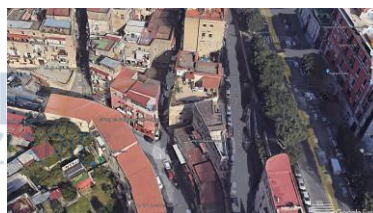
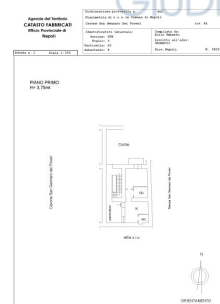
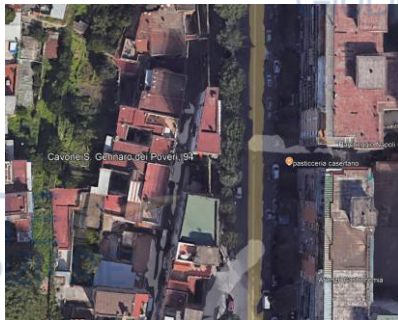


LOTTO I Abitazione in Napoli via Cavone San Gennaro dei Poveri n. 94
STE F.3 P.LLA 63 SUB. 9

INQUADRAMENTO URBANISTICO Via Cavone San Gennaro dei Poveri n. 91



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

PREMESSA

Nella causa civile [REDACTED]

notata con R.G.E. 1/2025, il G.E. dr. **CICCARELLI**, 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 **25/06/25**.
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.
- 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.
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.





CAPITOLO 0 PROVENIENZA ANTIVENTENNALE DEL BENE

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

La provenienza della unità in oggetto si ricava dalla allegata Certificazione Notarile, sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale, del dott. avv. Notaio

[REDACTED] (CE), che attesta quanto segue:

censito in catasto Fabbricati del Comune di Napoli

Procedura esecutiva immobiliare promossa da

[REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro

[REDACTED], nato in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED], nata in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 – in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] registro generale e [REDACTED] registro particolare.

Io sottoscritto [REDACTED], Notaio in [REDACTED], iscritto nel ruolo del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, sulla base delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1),

c e r t i f i c o

quanto segue:

immobile oggetto dell'esecuzione, come da atto di pignoramento immobiliare:

"In Napoli alla Via Cavone San Gennaro dei Poveri n. 94, appartamento posto al primo piano, distinto dal numero interno 6, composto da un vano, cucina e piccoli accessori, confinante con cortile interno del fabbricato, pianerottolo, proprietà Mancarella o suoi aventi causa. Riportato nel NCEU del Comune di Napoli al foglio 3, particella 63, sub. 9, Sez. STE, cat. A/4, piano 1, vani 3, classe 2."

Descrizione dell'immobile pignorato secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

- Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli intestati: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, alla Sezione Urbana STE foglio 3 particella 63 sub. 9, Cavone San Gennaro dei Poveri n. 94, Piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie totale 58 mq., Rendita Euro 94,51.

Particella corrispondente al catasto terreni: foglio 75, particella 108.

Storia ipotecaria ultraventennale dall'attualità a ritroso:

L'unità immobiliare in Napoli alla Via Cavone San Gennaro dei Poveri nr 94 distinta al Catasto Fabbricati alla sezione urbana STE foglio 3 particella 63 sub. 9 natura A4 di 3 vani al piano 1, è pervenuta ai signori [REDACTED]

[REDACTED] entrambi in regime di separazione dei beni per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, dai signori [REDACTED]



per l'intero diritto di usufrutto e [REDACTED] per l'intera nuda proprietà, con l'atto di **compravendita** per notar [REDACTED] di Napoli del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] registro generale e [REDACTED] registro particolare. Ai signori [REDACTED] per l'intero diritto di usufrutto e [REDACTED] per l'intera nuda proprietà, l'unità immobiliare in Napoli alla Via Cavone S. Gennaro dei Poveri nr 94 distinta al Catasto Fabbricati alla sezione urbana STE foglio 3 particella 63 sub. 9 natura A5 di 2 vani al piano 1, è pervenuta dal signor [REDACTED] con l'atto di **compravendita** per notar [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] ai nn. [REDACTED] registro generale e [REDACTED] registro particolare.

Nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sul conto degli esecutati, dei danti causa e di tutti i soggetti intervenuti, l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- **iscrizione ipoteca** volontaria registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED]

in virtù di atto per notar [REDACTED] repertorio n. [REDACTED]. Mutuo di [REDACTED] da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Napoli, alla Via Cavone San Gennaro Dei Poveri n. 94, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana STE foglio 3 particella 63 sub. 9 natura A4 di 3 vani al piano 1, di cui i signori [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

- **trascrizione verbale di pignoramento** immobili registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Napoli [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Napoli, alla Via Cavone San Gennaro dei Poveri n.94, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana STE foglio 3 particella 63 sub. 9 natura A4 di 3 vani, di cui i signori [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

L'E.S. precisa che la data di Trascrizione del Pignoramento è del [REDACTED]

L'E.S. precisa che la certificazione notarile risale all'atto del not. [REDACTED]

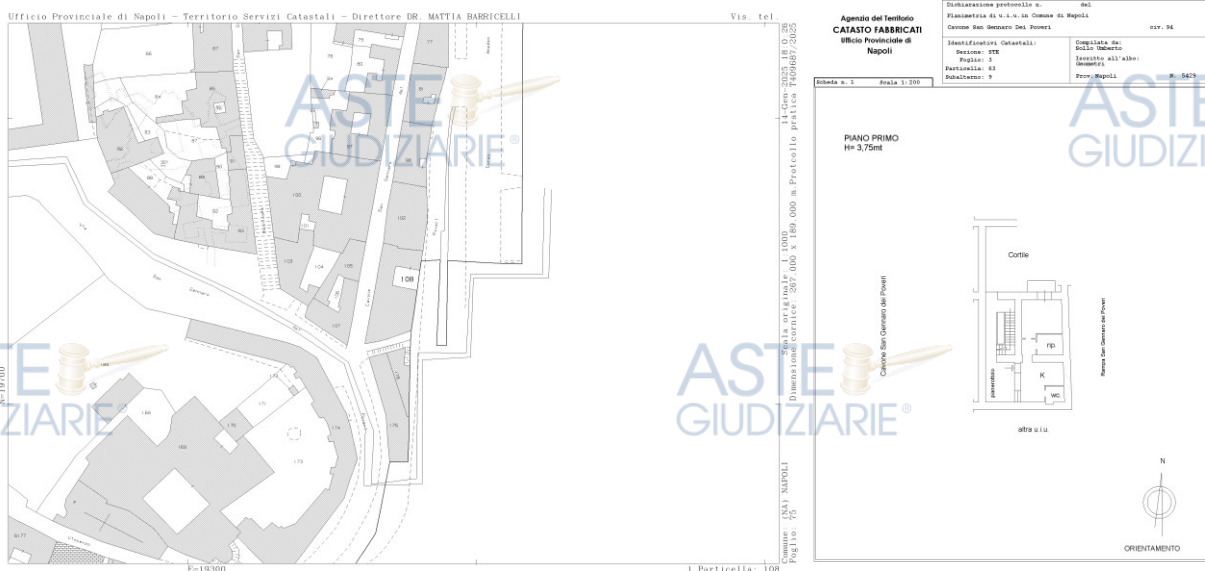
di Barano D'Ischia rep. [REDACTED] **trascritto il** [REDACTED]



L'E.S. procede alla integrazione degli atti mediante la visura catastale storica (allegata) e planimetria catastale allegata.

LOTTO I







VISURA IPOTECARIA PER IMMOBILE

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Ispezioni ipotecarie](#) / [Immobili](#) / [Elenco Immobili](#) / Elenco Note
 Convenzione: **TRAPANESE LUCIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
 Codice di Richiesta: **C00088482015**

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI 1

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 252317** del: **10/02/2025** Importo addebitato: **6,40 euro**

Note individuate: **4**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **NAPOLI(NA)**

Catasto: **F** Sezione Urbana: **ste** Foglio: **3** Particella: **63** Subalterno: **9**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	TRASCRIZIONE del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	☐	ISCRIZIONE del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
4	☐	TRASCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 19935 del 02/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

STUDIO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

Dallo studio dell'atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 2022 si
 ricava:

REPERTORIO N [REDACTED] **RACCOLTA N.** [REDACTED] **COMPRAVENDITA REPUBBLICA ITALIANA**
 Il giorno [REDACTED], in Napoli nel mio studio.

Innanzi a me **Notaio** [redacted] iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, residente in Napoli con studio alla Calata Trinità Maggiore n.6 e con l'assistenza dei testi idonei ed a me noti signore [redacted], nata in Napoli il giorno ventinove agosto millenovecentottantotto, residente in Napoli alla via Francesco Saverio Correrà n. 196 e Della Paolera Assunta nata in Napoli il venticinque maggio millenovecentottantuno residente in Napoli alla via M. Ruta n.29/B

SI SONO COSTITUITI

Parte acquirente: coniugi:

[redacted] e [redacted]
[redacted], residenti in Napoli alla via [redacted]
[redacted], i quali dichiarano di avere contratto matrimonio [redacted] e di essere in
possesto rispettivamente il primo di regolare e valido [redacted]
[redacted] e la seconda di [redacted]
[redacted] dichiarano infine di essere in regime di separazione di beni

Parte venditrice:

[redacted] residente in [redacted] in proprio e nella
qualità di procuratore speciale della madre
[redacted], vedova, in virtù di procura speciale per me Notaio in data odierna rep. [redacted] che al
presente atto si allega sotto la lettera "A", il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione
legale dei beni.

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti i quali mi chiedono di ricevere il presente atto di compravendita, regolato dai seguenti PATTI E CONDIZIONI

ARTICOLO 1. - La signora [redacted], come sopra rappresentata per il diritto di usufrutto e il signor [redacted] per la nuda proprietà ed in solido tra loro per l'intero, vendono ai coniugi [redacted] che in buona fede e in parti uguali tra loro acquistano la seguente unità immobiliare sita in NAPOLI facente parte del fabbricato alla **Via Cavone San Gennaro dei Poveri n.94** e precisamente:

- **abitazione al primo piano, distinto con il numero 6, composto di due vani, da un vano, cucina e piccoli accessori, confinante con cortile interno del fabbricato, pianerottolo, proprietà Mancarella o suoi aventi causa, riportato nel catasto fabbricati alla sez.STE, foglio 3, particella 63 sub 9, z.c.7, categ.A/4, cl.2, vani 3,rendita proposta euro 94,51, via Cavone San Gennaro dei Poveri n.94, p.1.** Si allega al presente atto sotto la lettera "B" copia fotostatica della relativa planimetria catastale; in merito essa parte venditrice, dichiara che detta planimetria, regolarmente depositata in catasto e gli indicati dati catastali sono del tutto conformi allo stato di fatto; di ciò prende atto essa parte acquirente, che conferma quanto sopra dichiarato dai venditori e riconosce del tutto conforme allo stato dei luoghi il rilievo planimetrico allegato.

L'immobile viene venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, diritti, comunioni e servitù, sia attive che passive, espressamente compresi i proporzionali diritti di condominio su tutte le parti comuni del fabbricato, come per legge e così come in loco, il tutto come posseduto da essi venditori e come agli stessi pervenuto in virtù di acquisto, fattone dal signor [redacted]

[redacted]; al nominato dante causa il bene era pervenuto in virtù di acquisto con atto per notaio [redacted].

ARTICOLO 2.- Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è stato convenuto in complessivi euro [redacted] zero zero) per il diritto di usufrutto.

In merito al detto prezzo e ad ogni effetto di legge le parti dichiarano ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e previa richiamo da parte di me Notaio alle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato decreto per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, nonché consapevoli dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, sotto la propria responsabilità che detta somma è stata regolata nel modo seguente:

- [redacted] sono stati pagati antecedentemente al presente atto e precisamente antecedentemente al 4 luglio 2006;

- [redacted] mezzo assegno circolare emesso dalla [redacted] con clausola non trasferibile all'ordine di [redacted]

Pertanto, essi venditori rilasciano quietanza del prezzo e rinunciano all'ipoteca legale, con dispensa per il Conservatore dall'accenderne e con esonero per lo stesso da ogni responsabilità.

ARTICOLO 3.- Come conseguenza della fatta vendita e del prezzo come sopra pagato, essa parte acquirente viene da oggi immessa nel pieno possesso del bene in oggetto, per cui da oggi farà propri i frutti e da oggi sopporterà i relativi oneri, che, pertanto, permangono a carico dei venditori limitatamente a quelli dovuti fino ad oggi, anche se accertati in epoca successiva.

ARTICOLO 4.- La parte venditrice presta ogni garanzia di legge circa la piena proprietà, libertà e disponibilità della consistenza immobiliare in oggetto, garantendo, altresì, che sulla stessa non gravano pesi od afficienze ipotecarie pregiudizievoli, né diritti di prelazione in favore di terzi. Con riguardo allo stato degli impianti:

- i venditori dichiarano che gli stessi non sono conformi alla normativa sulla sicurezza;
- la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della non conformità degli impianti alla normativa sulla sicurezza - per cui a norma dell'art.1491 c.c. è esclusa la relativa garanzia da parte dei venditori - e dichiara di assumere a proprio carico l'onere relativo al loro adeguamento. La parte acquirente da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'immobile, dopo ampia illustrazione da parte di me Notaio della relativa normativa dandosi atto che il relativo attestato è stato redatto in data

[redacted] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al [redacted]

ARTICOLO 4 BIS - Ad ogni effetto di legge la parte venditrice ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e previa richiamo da parte di me Notaio alle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato decreto per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, consapevole dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiara di essersi avvalsa dell'attività di mediazione della società a responsabilità limitata "[redacted]"

[redacted] partita IVA, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli [redacted] rappresentata legalmente dal signor [redacted] iscritto quest'ultimo all'albo dei mediatori [redacted] mentre la società da quest'ultimo rappresentata al [redacted] e di aver pagato l'importo di [redacted] comprensivo di IVA a mezzo assegno bancario emesso il [redacted] all'ordine della detta società'.

Ad ogni effetto di legge la parte acquirente ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e previa richiamo da parte di me Notaio alle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato decreto per le ipotesi di falsità in

atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, consapevole dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiara di essersi avvalsa dell'attività di mediazione della società a responsabilità limitata "

rappresentata legalmente dal

non pagato alcun importo.

ARTICOLO 5. - Dichiarano essi venditori ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e previa richiamo da parte di me Notaio alle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato decreto per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, sotto la propria responsabilità che il fabbricato in cui è posto l'immobile in oggetto è stato costruito anteriormente all'anno 1967.

ARTICOLO 6. - Agli effetti fiscali le parti dichiarano che tra loro non intercorre vincolo presuntivo di liberalità ex art.26 del D.P.R. 26.4.1986 n.131.

ARTICOLO 7. - Le spese del presente atto ed eventuali conseguenziali cedono a carico della parte acquirente che chiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura ridotta ai sensi del D.P.R. 26.4.1986 n.131 (art. 1 della Tariffa allegata), dichiarando all'uopo che:

-il trasferimento ha per oggetto casa di abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al D.M.

2.8.1969, pubblicato nella G.U. 218 del 27.8.1969;

- l'immobile è ubicato nel territorio del Comune in cui ha la propria residenza;

-non è titolare esclusiva o in comunione con il proprio coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto;

-non è titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con agevolazioni di cui all'art.131 della legge 28.12.1995

n.549 ovvero di cui all'art. 1 della legge 22 aprile 1982 n.168, all'art. 2 del D.L. 7 febbraio 1985 n.12, convertito con modificazioni dalla legge 5 aprile 1985 n.118, all'art. 3 comma 2° della legge 31

dicembre 1991 n.415, all'art. 5 commi 2 e 3 del D.L. 21 gennaio 1992 n.14, 20 marzo 1992 n.237 e 20 maggio 1992 n.293, all'art. 2 commi 2 e 3 del D.L. 24 luglio 1992 n.348, all'art. 1 commi 2 e 3 del D.L.

24 settembre 1992 n.388, all'art. 1 commi 2 e 3 del D.L. 24 novembre 1992 n.455, all'art. 1 comma 2° del D.L. 23 gennaio 1993 n.16, convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 1993 n.75 e all'art.16 del D.L. 22 maggio 1993 n.155, convertito con modificazioni dalla legge 19 luglio 1993 n.243.

In merito, la stessa chiede ai sensi del comma 497, art.1 legge 23.12.2005 n.266 che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art.52 commi 4 e 5 del DPR 131/86, corrispondente ad euro 10.916,00 Si chiede l'applicazione della legge 154/1988.

I costituiti prestano infine il proprio consenso al trattamento dei dati in relazione alla presente operazione ed alla loro conservazione nella banca dati in conformità delle vigenti disposizioni legislative.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto, scritto in parte di mio pugno e parte da persona di mia fiducia con sistema elettronico su tre fogli per pagine dieci fin qui e ne ho dato lettura una agli allegati, in presenza dei testi ai costituiti che lo approvano e con i testi e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore 13.15

F.to:

DALLO STUDIO DEL PRECEDENTE ATTO si ricava:

Repertorio n. Raccolta n.



COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA
Il giorno [REDACTED]

In Napoli, al viale Gramsci n. 17/b.

Innanzi a me dott. [REDACTED]

[REDACTED], iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola alla presenza di:

[REDACTED]

testimoni idonei come mi confermano.

SI COSTITUISCONO

[REDACTED]

Io notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti, i quali convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1 - CONSENSO ED IMMOBILE ** [REDACTED] vende a [REDACTED] che acquista il diritto di usufrutto, e a [REDACTED], che acquista la nuda proprietà, del seguente bene immobile:

- abitazione al primo piano, facente parte del fabbricato sito in Napoli alla **via Cavone San Gennaro dei Poveri n. 94**, distinto con il numero interno 6, composto di due vani; confinante con: cortile interno al fabbricato, pianerottolo, proprietà Mancarella o suoi aventi causa.

Nel N.C.E.U. in ditta [REDACTED], sez. STE, fol. 3, p.lla 63 sub. 9, via Cavone S. Gennaro dei Poveri n. 94, p. 1, z.c. 7, cat. A/5, cl.2, vani 2, R.C. Euro 49,58.

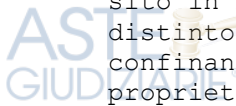
ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI ** L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con ogni accessorio, accessione e pertinenza, con le servitù attive e passive e nell'attuale consistenza. La vendita comprende la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, come per legge e come risulta dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza.

Per tutto quanto qui non espressamente specificato, le parti fanno riferimento al regolamento di condominio, ove esistente, ed ai titoli di provenienza.

ARTICOLO 3 - PREZZO ** Le parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto in complessivi [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti trasferiti a [REDACTED]. Esso è stato interamente pagato prima d'ora dalla parte acquirente alla parte venditrice, che ne rilascia quietanza a saldo.

ARTICOLO 4 - POSSESSO ** [REDACTED] consegue da oggi il possesso legale con tutte le conseguenze utili ed onerose;



██████████ conseguirà il possesso al momento della consolidazione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

ARTICOLO 5 - GARANZIE ** La parte venditrice garantisce la assoluta titolarità dei diritti trasferiti e dichiara che su quanto venduto non gravano pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, e che non vi è diritto di prelazione alcuno a favore di terzi.

I costituiti dichiarano di aver provveduto a mezzo di persona di propria fiducia alla ispezione dei registri ipotecari e catastali e pertanto esonerano me notaio da qualsiasi responsabilità in merito.

La parte venditrice garantisce infine di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi onere anche di natura condominiale, imposta e tassa comunque afferente le entità immobiliari in oggetto, e s' impegna a corrispondere quanto eventualmente dovuto fino ad oggi, anche se accertato od iscritto a ruolo in epoca successiva alla stipula del presente atto.

ARTICOLO 6 - PROVENIENZA ** Il venditore dichiara che il l'immobile alienato è pervenuto ad esso in virtù di atto di compravendita per **notaio** ██████████

ARTICOLO 7 - IPOTECA LEGALE ** La parte alienante rinuncia all'ipoteca di cui all' art. 2817 c.c.

ARTICOLO 8 - STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ** ██████████ dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni ma di disporre di bene personale per aver contratto matrimonio dopo l'acquisto dell'immobile in oggetto; ██████████ dichiara di essere celibe; ██████████ dichiara di essere vedova.

ARTICOLO 9 - NORMATIVA URBANISTICA E LEGGE N. 165/1990 ** La parte alienante, edotta da me notaio sulle sanzioni penali cui si può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, dichiara:
- che la costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, e che fino alla data odierna non ha subito interventi che ne escludano la commerciabilità;
- che il reddito fondiario del fabbricato in oggetto è stato dichiarato nell' ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data del presente atto.

ARTICOLO 10 - PRECISAZIONI TRIBUTARIE ** Il presente atto è soggetto alle imposte di registro, di trascrizione e catastale; le parti dichiarano che ██████████ è figlio di ██████████.

ARTICOLO 11 - SPESE ** Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico della parte acquirente. Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me su fogli due per facciate cinque, ho dato lettura presenti i testimoni, alle parti che lo approvano.

Firmato: ██████████



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 dalla trascrizione dell'Atto di Pignoramento riguardano l'intera proprietà di seguito così descritta:

“appartamento sito nel comune di Napoli alla via Cavone San gennaro dei Poveri n.94, appartamento posto al piano primo, distinto dal numero di interno n.6, composto da un vano, cucina e piccoli accessori, confinante con cortile interno del fabbricato, pianerottolo, proprietà Mancarella o suoi aventi causa. Riportato al NCEU del Comune di Napoli al foglio 3, p.lla 63, sub.9, Sez. STE, cat. A/4, piano 1, vano 3, classe 2 ”.



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 11/02/2025

In data 11 febbraio 2025 alle ore 15,30 come da appuntamento fissato con raccomandata inviata dal custode, recatici sui luoghi di causa non ritrovammo nessuno ma, lasciata copia della lettera raccomandata sotto la porta, fummo ricontattati dai locatari.

- SOPRALLUOGO del 21/02/2025

In data 21 febbraio 2025 alle ore 15,30 unitamente al custode avv. Francesco Russo recatami sui luoghi di causa siti nell'ampio quartiere sanità, ho rinvenuto la locataria anche lei di nazionalità dello Sri Lanka, ed esattamente di seguito identificata:



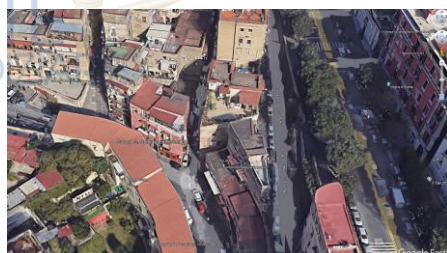
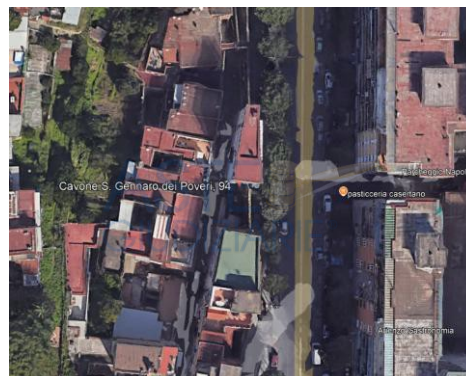
DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DI CUL'E' PARTE IL BENE

Il contesto "Urbanistico", in cui si trova l'immobile in oggetto, è il caratteristico "QUARTIERE SANITA". Questo è caratterizzato da una serie di stradine secondarie diramazione degli assi principali a "V" (segno di un vecchio vallone).

Le stradine diramandosi da piazza Cavour salgono sulla collina fino a Capodimonte. Salendo lungo uno degli assi principali si arriva al tornante, che poi si ricollega con l'asse principale di via Santa Teresa degli Scalzi, ed in questa zona si trova l'edificio in questione. Edificio storico che gode di un notevole salto di quota dovuto proprio alla presenza della collina gestita da i tornanti.

L'edificio ha il portone di ingresso dotato di un cancello i ferro a due battenti con sopraluce e cancelletto pedonale, è corredato da una cornice intarsiata di PIPERNO, dotato di citofoni esterni, un androne ed un ampio cortile interno scoperto nel quale vi è anche un altarino.

Dall'androne si accede sulla destra alla rampa di scale che conduce ai vari piani.

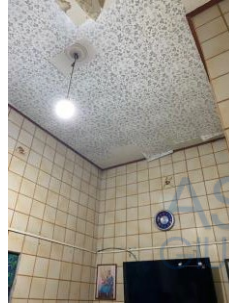
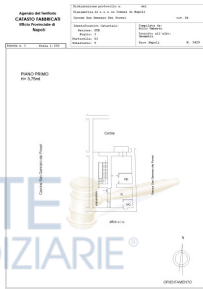


ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO I APPARTAMENTO**

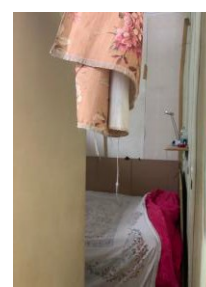
Vista dell'Appartamento



PORTA D'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO CUCINA



BAGNO - CAMERA DA LETTO DIVISA IN DUE



L'appartamento, censito in catasto come composto di 3^o vani (ex 2), risulta composto da una cucina/soggiorno da cui si accede al vano bagno e alla ampia camera. Più precisamente, all'appartamento sito al primo piano della scala in piperno, priva di ascensore, si accede dal pianerottolo che sulla sinistra salendo, mediante un cancello in ferro conduce ad una porzione di pianerottolo scoperto. Da tale pianerottolo si accede mediante una porta in legno alla cui destra vi è la finestra della cucina. Dalla cucina soggiorno si accede al bagnetto (wc) dotato di areatore, sulla sinistra si accede alla ampia camera divisa in due ambienti lettomediante divisioni lignee. L' ampia camera è dotata di un'unica apertura, costituita dal balcone che affaccia nel cortile interno.

L'immobile risulta non in buono stato di manutenzione, segno di recenti interventi maldestri di ripristino

L'immobile, come risulta descritto dagli atti **confina**:

- abitazione al primo piano, distinto con il numero 6, composto di due vani, da un vano, cucina e piccoli accessori, **confinante con cortile interno del fabbricato, pianerottolo, proprietà Mancarella o suoi aventi causa**, riportato nel catasto fabbricati alla sez.STE, foglio 3, particella 63 sub 9, z.c.7, categ.A/4, cl.2, vani 3,rendita proposta euro 94,51, via Cavone San Gennaro dei Poveri n.94, p.1.

Più precisamente confina: -a nord con cortile condominiale, a sud con altra unità a ovest con cassa scale e pianerottolo condominiale comune.

La superficie della unità immobiliare fa riferimento alla superficie calpestabile. La superficie catastale riporta anche automaticamente la superficie delle pareti perimetrali, delle pareti portanti interne e delle aree non residenziali quali i balconi (che nel caso specifico risulta essere uno solo), le cui aree poi sono ragguagliate mediante dei coefficienti correttivi.

Il tutto, automaticamente censito in catasto, con dati di superficie che riporta una

Superficie Catastale Totale di mq. 58

e come superficie totale escluse le aree esterne m.q.57

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

(La superficie catastale riporta anche la superficie delle pareti perimetrali rapportata alla superficie dell'immobile mediante dei correttivi come da normativa.)

- 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.
- La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadro.

CAPITOLO III-IV IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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, corrispondono con quelli attuali e sono:

**--NAPOLI STE , F.3, p.lla 63 sub. 9, cat. A/4, cl.2, cons. vani 3 Piano 1,
via Cavone San Gennaro dei poveri n. 94**

I dati catastali rispettano l'**allineamento** catastale come si evince dalla allegata visura storica catastale in atti dall'impianto meccanografico del 1987.

A seguito della certificazione catastale si può asserire con sicurezza che l'immobile risulta costruito ante 1967 e pertanto lo stesso risulta sicuramente compravendibile. Dallo studio della planimetria catastale e del contesto edilizio, emerge, che la stessa risulta in atti dal 31.12.1939. Sebbene la distribuzione degli ambienti interni sia stato variato e accatastato nel 2012 e presenti piccole variazioni interne (spostamento del tramezzo della cameretta da letto/ ripostiglio) che a cura dell'acquirente, se ritenute da conservarsi, saranno aggiornate mediante la presentazione di pratica DOCFA all'Agenzia delle entrate Ufficio del Territorio (spesa detratta dalla stima del bene), si può asserire con certezza che l'edificio è stato realizzato ante 1939.

CAPITOLO V SCHEMA- PASSAGGI DI PROPRIETA'

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

L'immobile è pervenuta ai:

entrambi in regime di separazione dei beni per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, dai signori [REDACTED] per l'intero diritto di usufrutto e [REDACTED] per l'intera nuda proprietà, con l'atto di **compravendita** per notar [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il [REDACTED] registro particolare.

CAPITOLO VI REGOLARITA' DEL BENE

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

Le piccole variazioni interne a cura dell'acquirente, se ritenute da conservarsi, saranno sanate al comune mediante pratica di "Cila in sanatoria" e quindi l'aggiornamento sarà riportato nella planimetria catastale che sarà aggiornata e riportata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio mediante la pratica DOCFA (spesa, che messa a carico dell'acquirente, è detratta dalla stima del bene).

L'E.S., preso atto che l'intero quartiere della "Sanità" presenta carattere storico, che l'edificio in muratura portante, con portone avente l'architrave in PIPERNO, con scala priva di ascensore e con caratteristiche tipiche di vecchie tipologie edilizie, può sicuramente archiviare come edificio ante 1967, e pertanto lecito. Dallo studio della cartografia storica emerge che l'edificio non risultava realizzato nel 1629 (veduta a volo d'uccello della città di Napoli del Baratta) ma risulta esistente nel 1775 (nella pianta di Napoli del Carafa duca di Noja)



A tal proposito si precisa che a seguito di approfondimenti si ricorda che:



-il **Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934** regola l'uso dei suoli.

Prima di tale data si poteva costruire senza avere nessuna autorizzazione.

-La **Legge Urbanistica n. 1150 del 1942**, stabiliva che per la costruzione di un edificio che ricadesse al di fuori del centro abitato, non era strettamente necessario essere in possesso di un titolo abilitativo.

La **Legge Ponte n. 765 del 1967** stabiliva che chiunque intendesse costruire nell'ambito del territorio comunale, o intendesse eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire doveva chiedere apposita Licenza al sindaco. Quindi, con tale legge, veniva eliminata ogni distinzione fatta precedentemente tra centro abitato e restante parte del territorio comunale.

Gli immobili, per essere considerati legittimi solo perché ante '67, devono essere stati costruiti fuori del centro abitato.

Il bene, dalle caratteristiche tipologiche dell'edificio, edificio in muratura con androne e successivo cortile, con un'unica scala priva di ascensore, fa parte del tessuto storico della città di Napoli. Più esattamente, questo edificio, presenta i caratteri tipici delle costruzioni site nel quartiere della Sanità, e più precisamente dell'area alta collinare che dopo due strette rampe, si inerpica sulla collina. L'area è sita alle spalle della chiesa di San Severo e della più nota chiesa di Santa Maria alla Sanità, nonché alle spalle dell'area destinata un tempo ad Ospedale avente un accesso secondario proprio dalla Salita dei Cinesi. L'edificio, che però non presenta caratteri di particolare pregio o stemmi di famiglie nobiliari, lo si può far risalire ad una espansione urbana organica risalente al primo periodo del '700 napoletano.

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 cadere in zona **"A"** **"insediamenti di interesse storico"** edificato prima del secondo dopoguerra, e pertanto l'art. n. 26 del P.R.G. regola la normativa per tale zona.

Essendo parte di edilizia minore, però, non è soggetto a vincoli storici.

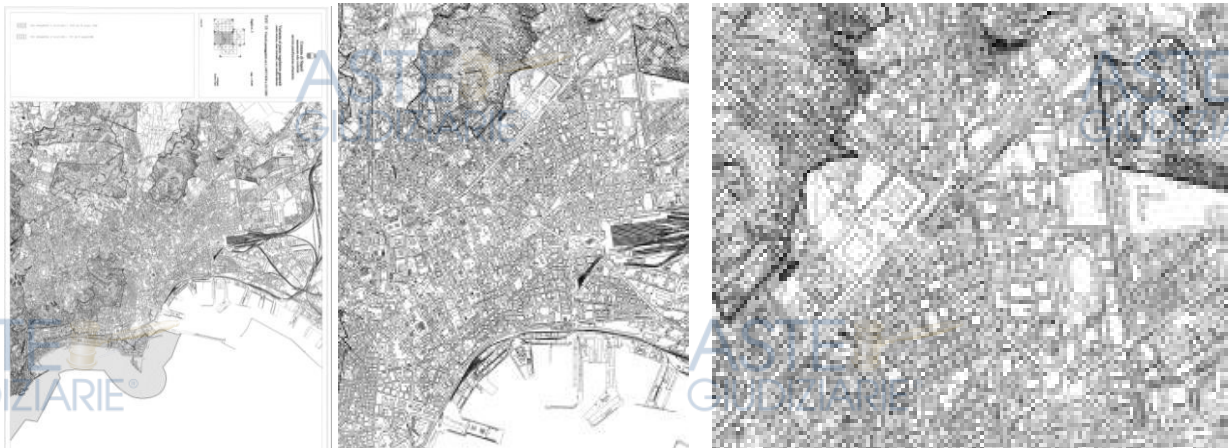
Art. 26	
(Zona A - Insediamenti di interesse storico)	
1. La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra.	
2. Gli interventi previsti nella zona A - centro storico sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione. Le parti di territorio non assoggettate alla suddetta normativa sono articolate nelle seguenti sottozone:	
sottozona Aa - Strutture e manufatti isolati	
sottozona Ab - Siti archeologici	
sottozona Ac - Porto storico	
sottozona Ad - Agricolo in centro storico	



CAPITOLO VIII VINCOLI ONERI GRAVANTI SUL BENE

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

Il bene non è soggetto a vincoli, come emerge dalla allegata tavola del Comune



CAPITOLO IX VERIFICA SE SU SUOLO DEMANIALE

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

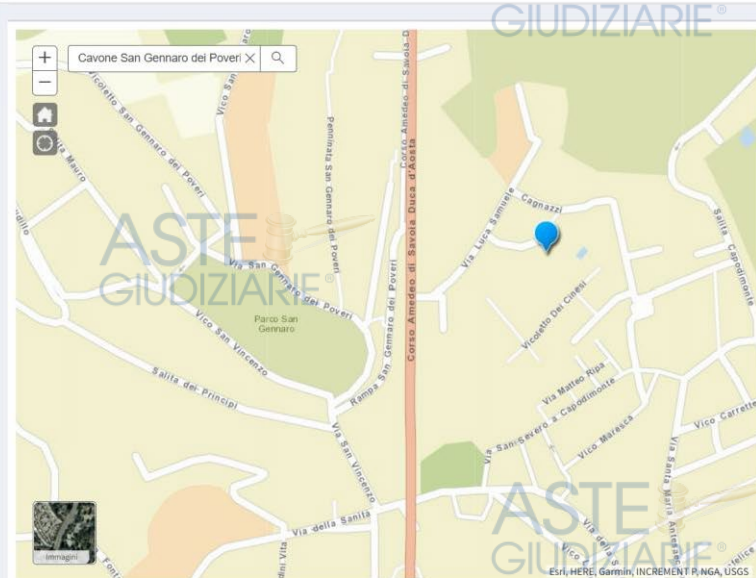
Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, ne risulta esso stesso demaniale.



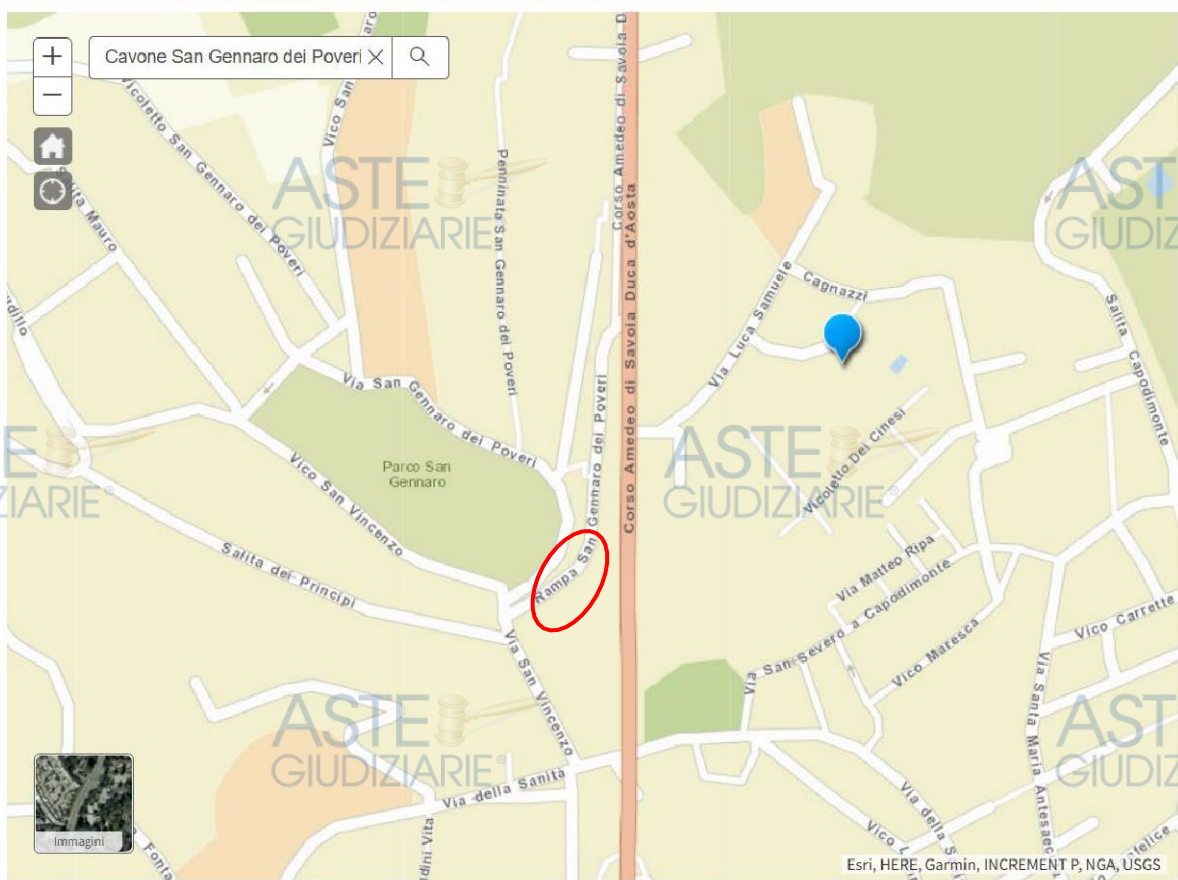
ASTE
GIUDIZIARIE®

- Consistenza e valore del patrimonio dello Stato
- OpenData
- Geolocalizzazione

- Indirizzo della sede
- Cantieri
- Razionalizzazioni e Federal Building
- Protocolli
- Federalismo Culturale
- Valore Paese Fari
- Valore Paese Cammini e Percorsi

ASTE
GIUDIZIARIE®

FABBRICATO APPARTENENTE IN GRAN PARTE A TERZI
 VIA LUCA SAMUELE CAGNAZZI, 73 -
 NAPOLI (NA)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CAPITOLO X VERIFICA PESI ED ONERI

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

Non esistono pesi ed oneri.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 non presenta rate arretrate per il condominio poiché lo stesso non è istituito, non è regolamentato e le spese vengono divise tra i vari proprietari bonariamente.

CAPITOLO VII STATO DI POSSESSO

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

L'immobile attualmente è detenuto dalla proprietaria con la sua famiglia.

CAPITOLO XII-XIII VALUTAZIONE QUOTA / STATO CIVILE

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.

L'immobile risulta pignorato per intero essendo state pignorate entrambe le metà dei sig.:

- [REDACTED] proprietà
per 1/2 in regime di **separazione dei beni** e

- [REDACTED]
proprietà per 1/2 in regime di **separazione dei beni**, dell'immobile di proprietà

CAPITOLO XIV VALUTAZIONE DEI BENI

*QUESITO 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 destinate a verde ed aiuole, o se si tratta di un insieme di costruzioni assimilabili a un parco ecc. ecc.

Da tali considerazioni si deduce che il metodo che ha maggiore successo e che fornisce un valore medio più simile al valore comune del mercato è dato dal

valore sintetico comparativo del bene (metodo consigliato anche nel mandato)

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

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

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

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

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

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

Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'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:

- della caratteristiche tipologica dell'immobile, della categoria catastale (A/4),
- della appartenenza ad edificio e contesto di provenienza
- contesto di immobili di edilizia realizzati tutti **ante '67**,
- del tipo di rifiniture di cui è dotato,
- dello stato di manutenzione in cui attualmente si trova,

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

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, fatta eccezione di irrilevanti differenti distribuzioni interne. 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.

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:

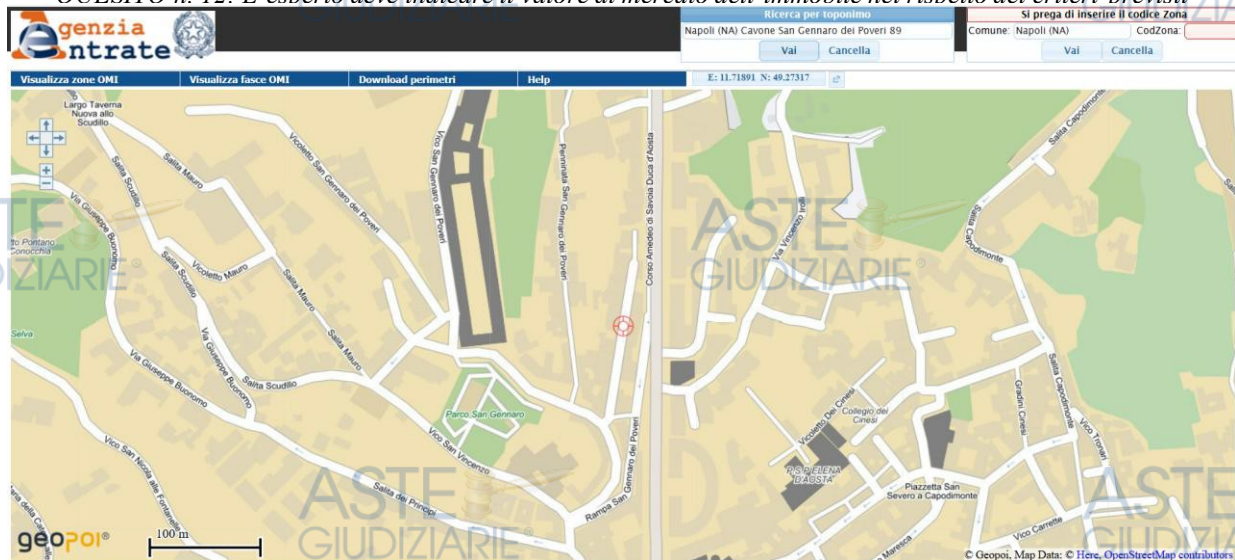
- nella mancata immediata disponibilità;
- nella mancata garanzia per vizi (non è chiara la liceità) e mancanza di qualità;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato;



nella valutazione che la vendita ha luogo mediante rilanci in sede di gara, considerando che il massimo applicabile per la riduzione è pari al 20% del valore stimato, nel caso in oggetto è congruo stimarlo pari al massimo **10%**.

CAPITOLO VI e XIV VALUTAZIONE DEI BENI

QUESITO n. 12: L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/SANITA' - OSS. ASTRONOMICOM - STELLA - MIRACOLI-NOCEL
LE

Codice zona: C28

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

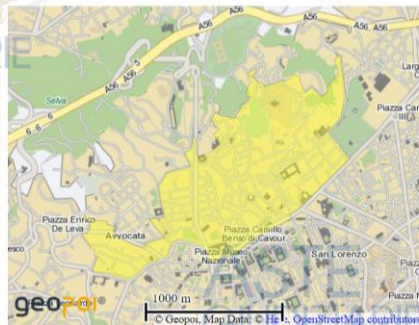
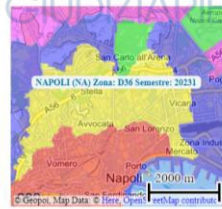
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2750	L	5,3	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1850	L	3,7	5,7	L
Box	Normale	1300	2000	L	5,5	8,3	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



borsino immobiliare.it

HOME SOFTWARE VALUTAZIONE API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI IMMOBILIARI GUIDE IMMOBILIARI **OPERAZIONI IMMOBILIARI**

QUOTAZIONI IMMOBILIARI - CAMPANIA - NAPOLI (NA) - NAPOLI

Napoli (NA)

And. Vendite Resid. +2.14% -1.114 unità And. Vendite Resid. +2.7% -804 unità And. Vendite Non Resid. +6.61% -1881 unità

Offerta Media Alta Medio Alta Medio Alta

Numero Edifici 30392 - 80.88% ad uso resid. Numero Abitazioni 364371 - 52.98% di proprietà

Numero Abitazioni 92112 Numero Edifici Medio Alta Statistiche complete? Passa alla versione PRO...

Trova Quotazioni

Inserisci indirizzo

Seleziona indirizzo o località

Ricerca

borsino immobiliare.it

HOME SOFTWARE VALUTAZIONE API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI IMMOBILIARI GUIDE IMMOBILIARI **OPERAZIONI IMMOBILIARI**

QUOTAZIONI IMMOBILIARI - CAMPANIA - NAPOLI (NA) - NAPOLI

Napoli (NA)

Salita Cinesi, 80136 Napoli NA, Italia

ZONA SANITA' OSS. ASTRONOMICOM STELLA MIRACOLI NOCELLE

Fascia Zona Semicentrale Tipologia Prevalente Abitazioni Di Tipo Economico Tutte le Statistiche di Zona? Passa a Borsino PRO

Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

procedi



ASTE GIUDIZIARIE

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni				
Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto							
Abitazioni in stabili di 1ª fascia Quotazioni di app. in stabili di qualità superiore alla media di zona <table border="1"> <tr> <td>Valore minimo Euro 2.050</td> <td>Valore medio Euro 2.732</td> <td>Valore massimo Euro 3.413</td> <td>Valuta subito questo immobile</td> </tr> </table>				Valore minimo Euro 2.050	Valore medio Euro 2.732	Valore massimo Euro 3.413	Valuta subito questo immobile
Valore minimo Euro 2.050	Valore medio Euro 2.732	Valore massimo Euro 3.413	Valuta subito questo immobile				
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di app. in stabili di qualità media alla media di zona <table border="1"> <tr> <td>Valore minimo Euro 1.759</td> <td>Valore medio Euro 2.343</td> <td>Valore massimo Euro 2.926</td> <td>Valuta subito questo immobile</td> </tr> </table>				Valore minimo Euro 1.759	Valore medio Euro 2.343	Valore massimo Euro 2.926	Valuta subito questo immobile
Valore minimo Euro 1.759	Valore medio Euro 2.343	Valore massimo Euro 2.926	Valuta subito questo immobile				
Abitazioni in stabili di 2ª fascia Quotazioni di app. in stabili di qualità inferiore alla media di zona <table border="1"> <tr> <td>Valore minimo Euro 1.175</td> <td>Valore medio Euro 1.482</td> <td>Valore massimo Euro 1.788</td> <td>Valuta subito questo immobile</td> </tr> </table>				Valore minimo Euro 1.175	Valore medio Euro 1.482	Valore massimo Euro 1.788	Valuta subito questo immobile
Valore minimo Euro 1.175	Valore medio Euro 1.482	Valore massimo Euro 1.788	Valuta subito questo immobile				
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa <table border="1"> <tr> <td>Valore minimo Euro 2.357</td> <td>Valore medio Euro 2.150</td> <td>Valore massimo Euro 3.944</td> <td>Valuta subito questo immobile</td> </tr> </table>				Valore minimo Euro 2.357	Valore medio Euro 2.150	Valore massimo Euro 3.944	Valuta subito questo immobile
Valore minimo Euro 2.357	Valore medio Euro 2.150	Valore massimo Euro 3.944	Valuta subito questo immobile				

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

Valore OMI minimo per abitazioni civili in stato normale €/mq 1.200,00

Valori B.I.N. (valori minimi abitazioni in 2° fascia) €/mq 1.482,00

Verifica delle stime effettuata mediante il metodo di IMPUT / OUTPUT



Appartamento in Vendita a Napoli via Generale Francesco Pinto

ND 60 m² 2 locali 65000€ 1083€/m²

Napoli via generale francesco pinto a pochi passi dalla stazione centrale proponiamo in vendita per uso investimento appartamento posto al primo composto da: ingresso, 2 camere, cucina abitabile, bagno | stato: da ristrutturare | data: 25/06/2021

immobiliare.it

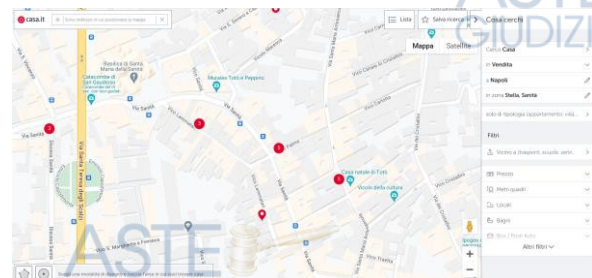


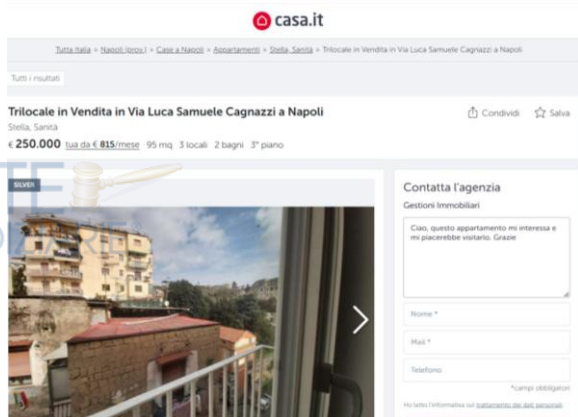
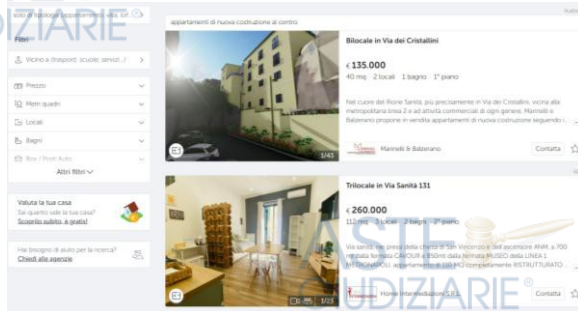
Appartamento in Vendita a Napoli via Generale Francesco Pinto

G 40 m² 2 locali 68000€ 1700€/m²

Napoli -via arenaccia - via generale francesco pinto vendesi grazioso bilocale di 40 mq posto ad un piano rialzato si compone di zona giorno cucina- bagno e ampia camera da letto luminoso e con ampi | stato: da ristrutturare | data: 02/04/2021

immobiliare.it





Ricerca da aste giudiziarie

Stima del canone di locazione / canone di occupazione:

come emerge dai dati sopra riportati, si avrà:

-mq.85 x €/mq $(3,7 + 5,7 : 2 = 4,7) = 399,00$ euro mensili arrotondabili a € **400,00**

PERVENENDO ALLA SEGUENTE STIMA DEL BENE

Superficie commerciale complessiva pari a quella calpestabile

LOTTO I Appartamento A/4, presenta una superficie di mq. 58.

La stima individuata per l'area (con caratteristiche simili in relazione alla

microzona-abitazioni di tipo economico) per i valori OMI e per il Borsino

Immobiliare (con caratteristiche simili in relazione alla specifica micro-area) è:

Valore OMI per immobili economici con valori minimi €/mq. **1.200,00**

VALORI Borsino Immobiliare per immobili di minor pregio €/mq. **1.482,00**

Tra questo "range" di valore individuato per l'area, tenuto conto ed evidenziato del caso specifico, considerato che l'immobile è sito in un contesto composto prevalentemente da abitazioni di tipo economico, servito dai mezzi pubblici (la fermata delle metropolitane è raggiungibile a piedi) pervenendo al valore stimato migliore per il bene pari alla media dei valori : €/mq. **1.200,00**



Stima Totale del bene pari a (€/mq.1.200,00 x 58 mq.) =

€ 69.600,00

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	€	69.600,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 10%	€	6.920,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica (eventuale DOCFA)	€	1.000,00
Riduzioni per spese relative a gli interventi di Cila in sanatoria per lavori interni	€	1.500,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile	€	00,00
STIMA FINALE	€	60.200,00

PREZZO BASE PER LA VENDITA (decurtato ed arrotondato)

(sessantaduemila,00) € 62.000,00

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 seguenti

Esperto Stimatore Arch. Lucia Trapanese



- 1_1.Certificazione_Notaio_Dell_Aquila.p7m
- 2 - Verbale di accesso negativo dell11.02....
- 2_Estratto_di_mappa
- 3 - Verbale di accesso del custode giudiz...
- 3_Duplo_trascrizione_del_8.01.2025_nn.2...
- 4) PLANIMETRIA CATASTALE_31.01.2025
- 4) VISURA CATASTALE
- 6) ISPEZIONE IPOTECARIA
- 7) Atto notaio Tafuri REP. n. 2656 del 2011
- 8) Atto Notaio Bocchieri rep8015 del 2002
- 9) INQUADRAMENTO URBANISTICO
- 10) Vista dell Appartamento
- 11) STIMA CANONE DI FITTO

