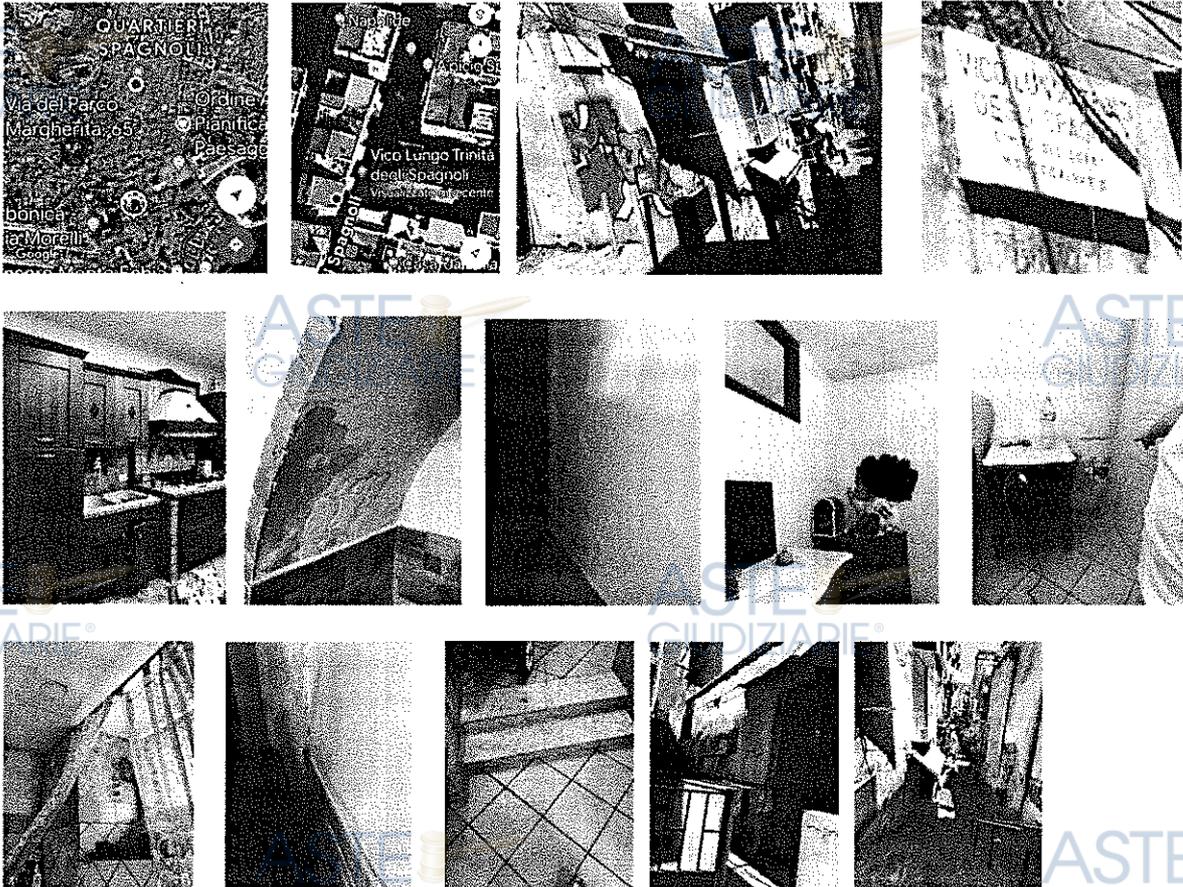


TRIBUNALE DI NAPOLI
III SEZIONE CIVILE G.E. dott.ssa Maria Luisa Buono
RELAZIONE DI STIMA RGE 199/2024

Prisma SPV SRL c/ [REDACTED]
Bene sito in Napoli a Vico Lungo Trinità degli Spagnoli n.55
F.4 p.IIIa 746, sub.4 cat. A/5 P.T. cl.4 vani 2,5 mq. 88

APPARTAMENTO A/5



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 PRISMA SPV SRL c. [REDACTED] la notata con R.G.E. n. 199/2024 il G.E. dr.ssa Fiore, 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 **12/12/2024**

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 precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato: Oppure - Se il Creditore precedente 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 precedente 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 precedente 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 precedente 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 pesi 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.

Tribunale di Napoli XIV sez. civ. G.E. dott.ssa Buono 199/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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 Notaio dott. **TIECCO Nicolò**, notaio in Perugia

che relativamente alla piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di NAPOLI (NA) al Vico Lungo Trinità degli Spagnoli n.55 e censita nel catasto fabbricati del detto Comune al f. 4, p.lla 746 sub. 4, catg. A/5, cl.4, mq.88 superficie, P.T.;

PROVENIENZA

*Atto notaio COVINO Fiorella di Torre Annunziata del 29/04/2008, rep. 83678/4886 trascritto presso l'agenzia del Territorio il 28/05/2008 al n. 12865 di formalità; favore [REDACTED] nata a Napoli il 30.11.1970, per 1/1 di proprietà, contro [REDACTED] il [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà.

*Atto giudiziario, decreto di trasferimento immobili, Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli V sez. in data 28.09.2006 rep. 794/5 tras. presso Napoli 1 il 04.10.2006 al n.20409 di formalità; favore [REDACTED] per ½ di piena proprietà, contro [REDACTED] [REDACTED] per ½ di piena proprietà.

-originariamente beni di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuno di piena proprietà per essergli pervenuti per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito not. De Falco Giannone Vincenzo di Napoli del 11.10.2000 rep. 23950 trasc. a Napoli 1 il 13.10.2000 al n. 14201 di formalità

L'immobile in oggetto risulta essere di proprietà della sig. [REDACTED] per 1/1 di proprietà e che a tutto il 9.05.2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché di iscrizione ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

FORMALITA'

-**Pignoramento esattoriale n.20654** del 14.12.2004 favore: SERV RISC. TRIB. Provincia di Napoli Gest line SPA Comm Gov. Sede Napoli, (richiedente SERV RISC. TRIB. Provincia di Napoli Gest line SPA Comm Gov. Via R. Bracco, n.20) contro [REDACTED] [REDACTED], Pubblico Ufficiale: SERV RISC. TRIB. Provincia di Napoli Gest line SPA Comm Gov. In data 13.12.2004 rep. 30191.

-**Ipoteca legale n.11997** del 03.05.2005 favore: Gest line SPA sede Napoli, (domicilio ipotecario eletto: Napoli -via Bracco, 20) e contro [REDACTED] per Euro 12.288,76 di cui Euro 6.144,38 per Capitale, derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01 pubblico ufficiale Gest Line SPA, in data 21/07/2005 rep. 146353/71.

-**Ipoteca volontaria n.3749** del 28.05.2008 favore: Banca Per la Casa SPA sede Milano, (domicilio ipotecario eletto: non riportato) e contro [REDACTED] [REDACTED] per Euro 87.450,00 di cui Euro 58.300,00 per capitale, derivante da concessione a





garanzia di mutuo, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito dott. Covino Fiorella, notaio in Torre Annunziata, in data 29/04/2008, rep. 83679/4887.

-Pignoramento Immobiliare n.4119 del 05.03.2012 a favore: UNICREDIT SPA sede Roma; (studio Legale Landolfi via del Parco Margherita n.36 Napoli) contro: [REDACTED] a [REDACTED], Pubblico Ufficiale Uff. Giud. c/o Corte d'Appello in data 04/01/2012 rep. 28826.

-**Pignoramento Immobiliare n.10588 del 09.05.2024** a favore PRISMA SPV SRL sede Roma, Richiedente: VISEB SRL per AVV Fabio Tavarelli per DOVALUTE SPA via G. B. Pontani n.14 PERUGIA) contro: [REDACTED] il 30.11.1970, Pubblico Ufficiale UNEP c/o Corte d'appello di Napoli in data 16.4.2024 rep. 5679.



L'E.S. precisa che la certificazione notarile risale all'atto Not. De Falco Giannone Vincenzo di Napoli del 11/11/2000 rep.23950 **trasc.** al n.14201 il **13.10.2000**

L'E.S. precisa che la data di Trascrizione del Pignoramento è del **09/05/2024**



L'E.S. procede alla integrazione degli atti mediante visura ipotecaria per persona e poi per immobile e visura catastale storica (allegate) che si riassumono di seguito:

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Ispezioni ipotecarie](#) / [Persona Fisica](#) / [Elenco Omonimi](#) / [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 **194662** del: **11/11/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **5** Annotamenti in calce individuati: **0**

Cognome: [REDACTED] Nome: [REDACTED] Data di nascita: **30/11/1970** Sesso: **F** Comune di

Nascita: [REDACTED]

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

Tribunale di Napoli XIV sez. civ. G.E. dott.ssa Buono 199/2024

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





- 1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/05/2008 - Registro Particolare 12865 Registro Generale 19804
Pubblico ufficiale COVINO FIORELLA Repertorio 83678/4886 del 29/04/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in NAPOLI (NA)
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2008 - Registro Particolare 3749 Registro Generale 19805
Pubblico ufficiale COVINO FIORELLA Repertorio 83679/4887 del 29/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in NAPOLI (NA)
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2009 - Registro Particolare 9713 Registro Generale 12396
Pubblico ufficiale COVINO FIORELLA Repertorio 83885/5046 del 29/01/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in NAPOLI (NA)
Nota disponibile in formato elettronico
- 4 TRASCRIZIONE CONTRO del 05/03/2012 - Registro Particolare 4119 Registro Generale 5438
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/O CORTE D'APPELLO Repertorio 28826 del 04/01/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in NAPOLI (NA)
Nota disponibile in formato elettronico
- 5 TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2024 - Registro Particolare 10588 Registro Generale 13557
Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 5679 del 16/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in NAPOLI (NA)
Nota disponibile in formato elettronico



ISPEZIONE 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 196841** del: **11/11/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**
 Note individuate: **9** Annotamenti in calce individuati: **2**
 Comune di: **NAPOLI(NA)**
 Catasto: **F** Sezione Urbana: **mon** Foglio: **4** Particella: **746** Subalterno: **4**
 Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

Tribunale di Napoli XIV sez. civ. G.E. dott.ssa Buono 199/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





- 1 TRASCRIZIONE del 13/10/2000 - Registro Particolare 14201 Registro Generale 21516
Pubblico ufficiale DE FALCO GIANNONE VINCENZO Repertorio 23950 del 11/10/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ISCRIZIONE del 17/10/2000 - Registro Particolare 4750 Registro Generale 21786
Pubblico ufficiale PERCUOCO MARCELLO Repertorio 29880 del 11/10/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Comunicazione n. 2312 del 23/05/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/05/2008. Cancellazione totale eseguita in data 09/06/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 3 TRASCRIZIONE del 14/12/2004 - Registro Particolare 20654 Registro Generale 34985
Pubblico ufficiale SERV.RISC.TRIB.PROV.NA GEST LINE S.P.A. COMM.GOV. Repertorio 30191 del 13/12/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 389 del 15/02/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- 4 ISCRIZIONE del 03/08/2005 - Registro Particolare 11997 Registro Generale 29847
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 146353/71 del 21/07/2005
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
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 390 del 15/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 TRASCRIZIONE del 04/10/2006 - Registro Particolare 20409 Registro Generale 43926
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE ESPROPRI Repertorio 794/5 del 28/09/2006
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Trascrizione n. 10688 del 28/04/2008
- 6 TRASCRIZIONE del 28/05/2008 - Registro Particolare 12865 Registro Generale 19804
Pubblico ufficiale COVINO FIORELLA Repertorio 83678/4886 del 29/04/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- 7 ISCRIZIONE del 28/05/2008 - Registro Particolare 3749 Registro Generale 19805
Pubblico ufficiale COVINO FIORELLA Repertorio 83679/4887 del 29/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
- 8 TRASCRIZIONE del 05/03/2012 - Registro Particolare 4119 Registro Generale 5438
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/O CORTE D'APPELLO Repertorio 28826 del 04/01/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- 9 TRASCRIZIONE del 09/05/2024 - Registro Particolare 10588 Registro Generale 13557
Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 5679 del 16/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Tribunale di Napoli XIV sez. civ. G.E. dott.ssa Buono 199/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO UNICO VISURA CATASTALE

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2024

Data: 21/06/2024 Ora: 16:42:13 Segue

Visura n.: T304521 Pag. 1



Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Sez. Urb.: MON Foglio: 4 Particella: 746 Sub.: 4

INTESTATO	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
-----------	---

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MON	4	746	4	12		A/5	4	2,5 vani	Totale: 89 m² Totale: celle su area scoperta***: 83 m²	Euro 135,57	VARIAZIONE del 22/01/2019 Pratica n. NAC018256 us an. del 22/01/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO in 6130.1/2019
Indirizzo: VICO LUNGO TRINITA' DEGLI SPAGNOLI n. 35 Piano 1												
Nota: Partita: Mod.48												
Annotazioni: di studio: conversione su dati identificativi e cartici del protocollo di presentazione planimetria n.2296/1919												

Mappali Terreni Catastrali
Codice Comune F839 - Foglio 135 - Particella 729

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MON	4	746	4	12		A/5	4	2,5 vani	Totale: 98 m² Totale: celle su area scoperta***: 95 m²	Euro 135,57	Variante del 09/11/2015 - Inserimento in via dei dati di superficie



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2024

Data: 21/06/2024 Ora: 16:42:13 pag. 2 Segue

Visura n.: T304521 Pag. 2

Indirizzo	VICO LUNGO TRINITA' DEGLI SPAGNOLI n. 35 Piano 1
Nota	Partita: Mod.48

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MON	4	746	4	12		A/5	4	2,5 vani		L. 262.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variante del quadro trifone
Indirizzo: VICO LUNGO TRINITA' DEGLI SPAGNOLI n. 35 Piano 1												
Nota: Partita: Mod.48												

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MON	4	746	4	12		A/5	4	2,5 vani		Euro 0,58 L. 1.115	Impianto meccanografico del 30/06/1957
Indirizzo: VICO LUNGO TRINITA' DEGLI SPAGNOLI n. 35 Piano 1												
Nota: Partita: Mod.48												

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

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.
DATI DERIVANTI DA: VOLTURA D'UFFICIO del 29/04/2008 Pubblico ufficiale COVINO Sede TORRE ANNUNZIATA (NA) Repertorio n. 83678 - TRASCRIZIONE N.12865/2008 Voltura n. 81108/1/2008 - Pratica n. NAG273133 in est. del 17/08/2008			

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni: atto al 29/04/2008

Tribunale di Napoli XIV sez. civ. G.E. dott.ssa Buono 199/2024

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2024

Data: 21/06/2024 Ora: 18:42:13 Fine
Visura n. T304521 Pag. 3

DATI DERIVANTI DA			
Anno del 29/04/2008 Pubblico ufficiale COVINO FIORELLA Sede TORRE ANNUNZIATA (NA) Repertorio n. 83678 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota pretestata con Modello Unico n. 12865 1/2008 Registro Pr di NAPOLI I in atti dal 28/03/2008			
Situazione degli intestati dal 28/09/2006			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/09/2006 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - V° Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 784 - Trascrizione n. 10658/2006 Registro Pr di NAPOLI I in atti dal 28/04/2008			
Situazione degli intestati dal 28/09/2006			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 28/09/2006
DATI DERIVANTI DA			
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28/09/2006 Pubblica ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - V° Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 784 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Rettificata della trasc. n. 10589/2008 Trascrizione n. 20409 1/2006 Registro Pr di NAPOLI I in atti dal 03/10/2006			
Situazione degli intestati dal 11/10/2000			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	MRDLGU56A06FF38X*	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA			
Anno del 11/10/2000 Pubblico ufficiale DE FALCO GIANNONE VINCENZ Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 23950 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 14201 1/2000 Registro Pr di NAPOLI I - Pratica n. 253840 in atti dal 29/11/2000			
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PIO MONTE DELLA MISERICORDIA DI NAPOLI	[REDACTED]	fine al 11/10/2000
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30-06-1987			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

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:

"quota p.p. per la quota 1/1 di appartamento sito in Napoli, Vico Lungo Trinità degli Spagnoli 55, piano terra, distinto al NCEU del suddetto comune al foglio 4, particella 746, sub.4, cat. A5, Classe 4, vani 2,5, RC 135,57"

L'E.S. precisa che i Diritti Pignorati riguardano la quota di Piena Proprietà relativa all'immobile intestato alla [REDACTED] il [REDACTED] per acquisto fattone con atto del Notaio Covino Fiorella di Torre Annunziata il 29.04.2008 rep. 83678/4886 [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà che lo aveva ricevuto mediante atto giudiziario di trasferimento il 4.10.2006 contro [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 che a loro volta lo avevano acquistato in qualità di coniugi in comunione di beni per 1/2 ciascuno, con atto del Not. De Falco Giannone Vincenzo dalla:

- CONFRATERNITA - PIO MONTE DELLA MISERICORDIA

Tribunale di Napoli XIV sez. civ. G.E. dott.ssa Buono 199/2024

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con sede in Via dei Tribunali n.253 iscritta al n. 1321 registro delle Persone Giuridiche presso il tribunale di Napoli c.f. 80013910635 in persona del Soprintendente Legale ing. Gianpaolo Leonetti nato a Caserta il primo febbraio 1952 domiciliato per la carica presso la sede del Pio Monte della Misericordia

Art. 1) Il Pio Monte della Misericordia, ... vendono ai coniugi [REDACTED], che in buona fede acquistano i seguenti immobili:

a) In Napoli al vico Lungo Trinità degli Spagnoli n. 55, abitazione al p.T., di due vani con servizio, il tutto riportato in NCEU partita 48705, sez. MON, fol.4, n.746, sub. 4, Vico Lungo Trinità degli Spagnoli 55, p.t., cat. A5 cl.4, z.c. 12, vani 2,5, rendita cat. L. 262.500.

Confinante con Vico Lungo Trinità degli Spagnoli, con Salita Concordia, e con residua proprietà del venditore.

b) in Napoli Vico Lungo Trinità degli Spagnoli n. 56 (...omissisi...)

Art.2) la parte venditrice dichiara e garantisce che l'intero fabbricato di cui fanno parte i cespiti in oggetto, le è pervenuto da [REDACTED] per successione in virtù di **testamento del 4 settembre 1745** pubblicato dal notaio Domenico De Falco il 22 settembre 1747 con cui nominò erede universale esso Pio Monte della Misericordia che ha posseduto ininterrottamente e pacificamente da allora il cespite de quo.

Art.8) Previa mia ammonizione sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o comunque veritiere la parte venditrice, ai sensi dell'art. 4 legge 4/1/1968 n. 15 e per gli affetti dell'art.40 legge 28/2/1985 n. 47 dichiara che il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è stato costruito anteriormente al 1/9/1967 e che dopo tale data il cespite stesso non ha subito modifiche.

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 -In data 9 luglio 2024, come da appuntamento fissato a mezzo raccomandata, unitamente al custode dott. avv. Giuseppe Ciuoffo recatami sui luoghi di causa siti Vico lungo Trinità degli Spagnoli, si è proceduto al sopralluogo metrico e fotografico dei luoghi id causa e del complesso immobiliare, non che del contesto in cui si trova il bene in oggetto.

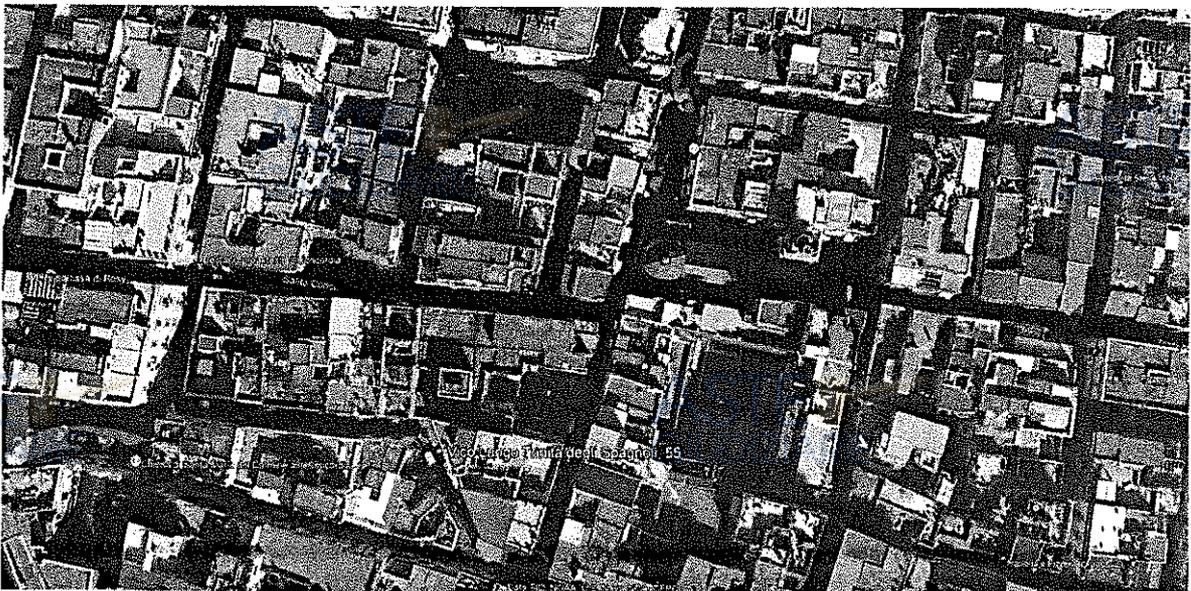
DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DI CUI E' PARTE IL BENE

Il complesso immobiliare in cui si trova l'immobile in oggetto sono i così detti "Quartieri Spagnoli" siti alle spalle di via Roma all'altezza dell' ex Banco di Napoli

Tribunale di Napoli XIV sez. civ. G.E. dott.ssa Buono 199/2024

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Più precisamente l'appartamento sito al piano terra, fa parte della tipica tipologia dei così detti "Bassi Napoletani". E' sito lungo una rampa di scale gradonate che a tratti interrompono le strade di tale area per consentire di superamento dei salti di quota del suolo. Più precisamente ha accesso da una area di riposo di tale scala. Frontalmente affaccia sull'alto muro di recinzione del convento dei Padri trinitari adiacente alla chiesa "Trinità degli Spagnoli" la quale ha accesso dalla sottostante piazzetta sita lungo la strada parallela ad est sempre nel pieno centro dei quartieri spagnoli. Tali slarghi, allo stato stante la forte propensione turistica dell'area, e del turismo calcistico per il limitrofo slargo dedicato al tempietto di Maradona, sono abbelliti da vari tavolini per la ristorazione e di servizio ai bar.



DESCRIZIONE DEL 'APPARTAMENTO:

Sito al piano terra, presenta l'accesso dalla scalinata, e più precisamente da un suo pianerottolo di riposo. Dalla scalinata si accede all'ampio vano cucina /soggiorno. Alle spalle vi è un grande arco che mediante due porte in legno e vetro, immette in due ambienti collegati da una finestra in alto. Quello di sinistra è destinato a ripostiglio, quello di destra è destinato a cameretta, prende aria e luce da un finestrone alto che prospetta sulla strada posteriore a livello di pavimentazione.

Tale caratteristica, unitamente a delle perdite di acqua avute a seguito di alcuni eventi particolari ed alla sua posizione di seminterrato con scarsa areazione, rende tale locale fortemente umido e pertanto al momento risulta non buone condizioni. Dal primo ambiente si accede, mediante due scalini, a un piccolo disimpegno che da accesso al bagno, dotato di finestrone alto dotato di grata e rete di protezione, che prospetta sulla scala da cui ha accesso l'appartamento. Anche tale locale risulta seminterrato perché risulta sito in parte sotto il livello della scala costituente la strada. Dal disimpegno si accede alla camera da letto che prende aria e luce dalla porta di ingresso e da un finestrone collegato al bagno. Tale camera, stante lo scarso ricambio di aria e di ventilazione presenta le pareti, soprattutto relativamente alla parte inferiore, umide per la risalita dell'umidità dal suolo.

Nel complesso, l'appartamento sebbene ristrutturato di recente, richiederebbe rilevanti interventi di manutenzione per il suo ripristino.

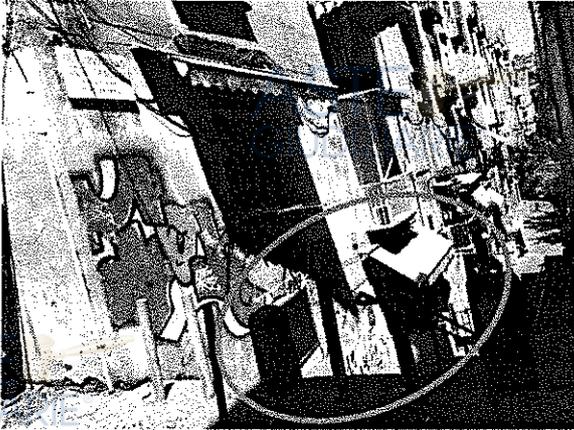
Al momento fuori la porta del basso vi è un "profferlo" che dotato di tenda funge da filtro per il vano di accesso, e ne facilita l'ingresso. Tale spazio non risulta riportato in planimetria catastale, pertanto è da ritenersi realizzato in tempi successivi e non è possibile conoscerne la legittimità. La diversa distribuzione degli spazi interni, è sanabile con la presentazione presso il comune di Napoli della domanda della così detta "CILLA in sanatoria" e la successiva presentazione della documentazione DOCFA all'ufficio Catasto.





Fronte anteriore da cui ha accesso

Fronte posteriore dove prospetta la cameretta

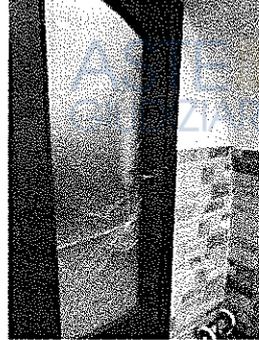
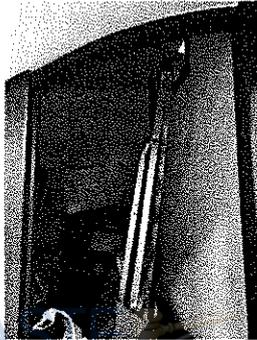


ASTE GIUDIZIARIE®

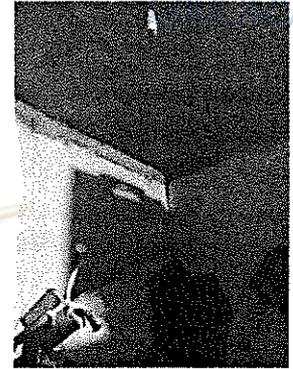
ASTE GIUDIZIARIE®



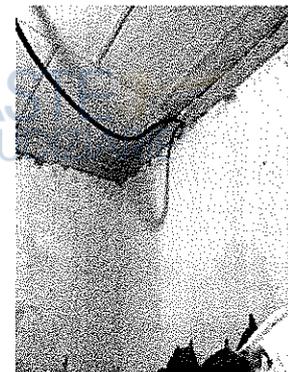
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



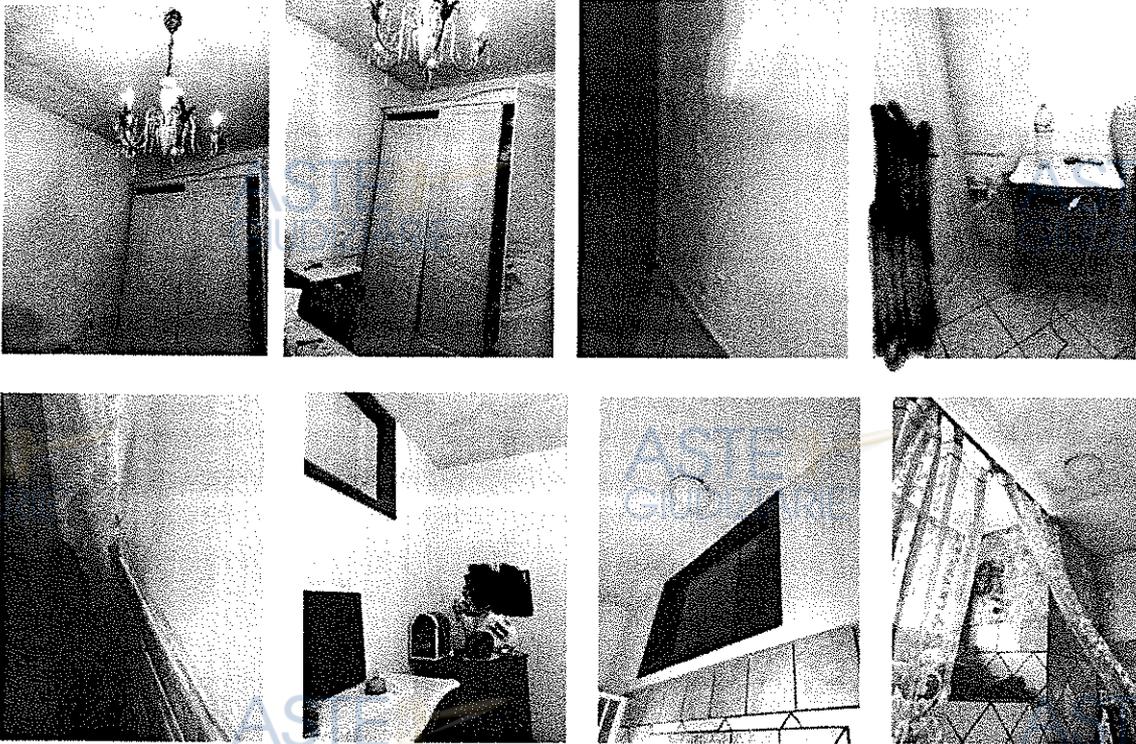
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





La visura catastale riporta la “superficie catastale” di mq. 88 con la ponderale porzione delle mura.

La superficie dell'appartamento 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 dei terrazzi. La superficie del terrazzo fa 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.



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 l'immobile. E rispettano l'**allineamento** catastale come si evince dalla allegata visura storica.

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli al Comune di Napoli con i seguenti dati:

"quota p.p. per la quota 1/1 di appartamento sito in Napoli, Vico Lungo Trinità degli Spagnoli 55, piano terra, distinto al NCEU del suddetto comune al foglio 4, particella 746, sub.4, cat. A5, Classe 4, vani 2,5, RC 135,57"

Come emerge dall'atto di compravendita del not. De Falco Giannone Vincenzo:

-Confina con Vico Lungo Trinità degli Spagnoli (ad est) da cui ha accesso, con Salita Concordia (a Sud), e con residua proprietà del venditore (a Nord) ed ancora con vico lungo a Montecalvario ad Ovest .

CAPITOLO V PASSAGGI DI PROPRIETA'

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

Il bene è pervenuto alla sig.ra [REDACTED]:

*Atto notaio COVINO Fiorella di Torre Annunziata del 29/04/2008, rep. 83678/4886 trascritto presso l'agenzia del Territorio il 28/05/2008 al n. 12865 di formalità; favore : [REDACTED] nata a Napoli il 30.11.1970, per 1/1 di proprietà, contro [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà.

*Atto giudiziario, decreto di trasferimento immobili, Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli V sez. in data 28.09.2006 rep. 794/5 tras. presso Napoli I il 04.10.2006 al n.20409 di formalità; favore [REDACTED] per ½ di piena proprietà, contro [REDACTED] per ½ di piena proprietà.

-originariamente beni di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuno di piena proprietà per essergli pervenuti per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito not. De Falco Giannone Vincenzo di Napoli del 11.10.2000 rep. 23950 trasc. a Napoli I il 13.10.2000 al n. 14201 di formalità





CAPITOLO VI REGOLARITA' DEL BENE

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

Dall' atto del notaio Giannone Vincenzo De Falco si ricava che:

la CONFRATERNITA - PIO MONTE DELLA MISERICORDIA, con sede in Via dei Tribunali n.253 iscritta al n. 1321 R. delle Persone Giuridiche presso il Tribunale di Napoli, ha ricevuto il fabbricato a seguito del **testamento del 1745** con il quale gli veniva donato l'edificio dal [REDACTED] (vedi art.2)

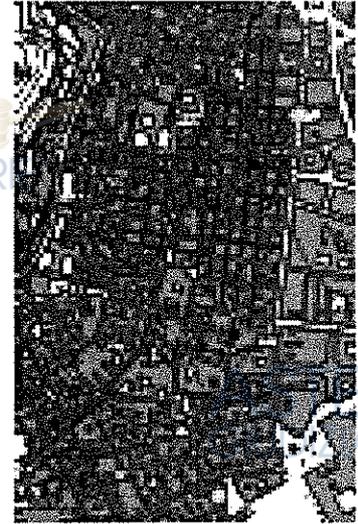
Pertanto, si può affermare con certezza (come anche riportano nell'art. 8) che, l'edificio è ante 1 settembre 1967.

Preso visione della tavola del Prg l'immobile si trova in zona B1 (intensamente edificate).

The complex block contains three main parts:

- Top Right:** A site plan showing a grid of plots. A specific plot is highlighted with a red box. To the right of the plan is a vertical text block containing technical specifications and a scale.
- Middle Left:** A document titled "Comune di Napoli" with a site plan. The text includes "Tavola di urbanizzazione" and "Prg".
- Middle Right:** A list of zoning regulations (Prg) with various articles and descriptions. The list includes:
 - Art. 1. -
 - Art. 2. -
 - Art. 3. -
 - Art. 4. -
 - Art. 5. -
 - Art. 6. -
 - Art. 7. -
 - Art. 8. -
 - Art. 9. -
 - Art. 10. -
 - Art. 11. -
 - Art. 12. -
 - Art. 13. -
 - Art. 14. -
 - Art. 15. -
 - Art. 16. -
 - Art. 17. -
 - Art. 18. -
 - Art. 19. -
 - Art. 20. -
 - Art. 21. -
 - Art. 22. -
 - Art. 23. -
 - Art. 24. -
 - Art. 25. -
 - Art. 26. -
 - Art. 27. -
 - Art. 28. -
 - Art. 29. -
 - Art. 30. -
 - Art. 31. -
 - Art. 32. -
 - Art. 33. -
 - Art. 34. -
 - Art. 35. -
 - Art. 36. -
 - Art. 37. -
 - Art. 38. -
 - Art. 39. -
 - Art. 40. -
 - Art. 41. -
 - Art. 42. -
 - Art. 43. -
 - Art. 44. -
 - Art. 45. -
 - Art. 46. -
 - Art. 47. -
 - Art. 48. -
 - Art. 49. -
 - Art. 50. -
 - Art. 51. -
 - Art. 52. -
 - Art. 53. -
 - Art. 54. -
 - Art. 55. -
 - Art. 56. -
 - Art. 57. -
 - Art. 58. -
 - Art. 59. -
 - Art. 60. -
 - Art. 61. -
 - Art. 62. -
 - Art. 63. -
 - Art. 64. -
 - Art. 65. -
 - Art. 66. -
 - Art. 67. -
 - Art. 68. -
 - Art. 69. -
 - Art. 70. -
 - Art. 71. -
 - Art. 72. -
 - Art. 73. -
 - Art. 74. -
 - Art. 75. -
 - Art. 76. -
 - Art. 77. -
 - Art. 78. -
 - Art. 79. -
 - Art. 80. -
 - Art. 81. -
 - Art. 82. -
 - Art. 83. -
 - Art. 84. -
 - Art. 85. -
 - Art. 86. -
 - Art. 87. -
 - Art. 88. -
 - Art. 89. -
 - Art. 90. -
 - Art. 91. -
 - Art. 92. -
 - Art. 93. -
 - Art. 94. -
 - Art. 95. -
 - Art. 96. -
 - Art. 97. -
 - Art. 98. -
 - Art. 99. -
 - Art. 100. -





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 del PRG, si evidenzia che il compendio immobiliare ricade in zona "B1" cioè "Zona Territoriale Omogenea"

Aree già edificate e pertanto, non soggette a vincoli. Per queste zona è consentito dal PRG, solo un corretto adeguamento Urbanistico e Edilizio.



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

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





1. Unità edilizie di base preottocentesche originarie a blocco.
 2. Unità edilizie di base preottocentesche originarie a blocco.
 3. Unità edilizie di base preottocentesche originarie a blocco.
 4. Unità edilizie di base preottocentesche originarie a blocco.
 5. Unità edilizie di base preottocentesche originarie a blocco.



Unità Edilizie di Base PREOTTOCENTESCHE originarie a blocco.

Tribunale di Napoli XIV sez. civ. G.E. dott.ssa Buono 199/2024

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CAPITOLO XI SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE

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

Il bene non presenta rate arretrate per il "condominio".

CAPITOLO XII VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

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

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'immobile risulta pignorato per intero come risulta dall'atto di compravendita.

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 guardiana, il suo grado di manutenzione se si tratta di un parco ben tenuto o meno se risulta privo di rifiniture e privo di viali di accesso, di aree esterne a verde ed ad aiuole

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 dell'unità immobiliare (compendio immobiliare) P.T;
- della caratteristica tipologica dell'immobile, della categoria catastale (A/5),
- del tipo di rifiniture di cui è dotato,
- dello stato di manutenzione in cui attualmente si trova (mediocre),

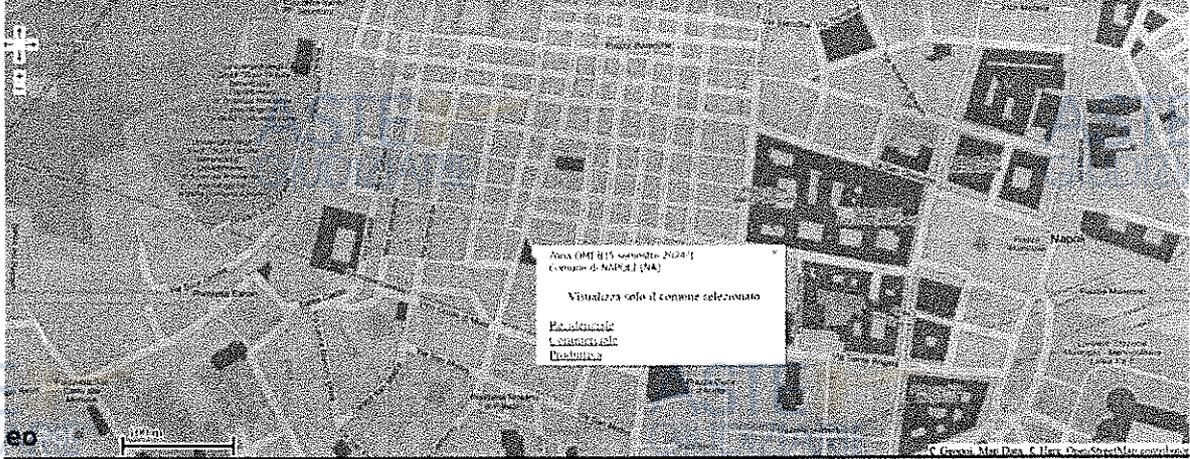
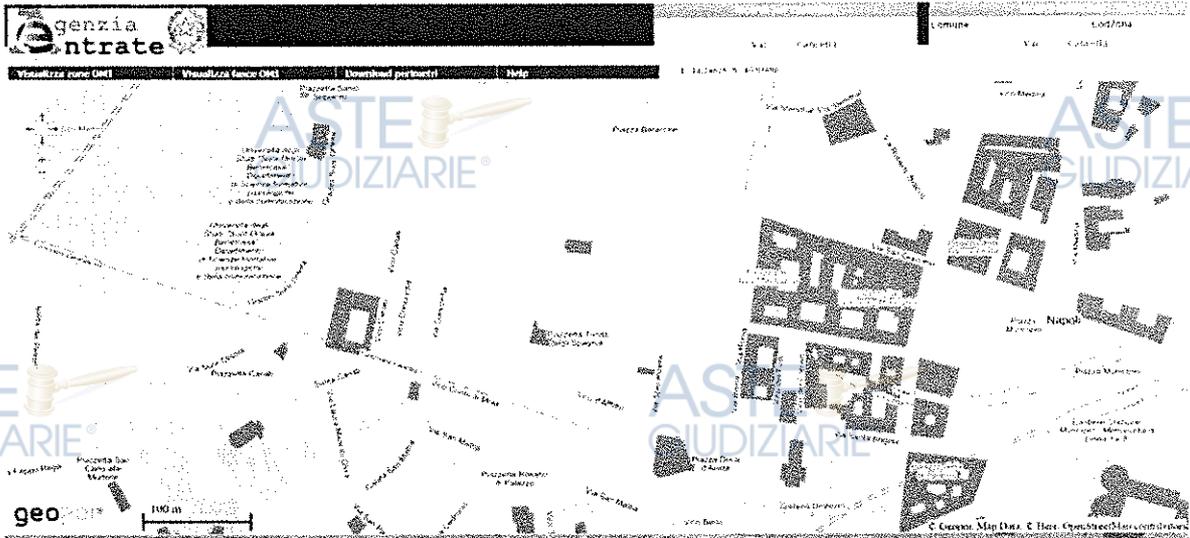
Per la determinazione di tali valori sono state svolte accurate e dettagliate indagini presso privati e presso primarie aziende immobiliari operanti nel settore con particolare attenzione a quelle operanti in prossimità della zona in cui è situato l'immobile ed ai valori "obbiettivi" riportati presso il listino della Borsa Immobiliare BIM e i valori OMI riportati dalla Agenzia delle Entrate.

VALORI IMMOBILIARI

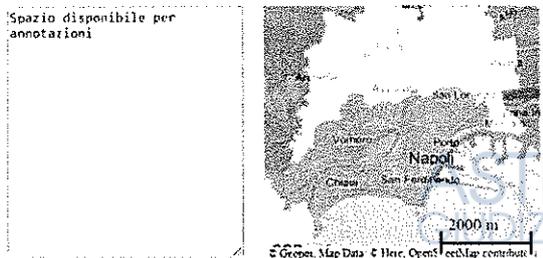


Area	Tipologia	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Stato
Abitazioni in zona BIM	Appartamento	100	1.500.000	Mediocre
Abitazioni in zona BIM	Appartamento	120	1.800.000	Mediocre
Abitazioni in zona BIM	Appartamento	140	2.100.000	Mediocre
Abitazioni in zona BIM	Appartamento	160	2.400.000	Mediocre
Abitazioni in zona BIM	Appartamento	180	2.700.000	Mediocre
Abitazioni in zona BIM	Appartamento	200	3.000.000	Mediocre
Abitazioni in zona BIM	Appartamento	220	3.300.000	Mediocre
Abitazioni in zona BIM	Appartamento	240	3.600.000	Mediocre
Abitazioni in zona BIM	Appartamento	260	3.900.000	Mediocre
Abitazioni in zona BIM	Appartamento	280	4.200.000	Mediocre
Abitazioni in zona BIM	Appartamento	300	4.500.000	Mediocre

VALORI OMI



Agencia Entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
 Provincia: NAPOLI
 Comune: NAPOLI
 Fascia/zona: Centrale/QUARTIERI%20SPAGNOLI-MORTELLE-CAVONE
 Codice zona: B15
 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	2200	3400	L	7	10,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2300	L	5	7,6	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	1000	1550	L	3,4	5,1	L
Box	Normale	1650	2500	L	6,9	10,4	L



Tribunale di Napoli XIV sez. civ. G.E. dott.ssa Buono 199/2024

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0



VALORI BORSINO IMMOBILIARE valore medio €/mq. 1.794

VALORI OMI min.100 max. 1.550 = massimo €/mq. 1.550

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 è possibile rilevare la presenza di opere abusive, poiché non è stato possibile rinvenire la documentazione completa e definitiva in merito alla liceità dei beni.

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.*

Tribunale di Napoli XIV sez. civ. G.E. dott.ssa Buono 199/2024

LOTTO unico con SUP. TOT. MQ. 88

La stima individuata per l'area (in relazione alla micro-area per abitazioni civili di Fascia Media) valore medio definito dal Borsino Immobiliare: €/mq. 1.794

La stima individuata per l'area (con caratteristiche simili in relazione alla microzona, alla categoria (C/1) per il valore medio dell'OMI è di: €/mq. 1.550

Tra questo "range" di valori individuati per l'area, tenuto conto ed evidenziato che nel caso specifico i due valori non coincidono perfettamente, valutato che il "compendio" fa parte di un contesto composto da "abitazioni di tipo civile", dove al pino terra si trovano vari "bassi adibiti ad abitazioni" che attualmente risultano molto turistici folcloristici ma in ogni caso insalubri. Prese in debita considerazione le specifiche caratteristiche edilizie dell'unità, si ritiene congruo prendere in considerazione il valore di stima al metro quadro pari a €/mq 1.550,00 per una Stima Totale del bene pari a (mq 88. x 1.550€/mq)= € 136.400,00

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	€	136.400,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari al 20%	€	27.280,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica (CILLA in sanatoria e DOCFA)	€	2.000,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato)	€	00,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli	€	00,00
STIMA FINALE	€	107.120,00

STIMA DEL BENE (centosettemila,00) **€ 107.000,00**

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

Tribunale di Napoli XIV sez. civ. G.E. dott.ssa Buono 199/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ALLEGATI I PARTE

VERIFICHE ex art. 567 c.p.c - Valutazioni del bene

- 1) VISURA CATASTALE
- 2) PLN_SUB.4_NAPOLI
- 3) Atto Notaio COVINO Fiorella rep 83678 del 2008
- 4) Atto not. de Falco vendita dalla confraternita
- 5) Trasc. atto di pignoramento 9.5.24
- 6) Visura ipotecaria per Nominativo
- 7) Visura ipotecaria per Immobile
- 8) Inquadramento Urbanistico

