo stabile prospetta sulla piazza Cavour alle spalle della fermata della Metropolitana Linea 1, quindi limitrofa alla linea Metropolitana 2 ed al Museo nazionale, nonché ad un'area dotata di notevoli servizi, di infrastrutture di monumenti e di negozi al dettaglio questi siti anche nel limitrofo quartiere popolare della Sanità.

I due locali commerciali, attualmente uniti, hanno accesso diretto dalla Piazza Cavour e prospettano su un ampio marciapiede dove vi è possibile sostare e dove vi sono tavolini per la somministrazione delle bevande e dei prodotti del bar.





Locale commerciale
Retrobottega – spogliatoio e Bagno



DESCRIZIONE DEL LOCALE COMMERCIALE

LOTTO UNICO - UNITA' COMMERCIALE

Il locale commerciale, ubicato al Piano Terra, è attualmente costituito da due ambienti terranei uniti corrispondenti ai locali commerciali identificati al catasto fabbricati sez. AVV. F. 8 sub. 4 e sub. 5 contraddistinti dai civ. 136 e 137.

In data 28.05.2018 con protocollo n. NA0160022 in atti dal 30.05.20018, a seguito della fusione (n. 52284.2018) tali due locali sono stati accatastati come un unico immobile avente i seguenti dati sez. **STE., F. 6, p.lla195, sub 24.**

La attuale planimetria catastale, presente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, corrisponde con lo stato dei luoghi e le visure catastali presentando continuità, identificano correttamente l'immobile in oggetto.

Tale locale presenta due rispettivi varchi di ingresso. Presenta una copertura a volta, del tipo a vela. Il piano di calpestio comune è elevato di due gradini sull'ingresso del civ. 137 e di un gradino sull'ingresso del civ. 136 rispetto alla quota di livello dell'ampio marciapiede stradale antistante su cui prospetta.

Presenta una superficie commerciale di mq. 50 pari a circa la SUPERFICIE CATASTALE (dovuta alla somma ragguagliata delle consistenze catastali dei due locali aventi riportate in catasto le consistenze pari a mq. 28 e mq.23=51/ 50)

Attualmente l'immobile risulta essere attrezzato da elegante caffetteria, la cui area interna è pavimentata con elementi tipo monocottura con disegni e rivestito alle pareti in prevalenza in legno di colore tipo mogano. La zona centrale che risulta destinata al pubblico, su di essa prospetta il recinto del banco di vendita con alle spalle la macchina per la preparazione del caffè e l'attrezzatura occorrente anche per la miscita di bibite. Una vetrina di esposizione è situata aderente alla parete intermedia fra i due ingressi, si riscontra la presenza di altre vetrine e sulle mensole a vista sono esposti prodotti destinati alla vendita ed il consumo in loco. A sinistra del varco dell'ingresso del civ. 136, relativamente al tratto iniziale del medesimo banco è allocato il bancone con la cassa.



La residua area marginale, ubicata sul lato a destra dell'ingresso del civ. 137 è dotata di tre aree minori, separate da tramezzature. Questi ambienti minori sono destinati, due a delimitare i rispettivi varchi di ingresso ai due wc (uno destinato al pubblico mentre il secondo in fondo sito nell'angolo a destra, più interno e riservato, è riservato al personale), il terzo spazio, sito fra l'ingresso civ. 137, e la paretina che lo separa dal primo W.C. risulta libero e destinato alla esposizione della merce per la compra-vendita mediante mensole e/o tavolino.

L'immobile, oltre alla propria area interna coperta, gode dell'antistante ampio marciapiede comunale che ivi si slarga e che rende possibile (salvo i dovuti diritti spettanti al Comune di Napoli) l'occupazione del suolo – come riscontrato nel corso delle operazioni peritali e dalle foto di google questa area risulta arredata mediante tavolini, sedie, tende ed ombrelloni tali da garantire una piacevole e comoda consumazione all'esterno da parte dei utenti.

Confina: a Sud con piazza Cavour da cui ha accesso, ad Ovest con cortile ed androne del fabbricato civ. 135, a Nord con proprietà aliena dello stesso stabile, a Est con il locale commerciale civ. 138.

La superficie dell'immobile viene calcolata escludendo i tramezzi di divisione interna, costituita da paretine sottili/lignee .

Il tutto come automaticamente riportato in catasto con una **SUP TOT. mq. 49/50**

La superficie dell'immobile fa riferimento alla superficie calpestabile arrotondata per comodità a mq.50 poiché le aree accessorie vengono decurtate di coefficienti.

La “superficie catastale”, interna al catasto fabbricati, rappresenta la somma delle varie tipologie di superficie di una unità immobiliare urbana, somma ottenuta dalla parte principale e dai vani accessori diretti e dai vani accessori indiretti.

La “consistenza catastale” è la grandezza, ai fini del Catasto e non si tratta quindi della dimensione reale in metri quadri. Nelle abitazioni il calcolo si effettua con l'unità di misura dei vani, in un immobile di categoria “C” si calcola in mq. e quindi non si tratta della dimensione reale dei metri quadri e questa ha importanza ai fini delle tasse e delle imposte.



(La superficie catastale riporta anche la superficie delle pareti perimetrali rapportata alla superficie dell'immobile mediante dei correttivi come da normativa. La superficie viene riportata escluse le aree esterne pertinenziali)

Il DPR 138/98 che regola le Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria recita:

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

CAPITOLO III IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

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

I dati catastali attuali dell'immobile identificano univocamente il bene e rispettano la continuità storica con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento (anche se non risulta ancora trascritta l'accettazione tacita di eredità del sig.

deceduto a) i dati attuali sono i seguenti:

-Catasto Fabbricati comune di Napoli Sez. STE ; F.6; p.IIa 195 sub.24

LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE CON LO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

Confina: a Sud con piazza Cavour da cui ha accesso, ad Ovest con cortile ed androne del fabbricato civ. 135, a Nord con proprietà aliena dello stesso stabile, a Est con il locale commerciale civ. 138.

CAPITOLO IV SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

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

L'immobile composto da due locali terranei, allo stato è destinato a BAR

Presenta una superficie Totale interna calpestabile è di mq. 49 (comprensiva dei coefficienti proporzionali relativi alle mura ed ai locali accessori)

Si allega la planimetria riportante la situazione catastale precedente e lo stato di fatto coincidente con la planimetria catastale attuale sub. 24 .



CAPITOLO V PASSAGGI DI PROPRIETA'

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

Il bene è pervenuto al sig.:

- Immobile civ.136, cat.C/1, P.T. Catasto Urbano sez. STE, F.6, p.lla 195 sub.4, cl.5, mq.21-29,
- Immobile civ.137, cat.C/1, P.T. Catasto Urbano sez. STE, F.6, p.lla 195 sub. 5, cl. 5, mq.18-23

Per essere a lui pervenute in virtù dei seguenti titoli:

Atto notaio Alessandra Del Balzo in data 19.12.1996, rep. n. , tras. xx ai nn. xx con il quale il sig. xx, all'epoca celibe, acquistava l'intera proprietà degli immobili in Catasto Urbano al f.6 p.lla 195 sub.4 e sub.5, dai sig.

Ai venditori gli immobili F.6 p.lla 195 sub. 4 e 5, pervennero per successione a , apertasi il xx den. xx, reg. a Napoli in data xx, devolutasi per legge e tras. il xx ai nn. xxx. Detta eredità, è stata accettata tacitamente dagli eredi con tras. pubb. in data xxxx ed ai nn. xx in virtù degli atti per Notaio Alessandra Del Balzo in data xxx in data xxx, rep. xxx ed in data 22.11.1999, rep. xxx

Al de cuius, detti immobili pervennero dalla successione a (nato a xxx), apertasi in Napoli il xxx, den. 8, devolutasi in forza di legge e per testamento olografo pubblicato dall'archivio notarile e reg. in data xx al n. xxx, tras. il xxx ai nn. [successione non ancora accettata] In merito alla ulteriore provenienza gli immobili pervennero al de cuius sig. fu in virtù di atto Notaio Cimmino del 28.08.1939, tras. il ai nn. xxx con i germani procedevano alla divisione dei beni ereditati dalla madre , pubb. il 21.06.1938 ai nn. xxx 8731 e relativo testamento olografo ricevuto il xxxx pubblicato con verbale del Notaio Roberto Sanseverino il xxxx volume xx e tras. il xxxx

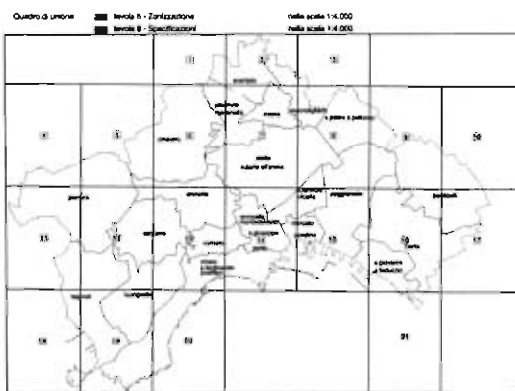
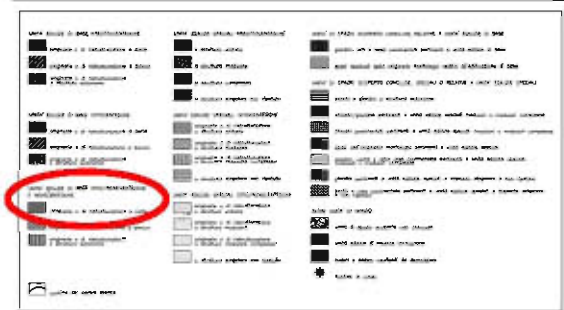
CAPITOLO VI REGOLARITA' DEL BENE

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

Il bene risulta costruito ante 1967 dato che emerge chiaramente dalla storia del tessuto edilizio della zona e dallo studio della cartografia del PRG che classifica gli edifici della zona come "edilizia di base ottocentesca/novecentesca a corte originarie o di ristrutturazione a corte". Dalle caratteristiche tipologiche dell'edificio dai particolari costruttivi e dalla sua posizione prospettante sulla piazza, si ricava che lo stesso risulta di base ottocentesca.

La planimetria catastale attuale derivante dalla fusione dei due sub precedenti, derivanti dalle schede n. 2292332 e 2292331 risulta in atti dal 30/05/2018.

L'E.S., presa visione del P.R.G. del comune di Napoli estrapola che l'edificio, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, risulta ricadere in Zona A "Insediamenti di Interesse storico", regolamentato dall'art. 26 del P.R.G.



Art. 26
 (Zona A - Insediamenti di Interesse storico)
 1. La zona A identifica le parti del centro storico prima del secondo dopoguerra.
 2. Gli interventi previsti nella zona A - centro storico sono regolati dalle normative tipologie, approvate nella parte II delle presenti norme di attuazione. Le parti di territorio non assoggettate alla suddetta normativa sono assoggettate alle seguenti sottosezioni:
 sottosezione Aa - Siti archeologici
 sottosezione Ab - Porto storico
 sottosezione Ad - Agglomerato in centro storico



VISTA DEL FOGLIO n.14

PARTICOLARE DEL FOGLIO (in cui viene evidenziata l'area)



CAPITOLO VII STATO DI POSSESSO

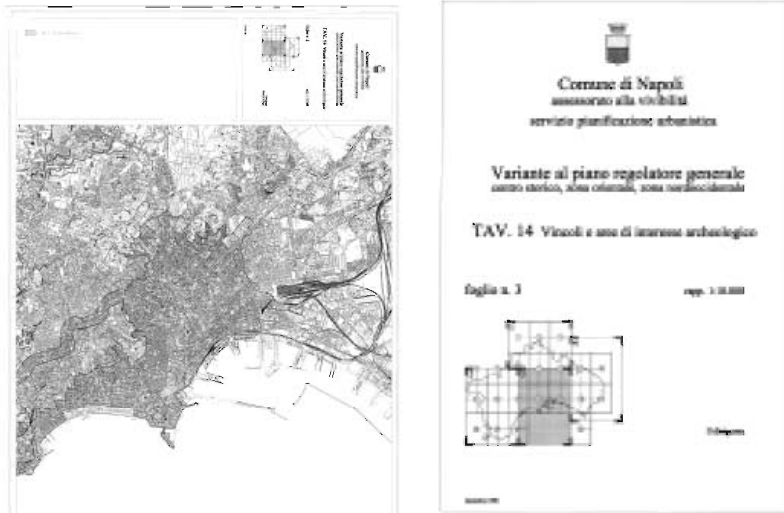
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile attualmente è occupato da una società che svolge regolare attività, con contratto di fitto registrato dopo l'inizio della procedura e pertanto non opponibile all' acquirente dopo la vendita.

CAPITOLO VII VINCOLI ONERI GRAVANTI SUL BENE

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

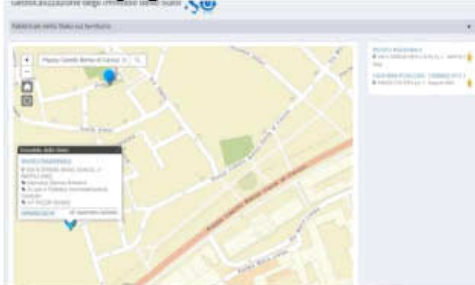
Il bene in oggetto risulta in area soggetta a vincolo archeologico, ma non risulta gravato da vincoli architettonici, anche se fa parte di un edificio di edilizia maggiore e di un tessuto urbano che prospetta sulla piazza Cavour ed è limitrofo a edifici monumentali, quali chiese e non molto distante al museo archeologico.



CAPITOLO IX VERIFICA SE SU SUOLO DEMANIALE

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, ne risulta di proprietà demaniale



CAPITOLO X VERIFICA PESI ED ONERI

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

Non esistono pesi o oneri di vario tipo eccezion fatta di quelli condominiali.



CAPITOLO XI SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE

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

Il bene in oggetto, è composto da un locale commerciale dotato di condominio.

Il bene, non risulta in regola con le rate di condominio, risultando alla data del 23.12.2020 debitore di € 1.536,58

Castaldo gestano
 Unità imm. A/136/137
 Esercizio TECNICO(DELIB.28/07/2020)

Rata	Da versare	Versato	Saldo	Scadute
D/105/2020 Rata n. 1	40,60	0,00	-40,60	
Totale	40,60	0,00	-40,60	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prof./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 40,60 Euro.

TOTALE COMPLESSIVO:
 Dovuto: 1.009,98 - Versato: 72,00 - A Saldo: 1.506,58 (ri cui 1.506,58 scadute)

CAPITOLO XII VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

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

L'immobile risulta pignorato per intero essendo stata pignorata la piena proprietà del sig. xxx di 1/1.

CAPITOLO XIII CERTIFICAZIONE STATO CIVILE

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

Il sig. xx, ha acquistato il ben da nubile.

The image shows two official documents. The left document is a 'CERTIFICAZIONE PER IL REGISTRO DEGLI AISI E MATRIMONIO' issued by the Anagrafe di Castello. The right document is a 'CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE' issued by the Comune di Castellana Grotte, certifying the civil status of the individual mentioned in the case.



PARTE III INTEGRAZIONE

- a.) dica se, alla data del pignoramento, il bene in esso descritto, così come identificato catastalmente, corrispondesse a quello di proprietà dell'esecutato, soffermandosi, in particolare, su quanto desumibile dal titolo di acquisto di quest'ultimo e raffrontandolo alle risultanze ipocatastali;
- b.) dica se la stima dell'immobile debba essere decurtata in relazione ai costi di eventuale CILA per la fusione dei cespiti pignorati;
- c.) dica, infine, se la nota di trascrizione dell'accettazione di eredità di xxx presenti i requisiti previsti dalla legge;

PUNTO A)

Il bene descritto alla data del pignoramento, come identificato catastalmente corrisponde alla proprietà dell'esecutato. L'attuale identificazione catastale, dovuta alla fusione di due sub pignorati, non crea dubbi sulla identificazione del bene. Pertanto la storia catastale risulta esatta, poiché la visura catastale storica ricostruisce correttamente l'allineamento e identifica in modo univoco il bene.

La relazione notarile corretta risulta chiara ed inequivocabile.

La visura ipotecaria per sub. non risulta chiarificatrice.

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI 1

Dati della ricerca Ispezione Numero: del: 24/11/2022 Importo addebitato: 6,30 euro
 Comune di: NAPOLI(NA)
 Catasto: F Sezione Urbana: avv Foglio: 6 Particella: 195 Subalterno: 24
 Elenco Immobili: NESSUN IMMOBILE REPERITO A FRONTE DEI DATI RICHIESTI

Stampa Negativa

Indietro

PUNTO B)

La stima dell'immobile non deve essere decurtata della CILA in sanatoria (poiché risulta presentata una mancata CILA o cila in sanatoria pratica n. con la oblazione di €1000 a cui poi è seguito l'accatastamento del 2019)

PUNTO C)

L'E.S. precisa che come emerge dalla corretta relazione notarile del 22.6.11.21:

2) ai venditori, le porzioni comune di Napoli, riportate in C.F. sez. STE f.6 p.lla 195 sub.4 e 5, pervennero in virtù di successione legittima in morte di deceduta il (denuncia succ. reg.a Napoli trasc. il 30.11.). Detta eredità, in virtù di vendite relative ad altri immobili facenti parte anche essi dell'asse ereditario relitto da è stata tacitamente accettata dagli eredi, e in relazione a dette vendite risultano presso la conservatoria di Napoli 1 eseguite: trasc. di accettazione tacita di eredità in morte di e in favore dei su indicati venditori eseguite in data (scaturenti da atti a rogito di Del Blazo:



3) Alla de cuius detti immobili pervennero in virtù di successione al proprio _____
coniuge (nato a xxxx), giusta
denuncia di succ. n. , tras. il ai nn. .

Si precisa che:

-risulta trascritta a Napoli l con nota in data nn. l'accettazione TACITA DELL'EREDITA' relitta da da parte dei sig.ri:

- ,

T

o,

, tutti come innanzi generalizzati,

in quanto la sig., cui l'eredità in morte di era stata devolta,

è deceduta prima della vendita dei cespiti in oggetto (vendita conclusa con l'atto ricevuto dal notaio Alessandra Del Blazo in data 19.12.1996), e senza aver compiuto alcun atto di disposizione di tali beni immobili ereditati che risulti trascritto nei RR.II.;

-Che nell'ipotesi di decesso del chiamato all'eredità,

-Che non la abbia ancora accettata, espressamente o tacitamente, il diritto di accettare si trasmette ai chiamati all'eredità di questi ex art.479 c.c.(trasmissione di diritto di accettazione)

-che i soggetti costituitisi quali venditori nel richiamato atto di vendita ricevuto dal notaio Alessandra Del Blazo in data 19.12. tutti innanzi indicati e generalizzati, quali

trasmittari della delazione dell'eredità di in favore della loro dante causa a

titolo universale signora ex art.479 c.c., hanno posto in essere un atto

riconducibile alla previsione di cui all'art. 476 c.c., rivestito di forma idonea alla trascrizione;

-che pertanto in forza di detto atto di compravendita ricevuto dal notaio

in data 19.12., risulta trascritta l'accettazione tacita delle eredità devoluta da V

ai soggetti eredi di e, in quanto tali, trasmittari della delazione in morte dello stesso .

CAPITOLO XIV PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

QUESTO n. 12. L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art.568 c.p.c., come modificato per l'effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (determinare il valore dell'immobile) "agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al **valore di mercato** sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al **calcolo della superficie dell'immobile**, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici".

A questo riguardo l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicitazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad es: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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



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

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

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

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

Criteria di valutazione

Per i criteri di stima degli immobili, si possono usare due metodi:

- quello **analitico** basato sulla capitalizzazione dei prevedibili redditi, ordinari e continuativi dell'immobile in esame,
- quello **sintetico** basato sulla diretta comparazione del bene da stimare con altri analoghi di prezzo noto.

Il metodo analitico per essere preso in considerazione deve basarsi su dei valori che siano più o meno costanti nel tempo, ed omogenei in zone similari.

Per tale motivo, questo metodo non si addice all'area in oggetto, tale valore infatti cambia notevolmente in funzione della appartenenza dell'unità abitativa ad un edificio facente parte del tessuto di edilizia minore che si trova in zona, oppure al contrario se appartenente ad un parco, ed in funzione delle caratteristiche del parco stesso quali, le sue caratteristiche edilizie, la presenza di servizio di guardiana, il suo grado di manutenzione se si tratta di un parco ben tenuto o meno se risulta privo di rifiniture e privo di viali di accesso, di aree esterne a verde ed ad aiuole ecc. ecc.

Da tali considerazioni si deduce che il metodo che ha maggiore successo e che fornisce un valore medio più simile al valore comune del mercato è dato dal **valore sintetico comparativo** del bene (metodo consigliato anche nel mandato)

Per tale motivo si sono presi in considerazione immobili similari esistenti in zona, con similari dimensioni e caratteristiche (così di seguito analizzate).

Le caratteristiche che concorrono alla formazione del valore possono essere schematizzate in **Caratteristiche estrinseche** e **Caratteristiche intrinseche**.



Le Caratteristiche estrinseche o posizionali sono quelle che l'ambiente esterno conferisce all'immobile e possono essere di tipo infrastrutturali ed ambientali.

Le caratteristiche estrinseche infrastrutturali riguardano l'accessibilità e quindi i collegamenti viari, autoferrotranviari e la vicinanza agli assi viari di collegamento con i comuni limitrofi a Napoli (tangenziale), o con il centro.

Le caratteristiche estrinseche ambientali si deducono dalle influenze esterne in grado di condizionare il prezzo, tra queste si deve prendere in considerazione la presenza di aree occupate da servizi collettivi, da locali commerciali, dalla presenza di aree scoperte per il parcheggio, di parcheggi o box coperti, di aree a verde, la densità abitativa della zona, la vastità della zona con la relativa capacità di offerta ricettiva esistente, il livello socio economico dell'insediamento, i locali commerciali presenti etc.

Le caratteristiche intrinseche, sono riferite sia all'appartamento che all'edificio e sono relative alla luminosità, la panoramicità, l'ariosità che ne garantisce il ricambio d'aria, la composizione planovolumetrica, il livello delle rifiniture e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, il grado di manutenzione e la presenza dei relativi servizi (portiere, citofoni, impianto di riscaldamento etc.)

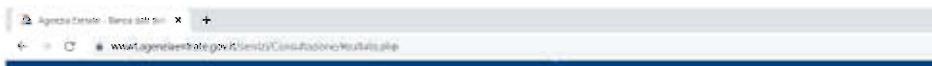
Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'immobile si sono tenuti in debita considerazione i seguenti fattori: la particolare tipologia dell'unità immobiliare. Si è quindi tenuto conto delle caratteristiche tipologiche proprie dell'immobile, del piano, della categoria catastale, del tipo di rifiniture di cui è dotato, dello stato di manutenzione in cui attualmente si trova.

Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'edificio, si è tenuto conto del tipo di accesso del corpo di fabbrica specifico, nonché della vetustà e grado di conservazione del bene e del suo contesto.

Per la determinazione di tali valori sono state svolte accurate e dettagliate indagini presso privati e presso primarie aziende immobiliari operanti nel settore con particolare attenzione a quelle operanti in prossimità della zona in cui è situato l'immobile (di cui alcuni esempi dimostrare vengono di seguito riportati)



ed ai valori “obbiettivi” riportati presso il listino della Borsa Immobiliare BIM e i valori OMI riportati dalla Agenzia delle Entrate.



Trovi In: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semi-centrale/SANITA - OSS. ASTRONOMICICO - STELLA - MIRACOLI-NOCELLE

Codice di zona: C26

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (G/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (G/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	435	879	L	1,8	3,4	L
Negozi	NORMALE	1600	3200	L	7,4	14,6	L



Quotazioni Immobiliari di Zona

Napoli (NA)
Piazza Camillo Genovese Di Cavour, Napoli NA, Italia

ZONA SANITA OSS. ASTRONOMICOMI STELLA MIRACOLI NOCELE

Quotazioni di Vendita | Quotazioni di Affitto

Uffici
Quotazioni di uffici e studi privati

Valore minimo Euro 1.532,22	Valore medio Euro 2.039,65	Valore massimo Euro 2.547,07	Valuta questo immobile
--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------	------------------------

Negozi
Quotazioni di attività immobiliari ad commercio

Valore minimo Euro 1.279,87	Valore medio Euro 2.821,00	Valore massimo Euro 2.762,13	Valuta questo immobile
--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------	------------------------

Negozi in vendita a Napoli

In Piazza Cavour (Porta San Gennaro) la Fulvio Trombetta Immobiliare propone la vendita di tre locali commerciali con cinque lati fronte strada con superficie di circa mq. 150 di cui mq. 50 al piano interrato con una redditività del 7,5% rispetto al prezzo di vendita. La viabilità con la linea metropolitana linea 2 fer 1...

com 16 agosto 2020
240.000 € | m² 100
prezzo di m²: 2100 €/m²

Piazza Cavour, Stella, Napoli

Locale commerciale in vendita a 79.000 €

Napoli in Via Porta San Gennaro, zona storica e centrale, proponiamo la vendita di un locale commerciale fronte strada di circa 30 mq. L'immobile è locato ad un individuo storico e si presenta in buono stato. Buona rendita. Visitabile tutti i giorni previo avviso telefonico. Per ulteriori informazioni può contattarsi [...]

mar 10 aprile 2021 | Aggiornato
79.000 € | m² 30
prezzo al m²: 2632 €/m²

Via Porta San G., Germano, Stella, Napoli

Appartamento in vendita a 290.000 €

Area Centro - via Miracoli (vic. Capodimonte) - 100 mq. Appartamento in vendita a 290.000 €. Spazio di circa 100 mq. con 3 camere, cucina, bagno, sala, terrazzo. Ingresso indipendente. Piano interrato con garage. Prossimo al centro storico e alla stazione. Per informazioni e visite: Fulvio Trombetta Immobiliare - Tel. 081 2300000

mar 13 agosto 2021 | Aggiornato
290.000 € | m² 100
prezzo al m²: 2900 €/m²

Piazza Cavour, Stella, Napoli

Locale commerciale in vendita a 70.000 €

Venduto ampio locale di circa 250 mq in zona Piazza Cavour più precisamente in via Andrea Doria. Ha attività in corso, possibilità di piano con ascensore da parcheggio. Ha due locali (piano terra e seminterrato) (due auto). Per informazioni o altre proposte visitate il nostro sito immobiliare: 112300011

mar 2 dicembre 2020
70.000 € | m² 100
prezzo al m²: 700 €/m²

Piazza Cavour, Stella, Napoli

Esempi in zona e a seguire in zona più allargata

Locale commerciale in vendita

Completamente ristrutturato - 100 mq - zona centro storico - 100 mq. Locale commerciale in vendita a 70.000 €. Spazio di circa 100 mq. con 3 camere, cucina, bagno, sala, terrazzo. Ingresso indipendente. Piano interrato con garage. Prossimo al centro storico e alla stazione. Per informazioni e visite: Fulvio Trombetta Immobiliare - Tel. 081 2300000

mar 14 aprile 2021 | Aggiornato
70.000 € | m² 100
prezzo al m²: 700 €/m²

Piazza Cavour, Stella, Napoli

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

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

“Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per “vizi” del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolanzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i

vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”

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

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

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

L'E.S., presa visione degli articoli citati precisa che non ha rilevato la presenza di opere abusive nell'immobile di stima che risulta una attività commerciale e pertanto deve garantire assolutamente la conformità urbanistica.

Inoltre precisa che, alla effettuata valutazione dell'immobile, va applicata la riduzione per la mancanza di garanzia prestata da parte del venditore, della presenza o meno di “vizi occulti” sul bene;

- riduzione da calcolarsi pari al 10% del valore stimato.

PERVENENDO ALLA SEGUENTE STIMA INIZIALE DEL BENE

Superficie commerciale complessiva pari a quella calpestable data dalla somma

Categoria “C” = S.r. superficie più superficie dei vani accessori diretti ed indiretti

(S.r. è la superficie come calcolata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio che riporta anche la superficie ponderale delle mura divisorie) (S.n.r. è riferita ai balconi e/o ad aree scoperte pertinenziali).

Il tutto presenta una superficie totale di circa SUP TOT. mq. 50

LOTTO UNICO con SUP. TOT. MQ. 50

La stima al mq. individuata per l'area secondo i valori OMI (per attività commerciali – negozi) varia tra un min. di €/mq. 1.600,00 e Max €/mq. 3.200,00 pervenendo al valore medio considerato più valido dalla esperienza dell'E.S. e in maggior misura ragguagliabile ad altri valori medi è di €/mq. 2.400,00

La stima individuata dal Borsino Immobiliare BIM che esamina anche il valore medio e considerato più idoneo dalla scrivente risulta pari ad €/mq. 2.021,00.



Tra questo “*range*” di valori individuati per l’area, considerato che l’immobile fa parte di edilizia civile con caratteristiche medie, tenuto conto delle sue specifiche peculiarità si stima aver un valore di $(2.400,00+2.021,00):2=$ €/mq 2.210,00
per una Stima Totale del bene pari a $\text{mq.}50 \times 2.210,00 =$ € 110.500,00

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

- per gli oneri di regolamentazione urbanistica
- stato d’uso
- manutenzione
- stato di possesso
- vincoli e oneri giuridici

Tabella per adeguamenti e correzioni della stima

STIMA INIZIALE	€	110.500,00
Riduzione per assenza di garanzie per vizi pari a 10%	€	11.050,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica	€	00,00
Riduzioni per spese relative a lavori di manutenzione		
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€	1.536,58
Riduzione per lo stato di possesso dell’immobile (occupato)	€	00,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli	€	00,00
STIMA FINALE	€	97.931,42

PREZZO BASE PER LA VENDITA decurtato delle correzioni legge 132/2015 di cui alla tabella precedente ed arrotondato per la facilitazione dei calcoli.

(novantaottomila,00) € 98.000,00

Nel consegnare la presente relazione l’E.S. dichiara di aver svolto il proprio lavoro con serena obiettività si augura di essere stata di valido aiuto alla giustizia, ringraziando per la fiducia accordata.

Costituiscono parte integrante della presente relazione gli allegati divisi in tre settori e dettagliatamente riportati descrittivamente di seguito.

E.S. Arch. Lucia Trapanese

