

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE CIVILE ESPROPRI G.E. dott. CANNAVALE**  
**RELAZIONE DI STIMA R.G.E. 604 / 2023**

MAUI SPV s.r.l. c/

Beni siti in Napoli alla via BARTOLOMEO CARACCIOLO n. 13  
AVV. F.7 p.lla 240 sub.4 cat. A5 --- AVV F.7 p.lla 140 sub. 161 cat. C3



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 - poi **n. 893 /2024**  
Iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale settore Penale al n. 210/04 - poi **n. 290 /2024**  
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' come Mediatore Professionista  
Docente del MASTER di II Livello in Urbanistica Forense della FEDERICO II  
Mail [lucia.trapanese@archiworldpec.it](mailto:lucia.trapanese@archiworldpec.it)

-----



## PREMESSA

Nella causa civile **NAUI SPV SRL** c/ [redacted] data con R.G.E. n. **604/2023** il G.E. dr. Cannavale, 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, all'albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli al n.6184 dal 1987.

La 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 **21/05/2024**

In armonia con l'incarico conferitole dalla S.V. e sulla base degli 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.*  
*QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*  
*QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale dei lotti.*  
*QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*  
*QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*  
*QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*  
*QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*  
*QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*  
*QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*  
*QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.*  
*QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesti od oneri di altro tipo.*  
*QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*  
*QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni*  
*QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*  
*QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*



**CAPITOLO 0 PROVENIENZA ANTIVENTENNALE DEL BENE**

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

La provenienza delle unità in oggetto si ricava dalla allegata Certificazione Notarile, sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale, del Notaio dott. ssa **Giulia MESSINA VETRANO**, notaio in Corleone, che in merito alla procedura in oggetto si rivelano le seguenti provenienze e formalità:

-Verbale di Pignoramento immobili dell' **11.11.2023 n. rep. 16604** notificato da Ufficiale Giudiziario corte di Appello di Napoli **tras. il 15.12.2023** ai nn. 35981/27851 a favore di **MAUI SPV srl** Sede CONEGLIANO (TV) c.f. 05252070260

**SITUAZIONE CATASTALE:**

Censito attualmente al Catasto Fabbricati di Napoli sez. **AVV F.7 p.lla 240 sub. 161** natura C3 classe 1 consistenza mq. 60 Totale mq.80 esclusa le aree scoperte Rendita catastale € 260,29 Indirizzo via Benedetto De Falco n. 14 S1

Dati derivanti da: Variazione del 13.02.1981 Pratica n. 570801 i atti dal 11.10.2002 SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA-PREALLINEAMENTO (n. 693.1/1981)

Dati derivanti da: Variazione del 13.02.1981 in atti dal 11.10.2002 (n.000693/1981)

Dati derivanti da: Variazione del 11.10.2002 pratica n.570801 in atti dal 11.10.2002 AT: rendita ins. Plan prot. 693 /81 (n. 22451.1/2002)- Annotazioni: classamento e rendita validati.

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015

\*Catasto fabbricati di Napoli Sezione Urbana **AVV F.7 p.lla 240 sub. 4** natura A5 classe 2 cons. vani 2,5 rendita catastale € 148,48 indirizzo via Bartolomeo Caracciolo detto Caiafa n. 13 P.T.

In ditta  la piena proprietà 1/1.

**PROVENIENZA:**

la piena proprietà dei seguenti immobili pignorati:

- Appartamento di tipo ultrapopolare in Napoli sez. Urb. **AVV F.7 p.lla 240 sub.4** natura A/5 cons. 2,5 vani l'indirizzo via BARTOLOMEO CARACCIOLO n.13.piano T

- Laboratorio per arti e mestieri in Napoli Sez. Urb. **AVV F.7 p.lla 240, sub. 161** natura C3 consistenza mq. 60 indirizzo via Benedetto DE FALCO n. 14. Piano S.1

La quota dell' intero in piena proprietà bene personale degli immobili Napoli sez. URBANA **AVV Foglio 7 Particella 240 sub. 161** è pervenuta per atto di compravendita del 29/11/2002 n.



rep. 22667 notaio Vittorio VOSA sede Napoli trasc.il 02.12.2002 nn. 31929/ 23076 da potere di

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:**

**ISCRIZIONE NN. 26727/4488** del 19.06.2009 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal DLS 46/99 del 15.06.2009 N. rep. 115807/71 emesso da Equitalia POLIS S.P.A. Sede Napoli.

A favore di **EQUITALIA POLIS S.P.A.** Sede Napoli c.f. 0784306038, EQUITALIA POLIS sede Napoli c.f. 07843060638 (domicilio Ipotecario eletto NAPOLI VIA BRACCO 20)

Contro

CAPITALE 67.379,75 TOTALE €134.759,50.

Grava su Napoli sez. urb. **AVV F. 7 p.lla 240 sub. 4 p.lla 240 sub. 161**

Napoli sez. urb. SOC. f.4. p.lla 240. Sub. 1

**ISCRIZIONE NN. 33799/5003** del 22.11.2022 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 29.11.2002 Numero di repertorio 22668 Notaio Vittorio Vosa sede Napoli iscritta in data 02.12.2002 al n. part. 5883

A favore della ARTIGIANA CASSA PER IL CREDITOALLE IMPRESE ARTIGIANE S.P.A. Sede Roma c.f. 01158450583

Contro

CAPITALE € 76.000,00 TOTALE € 105.153,60 DURATA 10 ANNI

Grava su Napoli sezione Urbana **AVV F.7 p.lla 240 sub. 4** **AVV F.7 p.lla 240 sub. 161**

**TRASCRIZIONE nn.35982/27851** del 15.12.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili dell'11.11.2023 numero di repertorio 16604 emesso dall' Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Napoli

A favore di MAUI SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (IV) c.f. 05254070260 (richiedente MAUI SPV VIA V. ALFIERI I CONEGLIANO (TV));

contro

Grava su Napoli sez. Urbana **AVV F.7 p.lla 240 sub. 4** **AVV Foglio 7 p.lla 240 sub. 161**

**L'E.S.** precisa che la data di Trascrizione del Pignoramento **15.12.2023**

**L'E.S.** precisa che la certificazione notarile risale sino all'atto di compravendita del Notaio Vittorio Vosa del 29.11.2002 rep 22667 trac. il **02.12.2002**



# LOTTO I e II VISURA STORICA - al 31/01/2024 sub.4 e 161

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2024

Dati della richiesta	Fabbricati siti in tutta la provincia di NAPOLI
Soggetto individuato	

### 1. Immobili siti nel Comune di NAPOLI (Codice F839) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	AVV	7	240	4	7B		A/5	2	2,5 vani		Euro 148,48 Lire 287.500	VIA BARTOLOMEO CARACCILO DETTO CARAFA n. 13 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2	AVV	7	240	161	7B		C/3	1	60m <sup>2</sup>	Totale: 80 m <sup>2</sup>	Euro 260,29	VIA BENEDETTO DE FALCO n. 14 Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 2: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: vani 2,50 m<sup>2</sup> 60 Rendita: Euro 408,77

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SCOGNAMIGLIO Roberta nata a NAPOLI il 25/05/1964	SCGRRT64E65F839M*	(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale
DATI DERIVANTI DA Atto del 29/11/2002 Pubblico ufficiale VITTORIO VOSA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 22667 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 23076/1/2002 Reparto PI di NAPOLI 1 - Pratica n. 9706 in atti dal 09/01/2003			

## VISURA STORICA SUB.4

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2024

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice:F839) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: AVV Foglio: 7 Particella: 240 Sub.: 4

#### INTESTATO

1		SCGRRT64E65F839M*	(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale
---	--	-------------------	---

#### Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	AVV	7	240	4	7B		A/5	2	2,5 vani		Euro 148,48 L. 287.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo VIA BARTOLOMEO CARACCILO DETTO CARAFA n. 13 Piano T													
Notifica Partita 9815 Mod.58													

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F839 - Foglio 73 - Particella 221  
Codice Comune F839 - Foglio 73 - Particella 270

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	AVV	7	240	4	7B		A/5	2	2,5 vani		Euro 0,58 L. 1.130	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo VIA BARTOLOMEO CARACCILO DETTO CARAFA n. 13 Piano T													
Notifica Partita 9815 Mod.58													

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2024

#### Situazione degli intestati dal 29/11/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		SCGRRT64E65F839M*	(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale
DATI DERIVANTI DA Atto del 29/11/2002 Pubblico ufficiale VITTORIO VOSA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 22667 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 23076/1/2002 Reparto PI di NAPOLI 1 - Pratica n. 9706 in atti dal 09/01/2003			

#### Situazione degli intestati dal 16/06/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		DDMM5M64L18F839Z*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 29/11/2002
DATI DERIVANTI DA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 74496 - UR Registrazione n. 13072 registrato in data 23/06/1992 - Voltura n. 28478.1/1992 in atti dal 28/10/1994			

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/12/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		CCRGNN53516E791Y*	(99) Da verificare con i gi in comunione legale per 1000/1000 fino al 16/06/1992
2		SCRGNN5551F8390*	fino al 16/06/1992
DATI DERIVANTI DA Documento del 09/12/1980 Voltura in atti dal 03/08/1987 Repertorio n.: 2687 Rogante GIOVANNA ESPOSITO Sede NAPOLI (NA) Registrazione UR Sede NAPOLI (NA) Volume A n. 15899 del 22/12/1980 (n. 3615/1981)			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 500/1000 fino al 09/12/1980
2			(1) Proprieta' 500/1000 fino al 09/12/1980
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

## VISURA STORICA SUB 161


 Visura storica per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2024

 Data: 16/04/2024 Ora: 11.05.31 Segue  
 Visura n.: T133524 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice:F839) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: AVV Foglio: 7 Particella: 240 Sub.: 161

## INTESTATO

1		SCGRRT64E63F839M*	(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale
---	--	-------------------	---

## Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	AVV	7	240	161	7B		C/3	1	60 m²	Totale: 80 m²	Euro 260,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA BENEDETTO DE FALCO n. 14 Piano S1										
Notifica		Mod.58										
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

 Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune F839 - Foglio 73 - Particella 221  
 Codice Comune F839 - Foglio 73 - Particella 270

## Situazione dell'unità immobiliare dal 11/10/2002

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	AVV	7	240	161	7B		C/3	1	60 m²		Euro 260,29	VARIAZIONE del 11/10/2002 Pratica n. 570801 in atti dal 11/10/2002 ATT RENDITA INS PLANIM PROT 693/81 (n. 22451.1/2002)
Indirizzo		VIA BENEDETTO DE FALCO n. 14 Piano S1										
Notifica		Mod.58										
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

 Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune F839 - Foglio 73 - Particella 221  
 Codice Comune F839 - Foglio 73 - Particella 270

 Visura storica per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2024

 Data: 16/04/2024 Ora: 11.05.31 Segue  
 Visura n.: T133524 Pag: 2

## Situazione dell'unità immobiliare dal 11/10/2002

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	AVV	7	240	161								VARIAZIONE del 13/02/1981 Pratica n. 570801 in atti dal 11/10/2002 SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA-PREALLINEAMENTO (n. 693.1/1981)
Indirizzo		VIA BENEDETTO DE FALCO n. 14 Piano S1										
Notifica		Mod.58										

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

## Situazione degli intestati dal 29/11/2002

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	1		1		1	
DATI DERIVANTI DA	Atto del 29/11/2002 Pubblico ufficiale VII TORIO VOSA sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 22667 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 23076.1/2002 Reparto PI di NAPOLI 1 - Pratica n. 9706 in atti dal 09/01/2003		SCGRRT64E63F839M*		(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale	

## Situazione degli intestati dal 16/07/1992

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	1		1		1	
DATI DERIVANTI DA	Atto del 16/07/1992 Pubblico ufficiale NOT.GENNAIO INCORO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 74497 - COMPRAVENDITA (PREALLINEAMENTO) n. 28477.1/1992 - Pratica n. 570801 in atti dal 11/10/2002		DDMMSM64L18F8392*		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 29/11/2002	

## Situazione degli intestati dal 13/02/1981

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	1		1		1	
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 13/02/1981 Pratica n. 570801 in atti dal 11/10/2002 SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA-PREALLINEAMENTO (n. 693.1/1981)		CCRGNN33S16E791Y*		(1) Proprieta' fino al 16/07/1992	


 Visura storica per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2024

 Data: 16/04/2024 Ora: 11.05.31 Fine  
 Visura n.: T133524 Pag: 3

## Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/02/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Anno	Protocollo	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	P	1981	693			C00						COSTITUZIONE del 13/02/1981 in atti dal 30/06/1987
Indirizzo		VIA BENEDETTO DE FALCO n. 14 Scala D Piano CANT										
Notifica		Partita 1017089 Mod.58										

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

## Situazione degli intestati dal 20/02/1981

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	1		1		1	
DATI DERIVANTI DA	Atto del 20/02/1981 Pubblico ufficiale NOT RAFF. GIUSTI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 134849 Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume A n. 2511 registrato in data 26/02/1981 - COMPRAVENDITA Volturna n. 15609.1/1981 in atti dal 01/12/1993		CCRGNN33S16E791Y*		(1) Proprieta' fino al 13/02/1981	

## Situazione degli intestati dal 13/02/1981

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	1		1		1	
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 13/02/1981 in atti dal 30/06/1987. 693/1981				fino al 20/02/1981 fino al 20/02/1981 fino al 20/02/1981	

**LOTTO I ISPEZIONE IPOTECARIA - al 16/04/2024**Convenzione: **TRAPANESE LUCIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**Codice di Richiesta: **C00088482015****Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI 1**

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 138482** del: **16/04/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**Note individuate: **5** Annotamenti in calce individuati: **0**Comune di: **NAPOLI(NA)**Catasto: **F** Sezione Urbana: **avv** Foglio: **7** Particella: **240** Subalterno: **4**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 02/12/2002 - Registro Particolare 23076 Registro Generale 31929 Pubblico ufficiale VITTORIO VOSA Repertorio 22667 del 29/11/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 02/12/2002 - Registro Particolare 5883 Registro Generale 31930 Pubblico ufficiale VITTORIO VOSA Repertorio 22668 del 29/11/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 5003 del 22/11/2022
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 19/06/2009 - Registro Particolare 4488 Registro Generale 26727 Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 115807/71 del 15/06/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 22/11/2022 - Registro Particolare 5003 Registro Generale 33799 Pubblico ufficiale VITTORIO VOSA Repertorio 22668 del 29/11/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5883 del 2002
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 15/12/2023 - Registro Particolare 27851 Registro Generale 35981 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 16604 del 11/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

**LOTTO II ISPEZIONE IPOTECARIA al 14-04-2024**Convenzione: **TRAPANESE LUCIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**Codice di Richiesta: **C00088482015****Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI 1**

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 136022** del: **16/04/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**Note individuate: **5** Annotamenti in calce individuati: **0**Comune di: **NAPOLI(NA)**Catasto: **F** Sezione Urbana: **avv** Foglio: **7** Particella: **240** Subalterno: **161**

## Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 02/12/2002 - Registro Particolare 23076 Registro Generale 31929 Pubblico ufficiale VITTORIO VOSA Repertorio 22667 del 29/11/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 02/12/2002 - Registro Particolare 5883 Registro Generale 31930 Pubblico ufficiale VITTORIO VOSA Repertorio 22668 del 29/11/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 5003 del 22/11/2022
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 19/06/2009 - Registro Particolare 4488 Registro Generale 26727 Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 115807/71 del 15/06/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 22/11/2022 - Registro Particolare 5003 Registro Generale 33799 Pubblico ufficiale VITTORIO VOSA Repertorio 22668 del 29/11/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5883 del 2002
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 15/12/2023 - Registro Particolare 27851 Registro Generale 35981 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 16604 del 11/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

**ISPEZIONE IPOTECARIA PER NOMINATIVO****Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI 1**

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 296737** del: **12/02/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**Note individuate: **8** Annotamenti in calce individuati: **0**Cognome: **Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

		<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/2002 - Registro Particolare 23076 Registro Generale 31929 Pubblico ufficiale VITTORIO VOSA Repertorio 22667 del 29/11/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2002 - Registro Particolare 5883 Registro Generale 31930 Pubblico ufficiale VITTORIO VOSA Repertorio 22668 del 29/11/2002





		<p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO</p> <p>Immobili siti in NAPOLI (NA)</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <p>1 - Iscrizione n. 5003 del 22/11/2022</p>
3	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/11/2007 - Registro Particolare 22680 Registro Generale 46096</p> <p>Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 45/4375 del 04/01/2002</p> <p>ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</p> <p>Immobili siti in NAPOLI (NA)</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p>
4	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/03/2008 - Registro Particolare 7822 Registro Generale 12009</p> <p>Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 4586/4420 del 24/06/2002</p> <p>ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</p> <p>Immobili siti in NAPOLI (NA)</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p>
5	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/11/2008 - Registro Particolare 31507 Registro Generale 46543</p> <p>Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 8569/3980 del 10/12/1997</p> <p>ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</p> <p>Immobili siti in NAPOLI (NA)</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p>
6	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 19/06/2009 - Registro Particolare 4488 Registro Generale 26727</p> <p>Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 115807/71 del 15/06/2009</p> <p>IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73</p> <p>MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01</p> <p>Immobili siti in NAPOLI (NA)</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p>
7	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 22/11/2022 - Registro Particolare 5003 Registro Generale 33799</p> <p>Pubblico ufficiale VITTORIO VOSA Repertorio 22668 del 29/11/2002</p> <p>IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO</p> <p>Immobili siti in NAPOLI (NA)</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p> <p>Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5883 del 2002</p>
8	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2023 - Registro Particolare 27851 Registro Generale 35981</p> <p>Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 16604 del 11/11/2023</p> <p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>Immobili siti in NAPOLI (NA)</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p>



**DALLO STUDIO DELL' ATTO DI COMPRAVENDITA del notaio Vosa rep. 22667 del 29.11.2002 si ricava che la sig. :**

- 1) *Due locali seminterrati tra loro comunicanti siti alla via Bartolomeo Caracciolo n.13 con accesso autonomo da via Pandolfo Collenuccio n. 10/A; -confinati con via Pandolfo Collenuccio, con corridoio di disimpegno e con proprietà aliena, salvo altri;  
-Riportato al NCEU alla sezione AVVOCATA , foglio 7, numero240, sub. 4, via Bartolomeo Caracciolo n. 13, piano T, zona censuaria 7B, categoria A5, classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 148,48, da rivalutare ai sensi della legge n.662 del 23 dicembre 1996;*
- 2) *Locale sito alla via Benedetto De Falco n.14 ubicato al piano cantinato sottoposto al livello stradale diviso in quattro comparti di circa mq.75, con accesso unico dalla scala "D" del fabbricato;  
-confinante con cortile condominiale, con gabbia scala "D" e con i locali sopra descritti al punto 1 salvo altri.  
-Riportato al NCEU sez AVVOCATA, foglio 7, numero 240, sub 161, Via Bartolomeo De Falco n.14, piano S1, zona censuaria 7B, cat. C3, classe 1, metri quadrati 60, rendita catastale euro 260,29, da rivalutare ai sensi della legge n,662 del 23 dicembre 1996.*

*L'acquirente dichiara che gli immobili in oggetto vengono da essa acquistati a titolo personale ed esclusivo ai sensi e per gli effetti dell'art.179 lettera d, codice civile in quanto destinati all'esercizio della propria attività artigianale. ....(Omissis)...*

*-che la edificazione degli immobili sopra venduti e dei fabbricati di cui essi fanno parte è stata iniziata e completata in data **antecedente a 1 settembre 1967***

*-che successivamente a questi immobili non sono state apportate modifiche modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione di uso e quant'altro soggetto a concessione, approvazione, autorizzazione, ovvero pagamento di somme di qualsiasi genere o natura, e che non risultano essere stati adottati provvedimenti sanzioni di alcun genere. .... (omissis) ....*

*-Gli immobili in oggetto vengono venduti agli acquirenti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative accessioni e pertinenze, con tutte le servitù attive e passive e con la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui essi immobili fanno parte. ... (onissis) ...*

*Il venditore dichiara che gli immobili sopra venduti sono ad esso pervenuti per acquisto fattone rispettivamente con atti a rogito del notaio Gennaro Incoronato in data 16 giugno 1992*

*-Repertorio n. 74496 e registrato a Napoli il 23 giugno 1992 al numero 13072/V, trascritto a Napoli il 24 giugno 1992 ai nn. 15424/10911*

*-Repertorio n. 74497, registrato a Napoli il 23 giugno 1992 al numero 13073/V, trascritto a Napoli il 24 giugno 1992 ai nn. 15425/10912.*



## **CAPITOLO I**

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

**L'E.S.** precisa che i Diritti Pignorati come da ATTO DI PIGNORAMENTO sono:

### **LOTTO I e LOTTO II sub. 4 e sub. 161**

- **appartamento** sito in Napoli, via Bartolomeo Caracciolo n 13 e censito al catasto fabbricati del comune di Napoli al foglio 7 particella 240 sub 4, sezione urbana AVV, categoria A5 - abitazione di tipo ultrapopolare, consistenza 2.5 vani, piano Terra, Zona Censuaria 7B, Rendita Catastale Euro 148,48;
- **locale** posto al piano cantinato sito in Napoli, via Benedetto De Falco n 14 e censito al catasto fabbricati del comune di Napoli al Foglio 7 Particella 240 Sub 161, sezione urbana AVV, categoria C3 - laboratori per arti e mestieri, Consistenza 60 metri quadri, Piano S1, Zona Censuaria 7B, Rendita Catastale Euro 260,29

**L'E.S.** precisa che i **Diritti Pignorati** riguardano la intera proprietà intestata alla sig.ra  e relativa ai seguenti beni:

- **Appartamento** di tipo ultrapopolare in Napoli sez. Urb. **AVV F.7 p.lla 240 sub.4** natura A/5 cons. 2,5 vani l'indirizzo via BARTOLOMEO CARACCIOLO n.13.piano T
- **Laboratorio per arti e mestieri** in Napoli Sez. Urb. **AVV F.7 p.lla 240, sub. 101** natura C3 consistenza mq. 60 indirizzo via Benedetto DE FALCO n. 14. Piano S.1

## **CAPITOLO II DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE (accesso)**

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

### **- SOPRALLUOGO**

-In data 9 febbraio 2024, alle ore 9,30 come da appuntamento, recatami sui luoghi di causa ho ritrovato la sig.  e si è proceduti al rilievo metrico e fotografico dei luoghi. I luoghi non occupati da nessun locatario sono composti da due ampi vani. Al primo vano si accede dal civ. 10 di via Pandolfo Collenuccio. Da tale vano si accede ad un vano più piccolo con cabina armadio blindata frutto di una vecchia locazione. Da tale locale si accede al secondo ampio vano dotato di 3 finestre e un ingresso dal palazzo che però, allo stato. Risulta bloccato e inutilizzato da tempo. In tale locale poi, saliti 2 gradini, si accede ad un locale ripostiglio e sempre dal salone si accede mediante 2 gradini a un disimpegno con finestrino e 2 bagni.



## **DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DI CUI E' PARTE IL BENE**

Il compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto è sito in Napoli, è composto da un ampissimo edificio con due ampi cortili articolati in più scale e più portoni di ingresso i quali hanno accesso dalle 3 su quattro strade che lo circondano, quindi caratterizzati da Toponomastica particolareggiata e differente. La strada principale è la via Bartolomeo Caracciolo detto Carafa, che poi deviando intorno all'ampio lotto, prende le più specifiche denominazione quali, via Pandolfo COLLENUCCIO, poi via Domenico DI GRAVINA, e proseguendo via Benedetto DE FALCO dalla quale mediante alcune gradinate si ha l'accesso principale che conduce poi direttamente nei 2 ampi cortili da cui sia entra nei vari corpi scala componenti il complesso immobiliare.





Via Pandolfo Colleluccio



via De Falco



La zona dove si trova il complesso edilizio, è la sezione Avvocata, e più precisamente il quartiere denominato “Materdei”, il quale risulta ben servito dalla Metropolitana collinare Linea 1, poi allungandosi a fino a via Salvator Rosa o a via Santa Teresa degli Scalzi vi sono le linee degli autobus, e nella limitrofa area del Museo e di Piazza Cavour vi è l’interscambio con la Metropolitana linea 2.

Il complesso è sito nel quartiere "Materdei" allocato a sinistra dell’asse stradale di Santa Teresa degli Scalzi, asse che separa in parte, soprattutto nella zona alta, il quartiere propriamente detto di Materdei dal limitrofo più rinomato quartiere della Sanità e più precisamente dalla sottostante quota della limitrofa via delle Fontanelle



## **DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI Immobili**

### **LOTTO I**

Il locale, identificato come Lotto I dalla descrizione riportata nell’atto di compravendita viene descritto ed identificato nel modo seguente:

*Due locali seminterrati tra loro comunicanti siti alla via Bartomeo Caracciolo n. 13 con accesso autonomo da via Pandolfo Collenuccio n. 10/A;*

*-confinati con via Pandolfo Collenuccio, con corridoio di disimpegno e con proprietà aliena, salvo altri;*

*-Riportato al NCEU alla sezione AVVOCATA, foglio 7, numero240, sub. 4, via Bartolomeo Caracciolo n. 13, piano T, zona censuaria 7B, categoria A5, classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 148,48, da rivalutare ai sensi della legge n.662 del 23 dicembre 1996;*

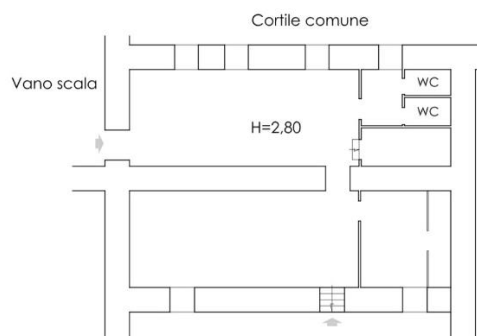
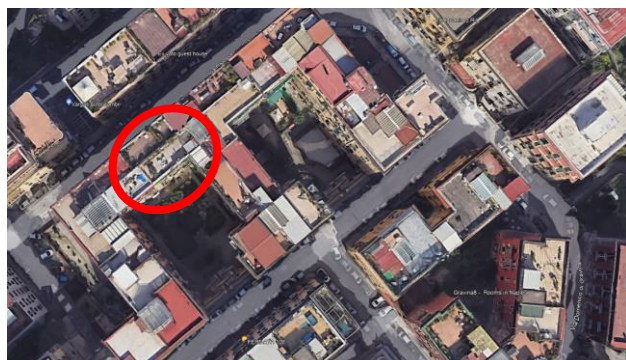
Più precisamente il locale avente accesso da via Collenuccio n. 13, cat. A5, ha accesso da un portoncino in ferro di colore verde. Da tale portoncino si scendono 4 scalini che danno accesso all’ampio locale dotato di finestra prospettante sulla



strada e da una porta che conduce all'ambiente laterale (forse ex cucina essendo un A5). Anche questo locale risulta dotato di ampia finestra che prospetta sulla strada. In tale ambiente è stata ricavata una cabina armadio blindata con all'interno anche una cassaforte, segno che i precedenti occupanti avevano destinato tale locale a pellicceria e la cabina armadio blindata serviva come deposito sicuro. Dall'ampio locale principale, si accede al locale limitrofo (questo con la categoria C3 categoria dei negozi botteghe o arti e mestieri).



sub.4



**LOTTO II**

Il locale, identificato come Lotto II dalla descrizione riportata nell'atto di compravendita viene descritto ed identificato nel modo seguente:

*Locale sito alla via Benedetto De Falco n. 14 ubicato al piano cantinato sottoposto al livello stradale diviso in quattro comparti di circa mq.75, con accesso unico dalla scala "D" del fabbricato;*

*-confinante con cortile condominiale, con gabbia scala "D" e con i locali sopra descritti al punto 1 salvo altri.*

*-Riportato al NCEU sez. AVVOCATA, foglio 7, numero 240, sub 161, Via Bartolomeo De Falco n.14, piano S1, zona censuaria 7B, cat. C3, classe 1, metri quadrati 60, rendita catastale euro 260,29, da rivalutare ai sensi della legge n,662 del 23 dicembre 1996.*

Più precisamente risulta composto da un ampio locale dotato di tre finestroni alti a bocca di lupo che affacciano nel cortile comune adorno di giardini ed aiuole.

A tale locale si accede in modo autonomo dalla porta che ha accesso dalla scala D dell'edificio. Sul fronte opposto alla porta di ingresso vi sono due scalini che conducono ad un locale deposito e due scalini che conducono ad un corridoietto dotato di finestrone alto a bocca di lupo e a due bagni.

Il tutto non si trova in buono stato di manutenzione essendo da anni abbandonato.

La superficie degli immobili in oggetto, fa riferimento alla superficie calpestabile. La superficie catastale di un appartamento viene calcolata sommando la superficie netta dell'appartamento + la porzione ponderale delle mura + la porzione ponderale dei balconi e degli eventuali terrazzi.

La superficie dei balconi e dei terrazzi fanno riferimento alla superficie calpestabile di proprietà la quale viene rapportata alla catastale con i dovuti coefficienti correttivi dettati dalle norme UNI 10750/2005 D.P.R. 138/98.

Tali norme regolano i criteri per il computo delle superfici:

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

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.

- 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.
- 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.
- a) 100 % delle superfici calpestabili
- b) 100 % delle superfici delle pareti divisorie
- c) 50 % delle superfici pareti portanti interne e pareti perimetrali.

**LOTTO I sub. 4 cat. A5 mq. 60**

**LOTTO II sub. 161 cat. C3 mq. 75**





**CAPITOLO III IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE****CAPITOLO IV SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO***QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

I dati riportati nell'atto di pignoramento, identificano univocamente gli immobili. Questi dati rispettano l'**allineamento** catastale come si evince dalle allegate visure. I Diritti Pignorati come da ATTO DI PIGNORAMENTO sono relativi all'immobile censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli al Comune di Napoli identificati con i seguenti dati:

**LOTTO I**

**Immobil** -Riportato al NCEU alla sezione **AVVOCATA**, foglio 7, numero 240, sub. 4, via Bartolomeo Caracciolo n. 13, piano T, zona censuaria 7B, categoria A5, classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 148,48, da rivalutare ai sensi della legge n.662 del 23 dicembre 1996;

**LOTTO II**

**Immobil** -Riportato al NCEU sez. **AVVOCATA**, foglio 7, numero 240, sub 161, Via Bartolomeo De Falco n.14, piano S1, zona censuaria 7B, cat. C3, classe 1, metri quadrati 60, rendita catastale euro 260,29, da rivalutare ai sensi della legge n,662 del 23 dicembre 1996.

**L'E.S.** precisa che i **Diritti Pignorati** riguardano la **quota di 1/1 essendo la esecutata unica proprietaria**

**CAPITOLO V PASSAGGI DI PROPRIETA'***QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

I passaggi di proprietà sono:

La quota dell' intero in piena proprietà bene personale degli immobili Napoli sez. URBANA **AVV Foglio 7 Particella 240 sub. 161** è pervenuta per atto di compravendita del 29/11/2002 numero di repertorio 22667 notaio Vittorio VOSA sede Napoli trasc.il 02.12.2002 nn. 31929/ 23076 da potere di

**Si precisa** per maggiore chiarezza nonché per una più chiara descrizione dei beni, che gli stessi erano pervenuti al proprietario per acquisto fattone rispettivamente: *con atti a rogito del notaio Gennaro Incoronato in data 16 giugno 1992*

- *Repertorio n. 74496 e registrato a Napoli il 23 giugno 1992 al numero 13072/V, trascritto a Napoli il 24 giugno 1992 ai nn. 15424/10911*
- *Repertorio n. 74497, registrato a Napoli il 23 giugno 1992 al numero 13073/V, trascritto a Napoli il 24 giugno 1992 ai nn. 15425/10912.*



## **CAPITOLO VI REGOLARITA' DEL BENE**

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

**L'E.S.**, presenta richiesta al Comune di Napoli Ufficio Urbanistica servizio S.U.E., dall'atto di compravendita ricava inoltre che:

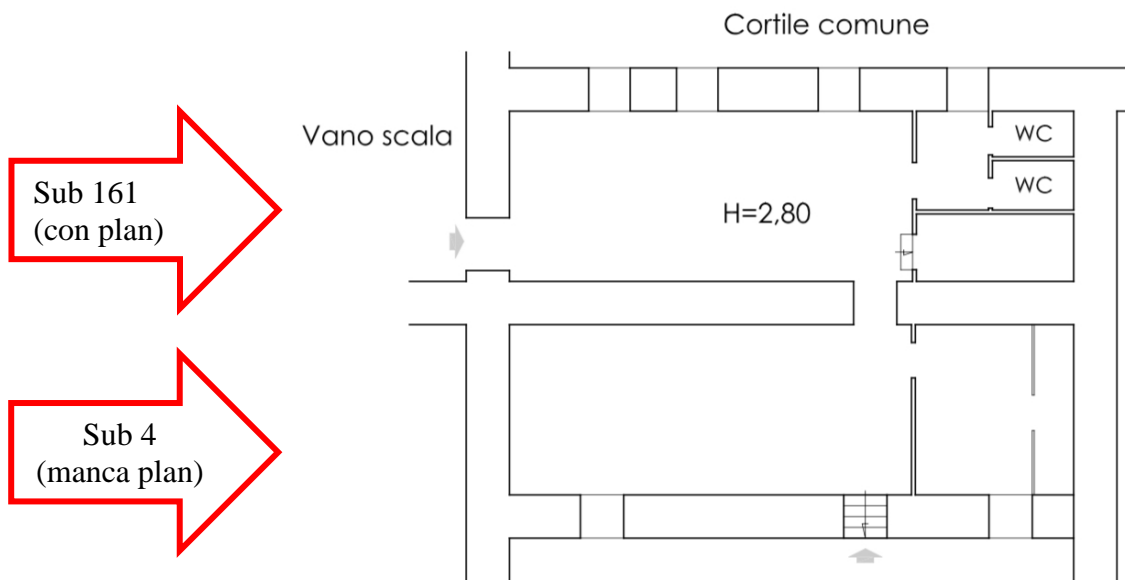
l'unità immobiliare in oggetto è stata costruita ante 1 settembre 1967

Dalla tipologia edilizia di tutto il complesso edilizio di cui sono parte i beni, della tipologia costruttiva in muratura portante, si deduce che l'edificio è stato costruito ante 1967. Che ad eccezione di piccole variazioni interne quali la apertura del vano di collegamento e di un armatura in ferro, gli stessi non hanno subito variazioni. Per le variazioni / fusione riscontrata la risoluzione della problematica ha due soluzioni. La prima prevede la fusione, la seconda la separazione.

Per la fusione delle due unità edilizie è necessaria una CILA in sanatoria da presentare al comune che terrà conto anche della fusione di due ambienti con differenti categorie catastali, e successiva pratica DOCFA per il nuovo accatastamento, i cui costi saranno decurtati dalla stima di entrambi i lotti.

Per la richiusura del vano invece sarà sufficiente presentare la CILA

Inoltre per il sub. 4, privo di planimetria andrà presentata al catasto la pratica DOCFA per inserimento di planimetria mancante.



## **CAPITOLO VIII VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**

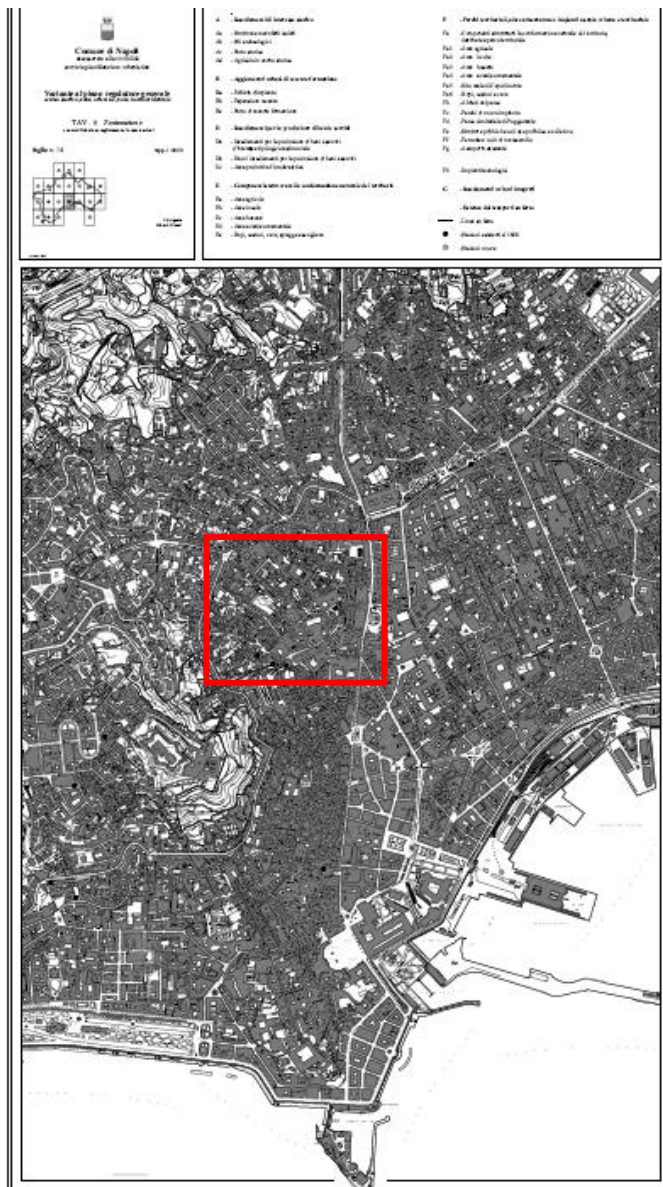
*QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

**L' E.S.** evidenzia che presa visione della tavola dei vincoli, il compendio immobiliare ricade in zona "A" -- "INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO"

### **A - Insedimenti di interesse storico**



(vedi allegati che esplicitano con maggiore chiarezza la situazione Urbanistica).

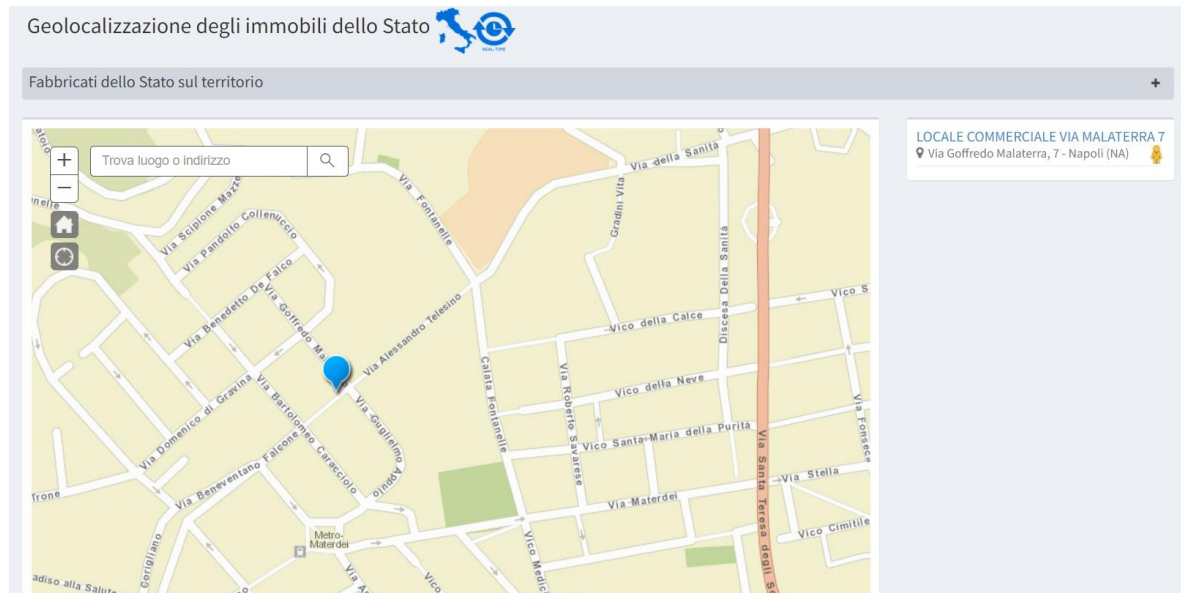




## **CAPITOLO IX VERIFICA SE SU SUOLO DEMANIALE**

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.



## **CAPITOLO X VERIFICA PESI ED ONERI**

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

Il bene non è soggetto a pesi o oneri.

Esistono oneri condominiali arretrati, di gestione ordinaria e straordinaria.



# CAPITOLO VII STATO DI POSSESSO

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

Gli immobili attualmente risultano liberi.

# 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

I beni presentano rate arretrate di condominio

Amministrazione  
Parti e Servizi Comuni  
Via Benedetto De Falco,2/14  
80136 - Napoli  
C.F. 8007310635

**Raccomandata a/r**

**Oggetto:** posizione contabile del cespite di sua proprietà, di cui i riferimenti catastali:  
**locale posto al piano cantinato (di proprietà di Scognamiglio Roberta per la quota di 1/1) sito in Napoli alla Via Benedetto De Falco n. 14, riportato nel C.F. del detto Comune alla Sez Urbana A/V, al Foglio 7, Particella 240, Sub 161 Natura C/3 - laboratori per arti e mestieri, consistenza 60 mq.**

Gent.ma Signora Scognamiglio Roberta, lo scrivente arch. Massimo Cesario, in qualità di amministratore p.t. del Condominio in epigrafe, Le comunica che risultano non pagate a Suo nome le seguenti quote condominiali, salvo conguagli:

1. Conguaglio 2017-2018 Delibera 24-05-2019	€ 1103,55
2. Conguaglio 2017-2018 Delibera 24-05-2019	€ 264,66
3. Rate ordinarie anno 2019	€ 77,52
4. Rate ordinarie anno 2019 (€ 6,46 X 12 = € 77,52)	€ 18,24
5. Rate ordinarie anno 2020 (€ 6,46 X 12 = € 77,52)	€ 77,52
6. Rate ordinarie anno 2020 (€ 1,52 X 12 = € 18,24)	€ 18,24
7. Rate ordinarie anno 2021 (€ 6,46 X 12 = € 77,52)	€ 77,52
8. Rate ordinarie anno 2021 (€ 1,52 X 12 = € 18,24)	€ 18,24
9. Rate ordinarie anno 2022 (€ 6,46 X 12 = € 77,52)	€ 77,52
10. Rate ordinarie anno 2022 (€ 1,52 X 12 = € 18,24)	€ 18,24

Amministratore arch. Massimo Cesario  
Studio Piazza Carlo III, n°73 - 80137 Napoli  
Cell. 339.7398634 mail: m.cesario@studiosca.com  
ricevimento previo appuntamento tramite contatto telefonico nei giorni:  
Lunedì - Mercoledì - Venerdì ore 9.00, 13.00, Martedì-Giovedì ore 15.00-17.00

11. Rate ordinarie anno 2022 (€ 6,46 X 12 = € 77,52)	€ 77,52
12. Rate ordinarie anno 2023 (€ 1,52 X 12 = € 18,24)	€ 18,24
13. Rate ordinarie anno 2024 (€ 6,46 X 5 = € 32,30)	€ 32,30
14. Rate ordinarie anno 2024 (€ 1,52 X 5 = € 7,60)	€ 7,60

**Totale da pagare € 1886,71 (milleottocentottantaseisette/71).**

Il pagamento potrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato al Condominio.

I riferimenti del conto corrente sono i seguenti:  
**Conto corrente banca posta: 000001358639**  
**Intestazione conto corrente: Amministrazione Parti e Servizi Comuni - VIA BENEDETTO DE FALCO, 2/14 - 80136 NAPOLI**  
**Codice IBAN: IT 73 60837 03402 00001358639**

In attesa dei pagamenti Le invio cordiali saluti.

Napoli, lì 07/05/2024

Salvo conguagli.

Allegato trasmetto:  
 • copia dell'ultimo bilancio approvato 2017-2018;  
 • Regolamento di Condominio;  
 • Sentenza 7116/04 che ha riconosciuto di indire Le Assemblee convocando tutti i condomini, mentre prima si riunivano solo gli amministratori delle sei scale con l'amministratore dell'area comune.

Amministratore arch. Massimo Cesario  
Studio Piazza Carlo III, n°73 - 80137 Napoli  
Cell. 339.7398634 mail: m.cesario@studiosca.com  
ricevimento previo appuntamento tramite contatto telefonico nei giorni:  
Lunedì - Mercoledì - Venerdì ore 9.00, 13.00, Martedì-Giovedì ore 15.00-17.00

Benedetto De Falco n°14  
Scala D - 80136 Napoli  
C.F. 94089230638

**Raccomandata a/r**

**Oggetto:** posizione contabile del cespite di sua proprietà, di cui i riferimenti catastali:  
**locale posto al piano cantinato (di proprietà di Scognamiglio Roberta per la quota di 1/1) sito in Napoli alla Via Benedetto De Falco n. 14, riportato nel C.F. del detto Comune alla Sez Urbana A/V, al Foglio 7, Particella 240, Sub 161 Natura C/3 - laboratori per arti e mestieri, consistenza 60 mq.**

Gent.ma Signora Scognamiglio Roberta, lo scrivente arch. Massimo Cesario, in qualità di amministratore p.t. del Condominio in epigrafe, Le comunica che risultano non pagate a Suo nome le seguenti quote condominiali, salvo conguagli:

1. Conguaglio 2021 presentato nell'assemblea del 16-05-2022	€ 2556,60
2. Conguaglio 2021 presentato nell'assemblea del 16-05-2022	€ 209,28
3. Rate ordinarie anno 2022 (€ 8,00 X 12 = € 96,00)	€ 96,00
4. Rate ordinarie anno 2022 (€ 2,00 X 12 = € 24,00)	€ 24,00
5. Rate ordinarie anno 2023 (€ 8,00 X 12 = € 96,00)	€ 96,00
6. Rate ordinarie anno 2023 (€ 2,00 X 12 = € 24,00)	€ 24,00
7. Rate ordinarie anno 2024 (€ 8,00 X 5 = € 40,00)	€ 32,00
8. Rate ordinarie anno 2024 (€ 2,00 X 5 = € 10,00)	€ 10,00
9. Quota fondo lavori come da Delibera del 09-02-2017	€ 2821,28
10. Quota fondo lavori come da Delibera del 09-02-2017 (€ 6,17 X 88120 = € 542,96)	€ 542,96
11. Spese legali consulenza con riferimento al Superbonus 110 incarico affidato all'Avvocato Carolina Ferro	€ 15,22
12. Spese legali consulenza con riferimento al Superbonus 110 incarico affidato all'Avvocato Carolina Ferro	€ 2,93
13. Spese di messa in sicurezza fabbricato	€ 66,85
14. Spese di messa in sicurezza fabbricato	€ 12,87

Amministratore arch. Massimo Cesario  
Studio Piazza Carlo III, n°73 - 80137 Napoli  
Cell. 339.7398634 mail: m.cesario@studiosca.com  
ricevimento previo appuntamento tramite contatto telefonico nei giorni:  
Lunedì - Mercoledì - Venerdì ore 9.00, 13.00, Martedì-Giovedì ore 15.00-17.00

15. Spese di installazione pedana	€ 61,97
16. Spese di installazione pedana	€ 11,92
17. Riparazione portone d'ingresso	€ 7,15
18. Riparazione portone d'ingresso	€ 2,98
19. Spese antenna centralizzata	€ 2,71
20. Spese antenna centralizzata	€ 6,52

**Totale da pagare € 6679,24 (sei/milaseicentotrentanove/24) salvo conguaglio 2022-2023.**

Il pagamento potrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato al Condominio.

I riferimenti del conto corrente sono i seguenti:  
**Conto corrente Banco Posta: 0000662102090**  
**Intestazione conto corrente: Condominio Via Benedetto De Falco n°14 Scala D 80136 Napoli - Codice IBAN: IT4770610340000060202090**

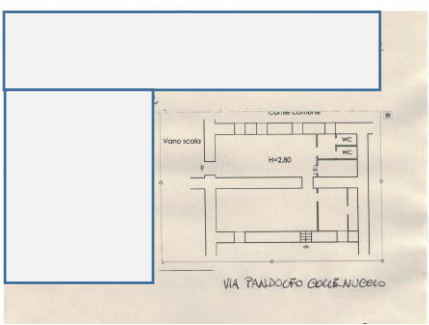
In attesa dei pagamenti Le invio cordiali saluti. Salvo conguagli e salvo errori e/o omissioni.

Salvo conguagli.

Napoli, lì 07/05/2024

Allegato trasmetto:  
 • copia dell'ultimo bilancio approvato 2019-2020 - verbale del 27/05/2021;  
 • copia di quello da approvare anno 2021 - convocazione del 16/05/2022 più verbale;  
 • copia verbale del 09/02/2017 costituzione del fondo per i lavori al fabbricato;  
 • atto di prelievo con accordo trasmesso dall'Avvocato Giuseppe Mattiacci a mezzo e-mail di cui si allega ricevuta.

Amministratore arch. Massimo Cesario  
Studio Piazza Carlo III, n°73 - 80137 Napoli  
Cell. 339.7398634 mail: m.cesario@studiosca.com  
ricevimento previo appuntamento tramite contatto telefonico nei giorni:  
Lunedì - Mercoledì - Venerdì ore 9.00, 13.00, Martedì-Giovedì ore 15.00-17.00



Dallo studio della documentazione allegata, inviata dall'amministratore di condominio, si evince che per entrambi gli immobili collegati e considerati come un tutt'uno la proprietaria allo stato attuale ha un debito sia per il condominio di scala, che per il condominio relativo alla parte generale del complesso immobiliare

## **CAPITOLO XII VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA**

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

Gli immobili risultano pignorati per intero come risulta dall'atto di pignoramento:

## **CAPITOLO XIII CERTIFICAZIONE STATO CIVILE**

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

L' E.S. evidenzia che gli immobili risultano Pignorato per intero.

## **CAPITOLO XIV 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 guardiania, 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

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.

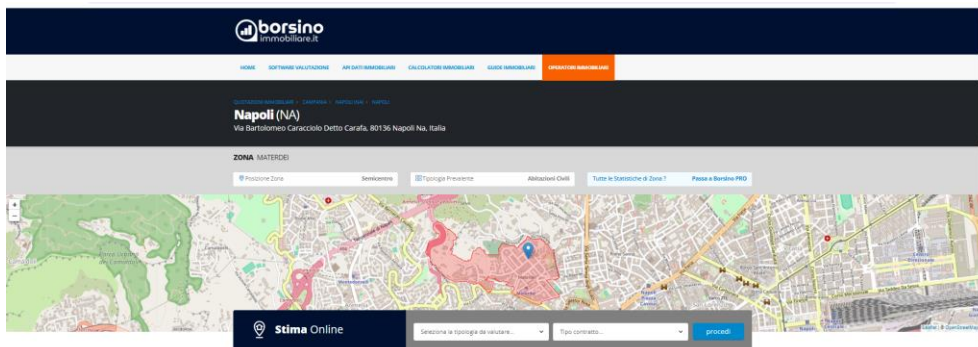
Le caratteristiche intrinseche, sono riferite sia all'appartamento che all'edificio e sono relative alla luminosità, la panoramicità, l'ariosità che ne garantisce il ricambio d'aria, la composizione planovolumetrica, il livello delle rifiniture e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, il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

Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'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 delle caratteristiche intrinseche relative all'immobile si sono tenuti in debita considerazione i seguenti fattori:

- la particolare tipologia delle unità immobiliari (compendio immobiliare) composto da : - un appartamento al P. 2 con cat. A/3
- del tipo di rifiniture di cui è dotato, (discrete)
- dello stato di manutenzione in cui attualmente si trovano.

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





**Quotazioni Immobiliari di Zona**

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di <b>Vendita</b>		Quotazioni di <b>Affitto</b>	
<p><b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b>                      Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona</p>			
Valore minimo Euro <b>2.413</b>	Valore medio Euro <b>3.219</b>	Valore massimo Euro <b>4.024</b>	Valuta subito questo immobile
<p><b>Abitazioni in stabili di fascia media</b>                      Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona</p>			
Valore minimo Euro <b>2.110</b>	Valore medio Euro <b>2.814</b>	Valore massimo Euro <b>3.517</b>	Valuta subito questo immobile
<p><b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b>                      Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona</p>			
Valore minimo Euro <b>1.561</b>	Valore medio Euro <b>1.965</b>	Valore massimo Euro <b>2.368</b>	Valuta subito questo immobile
<p><b>Ville &amp; Villini</b>                      Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</p>			
Valore minimo Euro <b>2.641</b>	Valore medio Euro <b>3.521</b>	Valore massimo Euro <b>4.401</b>	Valuta subito questo immobile

**ABITAZIONI €/mq. 1.561**

**Quotazioni Immobiliari di Zona**

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di <b>Vendita</b>		Quotazioni di <b>Affitto</b>	
<p><b>Uffici</b>                      Quotazioni di uffici e studi privati.</p>			
Valore minimo Euro <b>1.990</b>	Valore medio Euro <b>2.648</b>	Valore massimo Euro <b>3.306</b>	Valuta questo immobile
<p><b>Negozi</b>                      Quotazioni unità immobiliari ad commerciale</p>			
Valore minimo Euro <b>1.360</b>	Valore medio Euro <b>2.157</b>	Valore massimo Euro <b>2.953</b>	Valuta questo immobile

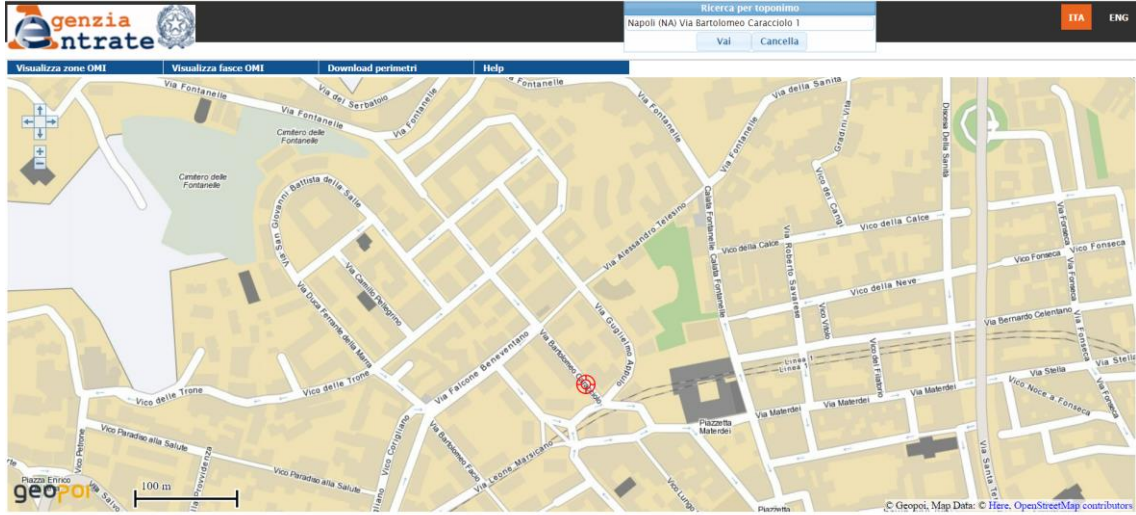
Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di <b>Vendita</b>		Quotazioni di <b>Affitto</b>	
<p><b>Magazzini</b></p>			
Valore minimo Euro <b>363</b>	Valore medio Euro <b>671</b>	Valore massimo Euro <b>979</b>	Valuta questo immobile
<p><b>Laboratori</b></p>			
Valore minimo Euro <b>529</b>	Valore medio Euro <b>982</b>	Valore massimo Euro <b>1.435</b>	Valuta questo immobile
<p><b>Capannoni tipici</b></p>			
Valore minimo Euro <b>356</b>	Valore medio Euro <b>656</b>	Valore massimo Euro <b>957</b>	Valuta questo immobile
<p><b>Capannoni produttivi</b></p>			
Valore minimo Euro <b>306</b>	Valore medio Euro <b>631</b>	Valore massimo Euro <b>957</b>	Valuta questo immobile

**ABITAZIONI €/mq 1.561**

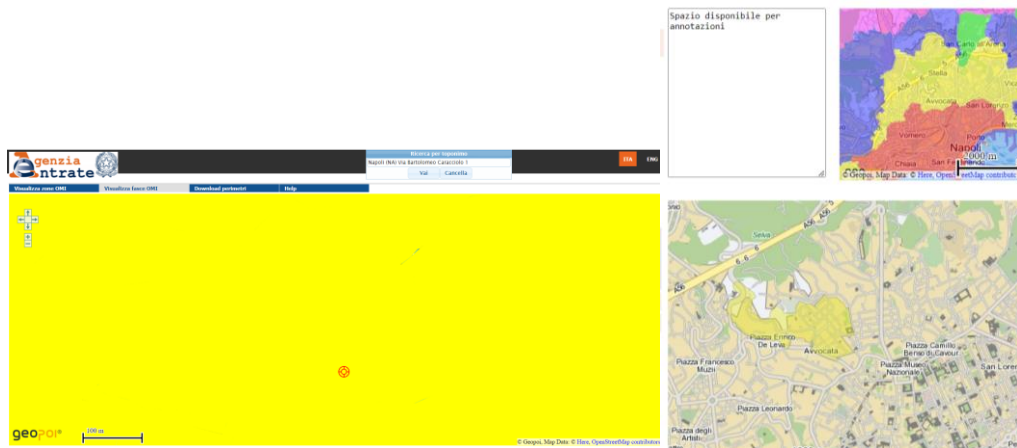
**NEGOZI valore minimo €/mq. 1.561 - 671 (magazzini valore medio)**

**Valore MEDIO €/mq. 1.116**





ZonaAVVOCATA – MATERDEI a ridosso del più famoso quartiere della SANITA'



Ministero dell'Economia e delle Finanze

**genzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **NAPOLI**

Fascia/zona: **Semicentrale/MATERDEI**

Codice zona: **C32**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2100	3200	L	6,7	10,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	<b>1450</b>	2200	L	4,6	6,9	L
Box	Normale	1600	2500	L	6,7	10,4	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**genzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **NAPOLI**

Fascia/zona: **Semicentrale/MATERDEI**

Codice zona: **C32**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	480	970	L	2	4	L
Negozi	Normale	<b>1300</b>	2650	L	6,5	13,2	L

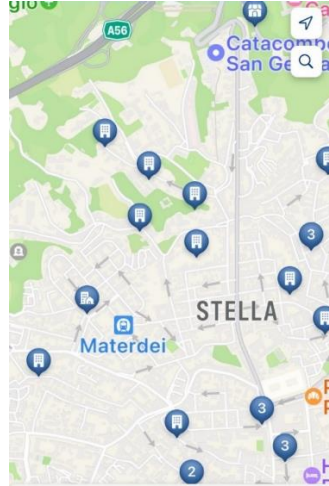
[Stampa](#) [Legenda](#)

**ABITAZIONI €/mq 1.450**

**COMMERCIALE - MAGAZZINI €/mq. 1.300**



ESEMPI RICAUVATI DA VENDITE ALL'ASTA e AGENZIE IMMOBILIARI



**DATI RELATIVI AL LOTTO**  
 Piena ed intera proprietà di abitazione che si sviluppa tra piano terra e primo; suddivisa in tre appartamenti, di cui uno al piano terra con accesso dall'area comune e due al primo piano con accesso autonomo dal ballatoio.

**INDIRIZZO**  
 Via Tosca 5, Napoli (NA)

**LOTTO**  
 LOTTO UNICO

**NUMERO BENI**  
 1

**GENERE**  
 IMMOBILI

**CATEGORIA**  
 IMMOBILI-IMMOBILE  
 RESIDENZIALE



**STRUTTURA POLIFUNZION SAN GENNARO**

**PREZZO BASE**  
 60.000,00 €  
 Offerta minima: 45.000,00 €  
 COD. 4297781

**ALLEGATI**  
 Alleati

**SERVIZI ONLINE**  
 Richiedi prenotazione visita

**MODALITÀ DI VENDITA**  
 Asincrona telematica

**LUOGO DELLA VENDITA**  
 -

**LUOGO PRESENTAZIONE OFFERTE**  
 -

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE**  
 10/06/2024 ore 23:59

**PREZZO BASE**  
 60.000,00 €

**OFFERTA MINIMA**  
 45.000,00 €

**RIALZO MINIMO**  
 1.200,00 €

**DEPOSITO CAUZIONALE**  
 10% del prezzo offerto

**DEPOSITO IN CONTO SPESE**





**STRUTTURA POLIFUNZIONARIA SAN GENNARO**

**Catacon San Gau**

**STELLA**

1 risultato selezionato

**ABITAZIONE DI TIPO...**  
**174.000,00 €**

Via Vita Alla Sanità, 99  
Tribunale di Napoli (NA) - 51-2023 - Lotto 1

28/05/2024

**DATI RELATIVI AI BENI****ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

Quota di 1/1 del diritto di proprietà piena ed intera di appartamento sito al piano 3, distinto dall'interno 12 composto da ingresso, bagno, soggiorno-cucina, piccolo corridoio, due camere da letto di cui una dotata di balcone, per una superficie di 135 mq. L'immobile è venduto come libero (rectius occupato sine titulo) e sarà liberato dal custode su istanza dell'aggiudicatario.

**INDIRIZZO**

Via Vita Alla Sanità, 99, Napoli (NA)

**PIANO**

3

**DISPONIBILITÀ****DATI RELATIVI ALLA VENDITA****DATA E ORA UDIENZA**

28/05/2024 ore 11:00

**TIPO DI VENDITA**

Senza incanto

**MODALITÀ DI VENDITA**

Asincrona telematica

**LUOGO DELLA VENDITA**

-

**LUOGO PRESENTAZIONE OFFERTE**

-

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE**

27/05/2024 ore 23:59

**PREZZO BASE**

174.000,00 €

**OFFERTA MINIMA**

130.500,00 €



**STRUTTURA POLIFUNZIONARIA SAN GENNARO**

**STELLA**

1 risultato selezionato

**ABITAZIONE DI TIPO...**  
**52.167,00 €**

Via Fontanelle N. 38  
Tribunale di Napoli (NA) - 134-2018 - Lotto...

07/05/2024

Cerca Preferiti Le Mie Ricerche Profilo

**IMMOBILI-IMMOBILE RESIDENZIALE****VALORE DI STIMA**

-

**DATI RELATIVI AI BENI****ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

Quota di 1/1 del diritto di proprietà piena ed intera di appartamento sito al piano 3, distinto dall'interno 12 composto da ingresso, bagno, soggiorno-cucina, piccolo corridoio, due camere da letto di cui una dotata di balcone, per una superficie di 135 mq. L'immobile è venduto come libero (rectius occupato sine titulo) e sarà liberato dal custode su istanza dell'aggiudicatario.

**INDIRIZZO**

Via Vita Alla Sanità, 99, Napoli (NA)

**MODALITÀ DI VENDITA**

Asincrona telematica

**LUOGO DELLA VENDITA**

-

**LUOGO PRESENTAZIONE OFFERTE**

-

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE**

06/05/2024 ore 12:00

**PREZZO BASE**

52.167,00 €

**OFFERTA MINIMA**

39.125,25 €

**RIALZO MINIMO**

2.000,00 €

**DEPOSITO CAUZIONALE**

10% del prezzo offerto

**DEPOSITO IN CONTO SPESE**

**€ 190.000**

**Appartamento**  
Napoli • Stella • Materdei • Piazzetta  
Materdei, 8  
2 2 78m² 4 6 1 51

CALCOLA

PRE-APPROVA  
MUTUO

**Descrizione**

Appartamento costituito da soggiorno, camera da letto con cabina armadio, cucina, bagno e ripostiglio. Terrazzo di copertura ad uso esclusivo con vista e pos...  
LEGGI TUTTO

**Dati principali**

Riferimento EK-110941099  
Data modifica 15/04/2024  
Contratto Vendita  
Tipologia Appartamento

**SCOPRI DI PIÙ****Dettagli superficie**

Totale superficie 76 m²  
principale

**VEDI DETTAGLI SUPERFICIE****Caratteristiche**

Cucina

**Planimetria****Costi**

Prezzo € 190000  
Spese condominiali € 16/mese

**Efficienza energetica**

EP globale non rinnovabile 107 kWh/m² anno  
Edificio a energia No quasi zero  
Stato Buono / Abitabile  
Riscaldamento Autonomo  
Tipo climatizzatore Freddo/Caldo  
Consumo di energia 107 kWh/m² anno

La stima dei beni, 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 è possibile rilevare la esatta liceità dell’immobile, poiché non è stato possibile rinvenire la documentazione in merito.

Pertanto 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;

*Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto ha individuato il prezzo base d’asta del cespite tenendo 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. Differenze concentrate:*

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

Dalla analisi dei valori definiti dal Borsino Immobiliare e dei valori OMI (con caratteristiche simili in relazione alla microzona ed alle categorie) l’E.S., anche in base a ricerche di mercato, allegate ed alla propria esperienza, individua la stima dei beni nei modi seguenti:



**STUDIO DEI VALORI (verificati con metodo comparativo)**  
**BORSINO IMMOBILIARE(Materdei)**

ABITAZIONI €/mq 1.561  
 NEGOZI valore minimo €/mq. 1.561 - 671 (magazzini valore medio)  
**Valore MEDIO €/mq. 1.116**

**VALORI OMI zona Materdei**

ABITAZIONI €/mq 1.450  
 COMMERCIALE - MAGAZZINI €/mq. 1.300

Tra questo “range” di valori individuati per l’area, valutato che il “compendio” fa parte di un contesto composto da “abitazioni di tipo civile”, che l’edificio affaccia sulla strada da cui ha accesso, tenuto conto ed evidenziato che nel caso specifico vi è solo una tipologia di immobile ma con superfici e caratteristiche leggermente discordanti, quindi prese in debita considerazione le specifiche caratteristiche edilizie-tipologiche del compendio e della unità in oggetto, si ritiene congruo il valore di stima al metro quadro pari a: €/mq1.500,00 per la abitazione A/5 ed €/mq. 1.300,00 per la C3

La categoria catastale C3 si riferisce a locali e laboratori dove si svolgono attività artigianali e di lavorazione di prodotti semilavorati che vengono poi trasformati in manufatti finalizzati alla vendita. Questa categoria include, ad esempio, laboratori di falegnami, fabbri, meccanici, carrozzieri, elettrauto, e non sono considerati abitabili. I locali classificati come C3 sono generalmente situati nelle zone periferiche delle città

**PERVENENDO ALLA SEGUENTE STIMA DEI BENI**

**LOTTO I Appartamento A5**

**Immobilie** -Riportato al NCEU alla sezione **AVVOCATA, foglio 7, numero240, sub. 4, via Bartolomeo Caracciolo n. 13, piano T, zona censuaria 7B, categoria A5, classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 148,48, da rivalutare ai sensi della legge n.662 del 23 dicembre 1996;**

**Superficie commerciale complessiva pari a quella calpestable**

**Stima Totale del bene pari a (€/mq.1.500 x 60 mq.) = € 90.000,00**

*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**



LOTTO I APPARTAMENTO mq.60	€	90.000,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a <u>10%</u>	€	9.000,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica-CILA	€	1.000,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi anni in causa per recupero)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato)	€	00,00
Riduzione per pratica DOCFA	€	1.000,00
<b>STIMA FINALE</b>	€	<b>79.000,00</b>

**STIMA DEL BENE** decurtato ed arrotondato pari a:  
**(settantanovemila,00) € 79.000,00**

## LOTTO II C3 deposito

**Immobile** -Riportato al NCEU sez. **AVVOCATA, foglio 7, numero 240, sub 161, Via Bartolomeo De Falco n.14, piano S1, zona censuaria 7B, cat. C3, classe 1, metri quadrati 60, rendita catastale euro 260,29, da rivalutare ai sensi della legge n,662 del 23 dicembre 1996.**

Superficie commerciale complessiva pari a quella calpestabile

Stima Totale del bene pari a (€/mq.1.300x 75 mq.) = € 97.500,00

*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**

LOTTO I C3 Laboratorio mq.75	€	97.500,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a <u>10%</u>	€	9.750,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica-	€	1.000,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi anni in causa per recupero)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato)	€	00,00
Riduzione per pratica DOCFA ACCATASTAMENTO	€	1.000,00
<b>STIMA FINALE</b>	€	<b>85.750,00</b>

**STIMA DEL BENE** decurtato ed arrotondato pari a:  
**(ottantacinquemila,00) € 85.000,00**

**SI EVIDENZIA CHE SEBBENE I DUE BENI ABBIANO TIPOLOGIE EDILIZIE DIFFERENTI (A5-C3), ESSENDO ALLO STATO COLLEGATI, E PREFERIBILE VENDERE IL TUTTO COME UN UNICO LOTTO  
LA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE AMMONTA A:**

**LOTTO UNICO (compendio immobiliare) circa 79.000,00 + 85.000,00  
(centosessantaquattromila,00) € 164.000,00**
















Nel consegnare la presente relazione il C.T.U. 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.




**Esperto Stimatore**

Arch. Lucia Trapanese




**ALL. I PARTE VERIFICHE ex art. 567 c.p.c**

-  1) atto di pignoramento
-  1.2) istanza\_di\_vendita\_Scognamiglio
-  2) RELAZIONE NOTARILE scognamiglio 2...
-  3) Elenco Immobili edificio
-  4) 24789074 VAX
-  5) VISURA CATASTALE 7-240-4
-  5.1) Visura catastale sub. 4 DOC\_1724733...
-  5.2) Visura catastale sub. 161 DOC\_1725...
-  6) PLN\_SUB. 161
-  7) Ispezione ipotecaria
-  7) Sister\_nota\_trascritta\_-3- del PIGNORA...
-  7.1) VISURA IPOTECARIA SUB 4
-  7.2) VISURA IPOTECARIA SUB 161

**ALL. II PARTE DOCUMENTAZIONE PER RISPOSTA AI QUESITI**

-  8) ATTO notaio VOSA
-  9) RILIEVO fotografico
-  10) Planimetria di rilievo

**ALL III PARTE ONERI CONDOMINIALI**

-  11.a) Estratto Parti Comuni
-  11.b) Estratto Scala D
-  11.c) Planimetria immobile Signora

