TRIBUNALE DI NAPOLI RELAZIONE R.G.E. N. 430/2025

SEZIONE CIVILE ESPROPRI G.E. dott. M. CICCARELLI

[redacted] **c/**

[redacted]

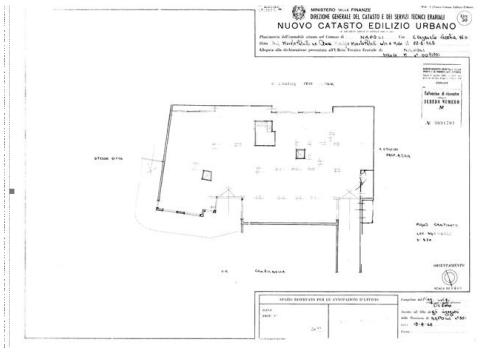
LOTTO I, II, III BOX AUTO via Canzanella Vecchia n.49
CHI F.8, P.LLA 470, SUB. 81, SUB. 82, SUB. 85;

INQUADRAMENTO URBANISTICO Via Canzanella Vecchia



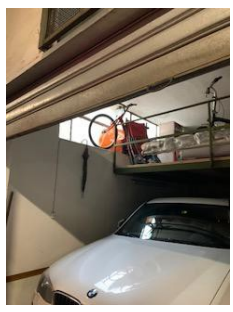














Esperto Stimatore e C.T.U. Arch. Lucia Trapanese
Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 3963
Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale settore Civile al n. 6814/87 - poi **n. 893 /2024**
Iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale settore Penale al n. 210/04 - poi **n. 290 /2024**
Iscritta all'Albo dei Periti della Procura di Napoli al n. 144/15
Specializzata in "Progettazione Urbana" e Perfezionamento in "Urbanistica Comunale"
Iscritta all'Organismo di mediazione MEDI' come Mediatore Professionista
Docente del MASTER di II Livello in Urbanistica Forense della FEDERICO II
Mail lucia.trapanese@archiworldpec.it

PREMESSA

Nella causa civile [redacted] **c/** [redacted], con R.G.E. **430/2025**, il G.E. dr. **CICCARELLI**, dispose la nomina in qualità di **E.S.** dell'arch. **Lucia Trapanese**, con studio in Napoli alla via del Parco Margherita n.65, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli n.3963, all'albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli al n.6184 dal 1987. La quale, sottoscritto con firma digitale il giuramento per accettazione, prende atto che l'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita è fissata per il **16/09/26**
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 (sula 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'espero 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 coniugo, sempre in sede di controllo … certificato di matrimonio
Laddove risulti che … l'esecutato…in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.
QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale dei lotti.
QUESTO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato
QUESTO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
QUESTO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
QUESTO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
QUESTO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
QUESTO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
QUESTO n.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.
QUESTO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
QUESTO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
QUESTO n.12: procedere alla valutazione dei beni
QUESTO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
QUESTO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

CAPITOLO 0 PROVENIENZA ANTIVENTENNALE DEL BENE

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

La provenienza delle unità in oggetto si ricava dalla allegata Certificazione, del **Notaio V. CALDERINI** di Santa Maria Capua Vetere (CE), sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale, che

CERTIFICA IN MERITO AI SEGUENTI BENI:

Immobile sito nel Comune di Napoli riportato in NCEU a **Sez. CHI F. 8 P.lla 470 Sub. 81**;
Immobile sito nel Comune di Napoli riportato in NCEU a **Sez. CHI F. 8 P.lla 470 Sub. 82**;
Immobile sito nel Comune di Napoli riportato in NCEU a **Sez. CHI F. 8 P.lla 470 Sub. 85**;

Quota **1/1 Attuali Proprietari**:

[redacted] per 1/4 di piena prop.;
[redacted] per 1/4 di piena prop.
[redacted] per 1/4 di piena prop:,
[redacted] per 1/4 di piena prop

A [redacted] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, [redacted] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, [redacted] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, [redacted] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà gli immobili **Sez. CHI F. 8 p.lla 470 sub.81, Sez. CHI F. 8 p.lla 470 sub.82, Sez. CHI F. 8 p.lla 470 sub.85** sono cosi pervenuti:

Per atto di certificato di **denunciata successione Ufficio Registro di Napoli n. 564 vol.3014** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 1** in data **20.07.1988** al numero di registro generale [redacted] e numero di registro particolare [redacted] in morte di [redacted] e deceduto il 31.07.1986.

Si segnala
Atto di **accettazione di eredità** con beneficio di inventario **Notar Fortunata Maria Barbarisi** in data **27.01.1987** e depositata c/o la cancelleria della **Pretura di Napoli** in data **07.04.1987** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 1** in data **29.04.1987** al numero di registro generale [redacted] e numero di registro particolare [redacted] da parte degli eredi [redacted], **L'E.S.** evidenzia che in tale trascrizione **manca Nicola** (menzionato però nel quadro D)

Per atto di divisione ai rogiti del **Notaio Luigi Valente i**n data **11.12.1990** rep. **n.118717** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 1** in data **24.12.1990** al numero di registro generale [redacted] e numero di registro particolare [redacted] da [redacted]

A [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura esecutiva erano pervenuti per atto di compravendita ai rogiti del **Notaio Gennaro Fiordiliso** di Napoli in data **04.12.1973** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 1** in data **17.12.1973** al numero di registro generale [redacted] e numero di registro particolare [redacted] da [redacted] con sede in **Napoli**

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL 24/11/2025

Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento atto **Tribunale Di Napoli** del **14.08.1996** rep. n.**620** e tras. presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 1** in data **27.03.2003** al n.g. **7137** e al n.p. **4739** a favore di [redacted], a carico di

[redacted] per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su CHI F. 8 P.lla 470 Sub. 7, **CHI F.8 P.lla 470 Sub 81**, **Sez. CHI F. 8 P.lla 470 Sub. 82**, **Sez. CHI F. 8 P.lla 470 Sub. 85**, [redacted] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** in regime di separazione dei beni su **Sez. CHI Foglio 9 P.lla 595 Sub. 49**, NCEU **Sez. CHI F. 9 P.lla 595 Sub. 76**, **Sez. CHI F. 9 P.lla 595 Sub. 77**.

Domanda Giudiziale divisione giudiziale atto **Tribunale di Napoli** del **17.03.2011** rep. n. **3088/2011** e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 1** in data **10.06. 2011** al numero generale **16455** e al numero particolare **11523** a favore di [redacted] **8**, a carico di [redacted] su **CHI F. 8 P.lla 470 Sub. 81**, **Sez. CHI F.8 P.lla 470 Sub. 82**, **Sez. CHI F. 8 P.lla 470 Sub.85**, Sez. CHI F. 8 P.lla 470 Sub.7,

Ipoteca In Rinnovazione ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo atto **Presidente Del Tribunale di Napoli** del **30.05.1994** rep.n. [redacted] d iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 1** in data **20.05.2014** al n.g. [redacted] e al n.p. [redacted] a favore di [redacted], per capitale di € 361.519,83 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 568.102,59, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 30 Particella 191, [redacted] per i diritti pari a **1/4** di **piena proprietà** su **F.8 P.lla 470 Sub.81**, **F. 8 P.lla 470 Sub. 82**, **F. 8 P.lla 470 Sub. 85**, F. 8 P.lla 470 Sub. 96, [redacted] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà su NCEU Scheda ute n.3568 del 1986, NCEU Scheda ute n.5059 del 1986, NCEU Scheda ute n.92327 del 1984, NCT F.181 P.lla 258, NCT Foglio 181 P.lla 294,

Ipoteca In Rinnovazione ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo atto **Presidente Del Tribunale di Napoli** del **30.05.1994** rep. n. [redacted] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 1** in data **23.05.2014** al n.g. [redacted] e al n.p. [redacted] a favore di [redacted], per capitale di € 770.079,04 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 774.685,35, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 30 Particella 191, [redacted] per i diritti pari a **1/4** di **piena proprietà** su **NCEU F. 8 P.lla 470 Sub.81**, **F. 8 P.lla 470 Sub. 82**, **F. 8 P.lla 470 Sub. 85**, F. 8 P.lla 470 Sub. 96, [redacted]

[redacted] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà su NCEU Scheda ute n.3568 del 1986, NCEU Scheda ute n.5059 del 1986, NCEU Scheda ute n.92327 del 1984, NCT Foglio 181 Particella 258, NCT Foglio 181 Particella 294,

Ipoteca In Rinnovazione ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo atto **Presidente Del Tribunale di Napoli** del **30.05.1994** rep. n. **4745/1** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 1** in data **23.05.2014** al n.g. [redacted] e al n.p. [redacted] a favore di [redacted], per capitale di € 433.939,79 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 671.393,97, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Scheda ute n.4870 del 1981, NCEU Scheda ute n.4871 del 1981,
[redacted] per 1/4 di piena prop.,
[redacted] per 1/4 di piena prop.
[redacted] per 1/4 di piena prop. su **Foglio 8 P.lla 470 Sub. 81**, **F. 8 P.lla 470 Sub. 82**, **F. 8 P.lla 470 Sub. 85**, F.8 P.lla 470 Sub.96
[redacted] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà,
[redacted] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà,
[redacted] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà su NCEU Scheda ute n.3568 del 1986, NCEU Scheda ute n.5059 del 1986, NCEU Scheda ute n.92327 del 1984, NCT Foglio 181 Particella 258, NCT Foglio 181 Particella 294.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto **Uff. Giud. Tribunale Di Napoli Nord di Aversa (CE)** del **10 novembre 2025** repertorio n. **12762** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 1** in data **24.11.2025** al numero generale [redacted] e al numero particolare [redacted] a favore di [redacted] con sede in **Roma** C.F. [redacted] domicilio ipotecario eletto in [redacted] Roma, a carico di:

[redacted] per 1/4 di piena prop.;
[redacted] per 1/4 di piena prop.
[redacted] per 1/4 di piena prop:,
[redacted] per 1/4 di piena prop
su **CHI F. 8 P.lla 470 Sub. 85**, **CHI F.8 P.lla 470 Sub. 82**, **CHI F.8 P.lla 470 Sub. 81**,

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI A TUTTO IL 24/11/2025

L'E.S. precisa che la data di Trascrizione del pignoramento immobili **24.11.2025**

L'E.S. precisa che la data di Trascrizione della **sentenza di fallimento Tribunale di Napoli** del **14.08.1996** rep.n. [redacted] presso gli Uffici di PP.II. di **Napoli 1 è il** **27/03/2003**

L'E.S. precisa che la certificazione notarile risale all'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario **Notar F.M. Barbarisi** in data **27.01.1987** e trasc.il **29.04.198**

L'E.S. procede alla integrazione degli atti mediante le visure catastali storiche

VISURA IPOTECARIA PER IMMOBILE sub. 81 – 82- 85

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI1

Dati della ricerca
Ispezione Numero: **T 34966** del: **11/05/2026** Importo addebitato: **6,40 euro**
Note individuate: **3** Annotamenti in calce individuati: **1**
Comune di: **NAPOLI(NA)**
Catasto: **F** Sezione Urbana: **CHI** Foglio: **8** Particella: **470** Subalterno: **81**
Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1	☐	TRASCRIZIONE del 27/03/2003 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio [redacted] del 14/08/1996 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 677 del 13/03/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
2	☑	TRASCRIZIONE del 10/06/2011 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted]2011 del 17/03/2011 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE Nota disponibile in formato elettronico
3	☑	TRASCRIZIONE del 24/11/2025 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 12762 del 10/11/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI 1

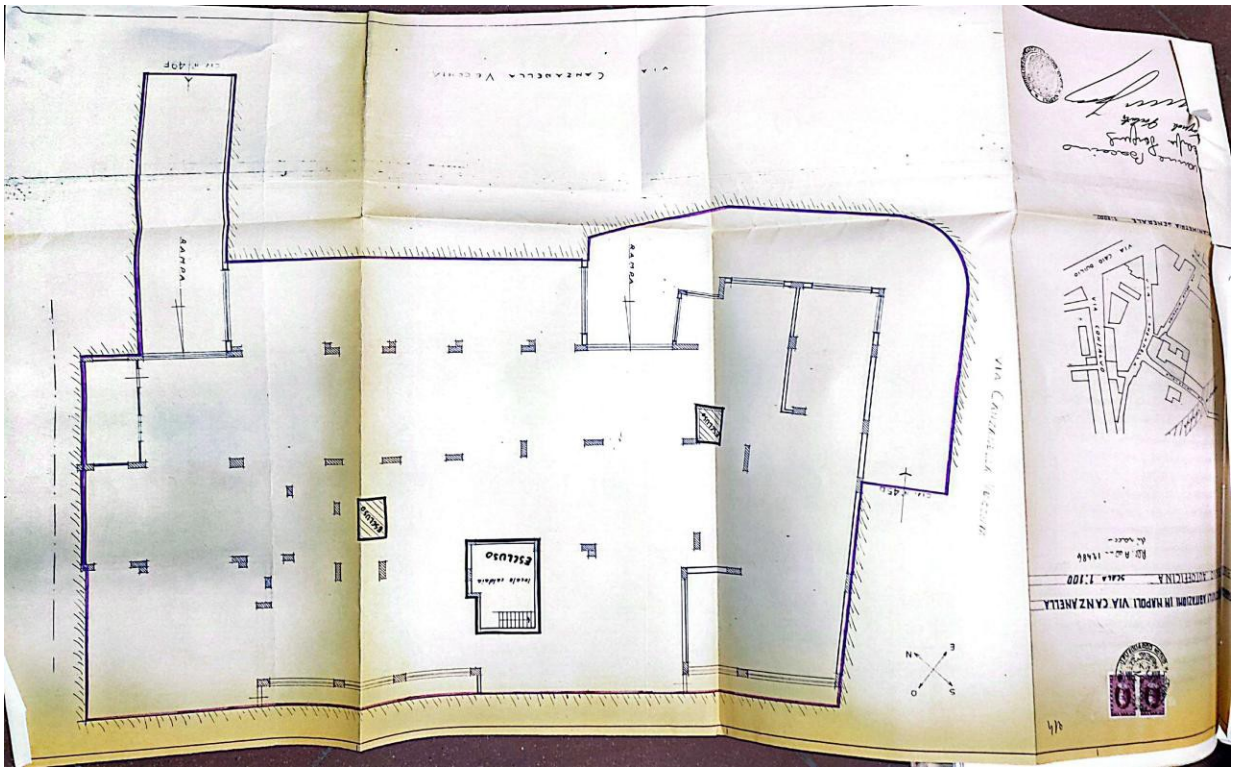
Dati della ricerca
Ispezione Numero: **T 34516** del: **11/05/2026** Importo addebitato: **6,40 euro**
Note individuate: **3** Annotamenti in calce individuati: **1**
Comune di: **NAPOLI(NA)**
Catasto: **F** Sezione Urbana: **CHI** Foglio: **8** Particella: **470** Subalterno: **82**
Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1	☐	TRASCRIZIONE del 27/03/2003 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio [redacted] del 14/08/1996 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 677 del 13/03/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
2	☐	TRASCRIZIONE del 10/06/2011 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted] del 17/03/2011 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE Nota disponibile in formato elettronico
3	☐	TRASCRIZIONE del 24/11/2025 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 12762 del 10/11/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI1

Dati della ricerca
Ispezione Numero: **T 32499** del: **11/05/2026** Importo addebitato: **6,40 euro**
Note individuate: **3** Annotamenti in calce individuati: **1**
Comune di: **NAPOLI(NA)**
Catasto: **F** Sezione Urbana: **CHI** Foglio: **8** Particella: **470** Subalterno: **85**
Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1	☐	TRASCRIZIONE del 27/03/2003 - Registro Particolare [redacted] Registro [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio [redacted] del 14/08/1996 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 677 del 13/03/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
2	☐	TRASCRIZIONE del 10/06/2011 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted] del 17/03/2011 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE Nota disponibile in formato elettronico
3	☐	TRASCRIZIONE del 24/11/2025 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 12762 del 10/11/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



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 dagli atti è :

1) garage e/o rimessa riportato nel **catasto fabbricati del comune di Napoli al foglio 8, particella 470 sub. 85, R.C. euro 77,00, categ. C/6 Classe 5, consistenza 21 mq, zona censuaria 10A, SEZ. Urb. CHI via Canzanella Vecchia int. 5 piano S1**
2) garage e/o rimessa riportato nel **catasto fabbricati del comune di Napoli al foglio 8, particella 470 sub. 82, R.C. euro 80,67, categ. C/6 Classe 5, consistenza 22 mq, zona censuaria 10A, SEZ. Urb. CHI via Canzanella Vecchia int. 2 piano S1**
3) garage e/o rimessa riportato nel **catasto fabbricati del comune di Napoli al foglio 8, particella 470 sub. 81, R.C. euro 88,00, categ. C/6 Classe 5, consistenza 24 mq, zona censuaria 10A, SEZ. Urb. CHI via Canzanella Vecchia int. 1 piano S1**

CAPITOLO II DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE (accesso)

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

- SOPRALLUOGO del 11/02/2025

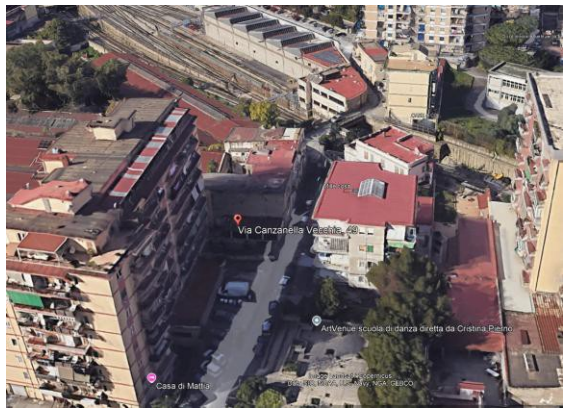
In data 11 febbraio 2026 alle ore 9,30 come da appuntamento fissato con raccomandata inviata dal custode, recatici sui luoghi di causa abbiamo ritrovato i proprietari che ci illustrano i luoghi di causa, nonché i tre box auto siti al piano S1 e corrispondenti ai sub. 81, 82 ed 85.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DI CUI E' PARTE IL BENE

Il contesto "Urbanistico", in cui si trovano gli immobili in oggetto, è il caratteristico "QUARTIERE FUORIGROTTA"". Questo è caratterizzato da una serie di strade secondarie diramazione dell' asse principale del viale AUGUSTO. Più esattamente, usciti dalla grotta, sulla destra, si articolano una serie di strade strette ed intricate tipiche del vecchio quartiere di fuori-grotta, a cui si alternano edifici nuovi in c.a., queste stradine conducevano alla zona del vecchio mercatino ed ora ad un ampia area che successivamente conduce al nuovo rinomato mercatino rionale. Tale caratteristica crea una tessuto edilizio caratterizzato da serie di agglomerati edilizi molto popolati ma non dotati di tutte le infrastrutture.

Foto per INQUADRAMENTO URBANISTICO

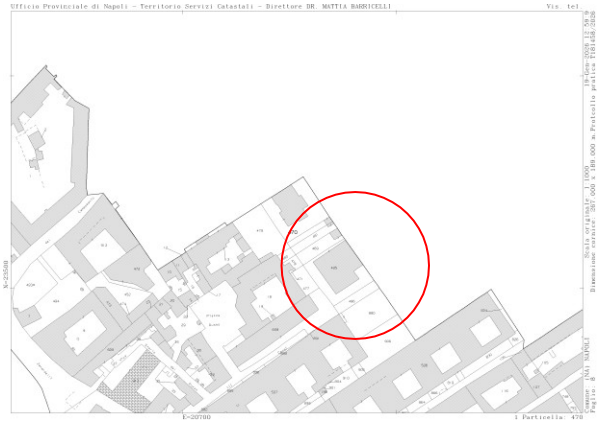


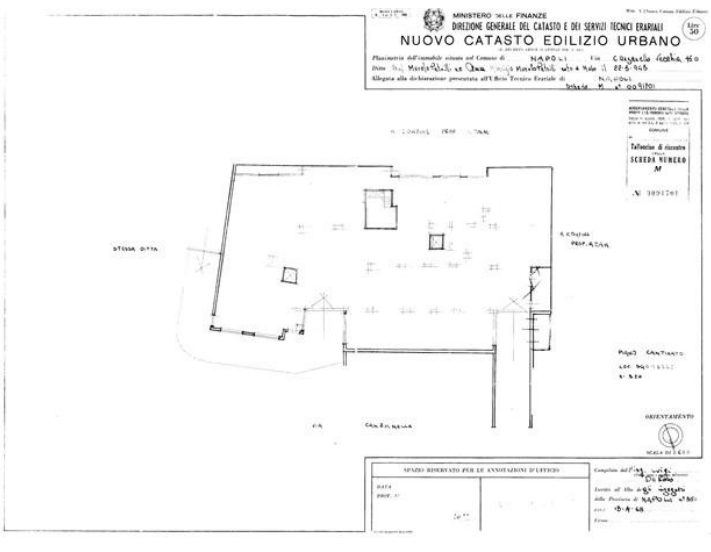

Via Canzanella Vecchia, 49
ArtVenue scuola di danza diretta da Cristina Pelino
Casa di Matha


Via Canzanella Vecchia, 49



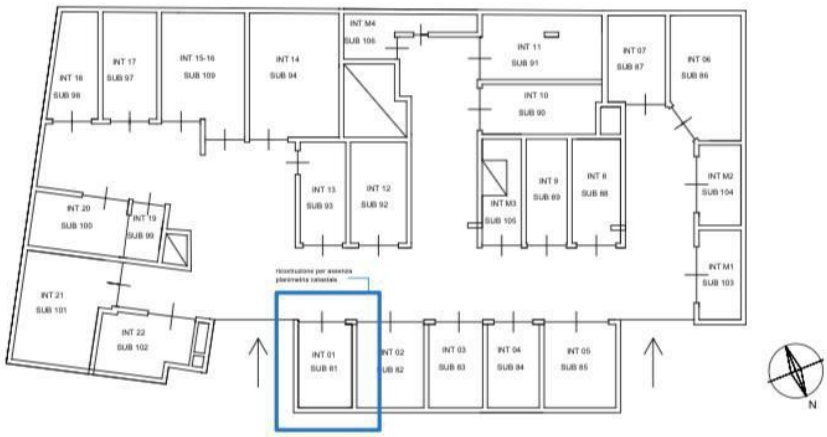



Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali – Direttore DR. MATTIA BARRICELLI


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
SCHEDA NUMERO
ORIENTAMENTO
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

LOTTO I sub. 81

Sub. 81  



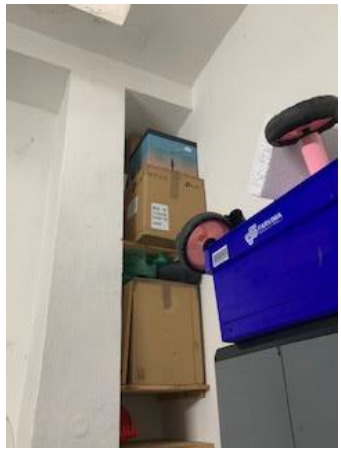
Il primo box auto ha accesso dalla prima saracinesca entrando a destra.
Questo, essendo a confine con la rampa di discesa di accesso a tutto il piano seminterrato destinato a Box auto, presenta notevoli problematiche di infiltrazioni di umidità, umidità di cui soffre tutto il locale. Inoltre si evidenzia che tale locale risulta non occupato da anni e tale circostanza, ne aggrava notevolmente lo stato di manutenzione.
Tale box confina a Ovest con la rampa d'accesso, a sud con il viale comune da cui ha accesso, a Ovest con il box limitrofo e alle spalle con il terrapieno.
La superficie è di (m.5 x 3,60) = circa mq.18
Si evidenzia che in catasto vengono erroneamente riportati mq. 24.

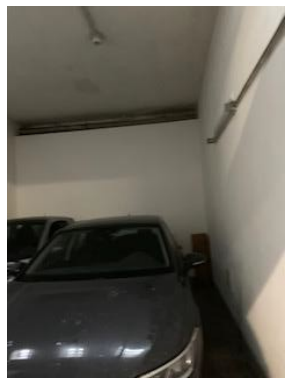
Il tutto non si presenta in buono stato di manutenzione.

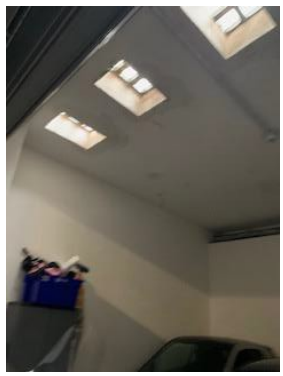
LOTTO II Sub. 82

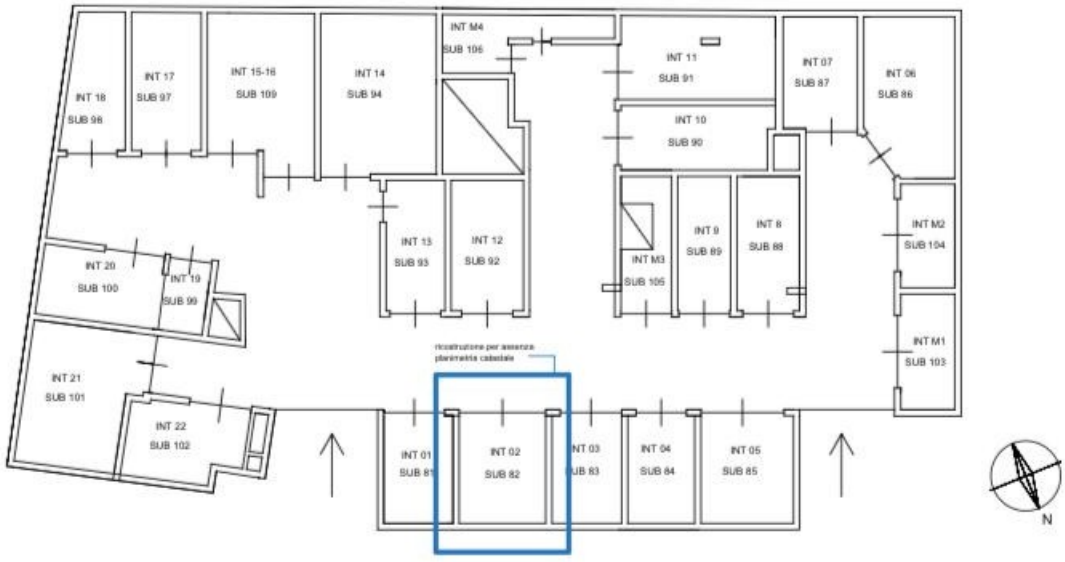
Sub. 82







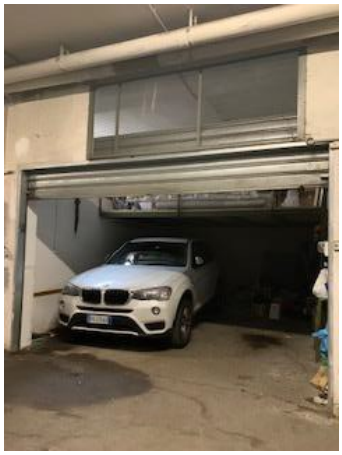



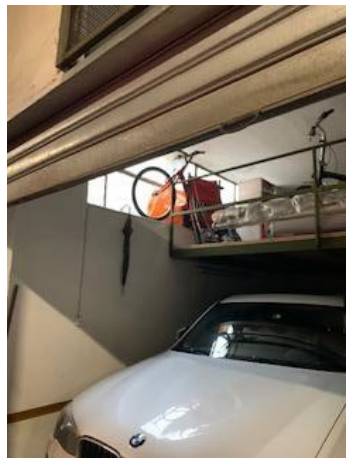
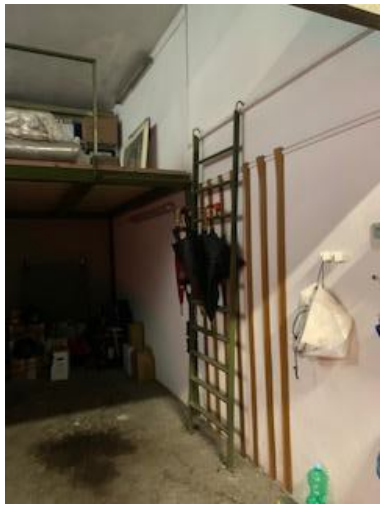
Il secondo box auto ha accesso dalla seconda saracinesca entrando a destra.
Questo, è a confine con il precedente box, presenta alcune problematiche di infiltrazioni di umidità, umidità di cui soffre tutto il locale.
Si evidenzia che tale locale risulta occupato e pertanto interessato da recenti interventi di riattintatura con la creazione anche di una contro-parete posteriore per limitare le infiltrazioni di umidità provenienti dal terrapieno retrostante, e la presenza di lucernari al soffitto, per tale motivo lo stesso si trova in buone condizioni.
Tale box confina a Est con il locale limitrofo, a Sud con il viale condominiale comune di manovra da cui ha accesso, a Ovest con il box limitrofo di proprietà di terzi e alle spalle a Nord con il terrapieno.
Da i grafici forniti dall'amministratore di condominio, si ricava la posizione e la planimetria del box, si evidenzia che tutti i box presentano pressoché le stesse dimensioni (anche se pure dai grafici, sebbene generici, è leggibile una piccola differenza di larghezza tra i vari box principali. Si evidenzia anche una differente planimetria per gli altri box che, adattandosi alla planimetria del locale, presentano tipologie differenti)
Dal rilievo effettuato, pertanto, emergono delle piccole differenze di larghezza.
La superficie è di (m. 5 x 4) = circa mq. 19/20
Si evidenzia che in catasto vengono erroneamente riportati mq. 22.

Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

LOTTO III sub. 85

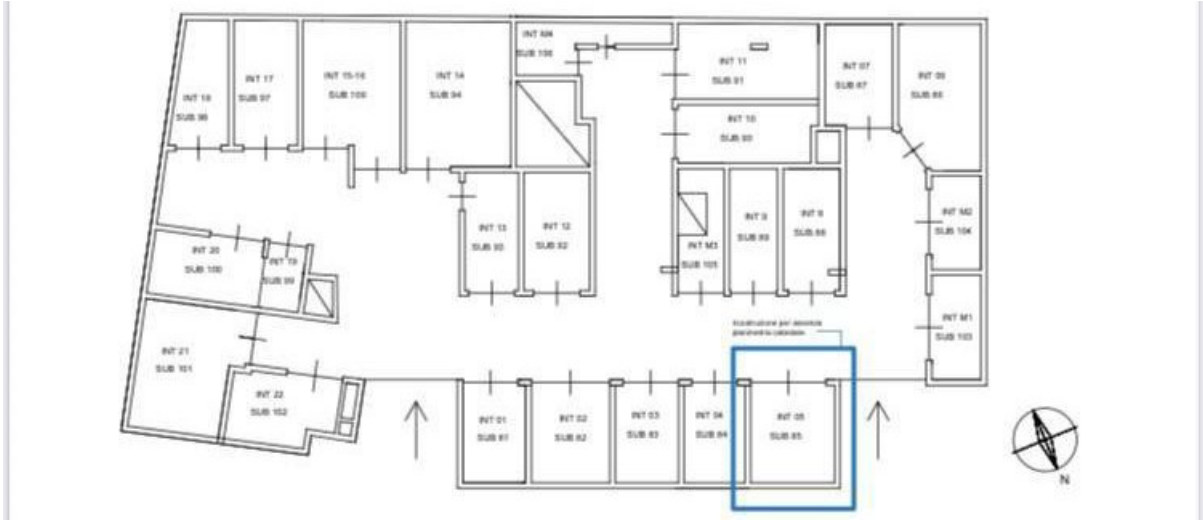
Sub. 85







Il terzo box auto ha accesso dalla quinta saracinesca entrando a destra.
Questo, è a confine con la rampa di discesa di accesso secondario/di sicurezza a tutto il piano seminterrato S1 destinato a Box auto.
Per tale motivo è dotato di ampio finestrone apribile che ne consente la areazione con il ricambio di area e la luminosità
Per questa sua particolarità, non presenta notevoli problematiche di infiltrazioni di umidità, umidità di cui soffre invece diffusamente tutto il locale.
Si evidenzia che tale locale risulta locato ed il locatario recentemente ha effettuato alcuni interventi sostanziali di ripristino (tra cui un mezzanino deposito non abitabile) che lo hanno abbellito.
Tale box confina con la rampa d'accesso secondaria ad Ovest, con il viale comune da cui ha accesso a Sud, con il box limitrofo a Est, a Nord con terrapieno.
La superficie è di (m.5 x 4, 2) circa mq.21
(risulta essere un poco più ampio degli altri, come emerge anche dal grafico relativo alle tabelle condominiali rilasciato dal condominio)
Si evidenzia che in catasto vengono riportati mq. 21.

Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

MISURE CATSTALI

La superficie della unità fa riferimento alla superficie calpestabile.
La superficie catastale riporta anche automaticamente la superficie delle pareti perimetrali, delle pareti portanti interne e delle aree non residenziali quali i balconi, le cui aree poi sono ragguagliate mediante dei coefficienti correttivi. Il DPR 138/98 che regola le Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria recita:
(La superficie catastale riporta anche la superficie delle pareti perimetrali rapportata alla superficie dell'immobile mediante dei correttivi come da normativa.)

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

CAPITOLO III-IV IDENTIFICAZIONE CATASTALE

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato
QUESITO n. 4: procederealla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

I dati riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con quelli attuali e sono:

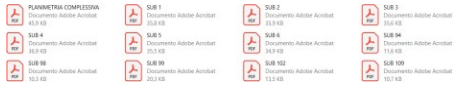
--NAPOLI SEZ. CHI F.8, P.LLA 470, SUB. 81, via Canzanella Vecchia n.49

--NAPOLI SEZ. CHI F.8, P.LLA 470, SUB. 82, via Canzanella Vecchia n.49

--NAPOLI SEZ. CHI F.8, P.LLA 470, SUB. 85. via Canzanella Vecchia n.49 I dati catastali rispettano l'**allineamento** catastale come si evince dalla allegata visura storica catastale in atti dall'impianto meccanografico del 1987.

A seguito della documentazione catastale si può asserire con sicurezza che l'immobile risulta costruito ante 1967 e pertanto lo stesso risulta sicuramente compravendibile. Dallo studio delle visure catastali, emerge che i box sono regolarmente censiti, mentre non risultano reperibili tutte le planimetrie catastali.

Queste, sono state richieste 2 volte, ma non sono state reperite. Sono state reperite, invece, altre planimetrie non attinenti tale procedura (sub.1,2,3,4,5,6, 94, 98,102, 109).



Per tale motivo ci si riporta alla documentazione fornita dal condominio dove sono riportati i sub dei vari box auto e tale mancanza sarà sanata a carico dell'acquirente con la presentazione di opportuna pratica DOCFA all'Agenzia delle entrate Ufficio del Territorio (spesa detratta dalla stima).

CAPITOLO V SCHEMA- PASSAGGI DI PROPRIETA'

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

Gli immobili
CHI F. 8 p.lla 470 sub.81,
CHI F. 8 p.lla 470 sub.82,
CHI F. 8 p.lla 470 sub.85
sono pervenuti a :
[redacted] per 1/4 di piena prop.;
[redacted] per 1/4 di piena prop.
[redacted] per 1/4 di piena prop:,
[redacted] per 1/4 di piena prop

Per denunciata successione Ufficio Registro di Napoli n. 564 vol.3014 tras. Ufficio P.P.II. di **Napoli 1** in data **20.07.1988** n. rg. [redacted] e n. r.p. [redacted] in morte di [redacted] e **deceduto il 31.07.1986**

Per di **accettazione di eredità** con beneficio di inventario **Notar Fortunata Maria Barbarisi** in data **27.01.1987** e depositata c/o la cancelleria della **Pretura di Napoli** in data **07.04.1987** e tras. Ufficio PP.II. di **Napoli 1** in data **29.04.1987** n.r.g. [redacted] e n.r.p. [redacted] da parte degli eredi [redacted]
(manca Nicola menzionato però nel quadro D)
Per atto di divisione ai rogiti del **Notaio Luigi Valente i**n data **11.12.1990** rep. **n.** [redacted] e tras. Ufficio PP.II. di **Napoli 1** in data **24.12.1990** al n.r.g. [redacted] e n.r.p. [redacted] da [redacted]

A [redacted] per i diritti pari a **1/2** di piena proprietà e [redacted] per i diritti pari a **1/2** di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura esecutiva erano pervenuti per atto di compravendita ai rogiti del **Notaio Gennaro Fiordiliso** di Napoli in data **04.12.1973** e tras. Ufficio PP.II. di **Napoli 1** in data **17.12.1973** al numero di registro generale [redacted] e numero di registro particolare [redacted] da "[redacted]" con sede in **Napoli**

Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento atto **Tribunale Di Napoli** del **14.08.1996** rep. n.**620** e tras. presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 1** in data **27.03.2003** al n.g. [redacted] e al n.p. [redacted] a favore di [redacted], a carico di

[redacted] per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su **CHI F.8 P.lla 470 Sub 81**, **Sez. CHI F. 8 P.lla 470 Sub. 82**, **Sez. CHI F. 8 P.lla 470 Sub. 85**,

Domanda Giudiziale divisione giudiziale atto **Tribunale di Napoli** del **17.03.2011** rep. n. [redacted] e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 1** in data **10.06. 2011** al numero generale [redacted] e al numero particolare [redacted] a favore di [redacted], a carico di [redacted],
CHI F. 8 P.lla 470 Sub. 81, **Sez. CHI F.8 P.lla 470 Sub. 82**, **Sez. CHI F. 8 P.lla 470 Sub.85**,

CAPITOLO VI REGOLARITA' DEL BENE

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

L' edificio, come emerge dall'atto di compravendita, risulta edificato a seguito di L.E. n. 447 del 30.11.1966, il locale seminterrato poi è stato frazionato ed il frazionamento è riportato all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio con pratica in atti dal 17.02.1989.

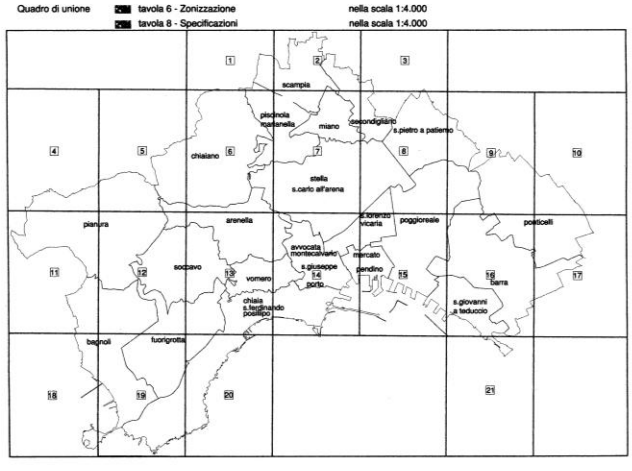
Le piccole variazioni interne, se riscontrate, unitamente alla presentazione della planimetria catastale mancante, resta a cura dell'acquirente mediante la pratica DOCFA (spesa, che messa a carico dell'acquirente, è detratta dalla stima del bene).

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

*-il **Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934** regola l'uso dei suoli.*
Prima di tale data si poteva costruire senza avere nessuna autorizzazione.
*-La Legge Urbanistica **n.1150 del 1942**, stabiliva che per la costruzione di un edificio che ricadesse al di fuori del centro abitato, non era strettamente necessario essere in possesso di un titolo abilitativo.*
*La Legge Ponte n. 765 del **1967** stabiliva che chiunque intendesse costruire nell'ambito del territorio comunale, o intendesse eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire doveva chiedere apposita Licenza al sindaco. Quindi, con tale legge, veniva eliminata ogni distinzione fatta precedentemente tra centro abitato e restante parte del territorio comunale.*
Gli immobili, per essere considerati legittimi solo perché ante'67, devono essere stati costruiti fuori del centro abitato.

L'E.S., presa visione del P.R.G. del comune di Napoli estrapola che l'edificio, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, risulta cadere in zona **"B"** **"insediamenti di interesse storico"** edificato prima del secondo dopoguerra, e pertanto l'art. n. 26 del P.R.G. regola la normativa per tale zona.

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





Comune di Napoli
assessorato alla vivibilità
servizio pianificazione urbanistica

Variante al piano regolatore generale
centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale

TAV. 6 Zonizzazione
con modifiche in accoglimento delle osservazioni

foglio n. 13 rapp. 1:4000

Il dirigente
Roberto Gianni

dicembre 1994

A - Insediamenti di interesse storico

Aa - Strutture e manufatti isolati
Ab - Siti archeologici
Ac - Porto storico
Ad - Agricolo in centro storico

B - Agglomerati urbani di recente formazione

Ba - Edilizia d'impianto
Bb - Espansione recente
Bc - Porto di recente formazione

D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi

Da - Insediamenti per la produzione di beni e servizi d'interesse tipologico testimoniale
Db - Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi
Dc - Area produttiva florovivaistica

E - Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio

Ea - Aree agricole
Eb - Aree incolte
Ec - Aree boscate
Ed - Aree a verde ornamentale
Ee - Rupi, costoni, cave, spiagge e scogliere

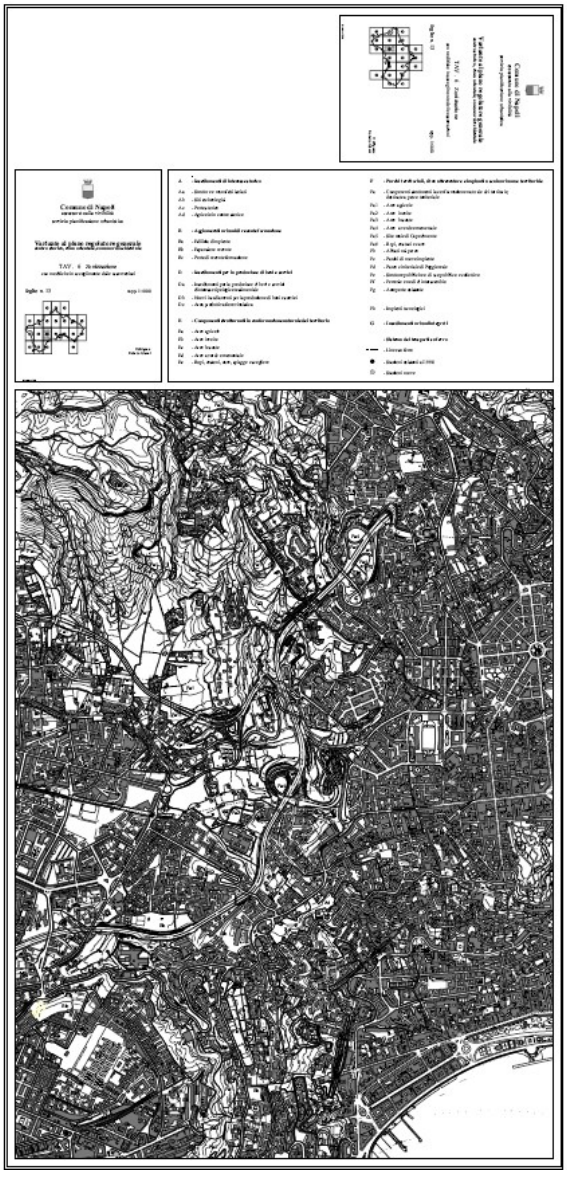
F - Parchi territoriali, altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale

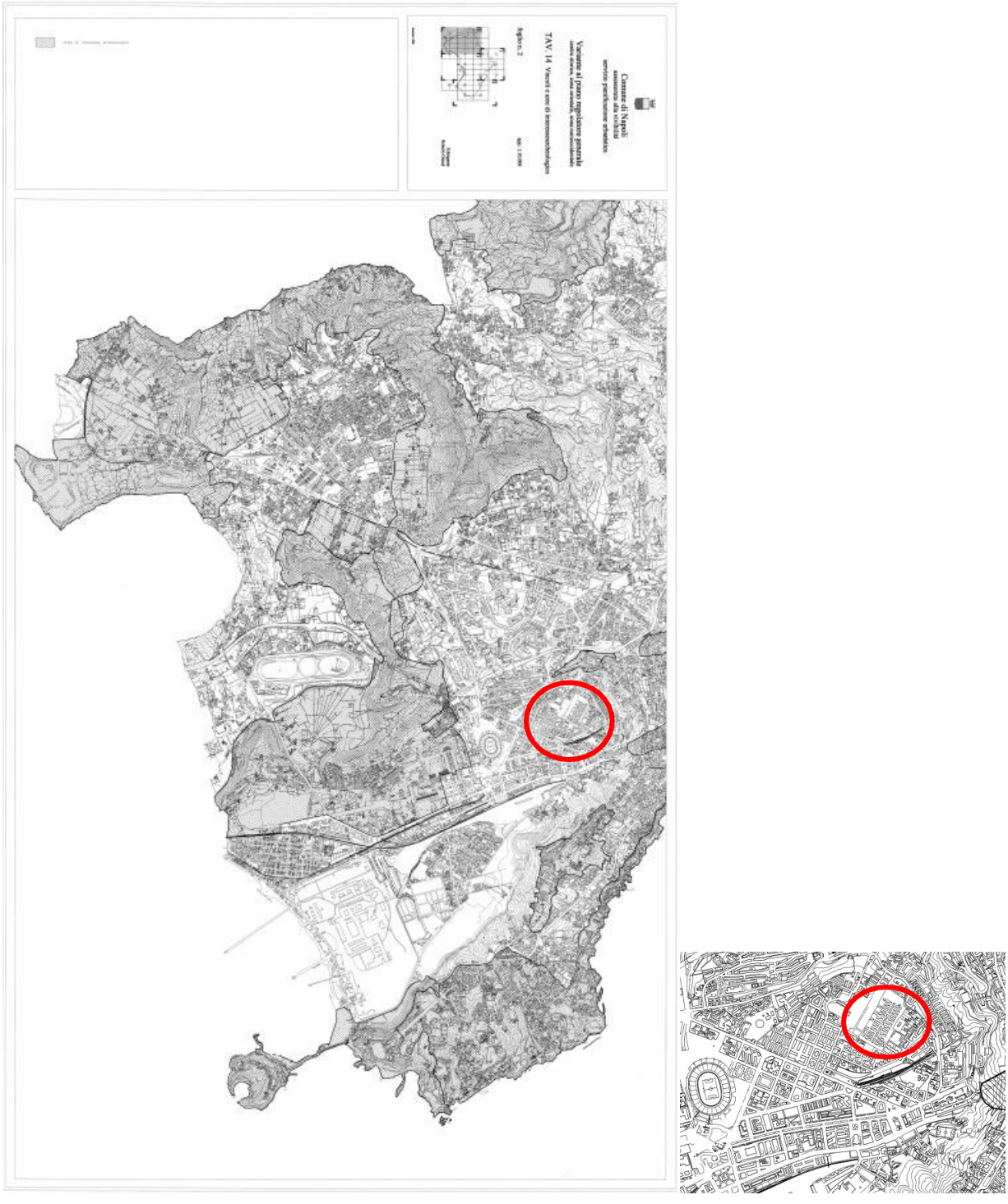
Fa - Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio, destinate a parco territoriale
Fa1 - Aree agricole
Fa2 - Aree incolte
Fa3 - Aree boscate
Fa4 - Aree a verde ornamentale
Fa5 - Sito reale di Capodimonte
Fa6 - Rupi, costoni e cave
Fb - Abitati nel parco
Fc - Parchi di nuovo impianto
Fd - Parco cimiteriale di Poggioreale
Fe - Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo
Ff - Ferrovie e nodi di interscambio
Fg - Aeroporto esistente
Fh - Impianti tecnologici

G - Insediamenti urbani integrati

- Sistema dei trasporti su ferro

---- - Linee su ferro
● - Stazioni esistenti al 1998
◎ - Stazioni nuove





CAPITOLO VIII VINCOLI ONERI GRAVANTI SUL BENE

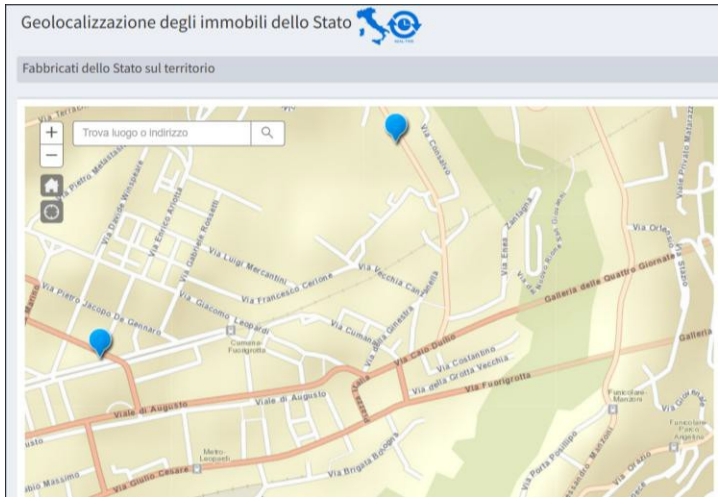
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

CAPITOLO IX VERIFICA SE SU SUOLO DEMANIALE

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

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



CAPITOLO X VERIFICA PESI ED ONERI

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

Non esistono pesi ed oneri.

CAPITOLO XI SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE

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

Il bene non presenta rate arretrate per il condominio poiché il condominio è pagato dai locatari, quello non locato, non presenta arretrati.

CAPITOLO VII STATO DI POSSESSO

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

Gli immobile attualmente non è detenuto dai proprietari.

CAPITOLO XII-XIII VALUTAZIONE QUOTA / STATO CIVILE

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

L'immobile risulta pignorato per intero essendo state pignorate le quattro quote dei quattro proprietari attuali.

[redacted]

CAPITOLO XIV VALUTAZIONE DEI BENI

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che-alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.6 –siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. come segue:
*nell'ipotesi in cui risulti essere stato **emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;*
*nell'ipotesi in cui **non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.*

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

In particolare si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concentrarsi:
-nella eventuale mancata immediata disponibilità …;
-nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità …;
-nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato
-nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Criteri di valutazione

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

-quello analitico basato sulla capitalizzazione dei prevedibili redditi, ordinari e continuativi dell'immobile in esame,

-quello sintetico basato sulla diretta comparazione del bene da stimare con altri analoghi di prezzo noto.

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

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

parco stesso quali, le sue caratteristiche edilizie, la presenza di servizio di 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 destinate a verde ed aiuole, o se si tratta di un insieme di costruzioni assimilabili a un parco ecc. ecc.

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

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

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

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

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

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

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

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

Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'immobile si sono tenuti in debita considerazione i seguenti fattori:
*-della caratteristiche tipologica dell'immobile, della categoria catastale **(A/4),***
-della appartenenza ad edifico e contesto di provenienza
*-contesto di immobili di edilizia realizzati tutti **ante '67**,*
-del tipo di rifiniture di cui è dotato,
-dello stato di manutenzione in cui attualmente si trova,

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

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

L'art.568 c.p. relativamente alla determinazione del valore dell'immobile recita:
*"Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per **"vizi"** del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute."*

L'art. 173 bis dis. at. recita:*"Al primo comma dopo il numero 6), sono inseriti i seguenti:*
7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".

L'E.S., presa visione degli articoli citati precisa che non ha rilevato la presenza di opere abusive nell'immobile di stima, fatta eccezione di irrilevanti differenti

distribuzioni interne. Inoltre precisa che, alla effettuata valutazione dell'immobile, va applicata la riduzione per la mancanza di garanzia prestata da parte del venditore, della presenza o meno di "vizi occulti" sul bene.

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

differenze concentrate:

-nella mancata immediata disponibilità;

-nella mancata garanzia per vizi (non è chiara la liceità) e mancanza di qualità;

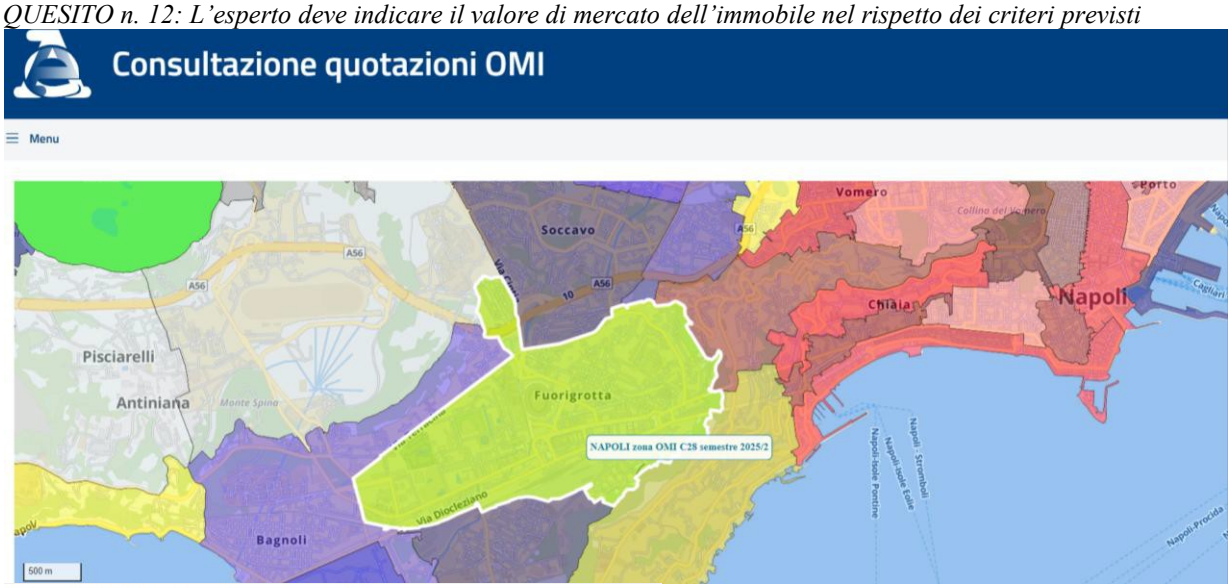
-nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato;

-nella valutazione che la vendita ha luogo mediante rilanci in sede di gara.

considerando che il massimo applicabile per la riduzione è pari al 20% del valore stimato, nel caso in oggetto è congruo stimarlo pari al massimo **10%.**

CAPITOLO VI e XIV VALUTAZIONE DEI BENI

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

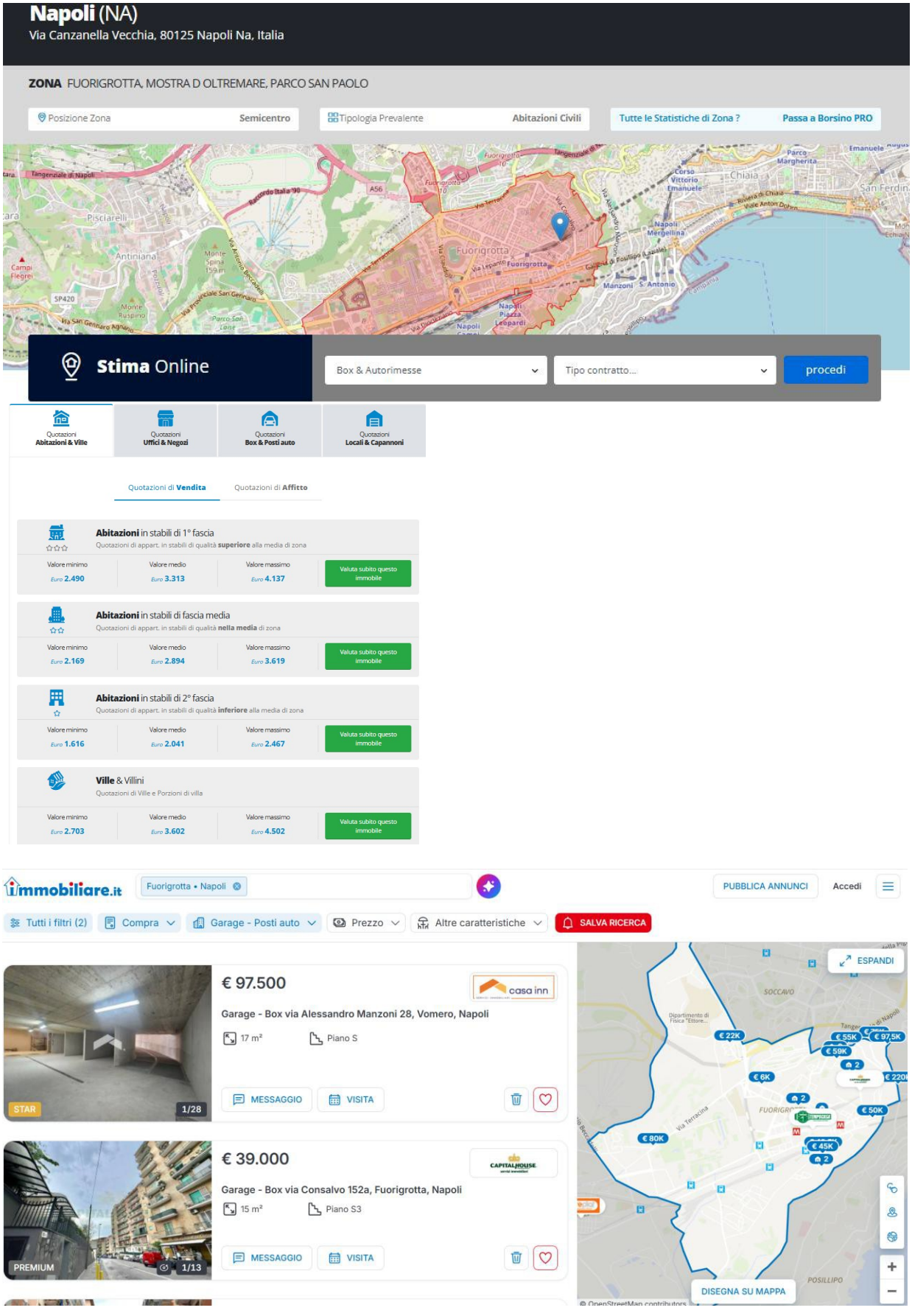
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

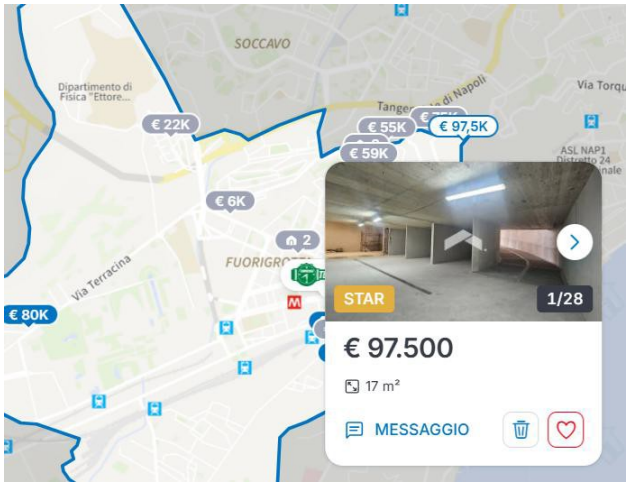
Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI (F839)
Fascia: Semicentrale
Zona: FUORIGROTTA, MOSTRA D'OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO
Codice zona: C28
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

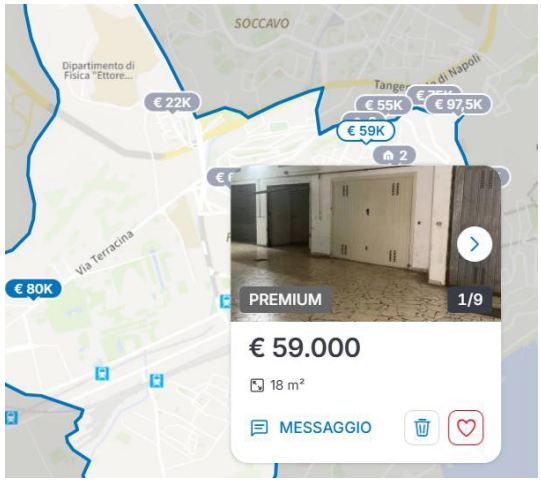
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2200	3400	L	7,4	11,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	2250	L	4,9	7,5	L
Autorimesse	NORMALE	1050	1600	L	4	6	L
Box	NORMALE	1500	2300	L	6,3	9,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	960	1450	L	4	6	L

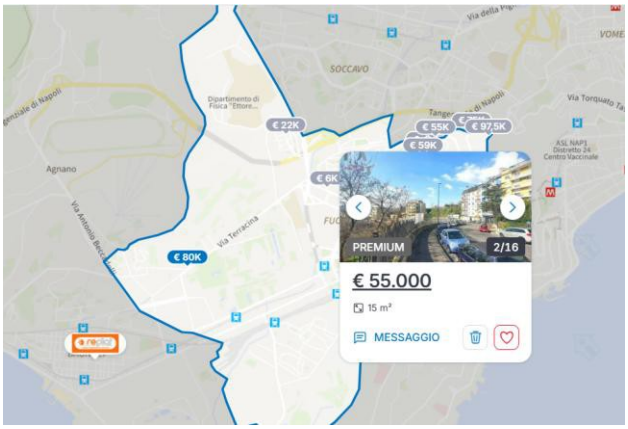
box auto € 1.500- 2.300 loc. 6,3

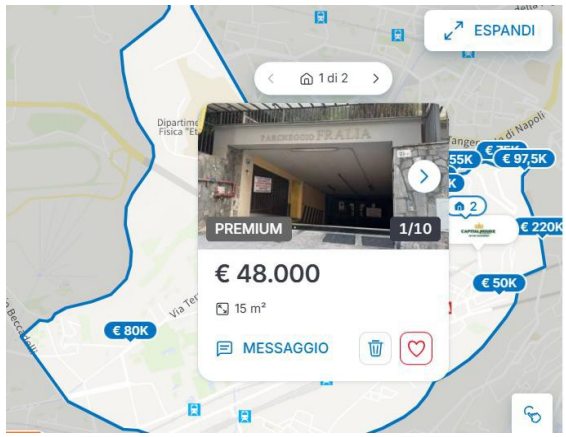
BIM

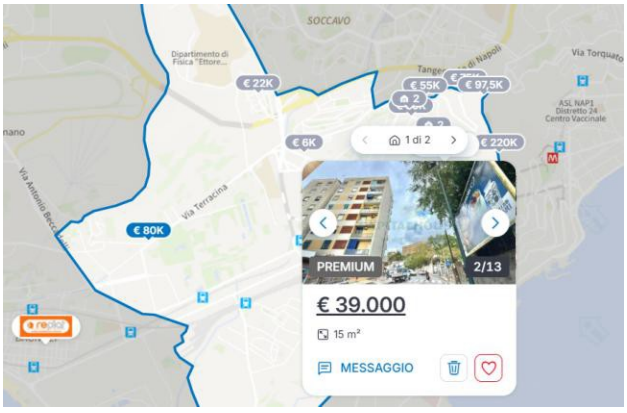

Napoli (NA)
Via Canzanella Vecchia, 80125 Napoli Na, Italia
ZONA FUORIGROTTA, MOSTRA D OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO
Posizione Zona
Semicentro
Tipologia Prevalente
Abitazioni Civili
Tutte le Statistiche di Zona ?
Passa a Borsino PRO
Stima Online
Box & Autorimesse
Tipo contratto...
procedi
Quotazioni Abitazioni & Ville
Quotazioni Uffici & Negozi
Quotazioni Box & Posti auto
Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita
Quotazioni di Affitto
Abitazioni in stabili di 1° fascia
Valore minimo Euro 2.490
Valore medio Euro 3.313
Valore massimo Euro 4.137
Abitazioni in stabili di fascia media
Valore minimo Euro 2.169
Valore medio Euro 2.894
Valore massimo Euro 3.619
Abitazioni in stabili di 2° fascia
Valore minimo Euro 1.616
Valore medio Euro 2.041
Valore massimo Euro 2.467
Ville & Villini
Valore minimo Euro 2.703
Valore medio Euro 3.602
Valore massimo Euro 4.502
Valuta subito questo immobile
immobiliare.it
Fuorigrotta • Napoli
PUBBLICA ANNUNCI
Accedi
Tutti i filtri (2)
Compra
Garage - Posti auto
Prezzo
Altre caratteristiche
SALVA RICERCA
€ 97.500
casa inn
Garage - Box via Alessandro Manzoni 28, Vomero, Napoli
17 m²
Piano S
MESSAGGIO
VISITA
STAR
1/28
€ 39.000
CAPITAL HOUSE
Garage - Box via Consalvo 152a, Fuorigrotta, Napoli
15 m²
Piano S3
PREMIUM
1/13
ESPANDI
DISEGNA SU MAPPA


SOCCAVO
€ 22K
€ 55K
€ 97,5K
€ 59K
€ 6K
€ 80K
STAR
1/28
€ 97.500
17 m²
MESSAGGIO


SOCCAVO
€ 22K
€ 55K
€ 97,5K
€ 59K
€ 80K
PREMIUM
1/9
€ 59.000
18 m²
MESSAGGIO


SOCCAVO
€ 22K
€ 55K
€ 97,5K
€ 59K
€ 6K
€ 80K
PREMIUM
2/16
€ 55.000
15 m²
MESSAGGIO


ESPANDI
1 di 2
PREMIUM
1/10
€ 48.000
15 m²
MESSAGGIO
€ 55K
€ 97,5K
€ 220K
€ 50K
€ 80K


SOCCAVO
€ 22K
€ 55K
€ 97,5K
€ 6K
1 di 2
€ 220K
€ 80K
PREMIUM
2/13
€ 39.000
15 m²
MESSAGGIO


€ 22K
€ 55K
€ 97,5K
€ 59K
€ 6K
€ 220K
€ 50K
€ 80K
PREMIUM
1/1
Prezzo su richiesta
2.500 m²


PREMIUM
€ 22.000
Posto auto - moto
14 m²
T

Stima del canone di locazione / canone di occupazione:
come emerge dai dati sopra riportati, si avrà: €/mq (6,3)

LOTTO I -mq.18 x €/mq (6,3) =113,4 euro mensili arrotondabili a **€ 115,00**
LOTTO II -mq.20 x €/mq (6,3) =126,0 euro mensili arrotondabili a **€ 120,00**
LOTTO III -mq.21 x €/mq (6,3) =132,3 euro mensili arrotondabili a **€ 130,00**

STIMA

La stima individuata per l'area (con caratteristiche simili in relazione alla microzona–abitazioni- BOX AUTO di tipo economico) per i valori OMI e per il Borsino Immobiliare (con caratteristiche similari in relazione alla specifica micro-area, ricavabile solo dalla comparazione con le abitazioni) è :

Valore OMI per immobili economici con valor imedi €/mq. 1.900,00

Valori Borsino Immobiliare per immobili di minor pregio media €/mq. 2.300,00

Tra questo "*range*" di valore individuato per l'area, tenuto conto ed evidenziato del caso specifico, considerato che gli immobili sono siti in un contesto composto prevalentemente da abitazioni di tipo economico, servito dai mezzi pubblici (la fermata delle metropolitane e della cumana e della linea 6 sono raggiungibili a piedi) pervenendo al valore stimato migliore per il bene pari alla media dei valori: €/mq. 2.000,00

LOTTO I -mq.18 x €/mq.2.000 = arrotondabili a **€36.000,00**

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	€	36.000,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 10%	€	3.600,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica (eventuale **DOCFA**)	€	1.000,00
Riduzioni per spese relative a gli interventi di **Cila** in sanatoria per lavori interni	€	00,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile	€	00,00
STIMA FINALE	**€**	**31.400,00**

PREZZO BASE PER LA VENDITA (decurtato ed arrotondato)
(trentunomila,00) € 31.000,00

LOTTO II -mq.20 x €/mq.2.000 =40.000 euro arrotondabili a **€ 40.000,00**

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	€	40.000,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 10%	€	4.000,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica (eventuale **DOCFA**)	€	1.000,00
Riduzioni per spese relative a gli interventi di **Cila** in sanatoria per lavori interni	€	00,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile	€	00,00
STIMA FINALE	**€**	**35.000,00**

PREZZO BASE PER LA VENDITA (decurtato ed arrotondato)
(trentacinquemila,00) € 35.000,00

LOTTO III -mq.21 x €/mq.2.000=42.000 euro arrotondabili a **€ 42.000,00**

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	€	42.000,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 10%	€	4.200,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica (eventuale **DOCFA**)	€	1.000,00
Riduzioni per spese relative a gli interventi di **Cila** in sanatoria per lavori interni	€	00,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile	€	00,00
STIMA FINALE	**€**	**37.000,00**

PREZZO BASE PER LA VENDITA (decurtato ed arrotondato)
(trentasettemila,00) € 37.000,00

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 seguenti

Esperto **S**timatore Arch. Lucia Trapanese