
TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI STIMA RG. 712/2019

c/

**Bene sito in Napoli- in Piazza CAVOUR
AVV F.8 p.lla 195 sub.24 (ex.4 e 5) cat. C/1**



INQUADRAMENTO URBANISTICO



Esperto Stimatore e C.T.U. 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 com e Mediatore Professionista
Iscritta al PCT con codice n. 10034 dal 11/03/2011
Docente del MASTER di II Livello in Urbanistica Forense della FEDERICO II
Mail lucia.trapanese@archiworldpec.it



PREMESSA

Nella causa civile

O notata con R.G. 712/2009,

il Giudice dell'Esecuzione, dr. DI LONARDO, dispose la nomina in qualità di E.S. dell'arch. Lucia Trapanese, con studio in Napoli alla via del Parco Margherita n.65, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli al n.3963, e all'albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli al n.6184 dal 1987.

Il quale, sottoscritto con firma digitale il giuramento per accettazione, prende atto che l'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita è fissata per il 30/0521.

In armonia con l'incarico conferitole dalla S.V. e sulla base agli accertamenti svolti presso il catasto, il comune e gli altri enti preposti l'E.S. redigeva la presente relazione divisa nei capitoli che seguono.

Incarico dell'Esperto Stimatore

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e di seguito indicati: **Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; Oppure - Se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
 - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
 - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso **certificazione notarile sostitutiva**, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati
 - Se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto **catastale attuale** e l'estratto **catastale storico** attuale ... Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso ... Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo ... certificato di matrimonio. Laddove risulti che ... l'esecutato ... in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.
- QUESTO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
 QUESTO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale dei lotti.
 QUESTO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato
 QUESTO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
 QUESTO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
 QUESTO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
 QUESTO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
 QUESTO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
 QUESTO n.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.
 QUESTO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
 QUESTO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
 QUESTO n.12: procedere alla valutazione dei beni
 QUESTO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
 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.



-Nel periodo esaminato si ravvisano le seguenti formalità pregiudizievoli.

*****Iscrizione nn.** –Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 Dpr. 602/73, per euro 5.223,22, di cui euro 2.611,61 per somma iscritta a ruolo, a favore servizio riscossioni tributi prov. di Napoli Gest Line spa comm. Gov. Sede Napoli (Na), con domicilio ipotecario eletto in Napoli (Na) alla via Palepoli 21, contro o, gravante fra l'altro, sopra gli immobili riportati in catasto urbano f.8 p.lla 195 sub. 4 e 5.

***** Trascrizione nn. del 10.07.2009** – verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario della corte di appello di Napoli (Na) il rep. a favore della società , contro il sig. gravante sopra l'intera proprietà di:

-immobile civici 136 e 137 di Piazza Cavour, categoria C/1, riportato in catasto urbano sezione STE al foglio 6, p.lla 195 sub. 4 mq. 21

-immobile civici 136 e 137 di Piazza Cavour, categoria C/1, riportato in catasto urbano sezione STE al foglio 6, p.lla 195 sub. 5 mq. 18

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 **10.07.2009**

La data di trascrizione antecedente al ventennio (compravendita) è

Atto del notaio Alessandra Del Blazo .

Si precisa, però, 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***

L'E.S. procede alla integrazione degli atti mediante la visura catastale e la visura catastale storica (allegate) che si riassumono nel modo seguente:



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

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 16/12/2020 - Ora: 16.47.18 Segue

Visura n.: T291844 Pag: 1

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

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: STE Foglio: 6 Particella: 195 Sub.: 4

Unità immobiliare soppressa dal 30/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	STE	6	195	4								FUSIONE del 28/05/2018 protocollo n. NA0160022 in atti dal 30/05/2018 FUSIONE (n. 52284.1/2018)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili
- Sez. urb. STE foglio 6 particella 195 sub. 4
- Sez. urb. STE foglio 6 particella 195 sub. 4

Mappali Terreni Correlati
- Sez. Comune F839 - Sezione - Foglio 102 - Particella 251

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	STE	6	195	4	7		C/1	5	21 m²	Totale: 28 m²	Euro 311,27	Variazione del 09/11/2015 - Inasamento in virtú dei dati di superficie

Indirizzo: PIAZZA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR n. 136 piano T.
Notifica: Partita 63976 Mod.58



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 16/12/2020 - Ora: 16.47.18 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						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	STE	6	195	4	7		C/1	5	21 m²		Euro 311,27 L. 602.700	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo: PIAZZA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR n. 136 piano T.
Notifica: Partita 63976 Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	STE	6	195	4	7		C/1	5	21 m²		L. 1.942	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo: PIAZZA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR n. 136 piano T.
Notifica: Partita 63976 Mod.58

Situazione degli intestati dal 19/12/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 28/05/2018
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTI PUBBLICI) del 19/12/1996 protocollo n. 162706 Voltura in atti dal 26/10/2000 Repertorio n.: 98091 Rogante: DEL BALZO A. Sede: CASORIA Registrazione Sede: COMPRAVENDITA (n. 2571.1/1997)			

Situazione degli intestati dal 09/10/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 250.000 fino al 19/12/1996
2			(1) Proprietà per 43.000 fino al 19/12/1996
3			(1) Proprietà per 83.000 fino al 19/12/1996
4			(1) Proprietà per 125.000 fino al 19/12/1996
5			(1) Proprietà per 84.000 fino al 19/12/1996
6			(1) Proprietà per 125.000 fino al 19/12/1996
7			(1) Proprietà per 18.000 fino al 19/12/1996
8			(1) Proprietà per 36.000 fino al 19/12/1996
9			(1) Proprietà per 56.000 fino al 19/12/1996
10			(1) Proprietà per 12.000 fino al 19/12/1996
11			(1) Proprietà per 12.000 fino al 19/12/1996



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 16/12/2020 - Ora: 16.47.18 Fine

Visura n.: T291844 Pag: 3

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

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
12			(1) Proprietà per 36.000 fino al 19/12/1996
13			(1) Proprietà per 17.000 fino al 19/12/1996
14			(1) Proprietà per 12.000 fino al 19/12/1996
15			(1) Proprietà per 36.000 fino al 19/12/1996
16			(1) Proprietà per 18.000 fino al 19/12/1996
17			(1) Proprietà per 17.000 fino al 19/12/1996
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/10/1993 Voltura in atti dal 10/04/1995 Registrazione UR Sede NAPOLI Volume: 3622 n. 2384 del 30/03/1994 SUCCESIONE (n. 12626.1/1994)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 09/10/1993
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

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

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

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.: T290428 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Sez. Urb.: STE Foglio: 6 Particella: 195 Sub.: 5

Unità immobiliare soppressa dal 30/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	STE	6	195	5								FUSIONE del 28/05/2018 protocollo n. N40160022 su atti del 30/05/2018 FUSIONE (n. 52284.1/2018)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
- Sez. urb. STE foglio 6 particella 195 sub. 4
- Sez. urb. STE foglio 6 particella 195 sub. 24

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F839 - Sezione - Foglio 102 - Particella 251

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	STE	6	195	5			C/1	5	18 m²	Totale: 23 m²	Euro 266,80 L. 516.600	Variazione del 09/11/2015 - Inasprimento in vista dei dati di superficie.

Indirizzo: PIAZZA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR n. 137 piano 1.
Notifica: Partita: 63976 Mod.58



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

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.: T290428 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	STE	6	195	5			C/1	5	18 m²		Euro 266,80 L. 516.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo: PIAZZA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR n. 137 piano 1.
Notifica: Partita: 63976 Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	STE	6	195	5			C/1	5	18 m²		L. 1.665	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo: PIAZZA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR n. 137 piano 1.
Notifica: Partita: 63976 Mod.58

Situazione degli intestati dal 19/12/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 28/05/2014

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/1996 protocollo n. 162706 Volture in atti del 26/10/2000 Repertorio n. 98091 Rogante: DEL BALZO A. Sede: CASORIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3771.1/1997)

Situazione degli intestati dal 09/10/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 240.000 fino al 19/12/1996
2			(1) Proprietà per 83.000 fino al 19/12/1996
3			(1) Proprietà per 83.000 fino al 19/12/1996
4			(1) Proprietà per 125.000 fino al 19/12/1996
5			(1) Proprietà per 84.000 fino al 19/12/1996
6			(1) Proprietà per 125.000 fino al 19/12/1996
7			(1) Proprietà per 18.000 fino al 19/12/1996
8			(1) Proprietà per 84.000 fino al 19/12/1996
9			(1) Proprietà per 36.000 fino al 19/12/1996
10			(1) Proprietà per 12.000 fino al 19/12/1996
11			(1) Proprietà per 12.000 fino al 19/12/1996



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

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

Data: 16/12/2020 - Ora: 16.44.59 Fine

Visura n.: T290428 Pag: 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
12			(1) Proprietà per 36.000 fino al 19/12/1996
13			(1) Proprietà per 17.000 fino al 19/12/1996
14			(1) Proprietà per 23.000 fino al 19/12/1996
15			(1) Proprietà per 86.000 fino al 19/12/1996
16			(1) Proprietà per 18.000 fino al 19/12/1996
17			(1) Proprietà per 17.000 fino al 19/12/1996

DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/10/1993 Volture in atti del 19/04/1995 Registrazione: UR Sede: NAPOLI Volume: 4622 n. 2384 del 30/03/1994 SUCCESIONE (n. 12616.1/1994)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 09/10/1993

DATI DERIVANTI DA: impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato su Anagrafe Tributaria

VISURA ATTUALE CORRISPONDENTE AL SUB. 24

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

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

Data: 12/04/2021 - Ora: 19.12.40 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 Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	STE	6	195	24	7		C/1	7	36 m ²	Totale: 49 m ²	Euro 723,25	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2019 protocollo n. NA0153069 in atti dal 27/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49093.1/2019)
Indirizzo		PIAZZA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR, n. 136 n. 137 piano: T.										
Notifica		effettuata con prot. n. NA0178032/2019 del 21/06/19										
Annotazioni		di stato: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI ONERI REALI			
1									(1) Proprietà			

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F839 - Sezione - Foglio 102 - Particella 251

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

VISURA STORICA CORRISPONDENTE ALL'ATTUALE SUB.24

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: 19.10.23 Segue
Visura n.: T418184 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di NAPOLI (Codice: F839) Provincia di NAPOLI										
Catasto Fabbricati		Sez. Urb.: STE Foglio: 6 Particella: 195 Sub.: 24										
INTESTATO												
1	CASTALDO Gaetano nato a NAPOLI il 31/12/1968				CSTGTN68T31F839C*				(1) Proprietà			
Unità immobiliare dal 27/05/2019												
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	STE	6	195	24	7		C/1	7	36 m ²	Totale: 49 m ²	Euro 723,25	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2019 protocollo n. NA0151260 in atti dal 27/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49033.1/2019)
Indirizzo		PIAZZA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR, n. 136 n. 137 piano: T.										
Notifica		effettuata con prot. n. NA0178032/2019 del 21/06/19										
Annotazioni		di stato: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										
Mappali Terreni Correlati												
Codice Comune F839 - Sezione - Foglio 102 - Particella 251												
Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2018												
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	STE	6	195	24	7		C/1	5	36 m ²	Totale: 49 m ²	Euro 533,60	FUSIONE del 28/05/2018 protocollo n. NA0160022 in atti dal 30/05/2018 (D.M. 701/94) (n. 52284.1/2018)
Indirizzo		PIAZZA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR, n. 136 n. 137 piano: T.										
Annotazioni		classamento e rendita proposta (D.M. 701/94)										



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: 19.10.23 Fine

Visura n.: T418184 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 28/05/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		FUSIONE del 28/05/2018 protocollo n. NA0160022 in atti dal 30/05/2018 Registrazione, FUSIONE (n. 52284.1/2018)	

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

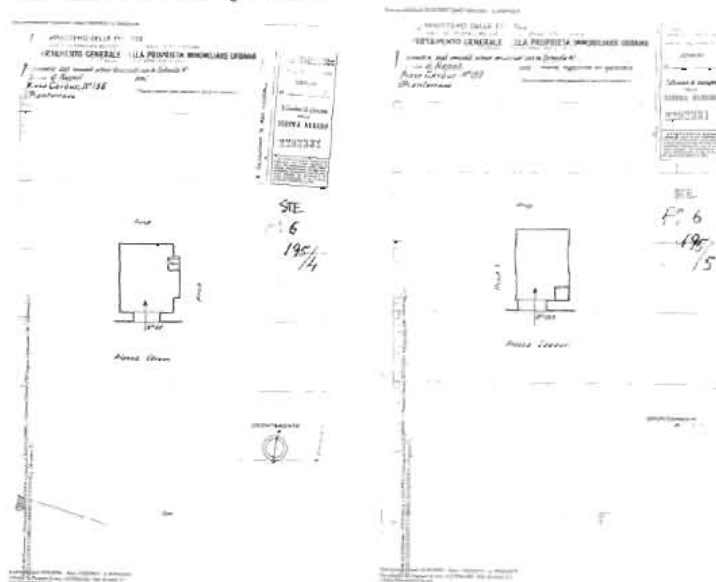
- sezione urbana STE foglio 6 particella 195 subalterno 4
- sezione urbana STE foglio 6 particella 195 subalterno 4
- sezione urbana STE foglio 6 particella 195 subalterno 3
- sezione urbana STE foglio 6 particella 195 subalterno 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

• Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



DALLA ISPEZIONE IPOTECARIA PER NOMINATIVO SI RICAVA:Convenzione: **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: 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 - Registro Particolare Registro Generale ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 0 - Registro Particolare ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
3	<input checked="" type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 1 - Registro Particolare 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 - Registro Particolare Pubblico ufficiale PULCINI VINCENZO Repertorio 6998 del 07/03/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare 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 Pubblico ufficiale SERV. RISC. TRIB. PROV. DI NA. GEST LINE SPA COMM. GOV. Repertorio 127 del 25/02/2004 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 - 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 - 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 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO C/O CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico
10	<input type="checkbox"/> ✓	TRASCRIZIONE A FAVORE del - Registro Particolare Registro Generale 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
11	<input type="checkbox"/> ✓	TRASCRIZIONE A FAVORE del - Registro Particolare Registro Generale 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
12	<input type="checkbox"/> ✓	TRASCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare Registro Generale 29541 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 type="checkbox"/> ✓	ISCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare Registro Generale 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 type="checkbox"/> ✓	TRASCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare Registro Generale 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:

 Ispezione ipotecaria <small>Ufficio Provinciale di NAPOLI - Teleservizi</small> <small>Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI</small>		 Ispezione ipotecaria <small>Ufficio Provinciale di NAPOLI - Teleservizi</small> <small>Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI</small>	
Pag. 1 - segue		Pag. 2 - Fine	
Ispezione telematica		Ispezione telematica	
n. 11.00000 del 06/07/2009		n. 11.00000 del 06/07/2009	
Data Ispezione: 09/04/2021 10:02:27		Data Ispezione: 09/04/2021 10:02:27	
Tassa versata € 0,00		Tassa versata € 0,00	
Richiedente TELECOM		Richiedente TELECOM	
Nota di trascrizione		Nota di trascrizione	
Registro generale n. 21417		Registro generale n. 21417	
Registro particolare n. 21417		Registro particolare n. 21417	
Prescrizione n. 257 del 10/07/2009		Prescrizione n. 257 del 10/07/2009	
Sezione A - Generalità		Sezione C - Soggetti	
Dati relativi al titolo		A favore	
Reperibile ATTO GIUDIZIALE		Soggetti in qualità di	
Data 27/02/2009		Esterminazione ereditaria	
Pubblicazione 09/04/2021 10:02:27		ES	
Data 09/04/2021 10:02:27			
Dati relativi alla convenzione		Soggetti in qualità di	
Spese ATTO ESECUTIVO CAUTELARE		Cognome (S)TALEO	
Decisione 729 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		Mare CAFFARO	
Valore stimato € 0,00			
Altri dati			
Atto sopravvenuto nella sezione di pubblicazione del sezione A, B, C			
Riferimento sezione NAPOLI AVVOCATO GREGORIO			
Dati riepilogativi			
Anno Ispezione: 2021		Sezione Ispezione: 1	
Mese Ispezione: 04		Giorno Ispezione: 09	
Sezione B - Immobili		Sezione D - Ulteriori informazioni	
Unità negoziale n. 1		Atto trascritto in data 09/04/2021 ore 10:02:27	
Immobili n. 2			
Comune ERSO - NAPOLI (NA)			
Catasto EABBBB-011			
Sezione archivio STE foglio 8		Particella 195	
Misure C1 - REGOLI E BUTTIGIE		Subdivisione 4	
Indirizzo PIAZZA CAVOUR 136/137		21 metri quadri	
		R. c. n. 0	
Immobili n. 3			
Comune ERSO - NAPOLI (NA)			
Catasto EABBBB-011			
Sezione archivio STE foglio 8		Particella 195	
Misure C1 - REGOLI E BUTTIGIE		Subdivisione 4	
Indirizzo PIAZZA CAVOUR 136/137		18 metri quadri	
		R. c. n. 0	

DALLO STUDIO DELL' ATTO DI COMPRAVENDITA

Dallo studio dell'atto di compravendita del notaio ALESSANDRA DEL BALZO rep. n. (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 come

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

-loCALE in Napoli, alla piazza Cavour numero civ. 136, posto al piano terra di circa mq.21; confinante con locale civico 137 proprietà con altri beni di proprietà eredi con cortile, con androne e Piazza Cavour;
riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 1248131 foglio 8, particella 195 sub.4, piano T, zona censuaria n. 7, categoria C/1, classe 5 mq. 21 R.C.L. 602.700



- locale in Napoli, alla piazza Cavour numero civ. 137, posto al piano terra di circa mq.18; confinante con locale civico 138 proprietà con locale civico n. 137 sopra descritto, Piazza Cavour e altri beni ;
riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 1248131 foglio 8 (si evidenzia che qui veniva riportato erroneamente il foglio ~~6~~ rettificato dalla scrivente per correttezza), particella 195 sub.5, piano T, zona censuaria n.7, categoria C/1, classe 5 mq. 18 R.C.L. 516.600
Quanto alla provenienza la parte venditrice, così come costituita e rappresentata, dichiara che i beni sopra alienati sono pervenuti in virtù di successione della sig.
e deceduta in Napoli il , la relativa dichiarazione
di successione è stata presentata presso l'Ufficio del registro Successioni di Napoli il

Agli effetti dell' art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, la parte venditrice, inoltre, da me Notaio preventivamente ammonita sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci, ai sensi dell' art.4 della legge 4 gennaio 1968 n.15, dichiara sotto la propria responsabilità -che la costruzione del cespite immobiliare in oggetto è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967 e, che successivamente non ha subito modifiche o variazioni che necessitano di autorizzazioni o sanatorie edilizie.

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 pignoramento scaturente nella procedura R.G.E. n. 712/2009 sono a carico di nato a 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 cat. C/1 sito in Napoli a PIAZZA CAVOUR riportato attualmente nel N.C.E.U.

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*

- SOPRALLUOGO del 21/12/2020

In data 21 dicembre 2020, come da appuntamento fissato a mezzo raccomandata dal custode, recatami sui luoghi di causa siti a “Piazza Cavour”, ho ritrovato la custode Nunzia Porto che unitamente alla stessa si è proceduto al sopralluogo. Nel Bar è presente il proprietario il sig. proprietario dello stabile. Il locale risulta locato ad una società il cui proprietario sostiene diversare regolare canone di locazione pari ad € 500,00. Il sig. (), chiara di essere in regola con le quote condominiali. [circostanza verificatasi non veritiera]

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DI CUI E' PARTE IL BENE

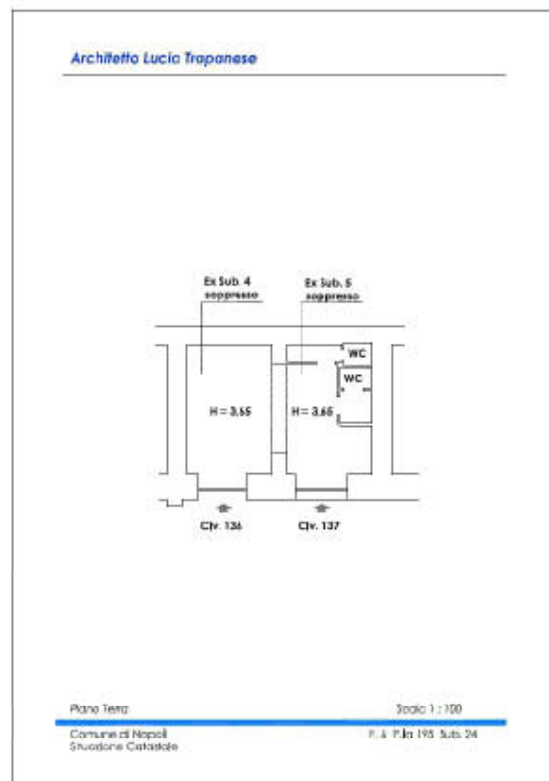
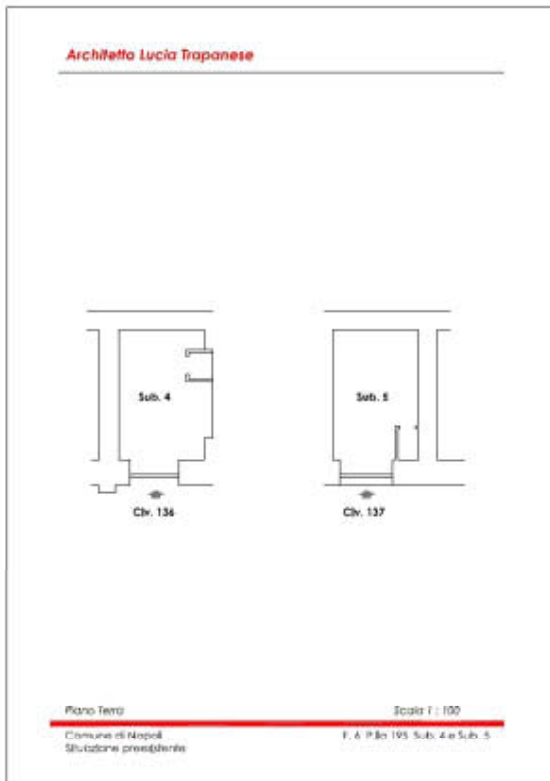
L'appartamento in oggetto è parte di un edificio in muratura portante facente parte del tessuto edilizio pre-ottocentesco. L'edificio ha un ampio portone con cortile e scalinata interna. I locali commerciali sono siti sulla sinistra guardando il portone d'ingresso. Lo stabile prospetta sulla piazza Cavour 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.

INQUADRAMENTO



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.) i dati attuali sono i seguenti:

-Catasto Fabbricati comune di Napoli Sez. STE ; F.6; p.lla 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 , tras.

con il quale il sig. , 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 reg. a Napoli in data devolutasi per legge e tras. il 30.11.1996 ai nn. . Detta eredità, è stata accettata tacitamente dagli eredi con tras. pubb. in data ed ai nn. in virtù degli atti per Notaio Alessandra Del Balzo in data rep. , in data

Al de cuius, detti immobili pervennero dalla successione a (nato a apertasi in Napoli il , devolutasi in forza di legge e per testamento olografo pubblicato dall'archivio notarile e reg. in data 03.12.1957 al n.13001, tras. il 1 [successione non ancora accettata] In merito alla ulteriore provenienza gli immobili pervennero al de cuius sig. in virtù di atto Notaio Cimmino del 28.08.1939, tras. il con i germani V procedevano alla divisione dei beni ereditati dalla madre deceduta in , pubb. il 21.06.1938 ai nn. 8731 e relativo testamento olografo ricevuto il 4, pubblicato con verbale del Notaio Roberto Sanseverino il , reg. a Napoli (Na) il volume

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 della città ricadente presso del secondo dopoguerra.
 2. Gli interventi previsti nella zona A - ondo vanno sono regolati dalla normativa applicata, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione. Le parti di settore son, soggette ad a carattere eccezionale sono autorizzate nelle seguenti sottosezioni:
 sottosezione Aa - Quartiere « Assarofori colati»
 sottosezione Ab - Siti archeologici
 sottosezione Ac - Porto storico
 sottosezione Ad - Aggregato in centro storico

VISTA DEL FOGLIO n.14



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



CAPITOLO VII STATO DI POSSESSO

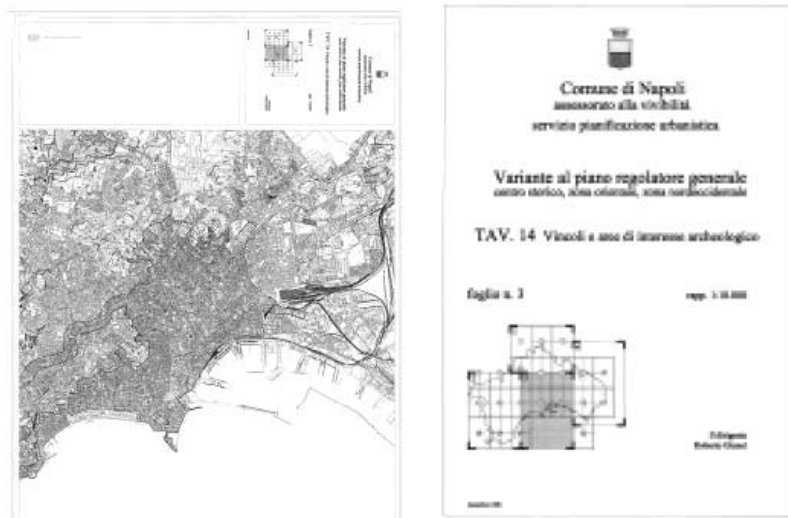
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

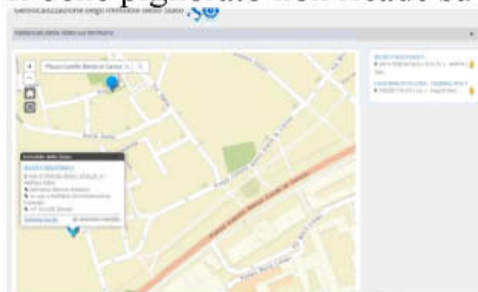
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

Gestione tecnica			
Gestione tecnica			
Gestione tecnica			
Gestione tecnica			
Unità Imm. A/136/137			
Esercizio TECNICO (DEL 01/07/2020)			
Rate	Da versare	Versato	Saldo
01/07/2020 Rate n. 1	40,00	0,00	40,00
Totale	40,00	0,00	40,00
Versamenti effettuati	Rit. pag.	Versato	Pro/Ddecc.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 40,00 Euro.

TOTALE COMPLESSIVO:
Dovuto: 1.208,58 Versato: 72,00 A Saldo: -1.536,58 (di cui 1.536,58 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. 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. ha acquistato il ben da nubile.



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.

Criteri 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 simili esistenti in zona, con simili 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.

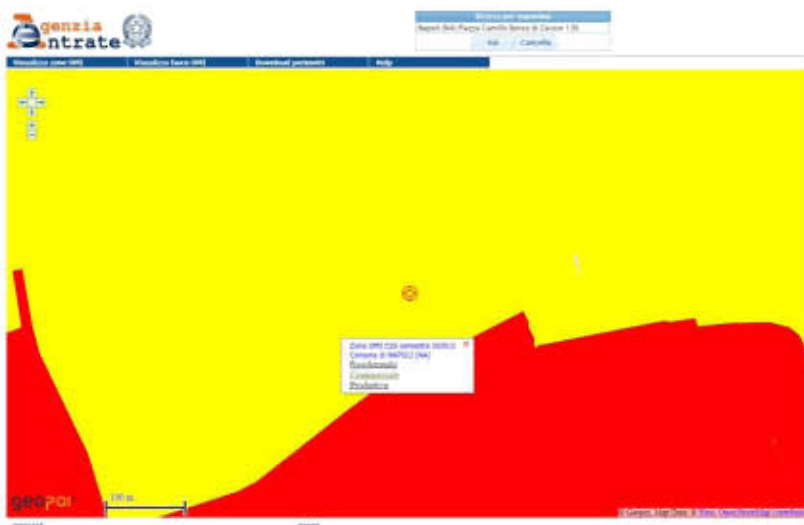
Le caratteristiche intrinseche, sono riferite sia all'appartamento che all'edificio e sono relative alla luminosità, la panoramicità, l'ariosità che ne garantisce il ricambio d'aria, la composizione planovolumetrica, il livello delle rifiniture e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, il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

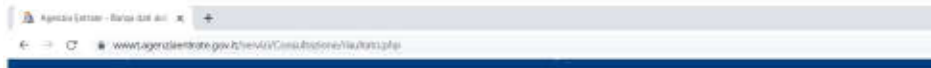


Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'immobile si sono tenuti in debita considerazione i seguenti fattori: la particolare tipologia dell'unità immobiliare. Si è quindi tenuto conto delle caratteristiche tipologiche proprie dell'immobile, del piano, della categoria catastale (A/4), 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.





Titolo in: [Stato](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fasciatura: Semicircolo SANTÀ - OSS. ASTRONOMICO - STELLA - MIRACOLI-NOCELLE

Codice di zona: C26

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Azzioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Gmq)		Superficie (Lq)	Valori Locazione (Gmq x mese)		Superficie (Lq)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	400	800	L	1,8	3,4	L
Negozi	NORMALE	1000	3000	L	7,4	14,6	L

Quotazioni Immobiliari di Zona

Napoli (NA)
Piazza Carlo Basso Di Cavour, Napoli NA, Italia

ZONA SANTÀ OSS. ASTRONOMICO STELLA MIRACOLI NOCELLE

Uffici
Quotazioni di uffici in zona privata.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€ 1.532,22	€ 2.039,45	€ 2.547,07

Negozi
Quotazioni di negozi in zona commerciale.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€ 1.279,87	€ 2.021,00	€ 2.762,13

Negozi in vendita a Napoli

In Piazza Cavour (Porta San Gennaro) la Fulvio Trombetta Immobiliare propone la vendita di tre locali commerciali con cinque loci 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 vicinanza con la linea metropolitana linea 2 Met [...]

1 di 10

10 mar 2021

240.000 € | nr 100
prezzo al mq. 2000 €/mq

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 inquilino storico e si presenta in buono stato. Buona rendita. Visitabile tutti i giorni previo avviso telefonico. Per ulteriori informazioni puoi contattarci [...]

1 di 6

10 mar 2021 | aggiornato

79.000 € | nr 30
prezzo al mq. 2633 €/mq

Via Porta San Gennaro, Stella, Napoli

Appartamento in vendita a 239.000 €

Piazza Cavour - Una delle più belle piazze del centro storico di Napoli, situata all'incrocio della via Toledo e della via Portici, è la sede di un prestigioso immobile di circa 150 mq. L'immobile è composto da un piano al piano terra, un piano interrato e un piano al primo piano. L'immobile è in ottime condizioni di manutenzione e si presenta in ottime condizioni di conservazione. Per ulteriori informazioni puoi contattarci [...]

1 di 10

10 mar 2021 | aggiornato

239.000 € | nr 100
prezzo al mq. 1593 €/mq

Piazza Cavour, Stella, Napoli

Locale commerciale in vendita a 70.000 €

Napoli, zona storica, nelle immediate vicinanze di piazza Cavour, proponiamo la vendita di un locale commerciale fronte strada di circa 30 mq. L'immobile è locato ad un inquilino storico e si presenta in buone condizioni di manutenzione. Per ulteriori informazioni puoi contattarci [...]

1 di 6

10 mar 2021 | aggiornato

70.000 € | nr 100
prezzo al mq. 2333 €/mq

Piazza Cavour, Stella, Napoli

Esempi in zona e a seguire in zona più allargata

Immobiliare in vendita

Comune: NAPOLI - Fasciatura: Semicircolo SANTÀ - OSS. ASTRONOMICO - STELLA - MIRACOLI-NOCELLE - Codice di zona: C26 - Microzona catastale n. 0 - Tipologia prevalente: Azzioni di tipo economico - Destinazione: Commerciale

1 di 10

10 mar 2021 | aggiornato

240.000 € | nr 100
prezzo al mq. 2000 €/mq

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 regolarizzazione 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 garanzia 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

