

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI STIMA RG. 181/2017

Banco di Napoli s.p.a./ [REDACTED]

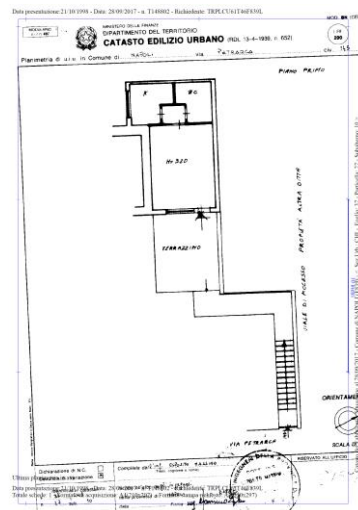
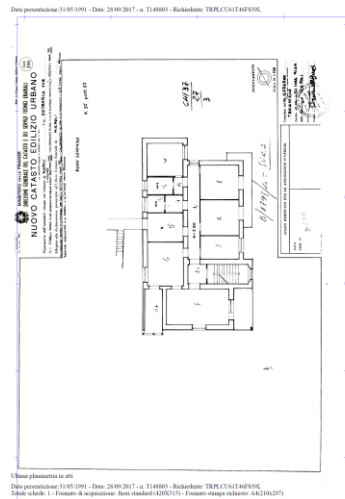
Diritto di **USUFRUTTO** di **titolarità** su Beni sito in Napoli- via Petrarca n. 145 P.2. vani 9,5 CHI, F.37, p.lla27, sub.3, cat.A/2, cl.8, vani 9,5 -CHI, F.37, p.lla27, sub.10, cat. A/4, cl 6, vani 3



Inserimento planimetrico
LOTTO I Planimetrie sub.3 vani 9,5



vesta dell'edificio
LOTTO II Planimetria sub. 10 vani 3



Esperto Stimatore e C.T.U. Arch. Lucia Trapanese
Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 3963
Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale settore Civile al n. 6814/87
Iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale settore Penale al n. 210/04
Iscritta all'Albo dei Periti della Procura di Napoli al n. 144/15
Specializzata in "Progettazione Urbana" e Perfezionamento in "Urbanistica Comunale"
Iscritta all'Organismo di mediazione MEDI' come Mediatore Professionista
Iscritta al PCT con codice n. 10034 dal 11/03/2011
Mail lucia.trapanese@archiworldpec.it

PREMESSA

Nella causa civile **Banco di Napoli c/** [REDACTED] notata con R.G. **66/2017**, il G.E. dr. **Maria Ludovica Russo**, 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'87.

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 13/04/18.

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

Incarico dell'Esperto Stimatore

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

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; Oppure - Se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
 - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
 - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
 - Nel secondo caso **certificazione notarile sostitutiva** l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati
 - Se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto **catastale attuale** e l'estratto **catastale storico** attuale ...
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
In terzo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.
In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso ...
Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo ... certificato di matrimonio
Laddove risulti che ... l'esecutato ... in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.
- QUESTO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
QUESTO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale dei lotti.
QUESTO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato
QUESTO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
QUESTO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
QUESTO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
QUESTO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
QUESTO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
QUESTO n.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.
QUESTO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
QUESTO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
QUESTO n.12: procedere alla valutazione dei beni
QUESTO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
QUESTO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.



CAPITOLO 0 PROVENIENZA ANTIVENTENNALE DEL BENE

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

La provenienza delle unità in oggetto si ricavano dalla allegata Certificazione Notarile, sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale, del Notaio dott. MARIA PANTALONE BALICE, notaio in ALBA ADRIATICA, via Chieti n.5 65121-PESACARA certificazioni@notaibelice.it (evidenziando i punti salienti)

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1-in data 1 febbraio 2017 ai numeri 2700 registro generale e 2052 registro particolare.

certifico:

immobili oggetto dell' esecuzione, per il **diritto di usufrutto di titolarità** dei signori [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nella misura del 50% ciascuno, come da atto di pignoramento immobiliare:

- appartamento sito in Napoli alla via Francesco Petrarca n. 145, posto al 1° piano costituito da tre vani catastali, identificato nel catasto fabbricati del suddetto Comune alla Sezione CHI, fol. 37, p.lla 27, sub. 10 cat. A/4, classe 6, vani 3, Rendita Catastale € 426,08, Via Francesco Petrarca n. 145, piano 1°;
- appartamento sito in Napoli alla via Francesco Petrarca n. 145, posto al 2° piano costituito da 9,5 vani catastali, identificato nel catasto fabbricati del suddetto Comune alla Sez. CHI Foglio37 Particella 27 sub. 3, cat. A/2, classe 8, vani 9,5, Rendita Catastale € 2.698,49, via Francesco Petrarca n. 145, piano 2.

Descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

-Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, intestati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] usufrutto per ½ [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nuda proprietà per ½ , [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] nuda proprietà per CHI, foglio 37, particelle 27 sub.10 (già Protocollo n.8239 del 1991), via Francesco Petrarca n.145, piano 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 3 vani, Rendita euro 426,08; 27 sub. 3, via Francesco Petrarca n. 145, piano 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 9,5 vani, Rendita Euro 2.698,49;
L'area di enti urbani e promiscui distinta in Catasto Terreni del Comune di Napoli alla Partita 1 foglio 219 particella 27, ha una superficie di are 7,10.



Storia ipotecaria :

L'unità immobiliare in Napoli alla via Francesco Petrarca n. 145, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana CHI, al foglio 37 particella 27 sub. 10 natura A4 di 3 vani, è pervenuta ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà ciascuno e ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la QUOTA DI $\frac{1}{2}$ di USUFRUTTO ciascuno in regime di separazione dei beni, dai sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] l' [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale per la quota di un sesto di proprietà ciascuno e dalle signore [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] quale bene personale per la quota di un terzo di proprietà ciascuna, con l'atto di compravendita per notar Sabatino Santangelo di Napoli del 6/11/1998 repertorio n. 46395, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 10/11/1998 ai nn. 20051 registro generale e 13373 registro particolare.

Le unità immobiliari in Napoli alla via Petrarca n. 145, distinte al Catasto terreni al foglio 219 particella 514 (ex 514/A) natura T di are 3,75 e al Catasto fabbricati alla Sezione Urbana CHI, al foglio 37 particella 27 sub. 3 natura A2 di 9,5 vani, sono pervenute ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] l' [REDACTED] ed [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà ciascuno ed ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto ciascuno in regime di separazione di beni, dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] l' [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale per la quota di $\frac{1}{6}$ di proprietà ciascuno e dalle signore [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] quale bene personale per la quota di $\frac{1}{3}$ di proprietà ciascuna, con l'atto di compravendita per notar Sabatino Santangelo di Napoli del 6/11/1998 repertorio n. 46394, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 10/11/1998 ai nn. 20050 registro generale e 13372 registro particolare.

Nei titoli relativi alle compravendite sopra descritte, i venditori hanno dichiarato di essere divenuti titolari dei cespiti alienati in virtù dei seguenti titoli:

- atto del notaio Piccini di Napoli in data 14/6/1947 (trascritto il 19/7/1947 ai n. 13601), con il quale il sig. [REDACTED] ha acquistato il suolo su cui insiste l'intero fabbricato in oggetto;
- atto del notaio Cuoghi di Modena in data 19/7/1947 (trascritto il 26/8/1947 ai nn. 18129/13723), con il quale il signor [REDACTED] ha alienato alla moglie [REDACTED] la quota paria d $\frac{1}{2}$ dell'indicato terreno; - edificazione del fabbricato



in virtù delle **licenze edilizia rilasciate dal Comune di Napoli in data 3/1/50 con il n. 45 ed in data 2/12/1954 con il n. 844;**

- successione del signor [REDACTED], apertasi in Napoli in data [REDACTED], regolata da testamento olografo del 30/12/1967 pubblicato con verbale del notaio Pirolo di Napoli in data 25/2/1972 alla quale furono chiamate quali uniche eredi le tre figlie [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; la successione risulta denunziata a Napoli il 16/2/1972 al n. 1739 del vol. 2095 e successiva integrazione in data 9/7/1991 al n. 5418 del vol. 3366, nonché trascritta il 21/9/1972 ai nn.44476/32712 ed il 21/7/1993 ai nn. 15049/10435;

-atto del notaio Orefice di Napoli dell'11/1/1978 con il quale i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno adottato il regime di comunione legale dei beni estendendolo ai beni di cui ciascuno era già proprietario;

-successione della signora [REDACTED] apertasi in Roma il [REDACTED], alla quale, in forza di legge, sono state chiamate le figlie [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED]; tale successione risulta denunziata a Roma in data 22/6/1993 n.25/14823.

Alle signore [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] l' [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il 1 [REDACTED], la quota di 1/2 di proprietà dei seguenti beni siti in Napoli alla via Petrarca n.145:

- a) terraneo riportato nel N.C.E.U. alla sezione CHI, al foglio 37 particella 27 sub.1 e particella 28 sub. 22 al piano T categoria C/1 di mq.69;
- b) terraneo riportato nel N.C.E.U. alla sez. CHI al foglio 37 particella 27 sub.8 al piano T categoria C/2 di 6,5 vani;
- c) vano facente parte della maggiore consistenza della particella 27 sub.6 alla Sez. CHI al foglio 37 al piano T categoria A/4 di 3 vani, per la consistenza di 0,5 vani;
- d) appartamento alla Sez. CHI al foglio 37 particella 27 sub. 10 al piano 1 categoria A/4 di 3 vani;
- e) vano alla Sez. CHI al foglio 37 particella 27 sub. 11 al piano 1 categoria C/2 di mq.7;
- f) vano alla Sez. CHI foglio 37 particella 27 sub. 12 al piano 2 categoria C/2 di mq. 11;
- g) vano alla Sez. CHI foglio 37 particella 27 sub. 13 al piano 3 categoria C/2 di mq. 6 nonché alla quota di un mezzo di proprietà del terreno in Napoli alla via Petrarca, distinto al N.C.T. al foglio 219 particella 26 di aree 11,40; sono pervenute al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], deceduto in data [REDACTED]. In virtù di denuncia di successione n.4518 vol.3366 dell'Ufficio del Registro di Napoli, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 21/7/1993 ai nn. 15049 registro generale e 10435 registro particolare Eredità devoluta in forza di testamento a favore del coniuge e delle figlie.



Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sul conto degli esecutati, dei comproprietari e di tutti ii soggetti intervenuti nel ventennio le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- **trascrizione costituzione** di **FONDO PATRIMONIALE** registro generale n. 16508 registro particolare 12797 **del 3/6/2013** a favore e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di atto per notar Enrica DI Petrillo di Napoli del 21/5/2013 repertorio n. 17405. I coniugi Amodio Antonio e Toscano Rita hanno costituito un fondo patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 167 c.c., destinando **a far fronte ai bisogni della famiglia la quota dell'intero usufrutto vitalizio delle unità immobiliari** in Napoli, alla Via Francesco Petrarca n. 145, distinte al catasto Fabbricati alla Sez. Urbana **CHI, al foglio 37 particella 27 sub. 3** natura A2 di 9,5 vani al piano 2, al Catasto **Terreni al fogli 219 particella 503** (ex 26/A) natura T di aree 3,08 e al Catasto fabbricati alla sezione Urbana **CHI, al foglio 37 particella 27 sub. 10** natura A4 di 3 vani al piano 1.
- **Iscrizione ipoteca giudiziale** registro generale n. 28635 registro particolare n.2984 del **16/10/2013** di Euro 150.000,00 a favore Banca Popolare dell'Emilia Romagna S.C. con sede in Modena C.F. 01153230360, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di decreto ingiuntivo del **Tribunale di Napoli del 9/1/2007** repertorio n. 2675 A garanzia della somma di euro 102.331,81 **Ipoteca su: quota di ½ di USUFRUTTO dell'unità immobiliare in Napoli, alla via Francesco Petrarca n.145, distinta in Catasto Fabbricati alla Sez. CHI, al foglio 37 particella 27 sub.3 natura A2 di 9,5 vani interno 4 al piano 2.**
- **Iscrizione ipotecaria volontaria** registro generale n.13610 registro particolare n.953 del **24/4/2014** di euro 560.000,00 a favore di Banca Promos S.p.A. con sede in Napoli C.F. 03321720637, domicilio ipotecario eletto in Napoli al Viale Antonio Gramsci n. 19, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] l' [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] tutti in qualità di terzi datori di ipoteca, in virtù di atto per notar Filippo Improta di Napoli del 18/4/2014 repertorio n.104668. Mutuo in euro 280.000,00 concesso alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], da rimborsare in 5 anni Ipoteca su: 1) Intera proprietà dell'unità immobiliare in Napoli alla via Circumvallazione Cavalleggeri n. 4, distinta la catasto fabbricati alla Sezione Urbana CHI, al foglio 28 particella 526 sub. 36 natura A2 di 3,5 vani scala A interno 6 al piano 1, di cui è titolare



il Sig. [REDACTED]; 2) intera proprietà dell'unità immobiliare in Napoli, alla via Francesco Petrarca n.145, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana CHI, al foglio 37 particella 27 sub.10 natura A4 di 3 vani al piano 1, di cui sono i titolari il signor [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto ciascuno in regime di separazione dei beni e la signora [REDACTED] per la quota di 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni.

- Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 30095 registro particolare n.21751 del 25/11/2014 a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna con sede in Modena, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù dell'atto dell'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Napoli del 7/11/2014 repertorio n. 3522.

Pignoramento su: quota di 1/2 di usufrutto delle unità immobiliari in Napoli, alla via Francesco Petrarca n.145, distinte nel Catasto fabbricati alla Sezione Urbana CHI, al foglio 37 particella 27 sub. 3 natura A di 9,5 vani interno 4 al piano 2, al Catasto Terreni al foglio 219 particella 514 natura T e al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana CHI, al foglio 219 particella 524 natura T e al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana CHI, al Foglio 37 particella 27 sub.10 natura A4 di 3 vani al piano 1.

- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** registro generale n.2700 registro particolare n.2052 dell'**1/2/2017** a favore del Baco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli il 18/1/1954 per la quota di 1/2 di usufrutto ciascuno, in virtù dell'atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli del 19/1/2017 repertorio n.1924.

Pignoramento su: **intero diritto di usufrutto delle unità immobiliari in Napoli, alla via Francesco Petrarca n. 145, distinte al Catasto Fabbricati alla Sez. CHI al foglio 37 particella 27 sub.10 natura A4 di 3 vani al piano 1 e particella 27 sub. 3 natura A2 di 9,5 vani al piano 2.**

####

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

La data di trasc. pignoramento contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno e quindi per l'intero diritto d'USUFRUTTO è il **1/02/2017**

La data di trac della costituzione di **FONDO PATRIMONIALE** è del **3/6/2013**

La data di trasc. dell'atto di compravendita nella relazione notarile arriva all'atto del notaio Piccini di Napoli che è del **14/06/1947**

L'E.S. procede alla integrazione degli atti mediante le visure catastali e le visure catastali storiche che si riassumono nel modo seguente (allegate).



Si evidenzia che per il terreno vi è un errore nella relazione notarile in merito al numero di particella (che riporta erroneamente p.lla 27), rispetto a quella riportata nell'atto notarile che coincide con quella riportata in catasto.

LOTTO I VISURA - AL 28/09/2017



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2017

Data: 28/09/2017 - Ora: 11:38:29 Fine
Visura n.: T145225 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: CHI Foglio: 37 Particella: 27 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	37	27	3	10		A/2	8	9,5 vani	Totale: 231 m² Totale escluse aree scoperte** : 225 m²	Euro 2.698,49 L. 5.225.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA FRANCESCO PETRARCA n. 145 piano: 2;							
Annotazioni					prot.notifica p.550/91 - passaggi intermedi da esaminare							

INTESTATI

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(8) Usufrutto per 1/2
2				(2) Nuda proprietà per 1/2
3				(2) Nuda proprietà per 1/2
4				(8) Usufrutto per 1/2
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/11/1998 protocollo n. NA0747824 Voltura in atti dal 08/10/2007 Repertorio n. 46394 Rogante: SANTANGELO Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA - AIF (n. 54043.1/2007)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* 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).

LOTTO I VISURA STORICA DELL'IMMOBILE - AL 28/09/2017



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2017

Data: 28/09/2017 - Ora: 11:35:44 Segue
Visura n.: T143173 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: CHI Foglio: 37 Particella: 27 Sub.: 3

INTESTATI

1											(8) Usufrutto per 1/2
2											(2) Nuda proprietà per 1/2
3											(2) Nuda proprietà per 1/2
4											(8) Usufrutto per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CHI	37	27	3	10		A/2	8	9,5 vani	Totale: 231 m² Totale escluse aree scoperte** : 225 m²	Euro 2.698,49 L. 5.225.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA FRANCESCO PETRARCA n. 145 piano: 2;							
Notifica					Partita 1279481 Mod.58 -							
Annotazioni					prot.notifica p.550/91 - passaggi intermedi da esaminare							

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CHI	37	27	3	10		A/2	8	9,5 vani		Euro 2.698,49 L. 5.225.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1998 in atti dal 13/11/1998 (n. 13372.1/1998)
Indirizzo					VIA FRANCESCO PETRARCA n. 145 piano: 2;							
Notifica					Partita 1279481 Mod.58 -							
Annotazioni					prot.notifica p.550/91 - passaggi intermedi da esaminare							



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2017

Data: 28/09/2017 - Ora: 11.35.44 Segue

Visura n.: T143173 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1	CHI	37	27	3	10		A/2	8	9,5 vani		Euro 2.698,49 L. 5.225.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: VIA PETRARCA FRANCESCO n. 145 piano: 2;												
Notifica: -												
Annotazioni: prot.notifica p. 550/91												
Partita: 1067137 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/05/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1	CHI	37	27	3	10		A/2	8	9,5 vani		L. 12.198	VARIAZIONE del 31/05/1991 in atti dal 22/09/1995 CLASSAMENTO LEGGE 154/88 (n. 8235.1/1991)
Indirizzo: VIA PETRARCA FRANCESCO n. 145 piano: 2;												
Notifica: -												
Annotazioni: prot.notifica p. 550/91												
Partita: 1067137 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 11/03/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1	CHI	37	27	3	10		A/2	8	9,5 vani		L. 12.198	AMPLIAMENTO del 11/03/1986 in atti dal 03/08/1987 VCO (n. B1798/1986)
Indirizzo: VIA PETRARCA FRANCESCO n. 145 piano: 2;												
Notifica: -												
Annotazioni: da verificare												
Partita: 1067137 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1	CHI	37	27	3	10		A/2	8	9,5 vani		L. 12.198	Impianto meccanografico del 30/06/1987



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2017

Data: 28/09/2017 - Ora: 11.35.44 Segue

Visura n.: T143173 Pag: 3

Indirizzo:	VIA PETRARCA FRANCESCO n. 145 piano: 2;
Notifica:	-
Annotazioni:	prot.notifica p. 550/91
Partita:	106444
Mod.58:	-

Situazione degli intestati dal 06/11/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(2) Nuda proprietà per 1/2
2			(2) Nuda proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA	RETIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/11/1998 protocollo n. NA0747824 Voltura in atti dal 08/10/2007 Repertorio n.: 46394 Rogante: SANTANGELO Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA - AIF (n. 54043.1/2007)		

Situazione degli intestati dal 06/11/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto per 1/2
2			(8) Usufrutto per 1/2
3			(1) Proprietà per 1/2 fino al 06/11/1998
4			(1) Proprietà per 1/2 fino al 06/11/1998
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1998 protocollo n. 147166 Voltura in atti dal 20/10/2000 Repertorio n.: 46394 Rogante: SANTANGELO Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 39403.1/1998)		

Situazione degli intestati dal 06/11/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto per 1/2 fino al 06/11/1998
2			NUDO PROPRIETARIO PER 1/2 fino al 06/11/1998
3			NUDA PROPRIETARIA PER 1/2 fino al 06/11/1998
4			(8) Usufrutto per 1/2 fino al 06/11/1998
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1998 Trascrizione in atti dal 13/11/1998 Repertorio n.: 46394 Rogante: SANTANGELO SABATIN Sede: NAPOLI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 13372.1/1998)		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/01/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 83/1000 fino al 06/11/1998
2			(1) Proprietà per 167/1000 fino al 06/11/1998
3			(1) Proprietà per 83/1000 fino al 06/11/1998
4			(1) Proprietà per 167/1000 fino al 06/11/1998
5			(1) Proprietà per 500/1000 fino al 06/11/1998
DATI DERIVANTI DA	del 11/01/1978 Voltura in atti dal 03/08/1987 Repertorio n.: 136179 Rogante: NOTAIO OREFICE Sede: NAPOLI Registrazione: UR Sede: NAPOLI Volume: 1BIS n. 274 del 18/01/1978 (n. 2045/1978)		



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2017

Data: 28/09/2017 - Ora: 11.35.45 Fine

Visura n.: T143173 Pag: 4

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 167/1000 fino al 11/01/1978
2			(1) Proprietà per 166/1000 fino al 11/01/1978
3			(1) Proprietà per 167/1000 fino al 11/01/1978
4			(1) Proprietà per 500/1000 fino al 11/01/1978
DATI DERIVANTI DA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* 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).

VISURA STORICA Catasto terreni

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/03/2018

Data: 08/03/2018 - Ora: 10.02.38 Segue

Visura n.: T73015 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 219 Particella: 503

INTESTATI

1										(8) Usufrutto per 1/2
2										(2) Nuda proprietà per 1/2
3										(2) Nuda proprietà per 1/2
4										(8) Usufrutto per 1/2

Situazione dell'Immobile dal 13/11/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	219	503		-	VIGNETO 1	ha are ca 03 08		Dominicale Euro 7,95 L. 15.400	Agrario Euro 3,50 L. 6.776	VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/11/2001 protocollo n. 736304 in atti dal 13/11/2001 (n. 50516.1/1998)
Notifica										
Annotazioni										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 219 particella 504

Situazione dell'Immobile dal 13/11/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	219	503		-	VIGNETO 1	ha are ca 03 08		Dominicale L. 15.400	Agrario L. 6.776	Tipo mappale del 31/12/1998 protocollo n. 40290 in atti dal 13/11/2001 (n. 50516.1/1998)
Notifica										
Annotazioni										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 219 particella 26

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 219 particella 504

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

Segue

Situazione degli intestati dal 31/12/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 06/11/1998
DATI DERIVANTI DA			
del 31/12/1998 protocollo n. 40290 in atti dal 13/11/2001 Registrazione: (n. 50516.1/1998)			

Situazione degli intestati dal 06/11/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto per 1/2
2			(2) Nuda proprietà per 1/2
3			(2) Nuda proprietà per 1/2
4			(8) Usufrutto per 1/2
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1998 protocollo n. NA0050327 Voltura in atti dal 04/02/2016 Repertorio n.: 46394 Rogante: SANTANGELO Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: VENDITA - ISTANZA 50316/16 (n. 9982.1/1998)			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	219	26		-	VIGNETO 1	ha are ca 11 40		Dominicale L. 57.000	Agrario L. 25.080	Impianto meccanografico del 01/06/1966
Notifica										
Partita										

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

Situazione degli intestati dal 08/07/1998

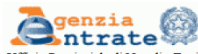
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 31/12/1998
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/1998 Voltura in atti dal 22/10/1999 Repertorio n.: 46161 Rogante: SANTANGELO SABATIN Sede: NAPOLI Registrazione: (n. 6499.3/1998)			

Situazione degli intestati dal 31/12/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 222/1000 fino al 08/07/1998
2			(1) Proprietà per 222/1000 fino al 08/07/1998
3			(1) Proprietà per 222/1000 fino al 08/07/1998
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/12/1992 protocollo n. 569315 in atti dal 31/08/2001 Registrazione: US Sede: NAPOLI Volume: 25 n.: 14823 del 22/06/1993 SUCCESSIONE (n. 6455.1/1996)			

Situazione degli intestati dal 11/01/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 500/1000 fino al 31/12/1992
2			(1) Proprietà per 500/1000 fino al 31/12/1992



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/03/2018

Data: 08/03/2018 - Ora: 10.02.38 Fine

Visura n.: T73015 Pag: 2

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/1978 Voltura in atti dal 27/05/1986 Repertorio n.: 136179 Rogante: OREFICE Sede: NAPOLI Registrazione: UR Sede: NAPOLI n.: 274 del 18/01/1978 (n. 101078)
-------------------	--

Situazione degli intestati dal 18/01/1972

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 111/1000 fino al 11/01/1978
2			(1) Proprietà per 111/1000 fino al 11/01/1978
3			(1) Proprietà per 111/1000 fino al 11/01/1978
4			(1) Proprietà per 667/1000 fino al 11/01/1978
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/01/1972 protocollo n. 569359 in atti dal 31/08/2001 Registrazione: US Sede: NAPOLI Volume: 3366 n.: 4518 del 09/07/1991 SUCCESSIONE (n. 6454.1/1996)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 18/01/1972
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 01/06/1966			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

LOTTO II VISURA - AL 28/09/2017

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2017

Data: 28/09/2017 - Ora: 11.30.40 Fine
Visura n.: T139387 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: CHI Foglio: 37 Particella: 27 Sub.: 10

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CHI	37	27	10	10		A/4	6	3 vani	Totale: 42 m² Totale escluse aree scoperte*: 37 m²	Euro 426,08 L. 825.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA FRANCESCO PETRARCA n. 145 piano: 1;
Annotazioni prot.notifica p.550/91 - passaggi intermedi da esaminare

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto per 1/2
2			(2) Nuda proprietà per 1/2
3			(2) Nuda proprietà per 1/2
4			(8) Usufrutto per 1/2

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/11/1998 protocollo n. NA0747825 Voltura in atti dal 08/10/2007 Repertorio n.: 46394 Rogante: SANTANGELO Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA - AIF (n. 54044.1/2007)

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* 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).

LOTTO II VISURA STORICA PER IMMOBILE -AL 28/09/2017

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2017

Data: 28/09/2017 - Ora: 11.28.54 Segue
Visura n.: T138091 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: CHI Foglio: 37 Particella: 27 Sub.: 10

INTESTATI

1											(8) Usufrutto per 1/2
2											(2) Nuda proprietà per 1/2
3											(2) Nuda proprietà per 1/2
4											(8) Usufrutto per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CHI	37	27	10	10		A/4	6	3 vani	Totale: 42 m² Totale escluse aree scoperte*: 37 m²	Euro 426,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA FRANCESCO PETRARCA n. 145 piano: 1;
Notifica Partita 1279482 Mod.58 -
Annotazioni prot.notifica p.550/91 - passaggi intermedi da esaminare

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CHI	37	27	10	10		A/4	6	3 vani		Euro 426,08 L. 825.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1998 in atti dal 13/11/1998 (n. 13373.1/1998)

Indirizzo VIA FRANCESCO PETRARCA n. 145 piano: 1;
Notifica Partita 1279482 Mod.58 -
Annotazioni prot.notifica p.550/91 - passaggi intermedi da esaminare

Visura storica per immobile

Data: 28/09/2017 - Ora: 11.28.54 Segue

Visura n.: T138091 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/10/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	37	27	10	Cens. Zona	10	A/4	6	3 vani	Catastale	L. 825.000	VARIAZIONE del 21/10/1998 in atti dal 21/10/1998 RETTIFICA CONSISTENZA (n. 21594.2/1998)
Indirizzo - VIA PETRARCA FRANCESCO n. 145 piano: 1.												
Notifica - 79922/1998												
Annotazioni - prot.notifica p.550/91												

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/10/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	37	27	10	Cens. Zona	10	A/4	6	2,5 vani	Catastale	L. 687.500	VARIAZIONE del 21/10/1998 in atti dal 21/10/1998 ERRATA RAPRES. GRAFICA (n. 21594.1/1998)
Indirizzo - VIA PETRARCA FRANCESCO n. 145 piano: 1.												
Notifica -												
Annotazioni - classamento proposto e validato (D.M. 701/94), prot.notifica p.550/91												

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	37	27	10	Cens. Zona	10	A/4	6	2,5 vani	Catastale	L. 687.500	VARIAZIONE del 06/10/1998 in atti dal 06/10/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 20433.1/1998)
Indirizzo - VIA PETRARCA FRANCESCO n. 145 piano: 1.												
Notifica -												
Annotazioni -												

Visura storica per immobile

Data: 28/09/2017 - Ora: 11.28.54 Segue

Visura n.: T138091 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	37	27	10	Cens. Zona	10	A/4	6	3 vani	Catastale	Euro 426.08 L. 825.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo - VIA PETRARCA FRANCESCO n. 145 piano: 1.												
Notifica -												
Annotazioni - prot.notifica p.550/91												

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/05/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	37	27	10	Cens. Zona	10	A/4	6	3 vani	Catastale	L. 1.464	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 31/05/1991 in atti dal 22/09/1995 CLASSAMENTO (n. 8239.1/1991)
Indirizzo - VIA PETRARCA FRANCESCO n. 145 piano: 1.												
Notifica -												
Annotazioni - prot.notifica p.550/91												

Situazione degli intestati dal 06/11/1998

Situazione degli intestati - dal 06/11/1998			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(2) Nuda proprietà per 1/2
2			(2) Nuda proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/11/1998 protocollo n. NA0747825 Voltura in atti dal 08/10/2007 Repertorio n. 46394 Rogante: SANTANGELO Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA - AIF (n. 54044.1/2007)		

Situazione degli intestati dal 06/11/1998

Situazione degli interessi - dal 06/11/1998									
N.		DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1							(8) Usufrutto per 1/2		
2							(8) Usufrutto per 1/2		
3							(1) Proprietà per 1/2 fino al 06/11/1998		
4							(2) Proprietà per 1/2 fino al 06/11/1998		
DATI DERIVANTI DA		[STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1998 protocollo n. 147113 Volture in atti dal 20/10/2000 Repertorio n. 46395 Rogante: SANTANGELO Sede: NAPOLI Registrazione:							

Visura storica per immobile

Data: 28/09/2017 - Ora: 11.28.54 Segue

Visura n.: T138091 Pag: 4

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2017

Situazione degli intestati dal 06/11/1998

Situazione degli immobili dal 06/11/1998									
N°	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1							(8) Usufrutto per 1/2 fino al 06/11/1998		
2							NUDO PROPRIETARIO PER 1/2 fino al 06/11/1998		
3							NUDA PROPRIETARIA PER 1/2 fino al 06/11/1998		
4							(8) Usufrutto per 1/2 fino al 06/11/1998		
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1998 Trascrizione in atti dal 13/11/1998 Repertorio n. 46395 Rogante: SANTANGELO SABATINI Sede: NAPOLI Registrazione: 13373.1/1998									

Situazione degli intestati dal 31/05/1991

Sostituzione degli intestati - dati 31/05/1991									
N°		DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1							(1) Proprietà per 83/1000 fino al 06/11/1998		
2							(1) Proprietà per 167/1000 fino al 06/11/1998		
3							(1) Proprietà per 83/1000 fino al 06/11/1998		
4							(1) Proprietà per 167/1000 fino al 06/11/1998		
5							(1) Proprietà per 500/1000 fino al 06/11/1998		
DATI DERIVANTI DA		SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 31/05/1991 in atti dal 22/09/1995 Registrazione: CLASSAMENTO (n. 8239.1/1991)							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 31/05/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno		Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	P	8239	1991		Cens. Zona	10	A/4	6	3 vani	Catastale	L. 1.464	COSTITUZIONE del 31/05/1991 in atti dal 22/09/1995 (n. 8239.1/1991)
Indirizzo - VIA PETRARCA FRANCESCO n. 145 piano: 1.												
Notifica -												
Annotazioni - prot.notifica p.550/91												

Situazione degli intestati dal 31/05/1991

Situazione degli interessi dal 31/05/1991									
N	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1							(1) Proprietà per 83/1000 fino al 31/05/1991		
2							(1) Proprietà per 167/1000 fino al 31/05/1991		
3							(2) Proprietà per 83/1000 fino al 31/05/1991		
4							(1) Proprietà per 167/1000 fino al 31/05/1991		
5							(1) Proprietà per 500/1000 fino al 31/05/1991		
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/05/1991 in atti dal 22/09/1995 Registrazione: (n. 8239.1/1991)									

LOTTO I SUB. 3 VISURA IPOTECARIA PER IMMOBILE Comune di Napoli (NA)**Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI 1**

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 376281** del: **13/02/2018** Importo addebitato: **6,30 euro**Note individuate: **7**Annotamenti in calce individuati: **2**Comune di:**NAPOLI(NA)**Catasto:**F** Sezione Urbana: **chi** Foglio: **37** Particella: **27** Subalterno: **3**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1		TRASCRIZIONE del 10/11/1998 - Registro Particolare 13372 Registro Generale 20050 Pubblico ufficiale SANTANGELO SABATINO Repertorio 46394 del 06/11/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2		ISCRIZIONE del 10/11/1998 - Registro Particolare 4538 Registro Generale 20052 Pubblico ufficiale SANTANGELO SABATINO Repertorio 46396 del 06/11/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 719 del 15/03/1999 (EROGAZIONE A SALDO) 2 - Comunicazione n. 1440 del 23/05/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/04/2016. Cancellazione totale eseguita in data 30/05/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
3		ISCRIZIONE del 11/05/2006 - Registro Particolare 8223 Registro Generale 20329 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 136300/71 del 27/04/2006 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. 2653 del 12/09/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4		TRASCRIZIONE del 03/06/2013 - Registro Particolare 12797 Registro Generale 16508 Pubblico ufficiale DI PETRILLO ENRICA Repertorio 17405/7962 del 21/05/2013 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Nota disponibile in formato elettronico
5		ISCRIZIONE del 16/10/2013 - Registro Particolare 2984 Registro Generale 28635 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2675 del 09/01/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
6		TRASCRIZIONE del 25/11/2014 - Registro Particolare 21751 Registro Generale 30095 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO LA CORTE DI APPELLO Repertorio 3522 del 07/11/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
7		TRASCRIZIONE del 01/02/2017 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 2700 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 1924 del 19/01/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



LOTTO II SUB. 10 VISURA IPOTECARIA PER IMMOBILE**Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI 1**

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 375073** del: **13/02/2018** Importo addebitato: **6,30 euro**Note individuate: **6**Annotamenti in calce individuati: **1**Comune di: **NAPOLI(NA)**Catasto: **F** Sezione Urbana: **chi** Foglio: **37** Particella: **27** Subalterno: **10**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1		TRASCRIZIONE del 10/11/1998 - Registro Particolare 13373 Registro Generale 20051 Pubblico ufficiale SANTANGELO SABATINO Repertorio 46395 del 06/11/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2		ISCRIZIONE del 11/05/2006 - Registro Particolare 8223 Registro Generale 20329 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 136300/71 del 27/04/2006 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. 2653 del 12/09/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3		TRASCRIZIONE del 03/06/2013 - Registro Particolare 12797 Registro Generale 16508 Pubblico ufficiale DI PETRILLO ENRICA Repertorio 17405/7962 del 21/05/2013 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Nota disponibile in formato elettronico
4		ISCRIZIONE del 24/04/2014 - Registro Particolare 953 Registro Generale 13610 Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO Repertorio 104668/20967 del 18/04/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
5		TRASCRIZIONE del 25/11/2014 - Registro Particolare 21751 Registro Generale 30095 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO LA CORTE DI APPELLO Repertorio 3522 del 07/11/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
6		TRASCRIZIONE del 01/02/2017 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 2700 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 1924 del 19/01/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

n. T 161451 del 28/09/2017

Richiedente TRPLCU

Inizio ispezione 28/09/2017 11:59:00
Tassa versata € 3,60**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 20050

Registro particolare n. 13372

Presentazione n. 83 del 10/11/1998

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 06/11/1998
Notaio SANTANGELO SABATINO
Sede NAPOLI (NA)Numero di repertorio 46394
Codice fiscale SNT STN 36R01 F839 X**Dati relativi alla convenzione**Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 4 Soggetti contro 4

Sezione B - Immobili**Unità negoziale n. 1**Immobile n. 1
Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto TERRENI
Foglio 219 Particella 514 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 75 centiare
Indirizzo VIA PETRARCA N. civico 145**Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:**Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto TERRENI
Foglio 219 Particella 513/A Subalterno -Immobile n. 2
Comune F839 - NAPOLI (NA)**Ispezione telematica**

n. T 161451 del 28/09/2017

Richiedente TRPLCU

Inizio ispezione 28/09/2017 11:59:00
Tassa versata € 3,60**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 20050

Registro particolare n. 13372

Presentazione n. 83 del 10/11/1998

Catasto FABBRICATI
Sezione urbana CHI Foglio 37 Particella 27 Subalterno 3
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 9.5 vani
Indirizzo VIA PETRARCA N. civico 145**Sezione C - Soggetti****A favore**Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome - Nome -
Nato il 17/07/1976 a NAPOLI (NA)
Sesso M Codice fiscale -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
Per la quota di 1/2Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome -
Nato il -
Sesso F
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
Per la quota di 1/2Soggetto n. 3 In qualità di -
Cognome -
Nato il -
Sesso M
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USUFRUTTO
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENISoggetto n. 4 In qualità di -
Cognome -
Nato il -
Sesso F
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USUFRUTTO
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI**Contro**Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome -
Nato il -
Sesso M
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6 In regime di COMUNIONE LEGALE
Con -**Ispezione telematica**

n. T 161451 del 28/09/2017

Richiedente TRPLCU

Inizio ispezione 28/09/2017 11:59:00
Tassa versata € 3,60**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 20050

Registro particolare n. 13372

Presentazione n. 83 del 10/11/1998

Soggetto n. 2 In qualità di -Cognome -
Nato il -
Sesso F
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6 In regime di COMUNIONE LEGALE
Con -Soggetto n. 3 In qualità di -
Cognome -
Nato il -
Sesso F
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3Soggetto n. 4 In qualità di -
Cognome -
Nato il -
Sesso F
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3 In regime di BENE PERSONALE**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

GLI IMMOBILI TRASFERITI SONO COSÌ INDIVIDUATI: L'APPARTAMENTO È POSTO AL SECONDO PIANO, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 4 (QUATTRO), NOTANDOSI CHE L'APPARTAMENTO ESAURISCE L'INTERO PIANO, AVENTE ACCESSO DALLA PORTA A SINISTRA PER CHI GIUNGE SUL PIANEROTTOLO SALENDOSI LE SCALE, COMPOSTO DI 6 (SEI) VANI ED ACCESSORI, TRA I QUALI SONO COMPRESI: A) UN PONTE O PASSERELLA CHE UNISCE L'APPARTAMENTO STESSO AD ALTRI DUE VANI; B) GLI INDICATI DUE VANI UNITI ALL'APPARTAMENTO DALL'RICORDATA PASSERELLA; C) UNA ZONA SCOPERTA ADIBITA A GIARDINO POSTO ALL'IVELLO DEL SECONDO PIANO, ESTESA CIRCA 375 (TRECENTOSETTANTACINQUE) METRI QUADRATI, A CUI SI ACCDE DALLA PASSERELLA INDICATA AL PUNTO "A", PRECISANDOSI CHE TALE ZONA È TUTTA QUELLA SOVRASTANTE IL RESIDUO TERRENO CHE RESTA DI PROPRIETÀ CALDERAZZI, L'APPARTAMENTO ED I DUE VANI ANNESSI A MEZZO DELLA PASSERELLA SONO INDICATI NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI NAPOLI ALLA PARTITA 1067137, ANCORA IN DITTA [REDACTED] SEZ. CHI, FOL 37, P.L. 27, SUB. 3, VIA FRANCESCO PETRARCA 145, P. Z. Z.C. 10, CAT. A/2, CL. 8, VANI 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, LA ZONA DI TERRENO DESTINATA A GIARDINO È, INVECE, RIPORTATA NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI NAPOLI ALLA PARTITA 276527, IN DITTA [REDACTED] FOGLIO 219, TRA LA MAGGIORE CONSISTENZA DELLA PARTICELLA 26, DALLA QUALE RISULTA DISTACCATO GIUSTA TIPO DI FRAZIONAMENTO (APPROVATO DALL'U.T.E. DI NAPOLI IN DATA 17/07/1998 COL NUMERO F-50516), CHE HA GENERATO LA NEO-PARTICELLA 503 (EX 26/A), ESTESA ARE 3,08; TALE FRAZIONAMENTO (DEPOSITATO PRESSO IL COMUNE DI NAPOLI, PER GLI EFFETTI DEL V. COMMA DELL'ART. 18 DELLA LEGGE N. 47/1985), RESTA ALLEGATO IN ORIGINALE A QUEST'ATTO SOTTO LA LETTERA "B". LE PARTI PRECISANO PERÒ CHE IL CITATOTIPO DI FRAZIONAMENTO N. F-50516 È STATO ERRONEAMENTE

Ispezione telematica

n. T 161451 del 28/09/2017

Richiedente TRPLCU

Inizio ispezione 28/09/2017 11:59:00
Tassa versata € 3,60**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 20050

Registro particolare n. 13372

Presentazione n. 83 del 10/11/1998

REDATTO IN QUANTO LA PARTICELLA 503 (EX 26/A) VENDUTA CON QUESTO ATTO, DOVEVA AVERE L'ESTENSIONE DI ARE 3,75 E NON 3,08; IN CONSEGUENZA PRECISANO: --- DI AVER REDATTO UN NUOVO TIPO DI FRAZIONAMENTO CORRETTO, CHE È, PERÒ, ANCORA DEPOSITATO PRESSO IL COMUNE DI NAPOLI PER LA RITUALE APPROVAZIONE: --- CHE IN TALE NUOVO TIPO DI FRAZIONAMENTO LA ZONA DI TERRENO VENDUTA È INDICATA COME PARTICELLA 514 (EX 513/A) ED È ESTESA ARE 3,75; --- CHE QUINDI LA MODESTA MAGGIORE AREA DI CENTIARE 67 (DIFFERENZA FRA ARE 3,08 E ARE 3,75) VIENE GIÀ OGGI VENDUTA AGLIACQUIRENTI, SENZA BISOGNO QUINDI DI ULTERIORI MANIFESTAZIONI DI VOLONTÀ IN TAL SENSO; --- CHE PERTANTO, UNA VOLTA CHE SIA STATO APPROVATO IL NUOVO TIPO DI FRAZIONAMENTO, LA SUA UTILIZZAZIONE AVRA SOLO VALORE FORMALE AI FINI DELLE CONSEGUENTI ANNOTAZIONI CATASTALI, MA NON DOVRA SANCIRE ALCUNA VOLONTÀ DI VENDITA DELL'ULTERIORE PICCOLA ZONA DI TERRENO DI 67 CENTIARE, POICHÉ TALE ZONA È STATA GIÀ VENDUTA CON QUESTO CONTRATTO; --- CHE ONDE EVIDENZIARE LA PICCOLA ULTERIORE ZONA DI CENTIARE 67, SI ALLEGA A QUESTO ATTO SOTTO LA LETTERA "C" UNA DELLE TAVOLE DEL NUOVO FRAZIONAMENTO IN ITINERE DAL QUALE SI RICAVA LA ESATTA CONFIGURAZIONE DELL'INTERO TERRENO VENDUTO, IVI COMPRESI LE ULTERIORI 67 CENTIARE, CONFIGURAZIONE COMPLESSIVA RESA EVIDENTE COMPARANDO LA TAVOLA ALLEGATA SUB "C" CON L'OMOLOGA TAVOLA RICOMPRESA NEL FRAZIONAMENTO ALLEGATO SUB "B". NELLA VENDITA SONO COMPRESI TUTTI I CONNESSI DIRITTI, GLI ACCESSORI, LE ACCESSIONI E LE PERTINENZE, NONCHÉ LA QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO COSÌ COME DETERMINATE DALL'ART. 1117 C.C.; I VENDITORI IN ARGOMENTO ESPRESSAMENTE CONVENGONO CHE RESTA ESCLUSA DALLA VENDITA LA TERRAZZA DI COPERTURA DEL FABBRICATO POICHÉ DI PROPRIETÀ DI TERZI.

DALLO STUDIO DELLE NOTE RELATIVE AGLI ATTI SI RICAVA:

- 1) Nota di Trascrizione dell'atto notarile di compravendita tra vivi del Notaio SANTANGELO SABATINO del 6/11/1998 rep 46394 relativo alle unità Negoziale 1, immobil1 1 e 2 si ricava la seguente descrizione dei beni compravenduti dalla sezione "D" :

Gli immobili trasferiti sono così individuati. L'appartamento è posto al Secondo Piano, distinto con il numero d'interno 4 (quattro), notandosi che l'appartamento esaurisce l'intero piano, avene accesso dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto di 6 (sei) vani ed accessori, fra i quali sono compresi: A) un ponte o passerella che unisce l'appartamento stesso ad altri due vani; B) gli indicati due vani uniti all'appartamento dalla ricordata passerella; C) una zona scoperta adibita a giardino posto al livello del secondo, estesa circa 375 (trecentosettantacinque) metri quadrati, a cui si accede dalla passerella indicata al punto "A", precisandosi che tale zona è tutta quella sovrastante il residuo terreno che resta di proprietà [REDACTED]. L'appartamento ed i due vani annessi a mezzo della passerella sono riportati nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 1067137, ancora in ditta [REDACTED], SEZ. CHI, FOL 37, P.LLA 27, SUB. 3, via Francesco Petrarca 145, P.2, z.c. 10, cat. A/2, cl.8, vani 9.5, R.C.L. 5.225.000. La zona di terreno destinata a giardino è, invece riportata nel N.C.T. del comune di Napoli alla partita 276527, in ditta [REDACTED], FOGLIO 219, tra la maggiore consistenza della particella 26, dalla quale risulta distaccata giusta tipo di frazionamento (approvato dall'U.T.E. di Napoli in data 17/07/1998 col numero F-50516), che ha generato la Neo-Particella 503 (ex 26/A, estesa aree 3.08; tale frazionamento (depositato presso il Comune di Napoli, per gli effetti del V comma dell' art. 18 della Legge n. 47/1985), resta allegato in Originale a quest'atto sotto la lettera "B". Le Parti precisano però che il citato tipo di frazionamento n. F-50516 è stato erroneamente redatto in quanto la particella 503 (ex 26/A) venduta con questo atto, doveva avere l'estensione di are 3.75 e non 3.08; in conseguenza precisano: ---di aver redatto un nuovo tipo di frazionamento corretto, che e, però, ancora depositato presso il Comune di Napoli per la rituale approvazione; --- che in tale nuovo tipo di frazionamento la zona di terreno venduta è indicata come particella 514 (ex 513/a) ed è estesa are 3.75; -- che quindi la modesta maggiore area di centiare 67 (differenza fra are 3.08 e are 3.75) viene già oggi venduta agli acquirenti, senza bisogno quindi di ulteriori manifestazioni di volontà in tal senso; ---che pertanto, una volta che sia stato approvato il nuovo tipo di frazionamento, la sua utilizzazione avrà solo valore formale ai fini delle conseguenti annotazioni catastali, ma non dovrà sancire alcuna volontà di vendita dell'ulteriore piccola zona di terreno di 67 centiare, poiché tale zona è stata già venduta con questo contratto; --che onde evidenziare la piccola ulteriore zona di centiare 67, si allega a questo atto sotto la lettera "C" una delle tavole del nuovo frazionamento in itinere dal quale si ricava la esatta configurazione dell'intero terreno venduto, ivi comprese le ulteriori 67 centiare, configurazione complessiva rezza evidente comparando la tavola allegata sub "C" con l'omologa tavola ricompresa nel frazionamento allegato sub "B". Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 c.c.- i venditori in argomento espressamente convengono che resta esclusa dalla vendita la terrazza di copertura del fabbricato poiché di proprietà di terzi.



STUDIO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

Dall'atto di compravendita del Notaio Sabatino SANTANGELO di Napoli, del 6 novembre 1998 rep.**46394** racc.**12511**, si estrapola il seguente riepilogo :

art. 1. [REDACTED], ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero vendono

a [REDACTED], che acquistano in ragione di ½ ciascuno la nuda proprietà, ed i coniugi [REDACTED], che acquistano l'usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento tra loro, della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato in Napoli alla via Petrarca 145, e precisamente:

---**appartamento** posto al secondo piano, distinto con il numero di interno 4 (quattro), notandosi che l'appartamento esaurisce l'intero piano, avente accesso dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da 6 (sei) vani ed accessori, fra i quali sono compresi

- a) **un ponte o passerella** che unisce l'appartamento stesso ad altri due vani;
- b) **gli indicati due vani**, uniti all'appartamento dalla ricordata passerella;
- c) **una zona scoperta adibita a giardino** posto al livello del secondo piano, estesa circa 375 (trecentosettantacinque) metri quadrati, a cui si accede dalla passerella indicata al punto "a", precisandosi che tale zona è tutta quella sovrastante il residuo terreno che resta di proprietà [REDACTED].

Il tutto nell'insieme confinante:

- Con via Petrarca su cui l'appartamento affaccia;
- Con il viale di accesso ai box;
- Con proprietà di [REDACTED];
- Con monocalera facente parte del fabbricato e con il terrazzo "[REDACTED]"

L'appartamento ed i due vani annessi a mezzo della passerella sono riportati nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 1067137, ancora in ditta "[REDACTED]", Sez. CHI, fol. 37, p.lla 27, sub.3, via Petrarca n. 145, p.2, z.c. 10, cat. A/2, cl. 8, vani 9,5 R.C.L.5.225.000.

La zona di terreno destinata a giardino è, invece, riportata nel N.C.E.T. del Comune di Napoli alla partita 276527, in ditta "[REDACTED]", foglio 219, tra la maggiore consistenza della particella 26, dalla quale risulta distaccata giusta tipo di frazionamento (approvato dall'U.T.E. di Napoli in data 17/07/1998 con il numero F-50516), che ha generato la neo particella 503 (ex 26/a), estesa are 3.08; tale frazionamento (depositato presso il Comune di Napoli, per gli effetti del V comma dell'art.18 della legge 47/1985), resta allegato in originale a quest'atto sotto la lettera "B".

Le Parti precisano però che il citato tipo di frazionamento n. F-50516 è stato erroneamente redatto in quanto la particella 503 (ex 26/A) venduta con questo atto, doveva avere l'estensione di are 3.75 e non 3.08; in conseguenza precisano:

---di aver redatto un nuovo tipo di frazionamento corretto, che e, però, ancora depositato presso il Comune di Napoli per la rituale approvazione;

--- che in tale nuovo tipo di frazionamento la zona di terreno venduta è indicata come particella 514 (ex 513/a) ed è estesa are 3.75;

-- che quindi la modesta maggiore area di centiare 67 (differenza fra are 3.08 e are 3.75) viene già oggi venduta agli acquirenti, senza bisogno quindi di ulteriori manifestazioni di volontà in tal senso;



---che pertanto, una volta che sia stato approvato il nuovo tipo di frazionamento, la sua utilizzazione avrà solo valore formale ai fini delle conseguenti annotazioni catastali, ma non dovrà sancire alcuna volontà di vendita dell'ulteriore piccola zona di terreno di 67 centiare, poiché tale zona è stata già venduta con questo contratto;

--che onde evidenziare la piccola ulteriore zona di centiare 67, si allega a questo atto sotto la lettera "C" una delle tavole del nuovo frazionamento in itinere dal quale si ricava la esatta configurazione dell'intero terreno venduto, ivi comprese le ulteriori 67 centiare, configurazione complessiva ressa evidente comparando la tavola allegata sub "C" con l'omologa tavola ricompresa nel frazionamento allegato sub "B".

Art. 2. *Precisazioni:* Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 c.c.

- i venditori in argomento espressamente convengono che resta esclusa dalla vendita la terrazza di copertura del fabbricato poiché di proprietà di terzi.

Art. 3) *dichiarazioni di cui alla legge 47/85*

i venditori personalmente, o come rappresentati, ai sensi della legge 28.2.1985, n.47, dichiarano che il fabbricato in Napoli alla via Petrarca n. 145e l'immobile oggetto di questo atto che di esso è parte, è stato edificato in virtù della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 31/01/1950 con il n. 45 e n data 2/12/1954 con il n. 844.

I venditori in argomento precisano però:

-che anteriormente al 1967 sono state realizzate nei cespiti stessi opere in assenza della prescritta autorizzazione amministrativa;

-che tali opere sono però sanabili ai sensi della richiamata legge 47/85;

-che in conseguenza hanno inoltrato domanda di concessione in sanatoria al Comune di Napoli in data 3.6.1986 prot. n. 185644, corrispondendo in un'unica soluzione l'intera oblazione dovuta per £ 700.000, giusto versamento sul c.c. n. 255000 con bollettino n.474 in data 06/03/1986 presso l'ufficio Postale di Napoli -Succ.29.

Relativamente al richiamato condono, che unitamente ai bollettini di versamento della sanzione, resta allegato a questo contratto sotto la lettera "B" i venditori precisano:

--a) che trattandosi di immobile insistente su area sottoposta a vincolo ambientale e paesaggistico, ai sensi delle leggi 1497/39 e 431/85, hanno provveduto a richiedere il necessario parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo, giusta istanza presentata al Comune di Napoli in data 5.11.1998, bolletta n.36386.

--b) che non è dovuto nel caso di specie, alcun onere di concessione, assumendo in argomento ogni consequenziale responsabilità;

--c) che qualunque somma a qualsiasi titolo dovuta al Comune di Napoli resta totalmente a carico degli stessi venditori.

I signori [redacted] inoltre, ai sensi dell'art. 18 della legge 28.2.85 n.47, esibiscono il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Napoli in data 23.12.1997 contenete le prescrizioni riguardanti la zona di terreno venduta e dichiarano che, dalla data del rilascio del certificato stesso ad oggi, non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dallo stesso emergenti. Il certificato di destinazione urbanistica resta allegato in originale a questo atto sotto la lettera "B":

[...]

Art.5 Il prezzo convenuto in complessive £... di cui £ ... per usufrutto e £. ... per la nuda proprietà ...



Dall'allegato **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal Comune di Napoli il 23 dicembre 1997 si ricava:

che il terreno censito al Foglio 219 (S.U. Napoli) , p.lla 26,

è soggetto al vigente P.R.G. , con regime della zona "A" (Conservazione), sottozona A/2 (Conservazione dell'edilizia residenziale esistente con integrazione di attrezzature e servizi).

Nella suddetta sottozona ogni intervento edilizio è subordinato alla approvazione dei Piani Particolareggiati di esecuzione. Nelle more dell'approvazione di detti Piani sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché quant'altro previsto dall' art. 25 delle norme di attuazione del predetto PRG, così come approvato con D.M.1829 del 31.03.1972.

Si precisa che l'immobile in oggetto ricade in parte nelle aree oggetto di variante ai sensi della Delibera Consiliare n°381 del 21.11.1995 avente per oggetto "Salvaguardia" al PRG vigente eo sottoposto al regime della zona "n E" (Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio) sottozona "n E a" (Area agricole). A decorrere dalla data della deliberazione Comunale di adozione della suddetta variante e nelle more di approvazione della medesima, si applica l'art. 10 della legge 17.08.1942 n° 1150.

Lo stesso rientra nel perimetro del Centro Edificato, individuato con Delibera Consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Inoltre rientra nel perimetro delle zone vincolate dal D.M.24.01.1953 emesso ai sensi della legge 29.06.1939 n.1497 "Protezione delle Bellezze Naturali" ; rientra nel perimetro delle zone vincolate dal D.M. 28.03.1985 emesso ai sensi della stessa legge 1497/39 in conformità dell'art. 2 del D.M. 21.09.1984 (Decreto Galasso) e richiamate all'art. 1 quinquies della legge 08.08.1985 n. 431 rientra nel perimetro del piano territoriale paesistico "POSILLIPO" approvato con D.M. 14.12.1995 (pubblicato sulla G.U. n°47 del 26/02/1996) in particolare è assoggettato al regime della zona "P.I." (Protezione Integrale". Si precisa che non rientra nella perimetrazione provvisoria del parco regionale dei Campi Flegrei" approvato con D.F.G.R.C. n°5569 del 02.06.1995 e nei parchi e nelle aree protezione Nazionale e regionali.

Dall'atto di **Compravendita del Notaio Sabatino SANTANGELO** di Napoli, del 6 novembre 1998 rep.46395 racc.12512, si estrapola il seguente riepilogo :

art. 1. [REDACTED], ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero vendono

a [REDACTED], che acquistano in ragione di ½ ciascuno la nuda proprietà, ed i coniugi [REDACTED], che acquistano l'usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento tra loro, della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato in Napoli alla via Petrarca 145, e precisamente:

---monocale posto al piano primo dell'edificio, avente accesso autonomo dalla via Petrarca a mezzo di una scala esclusiva (e come tale compresa nella vendita) che conduce ad un terrapieno che assume finzione di ripiano, l'accesso autonomo è posto sul lato destro del fabbricato per chi si pone con le spalle su via Petrarca e più precisamente accanto al locale terraneo oggi adibito a bar, il monocale è composto di una camera, di cucinino e un wc, nonché dai seguenti accessori,

- La parte di terrazzo esattamente antistante il monocale descritto per l'intera lunghezza del terrazzo stesso, fino alla scala;
- la scala di accesso esclusiva;



- un vano sottostante al cucinino ed al wc intercluso dovendosi provvedere alla chiusura dell'attuale accesso attraverso il cortile retrostante l'intero edificio che è e resta di proprietà [redacted]; per accedere a tale vano sottostante, quindi, gli acquirenti dovranno realizzare una scala interna che dal monolocale condurrà al vano stesso; al monolocale inoltre competerà il diritto di aprire una finestra sul cortile retrostante di cui innanzi con carattere di servitù di cui il monolocale costituisce il fondo dominante ed il cortile il fondo servente;
- La striscia di terreno che separa la terrazza di copertura dell' monolocale e dei suoi accessori dalla confinante proprietà del condominio di via Petrarca 149; -
- L'intero coacervo rappresentato dal monolocale e dai suoi accessori confina:
- con proprietà [redacted]
- Con la proprietà del condominio di via Petrarca 149;
- Con il terreno annesso all'edificio;
- Con il cortile retrostante l'edificio;
- Con residua proprietà [redacted];

Il tutto è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 1067137, ancora in ditta "[redacted]", Sez. CHI, fol. 37, p.lla 27, sub.10, via Petrarca n. 145, p.1, z.c. 10, cat. A/4, cl. 6, vani 3, R.C.L. 825.00.

Art. 2. Precisazioni nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 c.c.;

art. 3) dichiarazioni di cui alla legge 47/85

i venditori personalmente, o come rappresentati, ai sensi della legge 28.2.1985, n.47, dichiarano che il fabbricato in Napoli alla via Petrarca n. 145 e l'immobile oggetto di questo atto che di esso è parte, è stato edificato in virtù della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 31/01/1950 con il n. 45 e n data 2/12/1954 con il n. 844.

I venditori in argomento precisano però:

- che anteriormente al 1967 sono state realizzate nei cespiti stessi opere in assenza della prescritta autorizzazione amministrativa;
- che tali opere sono però sanabili ai sensi della richiamata legge 47/85;
- che in conseguenza hanno inoltrato domanda di concessione in sanatoria al Comune di Napoli in data 3.6.1986 prot. n. 185644, corrispondendo in un'unica soluzione l'intera oblazione dovuta per £ 700.000, giusto versamento sul c.c. n. 255000 con bollettino n.474 in data 06/03/1986 presso l'ufficio Postale di Napoli -Succ.29.

Relativamente al richiamato condono, che unitamente ai bollettini di versamento della sanzione, resta allegato a questo contratto sotto la lettera "B" i venditori precisano:

--a) che trattandosi di immobile insistente su area sottoposta a vincolo ambientale e paesaggistico, ai sensi delle leggi 1497/39 e 431/85, hanno provveduto a richiedere il necessario parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo, giusta istanza presentata al Comune di Napoli in data 5.11.1998, bolletta n.36386.

--b) che non è dovuto nel caso di specie, alcun onere di concessione, assumendo in argomento ogni consequenziale responsabilità;

--c) che qualunque somma a qualsiasi titolo dovuta al Comune di Napoli resta totalmente a carico degli stessi venditori. [...]

Art.5 Il prezzo convenuto in complessive £... di cui £ ... per usufrutto e £. ... per la nuda proprietà ...



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 del 1/02/17 r.p. 2052 e R.G. 2700 rep. 1924 del 19/01/2017 emesso dalla CORTE DI APPELLO DI NAPOLI a favore della **BANCO DI NAPOLI** a carico dei sig. [REDACTED] e [REDACTED] sono relativi al: **DIRITTO DI USUFRUTTO DI TITOLARITA' DEI MEDESIMI, NELLA MISURA DEL 50% CIASCUNO, SUGLI IMMOBILI** confluenti nella procedura R.G.E. n. 66/2017

L'E.S. precisa che i Diritti Pignorati riguardano:

INTERO DIRITTO DI USUFRUTTO DI TITOLARITA' NELLA MISURA DEL 50% CIASCUNO (Titolarità di Usufrutto) sugli immobili siti nel Comune di Napoli alla via Petrarca 145 e censiti al catasto fabbricati alla sez.:

CHI; F.37; p.lla 27; sub. 3 cat. A/2 cl.8 vani 9,5

Catasto Terreni F.219 sub 26/A

CHI; F.37; p.lla 27; sub. 10 cat. A/4 cl 6 vani 3

CAPITOLO II DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI (accesso)*QUESITO n.2: elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*

- SOPRALLUOGO del 14/11/17

Come da appuntamento recatami sui luoghi di causa ho ritrovato il sig. [REDACTED] ed il dott. Paolo Buffardi.

Il signore [REDACTED] acconsente a fare visionare l'immobile oggetto di causa ed acconsente a far effettuare un attento rilievo metrico e fotografico dello stesso e del complesso di cui è parte.

L'immobile nel suo insieme può essere stimato in uno stato di manutenzione complessivamente OTTIMA, comprensiva del giardino di mq. 370 oltre la casa di mq. 189. Oltre il piano inferiore.

Attualmente lo stesso è occupato dal sig. [REDACTED] e la sig. [REDACTED] che dichiarano di essere in regola con le rate condominiali.

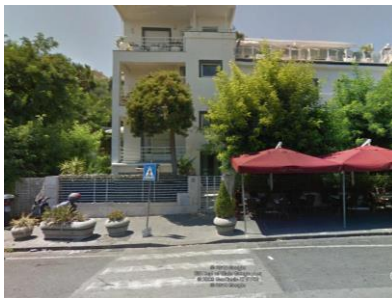


DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DI CUI E' PARTE IL BENE

Il complesso immobiliare di cui sono parte gli immobili in oggetto è costituito da un tessuto di edilizia di particolar pregio, nel caso specifico gli immobili fanno parte di una palazzina bianca di modeste dimensioni caratterizzata da un piano terra, un primo piano ed un secondo piano.

L'appartamento più grande risulta sito al piano 2.

L'appartamento più piccolo risulta al piano 1 (con accesso autonomo da strada)



Vista ingresso edificio



area scoperta pertinenziale



Vista ingresso appartamento sub.10

DESCRIZIONE DEGLI APPARTAMENTI

LOTTO I

L'appartamento in oggetto, contraddistinto dal sub.3 riportato in catasto come avente vani 9,5 è composto da:

6 vani, 1 cucina, 7 disimpegni. Quest'ultimi, uno è l'ingresso, uno è il corridoio, due sono gli antibagni, due sono i bagni, ed uno è un locale di modeste dimensioni, caratterizzato da una particolare paretina vetrata, che risulta collegato, con funzioni differenti negli anni, agli altri ambienti. L'appartamento con interno 4, ha accesso dalla porta posta frontalmente le scale e dalla porta secondaria posta a sinistra salendo.

L'unità occupa tutto il piano dell'edificio, ed è composto da sei vani oltre accessori (pari a un totale di 9,5 catastali) e da una passerella che si collega ai due vani sottostanti destinata a soggiorno/cucina, oltre ad una zona scoperta pertinenziale, dettagliatamente descritta nell'atto di provenienza, destinata a area scoperta / giardino attrezzato.



Il giardino al livello del secondo piano è di (trecentosettantacinque) mq. 375 ed è tutta la zona sovrastante il terreno che resta di proprietà [REDACTED]

Il tutto confinante:

- Con via Petrarca su cui l'appartamento affaccia;
- Con il viale di accesso ai box;
- Con proprietà di [REDACTED]
- Con monocamera e con il terrazzo "[REDACTED]"

Allo stato attuale, l'appartamento ha subito alcune modifiche interne dovute a diversi interventi di ristrutturazione succedutesi nel corso del tempo ed ad una ultima ristrutturazione recente.

Al termine di tali interventi di rinnovamento, si ha che il lato destro guardando l'ingresso, si presenta in buono stato, il lato sinistro si trova in ottimo stato poiché risulta di recente rifacimento ed al suo interno sono state riportate delle modifiche relativamente alla distribuzione dei vani con l'annessione al salone del vano sottostante destinato a cucina il quale viene descritto nell'atto di compravendita nel modo che segue:

---appartamento posto al secondo piano, distinto con il numero di interno 4 (quattro), notandosi che l'appartamento esaurisce l'intero piano, avente accesso dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da 6 (sei) vani ed accessori, fra i quali sono compresi

- d) **un ponte** o passerella che unisce l'appartamento stesso ad altri due vani;
- e) **gli indicati due vani**, uniti all'appartamento dalla ricordata passerella;
- f) **una zona scoperta adibita a giardino** posto al livello del secondo piano, estesa circa 375 (trecentosettantacinque) metri quadrati, a cui si accede dalla passerella indicata al punto "a", precisandosi che tale zona è tutta quella sovrastante il residuo terreno che resta di proprietà [REDACTED]

Il tutto nell'insieme confinante:

- Con via Petrarca su cui l'appartamento affaccia;
- Con il viale di accesso ai box;
- Con proprietà di [REDACTED];
- Con monocamera facente parte del fabbricato e con il terrazzo [REDACTED];

L'appartamento ed i due vani annessi a mezzo della passerella sono riportati nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 1067137, ancora in ditta "[REDACTED]", Sez. CHI, fol. 37, p.lla 27, sub.3, via Petrarca n. 145, p.2, z.c. 10, cat. A/2, cl. 8, vani 9,5 R.C.L.5.225.000.

La zona di terreno destinata a giardino è, invece, riportata nel N.C.E.T. del Comune di Napoli alla partita 276527, in ditta [REDACTED]", foglio 219, tra la maggiore consistenza della particella 26, dalla quale risulta distaccata giusta tipo di frazionamento, che ha generato la particella 514 (ex 513/a) ed è estesa are 3.75;



L'E.S. precisa che ulteriori descrizioni dell'appartamento, della sua distribuzione interna nonché del suo stato di manutenzione, non sono da ritenersi rilevanti poiché è stato pignorato e quindi risulta da stimare e soltanto la Titolarità del **USUFRUTTO VITALIZIO** dell'immobile, e lo stato dello stesso può e sicuramente risulterà variabile negli anni, anche in conseguenze della necessaria manutenzione costante (vedi giardino, appartamento a contatto col giardino ecc.).

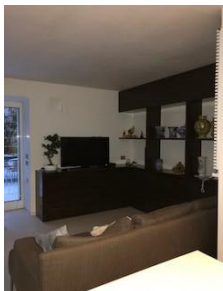


Bagni - corridoio con armadio a muro - camera da letto



Ingresso salone

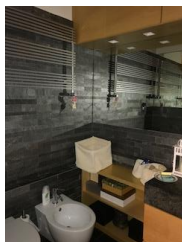
salotto



Cucina /soggiorno

Spazio esterno

Lato destro della abitazione:



salotto

bagni

Camera da letto



LOTTO II

L'unità contraddistinta catastalmente dal **“sub. 3”** categoria **“A/4”**, ha accesso indipendente ed autonomo mediante un cancello posto sulla strada a destra del bar per chi guarda da via Petrarca e che consente esclusivamente l'accesso a tale proprietà mediante una scala e quindi il terrazzo antistante a livello (riportato in planimetria e computato nella sup. catastale) di pertinenza esclusiva di tale unità. Questa è composta da un ampio locale soggiorno con una scala interna che conduce a due zone caratterizzate da piani di calpestio sfalsati tra loro, una zona sottostante ed a una zona sovrastante. La zona sottostante, come riportato nell'atto di compravendita risulta priva di aperture, e per prendere aria e luce non è separata dal più ampio locale da muratura, inoltre risulta soppalcata.

Nella zona sottostante vi è un bagnetto e il un cucinino, nella zona sovrastane si trova la zona notte e/o la eventuale zona ufficio.

Nell'atto di compravendita, tale “Unità” viene descritta nel modo seguente:

---monolocale posto al piano primo dell'edificio, avente accesso autonomo dalla via Petrarca a mezzo di una scala esclusiva (e come tale compresa nella vendita) che conduce ad un terrapieno che assume finzione di ripiano, l'accesso autonomo è posto sul lato destro del fabbricato per chi si pone con le spalle su via Petrarca e più precisamente accanto al locale terraneo oggi adibito a bar, il monolocale è composto di una camera, di cucinino e un wc, nonché dai seguenti accessori,

- *La parte di terrazzo esattamente antistante il monolocale descritto per l'intera lunghezza del terrazzo stesso, fino alla scala;*
- *la scala di accesso esclusiva;*
- *un vano sottostante al cucinino ed al wc intercluso dovendosi provvedere alla chiusura dell' attuale accesso attraverso il cortile retrostante l'intero edificio che è e resta di proprietà [REDACTED]; per accedere a tale vano sottostante, quindi, gli acquirenti dovranno realizzare una scala interna che dal monolocale condurrà al vano stesso; al monolocale inoltre competerà il diritto di aprire una finestra sul cortile retrostante di cui innanzi con carattere di servitù di cui il monolocale costituisce il fondo dominante ed il cortile il fondo servente;*
- *La striscia di terreno che separa la terrazza di copertura del monolocale e dei suoi accessori dalla confinante proprietà del condominio di via Petrarca149; -*
- *L'intero coacervo rappresentato dal monolocale e dai suoi accessori confina:*
- *Con proprietà [REDACTED]*
- *Con la proprietà del condominio di via Petrarca 149;*
- *Con il terreno annesso all'edificio;*
- *Con il cortile retrostante l'edificio;*
- *Con residua proprietà [REDACTED]*



Il tutto è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 1067137, ancora in ditta “[REDACTED]”, Sez. CHI, fol. 37, p.lla 27, sub.10, via Petrarca n. 145, p.1, z.c. 10, cat. A/4, cl. 6, vani 3, R.C.L. 825.00.

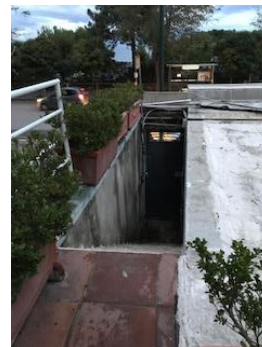
Art. 2. Precisazioni nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 c.c.;



APPARTAMENTINO sito sotto l'appartamento principale
Si sviluppa su tre livelli sfalsati tra loro (presenta macchie di umidità)



Spazio esterno



LOTTO I sub.3

La superficie dell'appartamento viene calcolata sommando la superficie del appartamento pari a mq.225 +2 balconi e l'area scoperta pertinenziale = 231 mq.

La superficie dell'appartamento 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, il tutto ragguagliato con adeguati coefficienti correttivi.

Il tutto, viene considerato come automaticamente censito in catasto, ed attualmente riportato come avente una superficie pari a **SUP TOT. mq. 231**

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.

La superficie viene riportata escluse le aree esterne pertinenziali.)

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

LOTTO II sub.10

La superficie dell'appartamento viene calcolata sommando la superficie del appartamento pari a mq. 37

La superficie dell'appartamento 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, il tutto ragguagliato con adeguati coefficienti correttivi.

Il tutto, viene considerato come automaticamente censito in catasto, ed attualmente riportato come avente una superficie pari a **SUP TOT. mq. 42**

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.

La superficie viene riportata escluse le aree esterne pertinenziali.)

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



CAPITOLO III IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati presso il Catasto Urbano, Comune di Napoli (il terreno pur avendo dati catastali autonomi non riportati nel pignoramento, risulta però pertinenziale all'appartamento contraddistinto dal sub. 3)

LOTTO I sub. 3

-Catasto Fabbricati comune di Napoli **Sez. CHI; F.37; p.lla 27; sub.3 Cat. A/2**
Abitazione sita in via Petrarca n.145. (annesso terreno CHI,F.37, p.lla 27)

La planimetria catastale presentava delle piccole DIFFERENZE rispetto allo stato dei luoghi sia per la distribuzione interna che per la presenza di differenti porte di ingresso e dell'unione del locale seminterrato con l'appartamento mediante la passerella menzionata nell'atto. Stante il pignoramento riferito solo alla titolarità dell'USUFRUTTO, la planimetria non è stata aggiornata

LOTTO II sub. 10

- Catasto Fabbricati comune di Napoli **Sez. CHI; F.37; p.lla 27; sub.10 Cat. A/4**
Abitazione sita in via Petrarca n.145.

La planimetria catastale presentava delle piccole DIFFERENZE rispetto allo stato dei luoghi sia per la distribuzione interna che per la presenza di una differente divisione dei piani di calpestio mediante piani sfalsati. Tenuto conto che il pignoramento è riferito solo alla titolarità dell'USUFRUTTO, la planimetria non è stata aggiornata.

CAPITOLO IV SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

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

LOTTO I sub. 3

"Pignoramento su: intero diritto di usufrutto delle unità immobiliari in Napoli, alla via Francesco Petrarca n. 145, distinte al Catasto Fabbricati alla Sez. CHI foglio 37 particella 27 sub. 3 natura A2 di 9,5 vani al piano 2."



DIRITTO DI TITOLAREITA' SU USUFRUTTO VITALIZIO nella misura del 50% ciascuno in diritto di separazione dei beni, della Proprietà appartenente a [REDACTED], proprietari per ½ ciascuno.

L'unità abitativa sita a via Petrarca 145, risulta posta al P.II. sez. CHI , F.137, p.lla27, sub.3, cat A/2 di vani catastali 9,5 confinante:

- Con via Petrarca su cui l'appartamento affaccia;
- Con il viale di accesso ai box;
- Con proprietà di [REDACTED];
- Con monocamera facente parte del fabbricato e con il terrazzo [REDACTED]

LOTTO II sub. 10

"Pignoramento su: intero diritto di usufrutto delle unità immobiliari in Napoli, alla via Francesco Petrarca n. 145, distinta al Catasto Fabbricati alla Sez CHI foglio 37 particella 27 sub. 10 natura A4 di 3 vani al piano 1"

DIRITTO DI TITOLAREITA' DI USUFRUTTO VITALIZIO nella misura del 50% ciascuno in diritto di separazione dei beni, della Proprietà appartenente a [REDACTED], proprietari per ½ ciascuno.

L'unità abitativa sita a via Petrarca 145, risulta posta al P.I. sez. CHI , F. 37, p.lla 27, sub.10 , cat. A/4 di vani catastali 3 confinante:

- Con proprietà [REDACTED]
- Con la proprietà del condominio di via Petrarca 149;
- Con il terreno annesso all'edificio;
- Con il cortile retrostante l'edificio;
- Con residua proprietà [REDACTED]
-

CAPITOLO V PASSAGGI DI PROPRIETA'

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

L'unità immobiliare in Napoli alla via Petrarca n.145, distinta al Catasto F. alla Sez. CHI, f.37, p.lla 27, sub.10, natura A4 di 3 vani, è pervenuta ai signori [REDACTED] (1976) ed [REDACTED] (1978) per la quota di ½ di nuda proprietà ciascuno e ai signori [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) per la QUOTA DI ½ di USUFRUTTO ciascuno in regime di separazione dei beni, dai sig. [REDACTED] e [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale per la quota di 1/6 di proprietà ciascuno e dalle signore [REDACTED] quale bene personale per la quota di 1/3 di proprietà ciascuna, con atto di compravendita notar Sabatino Santangelo di Napoli del 6/11/1998 rep. n.46395, tras. Conservatoria dei R.R. I.I.di Napoli 1 il 10/11/1998 nn. 20051 r. g. e 13373 r. p.



Le unità immobiliari in Napoli alla via Petrarca n.145, distinte al Catasto T. al f.219 p.lla 514 (ex 514/A) natura T di are 3,75 e al Catasto f. alla Sez. Urb. CHI, f. 37 p.lla 27 sub.3 natura A2 di 9,5 vani, sono pervenute ai signori [REDACTED] ed [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà ciascuno ed ai signori [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) per la quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto ciascuno in regime di separazione di beni, dai signori [REDACTED] e [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale per la quota di $\frac{1}{6}$ di proprietà ciascuno e dalle signore [REDACTED] e [REDACTED] quale bene personale per la quota di $\frac{1}{3}$ di proprietà ciascuna, con l'atto di compravendita per notar Sabatino Santangelo di Napoli del 6/11/98 rep. n.46394, tras. Conservatoria dei R.R. I.I. di Napoli 1 il 10/11/98 ai nn.20050 r.g. e 13372 r.p.

Nei titoli relativi alle compravendite sopra descritte, i venditori hanno dichiarato di essere divenuti titolari dei cespiti alienati in virtù dei seguenti titoli:

-atto del notaio Piccini di Napoli in data 14/6/1947 (tras. il 19/7/1947 ai n. 13601), con il quale il sig. [REDACTED] ha acquistato il suolo su cui insiste l'intero fabbricato in oggetto;

-atto del notaio Cuoghi di Modena in data 19/7/1947 (tras. il 26/8/1947 ai nn. 18129/13723), con il quale il signor [REDACTED] ha alienato alla moglie [REDACTED] la quota paria d $\frac{1}{2}$ dell'indicato terreno; - edificazione del fabbricato in virtù delle **L.E. rilasciate dal Comune di Napoli in data 3/1/50 con il n. 45 ed in data 2/12/1954 con il n. 844;**

- successione del signor [REDACTED], apertasi [REDACTED] in data [REDACTED], regolata da testamento olografo del 30/12/1967 pubb. con verbale notaio Pirolo di Napoli in data 25/2/72 alla quale furono chiamate quali uniche eredi le 3 figlie [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; la successione denunciata a Napoli il 16/2/72 al n.1739 del vol.2095 e succ. integrazione in data 9/7/91 al n.5418 del vol.3366, nonché tras. il 21/9/72 ai nn.44476/32712 ed il 21/7/1993 ai nn. 15049/10435;

CAPITOLO VI REGOLARITA' DEL BENE

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

L'E.S., precisa che le istanze di condono presentate, non sono state completate in merito alla presentazione di autocertificazione e pertanto non risultano ancora condonati.

L'E.S., presa visione del P.R.G. del comune di Napoli e della sua cartografia estrapola che l'edificio, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, risulta ricadere in **Zona "A" "CONSERVAZIONE "** sottozona A/2 (***Conservazione dell'edilizia residenziale esistente con integrazione di attrezzature e servizi***).





CAPITOLO VII STATO DI POSSESSO*QUESTO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

Gli immobili attualmente sono occupati dagli USUFRUTTUARI.

CAPITOLO VII VINCOLI ONERI GRAVANTI SUL BENE*QUESTO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

I beni in oggetto sono gravati da vincoli L. 1497 “**Protezione delle Bellezze Naturali**” (Decreto Galasso) 431 rientra nel perimetro del **piano territoriale paesistico “POSILLIPO” “P.I.” “Protezione Integrale”**. (vedi il già riportato dettagliatamente ed allegato Certificato di Destinazione Urbanistica).

CAPITOLO IX VERIFICA SE SU SUOLO DEMANIALE*QUESTO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.*

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

CAPITOLO X VERIFICA PESI ED ONERI*QUESTO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

Esistono solo oneri condominiali, di gestione ordinaria.

CAPITOLO XI SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE*QUESTO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*

Il bene non presenta rate condominiali arretrate (dichiarazione dagli Usufruttuari)

CAPITOLO XII VALUTAZIONE USUFRUTTO*QUESTO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano pignorati per :

il **diritto di USUFRUTTO di titolarità** dei signori [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) nella misura del 50% ciascuno, come si ricava dall' atto di pignoramento immobiliare.

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

I signori [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] sono proprietari del **diritto di USUFRUTTO di titolarità** nella misura del 50% ciascuno, come da atto di pignoramento immobiliare.

Dall' Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio, risulta che gli stessi sono coniugati il 3 maggio 1975, e vi sono le seguenti annotazioni:

-**29/04/1985** atto notaio Schettino con cui gli sposi hanno scelto il Regime Patrimoniale di Separazione dei Beni
-**21/05/2013** atto notaio Enrica Di Petillo stipulato - Costituzione di Fondo Patrimoniale **Annotata il 20/6/13**



CAPITOLO XIV PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

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

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

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

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

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

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

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

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

Criteri di valutazione

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

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

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

Per tale motivo, questo metodo non si addice all'area in oggetto, tale valore infatti cambia notevolmente in funzione della appartenenza dell'unità abitativa ad un edificio facente parte del tessuto di edilizia minore che si trova in zona, oppure al contrario se appartenente ad un parco, ed in funzione delle



caratteristiche del parco stesso quali, le sue caratteristiche edilizie, la presenza di servizio di guardiania, il suo grado di manutenzione se si tratta di un parco ben tenuto o meno se risulta privo di rifiniture e privo di viali di accesso, di aree esterne a verde ed ad aiuole ecc. ecc.

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

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

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

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

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

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

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



Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'immobile si sono tenuti in debita considerazione i seguenti fattori: la particolare tipologia dell'unità immobiliare. Si è quindi tenuto conto delle caratteristiche tipologiche proprie degli immobili, del piano, e primo piano con area esterna pertinenziale, della categoria catastale (A/2 abitazioni di tipo civile ed A/4 abitazioni di tipo popolare), del tipo di rifiniture di cui sono dotati, dello stato di manutenzione in cui attualmente si trovano.

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

Per la determinazione di tali valori sono state svolte accurate e dettagliate indagini presso privati e presso primarie aziende immobiliari operanti nel settore con particolare attenzione a quelle operanti in prossimità della zona in cui è situato l'immobile ed ai valori "obiettivi" riportati presso il listino della Borsa Immobiliare BIM (2015 con decrescenza nel 2016) e i valori OMI riportati dalla Agenzia delle Entrate.

M1 • POSILLIPO									
Superficie (in kmq) 5,17 • densità abitativa (per kmq) 4379									
Tipologie	ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI		
Area Microzone BIN	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	
	7000	13,00	3800	14,00	4000	18,00	n.d.	n.d.	
Via Profilo (parte bassa) Largo S. Giacomo	6000	12,00	4800	12,00	3500	15,00	n.d.	n.d.	
Via Profilo (parte alta) Largo S. Giacomo	6000	13,00	5300	13,00	4800	20,00	n.d.	n.d.	
Via Manzoni (nord - est) P.zza S. Luigi	5300	11,00	4800	12,00	3500	18,00	n.d.	n.d.	
Via Manzoni (nord - est) P.zza S. Luigi	5300	11,00	5300	13,00	3800	20,00	n.d.	n.d.	
	3000	8,00	3800	11,00	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	

LISTINO UFFICIALE Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli - 2° 2015

vedi pag. 52 - 53

Criteri di lettura
Tipologie di riferimento:
 • Appartamento con destinazione di civile abitazione, mediamente ristrutturato posto ad un piano intermedio, con superficie coperta di mq. 100 circa, non arredato, Classe Energetica G;
 • Box con superficie di mq. 15 circa;
 • Negozio con superficie di mq. 30 circa, Classe Energetica G;
 • Capannone con superficie coperta di mq. 1000 circa, Classe Energetica G.



M1 • POSILLIPO									
Superficie (in kmq) 5,17 • densità abitativa (per kmq) 4379									
Tipologie	Stato conservazione	Valore Mercato (€mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€mq a mese)	Superficie (L/N)				
Abitazioni civili	NORMALE	3500	3400	L	5,1	12,1	N		
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2500	3900	L	5,4	9,7	N		
Abitazioni signori	NORMALE	5000	7600	L	11,3	17,1	N		
Box	NORMALE	2500	4000	L	5,9	13,3	N		
Posti auto coperti	NORMALE	1500	2300	L	5,2	7,8	L		
Posti auto scoperti	NORMALE	1100	1600	L	3,7	5,5	L		
Ville e Villini	NORMALE	4800	7000	L	11,5	17,5	N		

BIN 2015, 2016 e 2017 per una comparazione anche dell'andamento del mercato

M1 • POSILLIPO									
Superficie (in kmq) 5,17 • densità abitativa (per kmq) 4379									
Tipologie	ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI		
Area Microzone BIN	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	
	7000	13,00	4500	10,00	4000	18,00	n.d.	n.d.	
Via Profilo (parte bassa) Largo S. Giacomo	6000	12,00	3900	9,00	3500	15,00	n.d.	n.d.	
Via Profilo (parte alta) Largo S. Giacomo	6600	13,00	4300	11,00	5700	20,00	n.d.	n.d.	
Via Manzoni (nord - est) P.zza S. Luigi	5000	11,00	3800	10,00	3500	18,00	n.d.	n.d.	
Via Manzoni (nord - est) P.zza S. Luigi	5300	11,00	4300	11,00	4200	25,00	n.d.	n.d.	
	3000	8,00	3500	10,00	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	

LISTINO UFFICIALE Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli - 2° 2014

vedi pag. 52 - 53

M1 • POSILLIPO									
Superficie (in kmq) 5,17 • densità abitativa (per kmq) 4379									
RESIDENZIALE	ABITAZIONI		BOX		COMMERCIALE		NEGOZI		CAPANNONI
Area Microzone BIN	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.	V.L.U.	V.M.U.
	7000	13,00	4500	10,00			4000	18,00	n.d.
Via Profilo (parte bassa) Largo S. Giacomo	6000	12,00	3900	9,00			5700	30,00	n.d.
Via Profilo (parte alta) Largo S. Giacomo	6600	13,00	4500	11,00			3500	20,00	n.d.
Via Manzoni (nord - est) P.zza S. Luigi	5000	11,00	3800	10,00			n.d.	n.d.	n.d.
Via Manzoni (nord - est) P.zza S. Luigi	5300	11,00	4500	11,00					
	3000	8,00	3500	10,00					

LISTINO UFFICIALE - 1° 2017
 Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli

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

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

“Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per “vizi” del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”

L’art. 173 bis dis. at. recita:

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

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

L’E.S., presa visione degli articoli citati precisa che ha rilevato la presenza di opere abusive nell’immobile di stima e per tali abusi risulta già presentata istanza di condono. Si segnala che l’area esterna pertinenziale non risulta ancora frazionata rispetto alla proprietà limitrofa di proprietà di terzi.

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

- riduzione da calcolarsi pari al massimo applicabile cioè **20%** del valore stimato.

PERVENENDO ALLA SEGUENTE STIMA INIZIALE DEL BENE

Superficie commerciale complessiva pari a quella calpestabile data dalla somma

di S.r.+ S.n.r. superficie residenziale più superficie non residenziale

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



LOTTO I appartamento cat.A /2con SUP. TOT. MQ.231

La stima al mq. individuata per l'area varia tra €/mq. 6.600,00 e €/mq. 5.400,00
 Tra questo "range" di valore individuato per l'area, considerato che l'immobile fa parte di edilizia di pregio e prese in considerazione le sue specifiche caratteristiche edilizie- tipologiche si stima aver un valore di €/mq 6.000,00
 per una Stima Totale del bene pari a € 1.386.000,00

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

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

Tabella per adeguamenti e correzioni della stima

STIMA INIZIALE	€	1.386.000,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 20%	€	277.200,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica	€	00,00
Riduzioni per spese relative a lavori di manutenzione (non sono previsti gli interventi di rimozione)	€	00,00
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	€	1.108.800,00

PREZZO DI STIMA del bene (con tutte le sue pertinenze)

decurtato delle correzioni legge 132/2015 di cui alla tabella precedente ed arrotondato per la facilitazione dei calcoli. € **1.100.000,00**

Arrotondato a (unmilione centomila,00) € **1.100.000,00**

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'	
Interesse Legale Vigente: 0,30%	
Valore della Piena Proprietà €	1100000,00
☒ Usufrutto Vitalizio	Età: 64
☐ Usufrutto a Termine	Durata:
Usufrutto Vitalizio	
Valore della piena proprietà	€ 1.100.000,00
Età dell'usufruttuario	64 anni
Tasso di interesse legale	0,30%
Coefficiente moltiplicatore	160
Valore dell'usufrutto	€ 528.000,00
Valore della nuda proprietà	€ 572.000,00

Dal calcolo dell' **USUFRUTTO** vitalizio per un età di anni 64, su un valore dell'immobile pari ad € 1.100.000,00 il valore dell'USUFRUTTO è € **572.000,00**
Dico (Euro Cinquecentosettantaduemila,00)



LOTTO II appartamento cat. A/4 con SUP. TOT. MQ.42

La stima al mq. individuata per l'area varia tra €/mq. 6.000,00 e €/mq. 3.600,00
 Tra questo "range" di valore individuato per l'area, considerato che l'immobile fa parte di un contesto caratterizzato da edilizia di pregio anche se con categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) e quindi appartenente alla categoria di edilizia economica popolare, prese in considerazione le sue specifiche particolari caratteristiche edilizie- tipologiche, si stima aver un valore di €/mq 4.800,00
 per una Stima Totale del bene pari a € 201.600,00

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	€	201.600,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 20%	€	40.320,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica	€	00,00
Riduzioni per spese relative a lavori di manutenzione (non sono previsti gli interventi di rimozione)	€	00,00
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	€	161.280,00

PREZZO DI STIMA del bene (con tutte le sue pertinenze)

decurtato delle correzioni legge 132/2015 di cui alla tabella precedente ed arrotondato per facilitazione di calcoli. **€ 161.000,00 (centosessantunomila,00)**

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'

Interesse Legale Vigente: 0,30%

Valore della Piena Proprietà € 161000,00

☒ **Usufrutto Vitalizio** Età: 64
☐ **Usufrutto a Termine** Durata:

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà	€ 161.000,00
Età dell'usufruttuario	64 anni
Tasso di interesse legale	0,30%
Coefficiente moltiplicatore	160
 Valore dell'usufrutto	 € 77.280,00
Valore della nuda proprietà	€ 83.720,00

Dal calcolo dell' **USUFRUTTO** vitalizio per un età di anni 64, su un valore dell'immobile pari ad €161.000,00 il valore dell'USUFRUTTO è **€77.280,00**
Dico (euro settntasettemiladuecentottnta,00)



CONCLUDENDO:

Il calcolo dell' USUFRUTTO VITALIZIO e della nuda proprietà possono essere determinati con due diverse modalità (vedi schede allegate):

- Si calcola il valore dell' usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,30%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.
- Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà.

LOTTO I appartamento cat.A/2 con SUP. TOT. MQ.231

La stima al mq. individuata è €/mq 6.000,00

per una Stima Totale del bene pari a € 1.386.000,00

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

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

Dalla tabella per adeguamenti e correzioni della stima (tra cui l'istituzione del

FONDO PATRIMONIALE con atto del notaio Enrica Petrillo del **21/05/2013**

Si fa presente che finché non si vanifica il fondo patrimoniale, i frutti dell'USUFRUTTO sono nulli poiché ricadono nel fondo Patrimoniale)

STIMA FINALE	€	1.108.800,00
---------------------	----------	---------------------

PREZZO DI STIMA del bene (con tutte le sue pertinenze)

decurtato delle correzioni legge 132/2015 di cui alla tabella precedente ed arrotondato per la facilitazione dei calcoli. € **1.100.000,00**

Arrotondato a (unmilione centomila,00) € **1.100.000,00**

Dal calcolo dell' **USUFRUTTO** vitalizio per un età di anni 64, si è calcolato il tasso dell'interesse del 0,30% ed un coefficiente di moltiplicazione di 160 su un valore dell'immobile pari ad € 1.100.000,00 si è ricavato il valore dell' USUFRUTTO pari ad

€ 572.000,00

Dico (Euro Cinquecentosettantaduemila,00)



LOTTO II appartamento cat. A/4 con SUP. TOT. MQ.42

La stima al mq. individuata è di €/mq 4.800,00

per una Stima Totale del bene pari a € 201.600,00

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 (tra cui l'istituzione del

FONDO PATRIMONIALE con atto del notaio Enrica Petrillo del 21/05/2013

Si fa presente che finché non si vanifica il fondo patrimoniale, i frutti dell'USUFRUTTO sono nulli poiché ricadono nel fondo Patrimoniale)

STIMA FINALE	€ 161.280,00
--------------	--------------

PREZZO DI STIMA del bene (con tutte le sue pertinenze)

decurtato delle correzioni legge 132/2015 di cui alla tabella precedente ed arrotondato per la facilitazione dei calcoli. € 161.000,00

Arrotondato a (centosessantunomila,00) € 161.000,00

Dal calcolo dell' **USUFRUTTO** vitalizio per un età di anni 64, si è calcolato il tasso dell'interesse del 0,30% ed un coefficiente di moltiplicazione do 160 su un valore dell'immobile pari ad € 161.000,00 si è ricavato il valore dell'USUFRUTTO pari ad

€ 77.280,00

Dico (euro settntasettemiladuecentottnta,00)

Nel consegnare la presente relazione il C.T.U. dichiara di aver svolto il proprio lavoro con serena obbiettività 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



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

- 1) Copia Atto di pignoramento;
- 2) Copia relazione notarile notaio Maria Pantalone Belice di Alba Adriatica (PE);

VERIFICHE:

- 3) Copia Ispezione Ipotecaria per immobile sub.3;
- 4) Copia Ispezione Ipotecaria per immobile sub. 10; (con Note)
- 5) Visura catastale sub. 3;
- 6) Visura catastale storica sub.3;
- 7) Visura catastale sub.10;
- 8) Visura catastale storica sub.10;
- 9) Visura Catastale terreno F.219 sub. 503; il sub 26 o 26/A non risultano ancora prodotti;
- 10) Copia trascrizione atto notaio Santangelo Sabatino.
- 11) Copia atto di compravendita notaio Sabatino Santangelo del 06.11.1998 rep. 46394;
- 12) Copia atto di compravendita notaio Sabatino Santangelo del 06.11.1998 rep 46395 ;
- 13) Copia frazionamento terreno presentata al catasto;
- 14) Copia istanza di Condonio edilizio presentata nel 1988;
- 15) Copia del certificato di destinazione Urbanistica
- 16) Copia atto notaio Enrica Petillo del 21/05/13 Costituzione di Fondo Patrimoniale
- 17) Certificato di matrimonio del 3 maggio 1975 con annotazioni:
-29/04/1985 atto notaio Schettino –Regime di separazione dei beni
-21/05/2013 atto notaio Enrica Di Petillo-Costituzione Fondo Patrimoniale Ann. 20/6/13

ALLEGATI II PARTE**DOCUMENTAZIONE PER RISPOSTA AI QUESITI**

- 18) Verbale di sopralluogo;
- 19) Rilievo fotografico-Individuazione dei beni;
- 20) Planimetria catastale appartamento sub. 3;
- 21) Planimetria catastale appartamento sub. 10;
- 22) Copia Zonizzazione del Territorio di Napoli;
- 23) Copia Tavola del PRG di Napoli;
- 24) Copia Tavola del PRG di Napoli con individuazione dell'area

ALLEGATI III PARTE

- 25) Copia spese copia corrispondenza e copia invii telematici.

