
TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE ESPROPRI

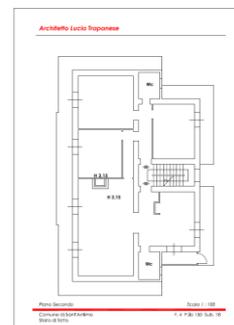
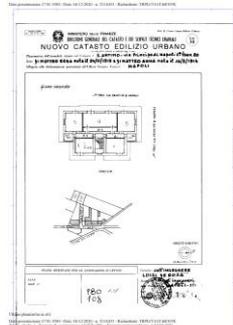
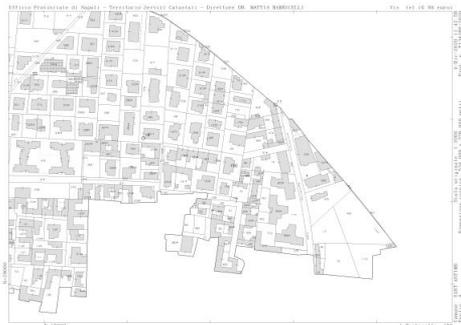
PERIZIA DI STIMA - RG. 1310/2013 – BNL c/

Beni siti in Sant'Antimo (NA)

LOTTO I - via CIMABUE n. 22 Cat. Fab. F.4 p.lla 150 sub.18, vani 7, cat. A/2 P.II int.5



Edificio a Sant'Antimo via Cimabue n. 22 Vista del cortile esterno vista dell'Appartamento



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
Docente del MASTER di II Livello in Urbanistica Forense della FEDERICO II
Mail lucia.trapanese@archiworldpec.it

PREMESSA

Nella causa civile **BNL spa c/** notata con R.G.E. **1310/2013**, il G.E. Presidente dr.ssa **Maria Balletti**, 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 **20.05.2021** In armonia con l'incarico conferitole dalla S.V. e sulla base agli accertamenti svolti presso il catasto, il comune e gli altri enti preposti l'E.S. redigeva la presente relazione divisa nei capitoli che seguono.

Incarico dell'Esperto Stimatore

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

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

CAPITOLO 0 PROVENIENZA ANTIVENTENNALE DEL BENE

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

La provenienza della unità in oggetto si verifica mediante le visure ipotecarie per immobile e per nominativo e mediante le visure catastali, partendo dalla allegata Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale, del Notaio dott. **SALVATORE ALIOTO** in Milazzo, iscritto al Collegio notarile dei distretti riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta relativamente agli immobili di cui l pignoramento trascritto il 10 ottobre 2013 ai nn. 40065/30065 alla Conservatoria immobiliare di Napoli 2

CERTIFICA CHE

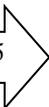
*Relativamente agli immobili siti in Sant'Antimo via Cimabue n.22 in **catasto f.4, p.lla150, sub. 18, cat. A2, vani 7, int. 5, piano 2**, dalle visure catastali risulta:*

- a) *L'immobile è censito al C.U. del Comune di Sant'Antimo f.4, p.lla150, sub.18 via Cimabue n.22, int. 5, piano 2, cat. A/2, classe 6, vani 7, R.E. 596,5*

indicato con protocollo n.108 del 17-1-1980 via Principe di Napoli.

Dalle visure dei Registri esibiti dalla Conservatoria dei registri Immobiliari di Napoli sino al 10 gennaio 2014, risulta quanto segue:

PROVENIENZE

Com.2005 

Com. 1995 

Con atto di **Compravendita** del notaio **Raffaele Caravaglios del 31 gennaio 1995**
trascritto il 15-02-1995 ai nn. 4416/3210. Ingero Daniela, Ingero Giuseppa, Di Matteo

Com. 2005

5) appartamento sito in Sant'Antimo via Cimabue n.22 distinto in catasto al foglio 4
 particella 150 subalterno 18 cat. A2 vani 7 piano 2 per il resto omissis

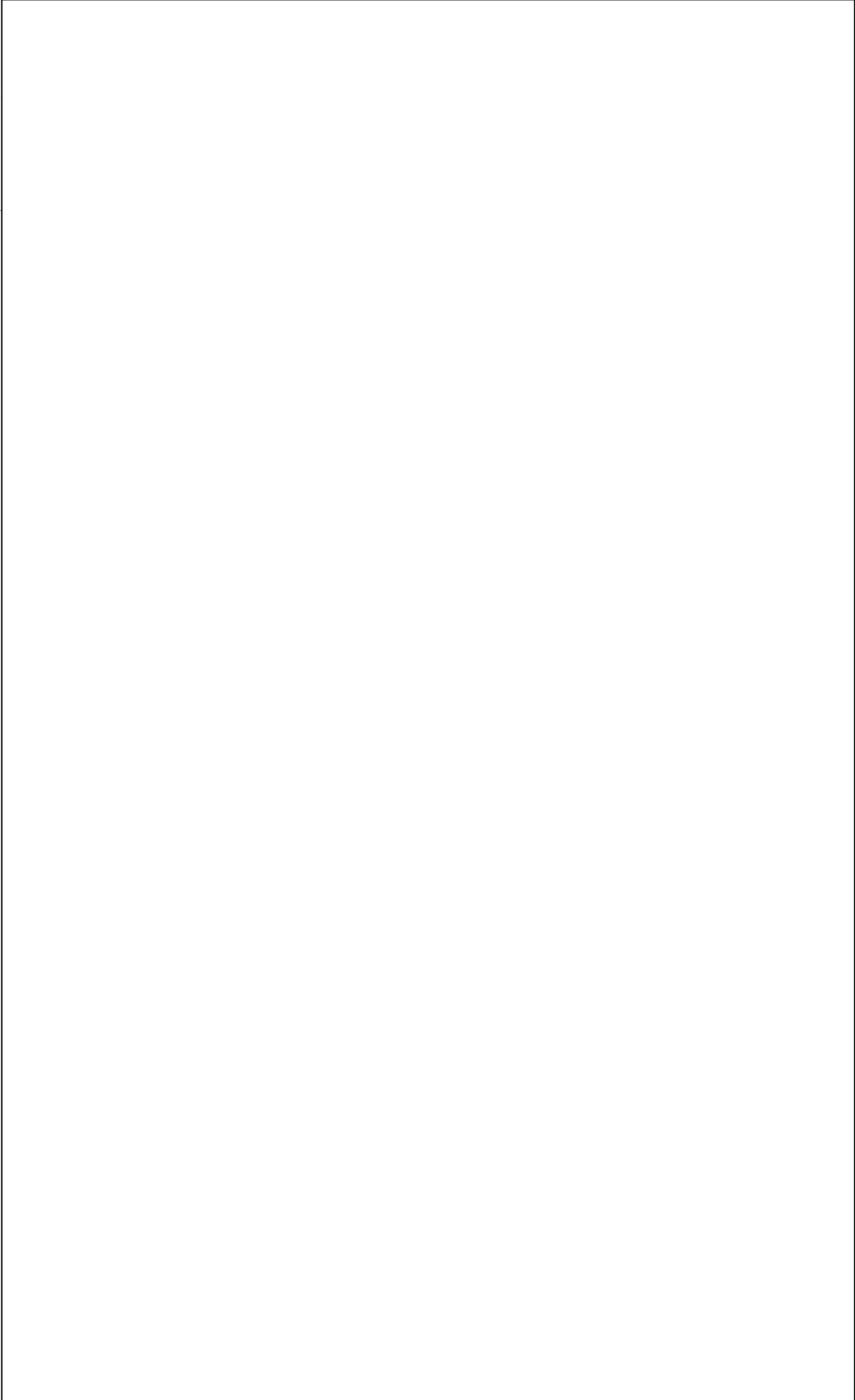
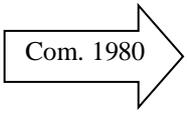
Com. 1968

N.1299 gen.1754 del 6-4-1968 **Compravendita del 14-3-1968** notaio Pasquale Tufano
 di Sant'Antimo

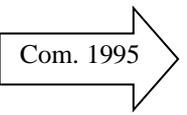
Succ. 1975

N°14277 gen.16411 del 4-10-1975 **Certificato di denuncia successione n. 2911/bis vol.**
 2262 ufficio del registro di Napoli, devoluta in virtù di legge a favore dei germani e

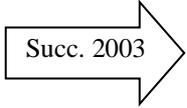
Com. 1980



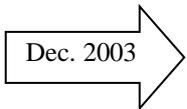
Com. 1995



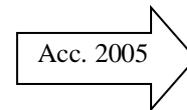
Succ. 2003



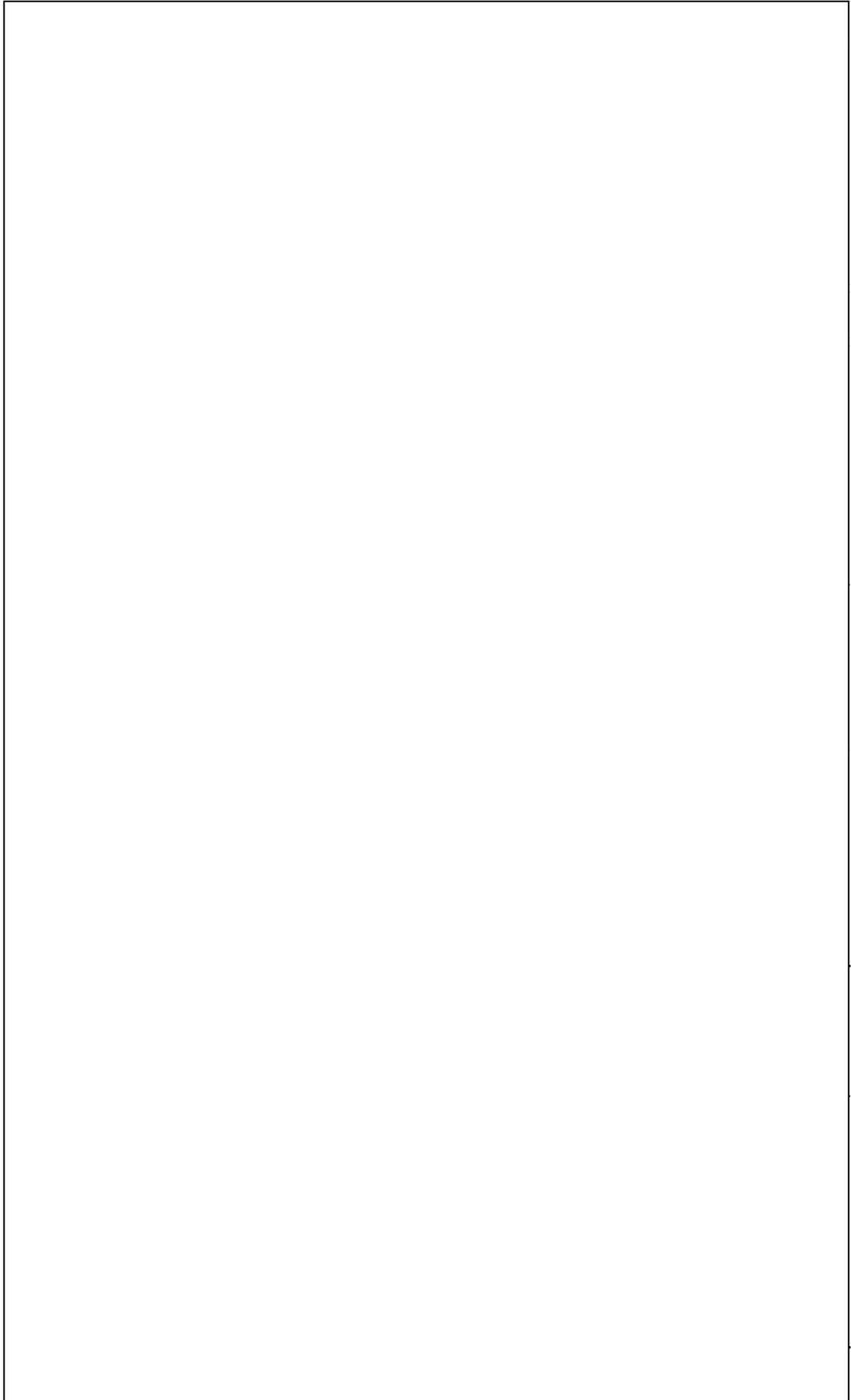
Dec. 2003



Acc. 2005



Dec. 2002



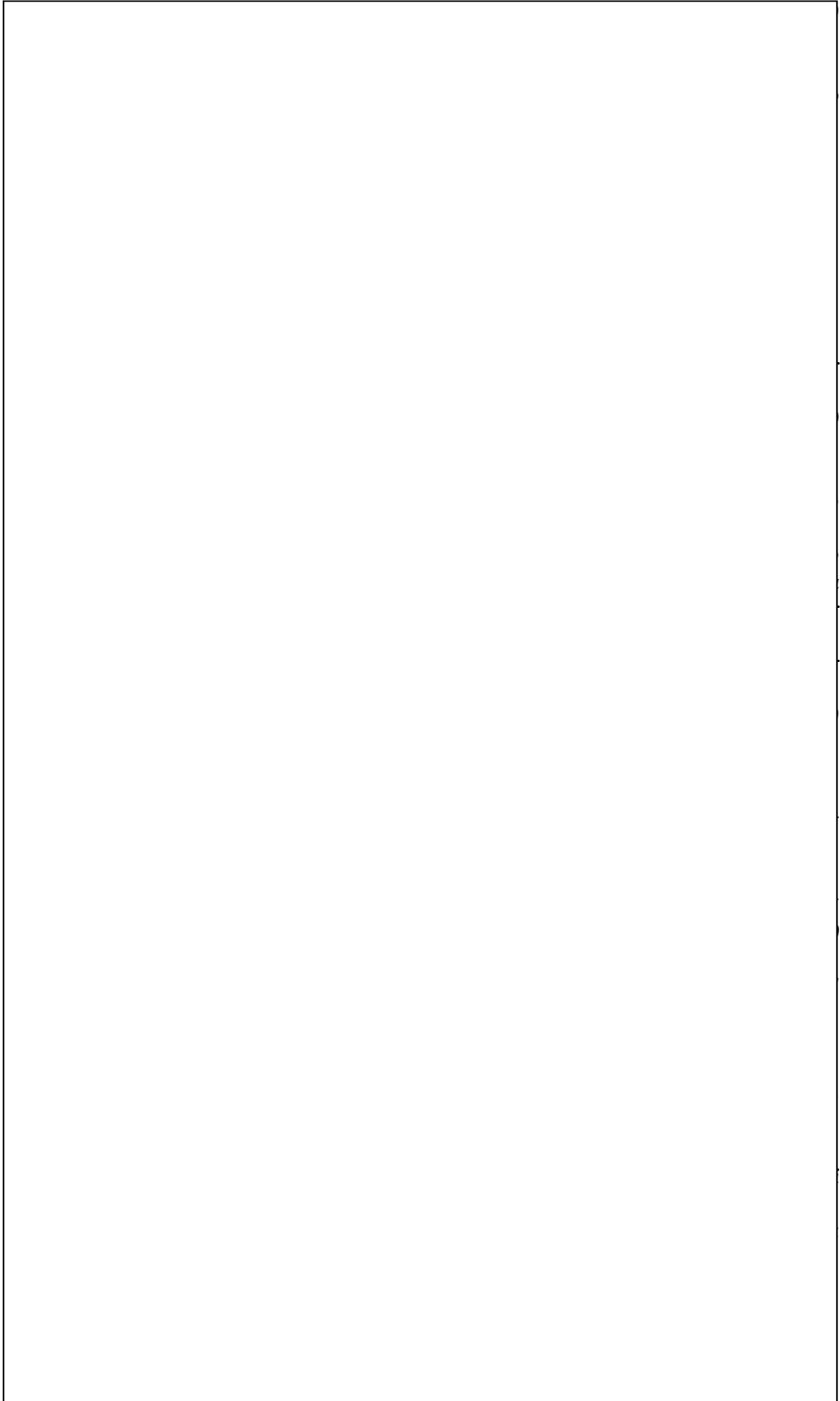
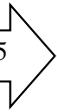
Acc. 2005



Dec. 1994



Acc. 2005





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/12/2020

Data: 04/12/2020 - Ora: 11.16.47 Segue

Visura n.: T114841 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANT'ANTIMO (Codice: I293)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: 4 Particella: 150 Sub.: 18

INTESTATI

1		DMTRSO64E64I293S*	(1) Proprieta' per 2760/9000 in regime di comunione dei beni
2		DMTRSO64E64I293S*	(1) Proprieta' per 3480/9000
3		FMNDNC57P2I293Z*	(1) Proprieta' per 2760/9000 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 4	Particella 150	Sub 18	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 6	Consistenza 7 vani	Superficie Catastale Totale: 198 m ² Totale escluse aree scoperte**: 186 m ²	
Indirizzo		VIA CIMABUE n. 22 piano: 2 interno: 5;									
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti									

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I293 - Sezione - Foglio 4 - Particella 150

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 4	Particella 150	Sub 18	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 6	Consistenza 7 vani	Superficie Catastale	
Indirizzo		VIA CIMABUE n. 22 piano: 2 interno: 5;									
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti									



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/12/2020

Data: 04/12/2020 - Ora: 11.16.47 Segue

Visura n.: T114841 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 4	Particella 150	Sub 18	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 6	Consistenza 7 vani	Superficie Catastale	
Indirizzo		VIA CIMABUE n. 22 piano: 2 interno: 5;									

Situazione degli intestati dal 12/01/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		DMTRSO64E64I293S*	(1) Proprieta' per 3480/9000
2		DMTRSO64E64I293S*	(1) Proprieta' per 2760/9000 in regime di comunione dei beni
3		FMNDNC57P2I293Z*	(1) Proprieta' per 2760/9000 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 12/01/2005 protocollo n. NA0275162 in atti dal 23/06/2015 Registrazione: Sede: IST.275137/15 ERRATA ACQUISIT DV (n. 26445.1/2015)	

Situazione degli intestati dal 12/01/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		DMTRSO64E64I293S*	(1) Proprieta' per 805/4500 in regime di comunione dei beni con FEMIANO DOMENICO fino al 12/01/2005
2		FMNDNC57P2I293Z*	(1) Proprieta' per 805/4500 in regime di comunione dei beni con DI MATTEO ROSA fino al 12/01/2005
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 12/01/2005 protocollo n. NA0514691 Voltura in atti dal 10/06/2008 Repertorio n.: 4649 Rogante: PAPPÀ MONTEFORTE Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 40568.1/2008)	

Situazione degli intestati dal 12/01/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		DMTNNM31M4I293L*	DA VERIFICARE fino al 12/01/2005
2		DMTFNC15T03I293L*	DA VERIFICARE fino al 12/01/2005
3		DMTRSO64E64I293S*	(1) Proprieta' per 805/4500 in regime di comunione dei beni con FEMIANO DOMENICO fino al 12/01/2005
4		DMTRSO64E64I293S*	DA VERIFICARE fino al 12/01/2005
5		DMTTR518B54I293Z*	DA VERIFICARE fino al 12/01/2005
6		FMNDNC57P2I293Z*	(1) Proprieta' per 805/4500 in regime di comunione dei beni con DI MATTEO ROSA fino al 12/01/2005
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/01/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/02/2005 Repertorio n.: 4649 Rogante: PAPPÀ MONTEFORTE VINCENZO Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare) (n. 2983.3/2005)	



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/12/2020

Data: 04/12/2020 - Ora: 11.16.47 Segue

Visura n.: T114841 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 04/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		DMTRSO64E64I2935*	PROPRIETARIA PER 29/90 IN COMUNIONE LEGALE fino al 31/01/1995
2			fino al 31/01/1995

DATI DERIVANTI DA del 04/12/2002 protocollo n. 689510 in atti dal 04/12/2002 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 26874.1/2002)

Situazione degli intestati dal 31/01/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		DMTNNM31M42I293L*	(1) Proprieta' per 128/1000 fino al 12/01/2005
2		DMTFNC15T03I293L*	(1) Proprieta' per 128/1000 fino al 12/01/2005
3		DMTRSO64E64I2935*	(1) Proprieta' per 616/1000 fino al 12/01/2005
4		DMTTRS18B54I293Z*	(1) Proprieta' per 128/1000 fino al 12/01/2005

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/01/1995 protocollo n. 42263 Voltura in atti dal 22/01/2003 Repertorio n.: 14666 Rogante: NOT. CARAVAGLIOS Sede: SAN GIORGIO A CREMANO Registrazione: PU Sede: NAPOLI n: 2698 del 16/02/1995 COMPRAVENDITA - AGGIORNATA 40745/2003 (n. 9362.1/1995)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 31/01/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	P	0108	1980			A/2	6	7 vani		Euro 596.51 L. 1.155.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/01/1995 in atti dal 30/01/1997 (n. 9362.2/1995)

Indirizzo VIA PRINCIPE DI NAPOLI piano: II;
 Notifica -
 Partita 1007600 Mod.58 -
 Annotazioni passaggi intermedi da esaminare

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	P	0108	1980			A/2	6	7 vani		Euro 596.51 L. 1.155.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo VIA PRINCIPE DI NAPOLI piano: II;
 Notifica -
 Partita 1005355 Mod.58 -



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/12/2020

Data: 04/12/2020 - Ora: 11.16.47 Segue

Visura n.: T114841 Pag: 4

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	P	0108	1980			A/2	6	7 vani		L. 2.800	VARIAZIONE del 30/09/1991 in atti dal 12/05/1993 PROGETTO FINALIZZATO (n. 10/1980)

Indirizzo VIA PRINCIPE DI NAPOLI piano: II;
 Notifica -
 Partita 1005355 Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/01/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	P	0108	1980			A/					COSTITUZIONE del 17/01/1980 in atti dal 30/06/1987.108/1980)

Indirizzo VIA PRINCIPE DI NAPOLI piano: II;
 Notifica -
 Partita 1003109 Mod.58 -

Situazione degli intestati dal 31/01/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MATTEO Rosa nata a SANT'ANTIMO il 24/05/1964	DMTRSO64E64I2935*	PROPRIETARIA PER 29/90 IN COMUNIONE LEGALE fino al 04/12/2002
2	INTESTAZIONE PARZIALE		fino al 04/12/2002

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/01/1995 Voltura in atti dal 30/01/1997 Repertorio n.: 14666 Rogante: CARAVAGLIOS Sede: SAN GIORGIO A CREMANO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 9362.2/1995)

Situazione degli intestati dal 04/08/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		DMTFNC15T03I293L*	(1) Proprieta' per 666/1000 fino al 31/01/1995
2		DMTRSO64E64I2935*	(1) Proprieta' per 583/1000 fino al 31/01/1995
3		DMTRSO12564I293E*	(8) Usufrutto per 583/1000 fino al 31/01/1995
4			(1) Proprieta' per 84/1000 fino al 31/01/1995
5			(1) Proprieta' per 83/1000 fino al 31/01/1995
6			(1) Proprieta' per 83/1000 fino al 31/01/1995
7			(1) Proprieta' per 83/1000 fino al 31/01/1995
8			(1) Proprieta' per 42/1000 fino al 31/01/1995
9			(1) Proprieta' per 84/1000 fino al 31/01/1995



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/12/2020

Data: 04/12/2020 - Ora: 11.16.47 Fine

Visura n.: T114841 Pag: 5

10				(1) Proprieta' per 42/1000 fino al 31/01/1995
DATI D				87 Repertorio n.: 94217 Rogante: FIMMANO F. Sede: FRATTAMAGGIORE Registrazione: UR Sede: NAPOLI Volume: B n: 9474 del
Situazioni				
N.			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				fino al 04/08/1980
2				fino al 04/08/1980
DATI D				30/06/1987 Registrazione: 108/1980)

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 IPOTECARIA PER NOMINATIVO

Di Matteo Rosa (nata a Sant'Antimo il 24.5.1964 omonimi)

Convenzione: **TRAPANESE LUCIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)** Codice di Richiesta: **C00088482015** Servizio di Pubblicità Immobiliare di: **NAPOLI 2**
 Dati della ricerca Ispezione Numero: T 133695 del: 21/04/2021 Importo addebitato: 6,30 euro Omonimi individuati: 32 Ricerca: Ristretta Cognome: **DI MATTEO** Nome: **ROSA**
 Eleaco Omonimi

	Cognome	Nome	Data di nascita	Sesso	Luogo di nascita	Codice Fiscale
--	---------	------	-----------------	-------	------------------	----------------

VISURA IPOTECARIA PER NOMINATIVO

Di Matteo Rosa (nata a Sant'Antimo il 24.5.1964)

Convenzione: **TRAPANESE LUCIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)** Codice di Richiesta: **C00088482015**

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI 2

Dati della ricerca Ispezione Numero: **T 133695** del: **21/04/2021** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **11** Annotamenti in calce individuati: **0**

Cognome: **DI MATTEO** Nome: **ROSA**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/08/1980 - Registro Particolare 18139 Registro Generale 20632 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/02/1995 - Registro Particolare 3219 Registro Generale 4416 Pubblico ufficiale CARAVAGLIOS RAFFAELE Repertorio 14666 del 31/01/1995 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in SANT'ANTIMO (NA) Nota disponibile in formato immagine
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/09/2003 - Registro Particolare 26419 Registro Generale 36587 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 166/2 del 19/02/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in SANT'ANTIMO (NA) Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/02/2005 - Registro Particolare 2983 Registro Generale 4645 Pubblico ufficiale PAPPÀ MONTEFORTE VINCENZO Repertorio 4649/2299 del 12/01/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in SANT'ANTIMO (NA) Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 01/02/2005 - Registro Particolare 1068 Registro Generale 4646 Pubblico ufficiale PAPPÀ MONTEFORTE VINCENZO Repertorio 4650/2300 del 12/01/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in SANT'ANTIMO (NA) Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/2008 - Registro Particolare 22187 Registro Generale 34550 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2394/3622 del 05/05/1997 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in SANT'ANTIMO (NA) Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2013 - Registro Particolare 30065 Registro Generale 40065 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 22022 del 22/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SANT'ANTIMO (NA) Nota disponibile in formato elettronico
8	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/01/2014 - Registro Particolare 671 Registro Generale 1250 Pubblico ufficiale PAPPÀ MONTEFORTE VINCENZO Repertorio 4649/2299 del 12/01/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in SANT'ANTIMO (NA) Nota disponibile in formato elettronico
9	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/01/2014 - Registro Particolare 672 Registro Generale 1251 Pubblico ufficiale PAPPÀ MONTEFORTE VINCENZO Repertorio 4649/2299 del 12/01/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in SANT'ANTIMO (NA) Nota disponibile in formato elettronico
10	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2015 - Registro Particolare 19506 Registro Generale 24488 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 247549/38137 del 30/06/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in SANT'ANTIMO (NA) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

11	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/07/2015 - Registro Particolare 19507 Registro Generale 24489 Pubblico ufficiale PALERMITI CONCETTA Repertorio 247549/38137 del 30/06/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in SANT'ANTIMO (NA) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
----	--------------------------	---

LOTTO I VISURA IPOTECARIA PER IMMOBILE (APPARTAMENTO)

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Ispezioni ipotecarie](#) / [Immobili](#) / [Elenco Immobili](#) / Elenco Note

Convenzione: **TRAPANESE LUCIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**

Codice di Richiesta: **C00088482015**

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI 2

Dati della ricerca Ispezione Numero: **T 150027** del: **21/04/2021** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **7** Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **SANT'ANTIMO(NA)**

Catasto: **F** Foglio: **4** Particella: **150** Subalterno: **18**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 12/09/2003 - Registro Particolare 26419 Registro Generale 36587 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 166/2 del 19/02/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 01/02/2005 - Registro Particolare 2983 Registro Generale 4645 Pubblico ufficiale PAPPÀ MONTEFORTE VINCENZO Repertorio 4649/2299 del 12/01/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 01/02/2005 - Registro Particolare 1068 Registro Generale 4646 Pubblico ufficiale PAPPÀ MONTEFORTE VINCENZO Repertorio 4650/2300 del 12/01/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 10/10/2013 - Registro Particolare 30065 Registro Generale 40065 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 22022 del 22/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 10/01/2014 - Registro Particolare 671 Registro Generale 1250 Pubblico ufficiale PAPPÀ MONTEFORTE VINCENZO Repertorio 4649/2299 del 12/01/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 10/01/2014 - Registro Particolare 672 Registro Generale 1251 Pubblico ufficiale PAPPÀ MONTEFORTE VINCENZO Repertorio 4649/2299 del 12/01/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 10/01/2014 - Registro Particolare 673 Registro Generale 1252 Pubblico ufficiale PAPPÀ MONTEFORTE VINCENZO Repertorio 4649/2299 del 12/01/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali

LOTTO I STUDIO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

Dall'atto di **Compravendita del Notaio Pappa Monteforte del 12.01.2005**
rep. 4649 racc.2299 si ricavano i seguenti dati e poi le provenienze:

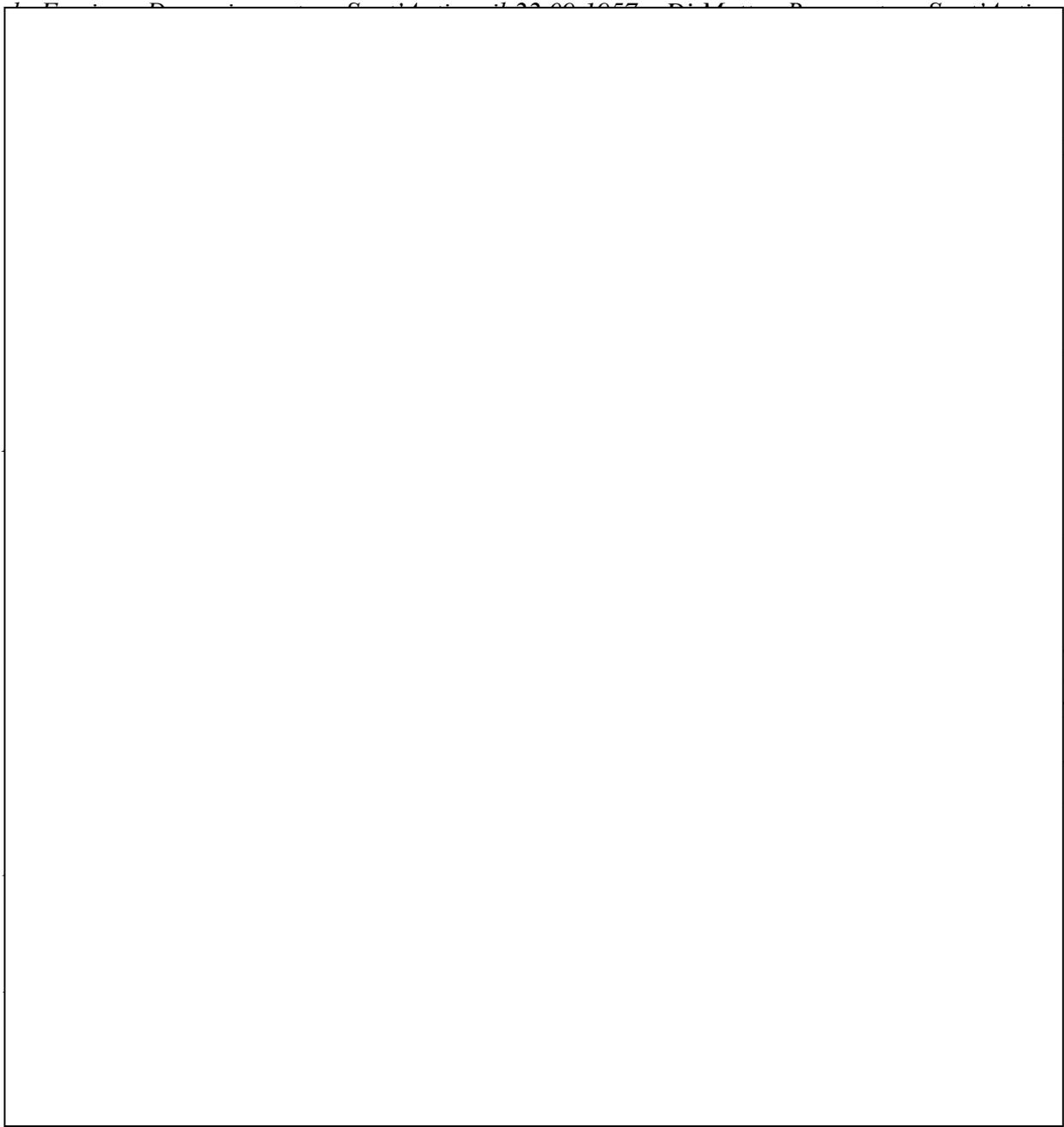
NUMERO	DESCRIZIONE	VALORE	ALTRA DESCRIZIONE						
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

ecc. ecc.

Che costituitisi 10 persone, sui diritti pari a 1610/4500 relativi a vari immobili tra cui:

- *appartamento al secondo piano, interno 5, della consistenza catastale di vani 7;*
- *in Catasto, comune censuario di Sant'Antimo, foglio 4, particella 150, sub.18, via Cimabue 22, piano 2°, int. 5, cat. A/2, classe 6°, vani 7, rendita catastale € 596,51.*

E che tale bene, tra gli altri e tra le altre proprietà viene acquistato (in comunione dei beni)



L'E.S. può quindi affermare la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. con riferimento all'immobile appartenente ai debitori Femiano Domenico e Di Matteo Rosa per i diritti pari a **805/4500** di Femiano Domenico e per i diritti di **3695/4500** Di Matteo Rosa, come precedentemente ampiamente controllato, su cui gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

-**Iscrizione** dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 1.02.2005 ai nn.1068/4646, contratto per Notar Pappa Monteforte Vincenzo del 12.01.2005 rep.4650/2300 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

-**Trascrizione** di pignoramento immobiliare del 10.10.2013 ai nn. 30065/40065 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli (NA) in data 22.07.2013 rep.22022

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 dall'ATTO DI PIGNORAMENTO per la **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** Gruppo BNP PARIBAS contro **DI MATTEO Rora e FEMIANO Domenico** con atto di precetto del 06/05/2013 notificato il 08/05/2013 a seguito di ipoteca volontaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 01/02/2005 R.G.n. 4646; R.p.n. 1068 sul cespite immobiliare di proprietà coniugi **FEMIANO Domenico (per la quota di 805/4500)** e **DI MATTEO Rosa (per la quota di 3695/4500)**, immobile descritto calce al contratto di mutuo, e precisamente:

- *Nel fabbricato sito in Sant'Antimo (NA) alla Via Cimabue, civ.22, già I Traversa Principe di Napoli, civ. 20, composto da due appartamenti al piano rialzato, due appartamenti al primo piano, un appartamento al secondo piano, oltre locale sotterraneo e locale cantinato. Il tutto confinante con via Cimabue per due lati e con proprietà Morlando o aventi causa:*
- *Appartamento al secondo piano, distinto con il numero di interno 5, di 7 vani catastali, In catasto, Comune Censuario di Sant'Antimo, foglio 4, particella 150, sub.18, via Cimabue n.22, P.II, int. 5, cat. A/2, cl.6, vani 7, r.c. € 596,51*

CAPITOLO II DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE (accesso)

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

- SOPRALLUOGO del 16/04/2021

In data 16 aprile 2021, alle ore 12, come da appuntamento fissato a mezzo

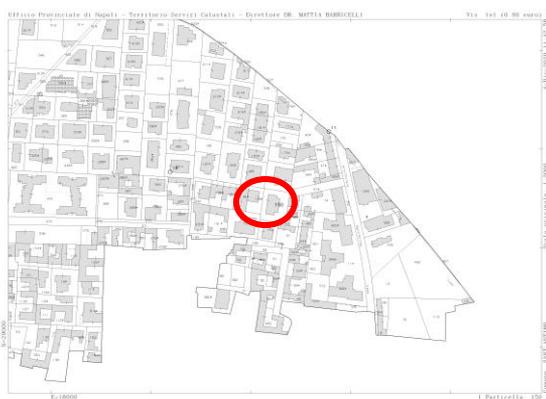


Antonio con la compagna Rosa Maggio ed una bambina di anni 6. I presenti danno la possibilità di effettuare il sopralluogo di rito.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DI CUI E' PARTE IL BENE

Il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile in oggetto, è composto da una rea scoperta, al cui interno è situato l'edificio. All'area scoperta si accede mediante un ampio cancello carrabile sito a via Cimabue n. 22, dotato di citofoni esterni e da un cancello laterale sito a via Carissimi n.7.

L'edificio, con struttura portante in muratura è composto da 3 piani fuori terra, da un piano seminterrato e da un sottotetto con copertura a falde.



All' edificio si accede mediante un altro cancello in ferro che conduce ad un piccolo androne (arricchito delle iniziali della famiglia a cui apparteneva la palazzina) da cui mediante un unico corpo scale si scende o si sale ai vari piani.

FOTO DI INQUADRAMENTO EDILIZIO



Edificio a Sant'Antonio via Cimabue n. 22

FOTO DELL' EDIFICIO Vista del cortile esterno



Vista delle facciate Vista dei citofoni Vista del portone di ingresso al cortile

Vista del portone di ingresso alla palazzina Vista dell' androne (con le iniziali)

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'immobile in oggetto ha accesso dalla porta sita a sinistra per chi sale le scale ed occupa l'intero secondo piano del fabbricato per civili abitazioni sito in Sant'Antimo alla via Cimabue n.22. Trattasi di un appartamento residenziale.

Entrando nell'appartamento attraverso la porta blindata vi è il disimpegno con armadio a muro da cui è possibile entrare sulla sinistra nella cucina (dotata di balconata), nel primo servizio igienico (in perfetto stato di manutenzione) posto frontalmente e nel salone da una ampia porta vetrata sulla destra.

La cucina è ampia e luminosa, è fornita di dispensa/armadio a muro, e da essa è possibile usufruire del balcone a pianta ad "elle" mediante due porte finestre, un lato del balcone risulta chiuso mediante una veranda realizzata in alluminio con pannelli in vetro e pannelli oscuranti al suo interno sono allocati il fornello e l'angolo lavanderia con la lavatrice, quindi risulta dotato di impianti.

Il primo servizio igienico è dotato di sanitari e vasca da bagno, la finestra in parte prospetta sul balcone avente accesso dalla cucina e precisamente nella porzione di balcone chiusa a formare la veranda dove è organizzata la su citata cucina / lavanderia.

Dal disimpegno, mediante una ampia porta scorrevole in legno scuro e vetro, si accede al salone composto da due vani aventi in tutto due porte finestre prospettanti sul balcone che affaccia su via Carissimi ed avente anche un camino.

Dal salone si accede attraverso una porta che crea la divisione tra la ampia zona giorno al corridoio a pianta articolata ad "esse" che conduce a tutta la zona notte composta da tre ampie camere doppie e da un ampio bagno.

Dal corridoio si accede, quindi, mediante la prima porta a sinistra ad una prima camera letto con armadi, questa mediante una porta finestra prospetta sul balcone precedentemente descritto.

Ritornando nel corridoio e girando a destra, attraverso un passetto ci si immette in un secondo corridoio dove sulla destra si scorge un armadio che copre la seconda porta d'ingresso, mentre girando a sinistra si accede al tratto di

corridoio nel quale vi sono le due porte di accesso alle due camere da letto e frontalmente all'ampio servizio igienico.

Dal corridoio, dalla prima porta a sinistra si entra nella camera da letto matrimoniale (con pavimentazione vetusta) dotata di porta finestra con accesso che si immette sul balcone prospettante via Carissimi.

Dal corridoio dalla porta sita sulla destra si entra nella camera da letto matrimoniale (con pavimentazione vetusta) con porta finestra sul balcone avente forma ad "elle" quindi prospettante sullo spazio condominiale, e su via Cimabue.

Dal corridoio, frontalmente si accede all'ampio bagno, dotato di vasca da bagno e finestra con infissi in ferro risalenti all' epoca di costruzione dell'edificio e con infiltrazioni al soffitto e tubazioni danneggiate, in breve in pessimo stato di manutenzione.

Le porte interne sono in legno scuro e vetro, in parte scorrevoli.

Gli infissi esterni in legno con vetrocamera, sono provvisti di cassonetti e di avvolgibili (il bagno grande ha infisso in ferro in pessime condizioni).

I pavimenti sono in maiolica, le pareti sono tinteggiate, l'appartamento non è dotato di allacciamento alla rete del gas ma è dotato di normali impianti tecnologici quali l'impianto elettrico, idraulico- sanitario e l'acqua calda è fornita da boiler, ha parziale impianto di raffreddamento ma non di riscaldamento vi è il camino nel salotto.

L'altezza degli ambienti è di mt. 3,15.

L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione per quanto riguarda l'interno ed in particolare la zona giorno formante metà appartamento, fanno invece eccezione le ultime due camere da letto e in particolare il bagno grande.

L'edificio in generale ed il cortile si trovano in pessimo stato di conservazione. In modo particolare, i sotto-balconi, e nello specifico le facciate esterne di tale appartamento si trovano in pessimo stato di manutenzione con l'intonaco distaccato e crollato per vaste superfici, la pavimentazione presenta vegetazione tra i marmi delle soglie e la ringhiera risulta arrugginita e fatiscente.

APPARTAMENTO



Ingresso-cucina Bagnetto sito in cucina



Salone –pranzo – saotto corridoio



Camera da letto n. 1



Camera da letto n. 2

Camera da letto n. 3



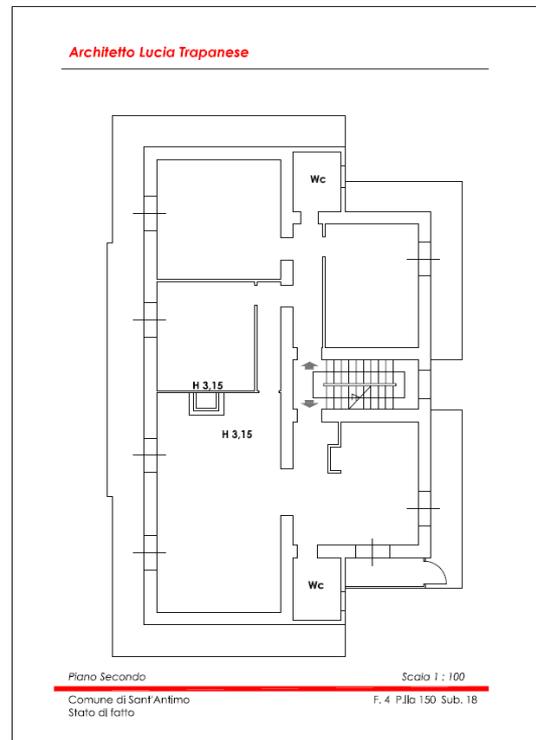
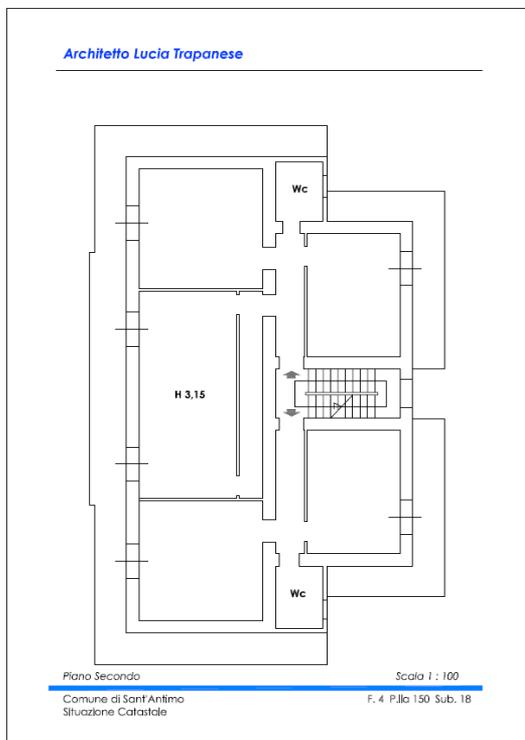
Bagno Grande, sito all' estremità del corridoio



Si presenta in condizioni Pessime



BALCONI Si presentano in condizioni Pessime Balcone verandato fuori la cucina per creare un cucinotto



Più in dettaglio le superfici dell'immobile sono:

- ingresso mq. 2,90
- cucina mq. 20,71
- servizio igienico n.1 mq.4,61;
- salone 42,42
- corridoio 1 mq.4,22
- camera da letto mq.16,97
- corridoio 2 mq. 6,11
- camera da letto matrimoniale mq. 23,91
- camera da letto mq.18,43
- servizio igienico 2 mq.4,51
- balcone su via Carissimi mq.50,21
- balcone della cucina mq.13,37
- balcone della camera da letto mq.13,34

La superficie interna dell'appartamento è pari a MQ. 144,79 mentre quella dei balconi è pari a Mq. 76,92.

CONFINI: a Nord con distacco su via Cimabue, a Ovest con distacco su via Giacomo Carissimi, a Sud e ad est con spazio comune del fabbricato.

La superficie catastale riporta come superficie dell'appartamento mq.186 mentre la superficie compresa delle aree esterne presenta un **TOTALE di MQ. 198**
 Si evidenzia che presso l'Agenzia del Territorio/Catasto viene riportata la superficie totale degli immobili comprensiva della ponderale porzione delle mura interne, delle mura perimetrali esterne e di divisione in comune e viene riportata anche la superficie delle aree scoperte ragguagliate come da allegata tabella.

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.

Considerando -la **differenza tra superficie calpestabile e superficie commerciale.**

Per la prima, quella **calpestabile**, si intende la **superficie degli interni che si ha a disposizione, esclusi i muri.**

Ma quando si acquista un immobile, si acquista non solo la superficie "abitabile", ma anche gli spazi esterni come balconi, cantina box auto etc. La cosiddetta **superficie commerciale**, è quella che generalmente **viene indicata all'interno degli annunci immobiliari, e comprende oltre che la superficie calpestabile, anche in percentuali diverse, le superfici esterne e di pertinenza.**

Per **calcolarla** non vanno semplicemente sommate tutte le superfici delle parti dell'immobile che stiamo acquistando, ma vanno eseguite delle "correzioni" seguendo alcuni **parametri** indicati in una guida apposita, presente sul sito dell'agenzia delle entrate.

Pervenendo ad una superficie totale rilevata sui luoghi pari a :

appartamento mq. 144,79 e 76,92 balconi

$$[(\text{porzione ponderale delle mura}) + 144,79 + (76,92 \text{ al } 25\%)] = 34 + 144,79 + 19 = \text{SUP TOT. mq. 194}$$

Per una maggiore precisione, tenuto conto che mediante opportuni ragguagli si è verificato che le superfici rilevate corrispondono con quelle catastali, si prende in considerazione la superficie riportata nelle visure catastali. **SUO. TOT MQ.198**

CAPITOLO III IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

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

LOTTO I Appartamento

I dati riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con i dati catastali attuali -Cat Fabbricati comune di Sant'Antimo **F. 14 p.lla 150 sub.18 Cat. A/2 vani 7**
Sito a via Cimabue n. 22 piano 2° interno 5

Per tale motivo l'immobile viene correttamente identificato.

La planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi i quali però presentano solo delle piccole differenze di distribuzione interna, tali differenze, come sopra dettagliatamente illustrato, dovranno essere riportate in catasto mediante presentazione di pratica DOCFA (e Cil in sanatoria) oppure si può ripristinare lo stato dei luoghi, si fa presente all'uopo che fuori la cucina, invece vi è una veranda che deve essere da considerata abusiva e non condonabile e pertanto deve essere considerata da rimuovere.

The image contains a technical drawing with a yellow highlighted section on the left titled 'COMPUTO METRICO'. To the right are two tables. The first table, labeled 'CATASTALE', has columns for 'DIMENSIONI' (m, mq, mq, mq) and 'SUPERFICIE' (mq, mq). The second table, labeled 'REPERTE', has columns for 'DIMENSIONI' (m, mq, mq, mq) and 'SUPERFICIE' (mq, mq). The drawing includes text such as 'Comune di Napoli', 'OGGETTO: Tribunale di Napoli V Bis', and 'IL TECNICO Arch. Lucia Trapane'.

La diversa distribuzione degli spazi consiste in:

-il disimpegno all'ingresso originariamente era un corridoio. Il salone era una stanza di un solo vano, mentre il vano successivo era il precedente salone affiancato dal corridoio. In sintesi vi è l'abbattimento del tramezzo che divideva l'originario corridoio con la cucina, la chiusura di due vani porta sul corridoio, la realizzazione di un'unica porta a scomparsa che collega la attuale cucina al salone, l'abbattimento dei tramezzi delle stanze 3 e 4 indicate in planimetria catastale e la realizzazione di nuovi tramezzi per suddividere l'attuale salone dalla camera da letto singola e dal corridoio n. 1

- realizzazione di una veranda sul balcone della cucina, sulla parte esposta a sud, parzialmente chiuso con infissi in alluminio che determinerebbe il cambio di fatto della superficie non residenziale in quella residenziale ed un aumento di volumetria.

CAPITOLO IV SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

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

LOTTO I

L'appartamento risulta pignorato per intero essendo state pignorate le seguenti quote appartenente ai debitori:

- Femiano Domenico per i diritti pari a **805/4500**
- Di Matteo Rosa per i diritti di **3695/4500** (in COMUNIONE dei beni)

L'E.S. evidenzia che i diritti pignorati risultano corretti, mentre nella visura catastale le quote pignorate risultano sbagliate, come anche dalla complessa cronistoria ricavabile dalla relazione notarile e dalla prima pagina della stessa.

Dallo studio dettagliato emerge:

Compravendita del 12 gennaio 2005 rep. 4649/2299 per Notar Vincenzo Pappa Monteforte trascritto il 1 Febbraio 2005 ai nn. 4645/2983 con il quale Femiano Domenico e Di Matteo Rosa entrambi in regime di comunione legale, hanno acquistato ciascuno di loro, tra le altre proprietà, la quota di 805/4500 dell'unità immobiliare pignorata da DI Matteo Giuseppe.

Denuncia di successione n.166 volume 2, tras. il 12.09.2003 ai nn.36587/26419, a seguito del decesso in Sant'Antimo Di Matteo Francesco in data 10 settembre 2002, il quale lasciava quali successori legittimi i figli Di Matteo Giuseppe, Di Matteo Pasqualina, Di Matteo Gianfranco, Di Matteo Antimina (nata il 16.08.1962) e Di Matteo Rosa (nata il 24.05.1964) proprietari per la quota ciascuno si 128/5000 l'immobile pignorato.

Atto di compravendita del 31.01.1995 rep.14666 per Notar Raffaele Caravaglios , trascritto il 15.02.1995 ai nn.4416/3219 con il quale i signori Ingrao Daniela, Ingrao Giuseppa, e Di Matteo Maria vendevano a Di Matteo Rosa (nata il 24.05.1964), coniugata in regime di comunione dei beni, i diritti pari a **29/90** sull'immobile de quo.

Denuncia di successione n.2394 volume 3622 del 31.03.1994, tras. il 27.06.2008 ai nn. 34550/22187, a seguito del decesso in Sant'Antimo in data 16.02.1994 della sig.ra Di Matteo Rosa, la quale lasciava quali eredi testamentari da testamento del 29.06.1993; Di Matteo Francesco, Di Matteo Teresa; di Matteo Maria; di Matteo Antimina (nata il 2.8.1931), Ingrao Daniela, Ingrao Giuseppa e Di Matteo Rosa (nata il 24.05.1964). A quest'ultima lasciava i diritti sull'immobile pignorato pari a **2925/45000**.

Denuncia di successione n.18139 del 4.08.1980 per Notar Filomeno Fimmanò tras. il 7.08.1980 ai nn. 20632/18139 con la quale la signora Di Matteo Rosa nata il 24.11.1912 donò a Di Matteo Rosa nata il 24.05.1964 la nuda proprietà della terza parte di tutti i suoi diritti pari a 525/900, ovvero la quota di 175/900, sulle unità immobiliari poste ai piani primo, secondo e rialzato dell'intero fabbricato.

Denuncia di successione n.2911 bis volume 2262 del 4.10.1975, tras. il 4.10.1975 ai nn. 16411/14277, a seguito del decesso in Sant'Antimo in data 12.06.1974 della sig.ra Di Matteo Anna, la quale lasciava quali successori legittimi: Di Matteo Teresa, Di Matteo Maria, Di Matteo Antimina (nata il 2.08.1931) e le nipoti Ingrao Daniela, Ingrao Giuseppa.

Atto di compravendita del 14.03.1968 per Notar Pasquale Tufano, tras. il 6.03.1968 ai nn. 17154/12299 con il quale le germane Di Matteo Rosa e Di Matteo Anna acquistarono in comune pro indiviso l'unità immobiliare pignorata da Aimone Luigi.

CAPITOLO V PASSAGGI DI PROPRIETA'

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

Compravendita 12.01.2005 rep. 4649/2299 per V. Pappa Monteforte -Femiano Domenico e Di Matteo Rosa in regime di comunione legale, hanno acquistato ciascuno di loro, tra le altre proprietà, la quota di **805/4500** dell'unità immobiliare pignorata da Di Matteo Giuseppe.

Den. succ. n.166 vol.2, tras. 12.09.2003 ai nn.36587/26419, decesso Di Matteo Francesco il 10.09.02, -successori legittimi i figli Di Matteo Giuseppe, Pasqualina, Gianfranco, Antimina (16.08.62) e Di Matteo Rosa (24.05.64) proprietari per la quota ciascuno **128/5000**

Compravendita 31.01.1995 rep.14666 Notar R. Caravaglios, i signori Ingrao Daniela e Giuseppa, e Di Matteo Maria vendevano a Di Matteo Rosa (24.05.1964), in comunione dei beni, i diritti pari a **29/90**

Den. succ. n.2394 vol.3622 - 31.03.1994, decesso di Di Matteo Rosa (16.02.94)-eredi da testamento del 29.06.1993; Di Matteo Francesco, Teresa; Maria; Antimina (2.8.31), Ingrao Daniela e Giuseppa e Di Matteo Rosa (24.05.1964). A quest'ultima lasciava i diritti sull'immobile pignorato pari a **2925/4500**.

Den. succ. n.18139 del 4.08.1980 Notar Filomeno Fimmanò -Di Matteo Rosa (24.11.12) donò a Di Matteo Rosa (24.05.64) la nuda proprietà della 3° parte di tutti i suoi diritti pari a 525/900, ovvero la quota di **175/900**.

Den. succ. n.2911 bis volume 2262 del 4.10.1975, decesso del 12.06.1974 Di Matteo Anna, la quale lasciava quali successori legittimi: Di Matteo Teresa, Maria, Antimina (2.08.1931) e le nipoti Ingrao Daniela e Giuseppa.

Compravendita del 14.03.1968 Notar Pasquale Tufano, con il quale le germane Di Matteo Rosa e Di Matteo Anna acquistarono in comune pro indiviso l'unità immobiliare pignorata da Aimone Luigi.

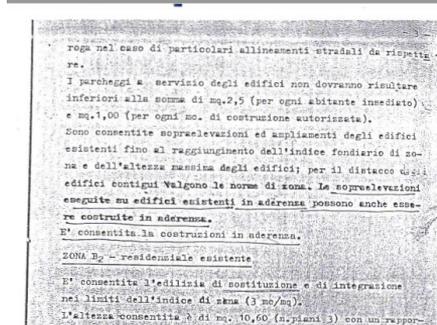
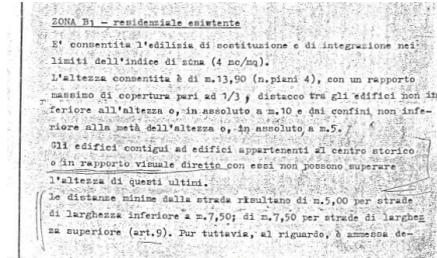
CAPITOLO VI REGOLARITA' DEL BENE

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

Il terreno su cui sorge l'immobile ricade in zona **B2 "residenziale esistente"** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Antimo, adottato con delibera consiliare n. 63 del 18 marzo 73

La destinazione d'uso è quella Residenziale

Secondo le Norme Tecniche di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, è consentita l'edilizia di sostituzione e di integrazione nei limiti della zona di 3 mc/mq. E' consentita una altezza massima di 10,60 metri (3 piani) on un rapporto massimo di copertura pari ad 1/4. Le distanze minime dalla strada devono essere di m.5,00 per strade di larghezza inferiore a m.7,50



Si precisa che l'edificio ove è sito l'immobile pignorato è stato costruito e realizzato prima dell'entrata in vigore del PRG ed è stato costruito con Licenza Edilizia e dichiarazione di Agibilità del 7 marzo 1979 n. 2462

Pratica N. 2462

COMUNE DI SANT'ANTIMO
PROVINCIA DI NAPOLI

Dichiarazione di abitabilità di case

IL SINDACO

Vista l'istanza del Sig. **DI MATTEO ANNA e ROSA** tendente ad ottenere l'autorizzazione per l'abitabilità della casa di nuova costruzione di cui al progetto approvato in data **7/3/1970** posta in viale di questa Comune, in via **P.p.e di Napoli (ex fondo Alimone)**, composta di N. **12** vani utili e N. **12** vani accessori, confinante con ad Ovest e Sud con la strada privata ed a Nord con **Cesaro Raffaele**

Vista il verbale d'ispezione dell'Ufficio sanitario in data **20/12/1972**

Vista la bolata dell'Ufficio del Registro attestante il pagamento della tassa di costruzione governativa;

Visti gli articoli 211 e 226 del T. U. del, Leggi, Sanitarie 27 luglio 1961, n. 1285;

DICHIARA

La casa di nuova costruzione del Sig. **DI MATTEO ANNA e ROSA** posta in abitato di questo Comune come sopra descritta, è abitabile con decorrenza dal giorno **20/12/1972** a tutti gli effetti di legge.

S. ANTIMO, il **24/1/1973** 1973

IL SINDACO
GIUGIO DEL RIO

COMUNE DI SANT'ANTIMO
PROVINCIA DI NAPOLI

LICENZA N. 2462

LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. **Di Matteo Anna e Rosa** tendente a ottenere la licenza per l'edificazione di una fabbrica per civili abitazioni composta da un piano rialzato, 1° e 2° piano copresse cantinate per N° 6 appartamenti complessivi (volante nr. 2056) in questo Comune al map. N. **4** in Via **Principe di Napoli (ex Alimone)** riportata al catasto al foglio N. **4**

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Visto il parere favorevole dell'Ufficio Sanitario in data **11 febbraio 1970**

Stante il parere favorevole della Commissione Edilizia in data **12.2.1970 (verbale nr.19)** la quale conferma che la costruzione prevista è conforme alle previsioni del programma di fabbricazione relativamente all'altezza, indice di coperture fidejuriaria e di densità della zona Q/1. Per quanto riguarda i distacchi la costruzione deve arretrarsi di m. 1 dai confini Est ed Ovest del lotto edificabile. La costruzione stessa viene ad insistere su zona destinata dal P.R. ad area a parcheggio;

Visti il Regolamento Edilizio e l'annuo Piano di Fabbricazione approvato con delibera comunale nr. 37 del 9 giugno 1969 e la relativa approvazione della G. P. A. nella seduta del 18-7-1969 nr. 89798 del IV°;

Considerato che sono trascorsi i 180 giorni dall'invio dei progetti fatti al Provveditorato CO. PP. senza che sia intervenuto alcun provvedimento e quindi non sono applicabili le limitazioni previste nel primo, secondo e terzo comma dell'art. 17 della legge 6-8-1967, nr. 765 e ulteriormente precisato nella circolare interpretativa del Ministero per il L.L. PP.

Visti i regolamenti comunali di igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 330;

Vista la bolletta di versamento nr. 368 del 7.3.1970 di Lit. 1.000 per le spese di urbanizzazione ai sensi della legge 6.10.1967 nr. 949 artt. 8 e 10 (nr. 64001.256);

Concedi, al Sig. **DI MATTEO ANNA e ROSA**, domiciliato alla via S. Anna nr. 60

LICENZA

per (1) la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni composto di un piano rialzato, 1° e 2° piano copresse cantinate per complessivi nr. 6 appartamenti (nr. 2056) con la prescrizione di arretrarsi il cerpe di fabbrica dai confini Nord ed ovest del lotto edificabile;

per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta, sotto l'asservenza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le vigenti norme dell'arte perita rivena, solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'asservenza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) Che siano salvati, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) Altrve 10 (Dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere richiesta al Comune che sono fissati nel posto il appositi pianificatori ed allineatori e nel deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di incisione degli accessi nelle fognature principali per i punti di presa dell'acquedotto, con questi estremi:
- 3) Che fabbrica non deve mai ingombrare la via e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve assicurare tutte le cautele atte a rimosione ogni pericolo di danno a persona e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incendi che i loro possono derivare dalle costruzioni di tali opere;
- 4) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con un filo lungo i lati prospicienti la via e questi pubblici;
- 5) Per eventuali occupazioni di area stradali si deve ottenere l'aperta autorizzazione dell'Ufficio comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel termine stato, a lavoro ultimato e anche prima su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

- 6) Se nel manovrare il suolo pubblico il costruttore incontrasse mancati per servizio pubblico deve essere pagati per non danneggiati e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
- 7) Gli usi di cui si è parlo sopra e ad altri usi propri devono essere indicati agli ospiti allentati a tutto chiesto e quindi pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accessi dal tramonto al levar del sole, secondo l'usato usito della pubblica illuminazione stradale. Questo lanterna deve essere collocato in modo ed essere la diversità tali da rendere facilmente visibili il reticolo ed il riparo in cui è collocato;
- 8) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la tutela del pubblico;
- 9) L'Ufficio comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precetti, ecc. che risultassero applicabili ad essere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

10) L'alloggiamento stradale e gli altri eventuali ritardi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario dell'Ufficio Tecnico presso appaltatore ed Direttore dei Lavori;

11) E' assolutamente vietato iniziare ed apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, di cui alla presente licenza, pena l'applicazione dei provvedimenti previsti dagli artt. 15 e 16 della legge 6-8-1967 N. 763. Per ogni eventuale modifica da apportare, dovrà essere richiesta ed ottenuta preventivamente la relativa autorizzazione;

12) Esporre all'interno del cantiere - ben visibile - una tabella indicativa; Copiare e consegnare al proprietario, dal progettista, dal direttore dei lavori e dall'isettore delle opere.

Il proprietario e l'esecutore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme previste di legge e di regolamenti comunali, come delle sanzioni sanzionare fissate nella presente licenza di costruzione.

La presente licenza è valida per l'intero dei lavori entro un anno, essa dovrà essere conservata nel luogo dei lavori, unitamente agli elaborati di progetto, e presentata a qualsiasi richiesta dei funzionari dell'Ufficio Tecnico e degli Agenti Municipali.

25. Alloggio in costruzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, in triplice e ritirati.

Dalla Direzione Municipale, il 7 MARZO 1970

IL SINDACO
GIUGIO DEL RIO

Si precisa che l'edificio ove è sito l'immobile pignorato è stato costruito e realizzato prima dell'entrata in vigore del PRG ed è stato costruito con:

- Licenza Edilizia L.E. n. 2462 del 7 marzo 1970 rilasciata alle gemmane sig.re Di Matteo Anna e Di Matteo Rosa e successiva dichiarazione di Abitabilità delle case rilasciata alle stesse proprietarie il 24.01.1975

LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. DI MATTEO ANNA e ROSA demiciliata in Sant'Antimo alla via S. Anna nr. 60 intesa ad ottenere la licenza per (1) la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni composto da un piano rialzato, 10 e 2° piano copresse cantinate per 10 appartamenti complessivi (volante nr. 20563) in quanto Comune al n. 4 in Via Principe di Napoli (zona Aisana) riportata al catasto al foglio N. 4

Considerato che sono trascorsi i 180 giorni dall'invio dei progetti atti al Provvedimento OO. PP. senza che sia intervenuto alcun provvedimento e quindi non sono applicabili le limitazioni previste dal primo, secondo e terzo comma dell'art. 17 della legge 64-1967, nr. 765 e ulteriormente precisato nella circolare interpretativa del Ministero per il LL. PP.

Vista la licenza di abitabilità di casa in data 19/12/1972. Vista la bolletta dell'Ufficio del Registro attestante il pagamento della tassa di registro governativa.

Visti gli artt. 281 e 288 del T. U. della Leggi Sanitarie 27 luglio 1954, n. 1285.

DICHIARA La casa di nuova costruzione del Sig. DI MATTEO ANNA e ROSA posta in abitabilità di questo Comune come sopra descritta, e abitabile con decorrenza dal giorno 19/12/1972 a tutti gli effetti di legge.

Sant'Antimo - 12/12/1975

IL SINDACO DELMO DEL RIO

L I C E N Z A

Concedo, al Sig. DI MATTEO ANNA e ROSA demiciliata alla via S. Anna nr. 60 per (1) la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni composto di un piano rialzato 1° e 2° piano copresse cantinate per complessivi nr. 10 appartamenti (nr. 20563) con la prescrizione di arretrarsi il corpo di fabbrica dal confine Nord ad avest dal lotto edificabile;

per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta, sotto l'asservimento delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in contraddittorio il progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte purchè senza scolarità, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'asservimento delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) Che siano saldi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
2) Avvenire 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere richiesta per iscritto al Comune che sono disposti sul posto i necessari preannunci ed ultimativi e nel caso essere riferita la costruzione, oltre ai punti di insolazione degli edifici nelle fatture principali per i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano;
3) Che l'abitazione non deve mai ingrandirsi né in superficie né in altezza;
4) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con un muretto di 1 mt. di altezza;
5) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere l'aperta autorizzazione dell'Ufficio comunale.
La area non occupata deve essere recintata nel primo stato, a lavoro ultimato e anche prima in richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
6) Se nel manufatto il ruolo pubblico di costruzione necessitatesse manufatto per servizio pubblico deve essere ogni qualità, per non danneggiarla e deve essere contemporaneamente arrendo alla impresa progettante per i provvedimenti del caso;
7) Gli scanti di cui al paragrafo 4 ad altri reparti devono essere inclinati agli angoli salienti a fatto d'angolo, e manufatti pure agli angoli di una lastrina o sotto forma di manufatti a tutto tondo;
8) A cura del costruttore deve essere rispettata la visibilità del viale;
9) L'Ufficio comunale si riserva della tassa speciale e degli eventuali canoni, precati, ecc. che risultassero applicabili ad essere valutato a tenore del relativo regolamento;

10) L'ulteriormente stralzo e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario Ufficio Tecnico presso sopraluogo del Direttore dei Lavori;
11) E' assolutamente vietato iniziare ad apporre modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, di cui alla presente licenza, pena l'applicatione delle provvedimenti previsti dagli artt. 13 e 14 della legge 64-1967 N. 765. Per ogni eventuale modifica da apporre, dovrà essere richiesta ed ottenuta preventivamente la relativa autorizzazione;

12) Esporre all'esterno del cantiere - ben visibile - una tabella intitolata: Capisano e nome del proprietario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'ingegnere delle opere.

Il proprietario e l'esecutore dei lavori sono estrinseci responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

La presente licenza è valida per l'intero dei lavori entro un anno, esse dovrà essere conservata nel luogo dei lavori, esibendola agli ispettori di proprietà, e presentata a qualsiasi richiesta del funzionario dell'Ufficio Tecnico o degli Agenti Municipali.

Si allegano in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, in triplice via stampata.

Data Sant'Antimo, il 7 marzo 1975

IL SINDACO (Stagno del Rio)

Dichiarazione di abitabilità di casa IL SINDACO

Vista l'istanza del Sig. DI MATTEO ANNA e ROSA tendente ad ottenere l'abitabilità per l'abitazione della casa di nuova costruzione di cui si presenta istruita in data 12/12/1975

Vista la licenza di abitabilità di casa in data 19/12/1972. Vista la bolletta dell'Ufficio del Registro attestante il pagamento della tassa di registro governativa.

Visti gli artt. 281 e 288 del T. U. della Leggi Sanitarie 27 luglio 1954, n. 1285.

DICHIARA La casa di nuova costruzione del Sig. DI MATTEO ANNA e ROSA posta in abitabilità di questo Comune come sopra descritta, e abitabile con decorrenza dal giorno 19/12/1972 a tutti gli effetti di legge.

Sant'Antimo - 12/12/1975

IL SINDACO DELMO DEL RIO

CAPITOLO VII STATO DI POSSESSO

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

L'immobile consistente in una abitazione risulta regolarmente occupato dai proprietari con i loro 3 figli di cui una con il compagno e la figlia minore e uno con la compagna (Maggio Rosa) e la figlia minore Femiano Martina (nata 2015)

Certificato di Stato di Famiglia. Comune di Sant'Antimo. Ufficio Anagrafe. Certificato di Stato di Famiglia. Contiene dati personali e familiari dei componenti la famiglia.

Certificato di Stato di Famiglia. Comune di Sant'Antimo. Ufficio Anagrafe. Certificato di Stato di Famiglia. Contiene dati personali e familiari dei componenti la famiglia.

CAPITOLO VIII VINCOLI ONERI GRAVANTI SUL BENE

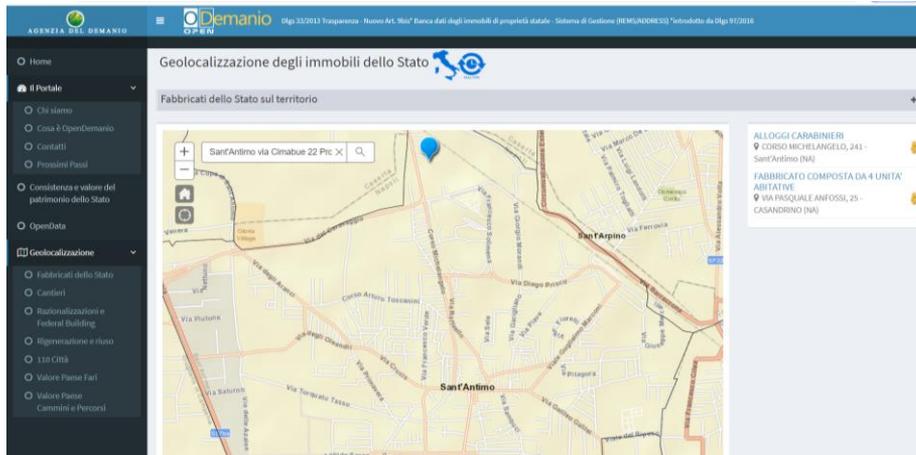
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Il bene in oggetto non è gravato da vincolo idrogeologico e archeologico ma

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, come desumibile dal grafico all.



CAPITOLO X VERIFICA PESI ED ONERI

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

L'immobile non è soggetto a gestione condominiale e pertanto non esiste tabella una millesimale che ne indichi i millesimi di esclusiva proprietà e quelli delle parti comuni. Non esistono oneri Condominiali.

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 condominio e, pertanto, non presenta rate arretrate.

CAPITOLO XII VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

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

L'immobile risulta pignorato per intero essendo state pignorate tutte le quote.

CAPITOLO XIII CERTIFICAZIONE STATO CIVILE

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

Il bene è stato pignorato per la Piena Proprietà sito nel comune di Sant'Antimo, censito nel catasto Fabbricati di tale comune al F.4, p.lla 150, sub.18. Cat.A/2.

Risulta allo stato di proprietà dei coniugi in comunione legale dei beni sig.ri:

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 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 etc.)

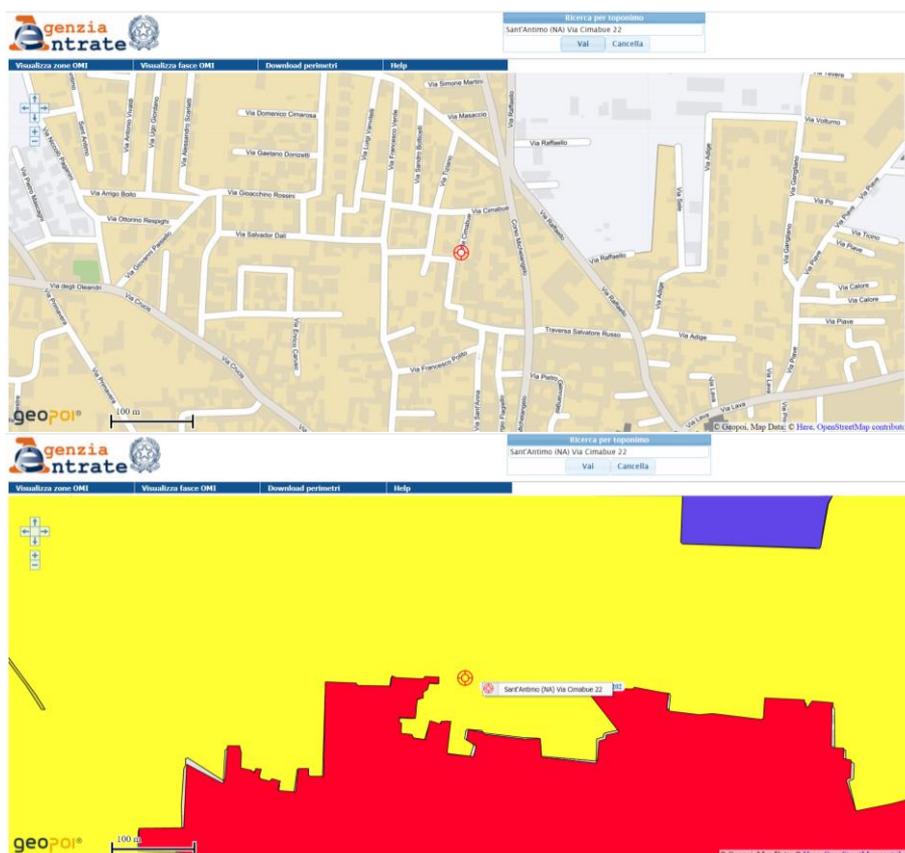
Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'edificio, si è tenuto conto del tipo di accesso del corpo di fabbrica specifico, nonché della vetustà e grado di conservazione del bene e del suo contesto.

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

- la particolare tipologia dell'unità immobiliare
- della caratteristiche tipologica dell'immobile, della categoria catastale (A/2),
- 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" riportati dalla Agenzia delle Entrate valori OMI e quelli riportati dal listino della Borsa Immobiliare BIM.

Alla stima individuata per il bene è stata detratta la spesa computata per la CIL in sanatoria e la conseguente pratica DOCFA da effettuare che resterà a carico dell'acquirente, nonché gli oneri di demolizione della veranda da abbattere.



agenzia entrate delle Finanze
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2
Provincia: NAPOLI
Comune: SANT'ANTIMO
Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO NORD - ORIENTALE
Codice zona: C4
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	820	1250	L	2,5	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	570	860	L	1,8	2,7	L
Box	Normale	465	710	L	1,8	2,8	L
Ville e Villini	Normale	840	1300	L	2,6	4	L

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni di Vendita | Quotazioni di Affitto

Tipologia	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	€ 802,56	€ 1.071,60	€ 1.340,64
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	€ 729,14	€ 972,03	€ 1.214,91
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	€ 521,67	€ 659,28	€ 796,68
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Perazioni di villa	€ 745,13	€ 993,67	€ 1.242,21

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 (tranne piccole variazioni 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 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.*

- riduzione da calcolarsi pari al massimo applicabile cioè **10%** del valore stimato.

Pervenendo alla seguente stima iniziale del bene

LOTTO I con SUP. TOT. MQ. 198

La stima individuata per l'area (con caratteristiche simili in relazione alla micro-area) in base ai valori definiti dalla OMI (considerandone il valore medio per una migliore comparazione con altri dati reperiti) è di (820/1.250) €/mq. 1.035,00

La stima individuata per l'area (con caratteristiche simili in relazione alla microzona, alla categoria A/2 per i valori BIM (valore medio poiché l'edificio è considerato mediocre in zona semicentrale) è di €/mq. 972,00 pervenendo al valore medio congruo di **€/mq. 915,00**

Tra questo "range" di valore individuato per l'area, tenuto conto ed evidenziato che nel caso specifico i due valori non coincidono perfettamente, considerato che l'immobile fa parte di edilizia realizzata negli anni '70, ma non in buono stato, sito lungo un asse viario secondario e prese in considerazione le sue specifiche caratteristiche edilizie – tipologiche e il particolare stato di degrado in cui si trova si stima aver un valore di MQ. 1.003,5 arrotondabile a **€/mq 1.000,00** per una Stima Totale del bene pari a (mq.198 x €/mq.1.000,00) **€ 198.000,00**

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	€	198.000,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 10%	€	19.800,10
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica/catastale (Cil +DOCFA)	€	1.000,00
Riduzioni per spese relative a gli interventi di demolizione (veranda)	€	341,69
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato) 5 %	€	00,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli	€	00,00
STIMA FINALE	€	176.858,00

PREZZO BASE PER LA VENDITA(decurtato e arrotondato) € 177.000,00

Arrotondato a (cento settantasette mila,00)

Nel consegnare la presente relazione l' E.S. dichiara di aver svolto il proprio lavoro con serena obiettività si augura di essere stata di valido aiuto alla giustizia, ringraziando per la fiducia accordata.

Costituiscono parte integrante della presente relazione gli allegati dettagliatamente riportati descrittivamente di seguito.

Esperto Stimatore
Arch. Lucia Trapanese

Nome

-  0) ATTO_DI_PIGNORAMENTO_E_ASSEGNAZIONE_A_GIUDICE
-  1) VIS COMPLETA SUB18
-  2) VIS STORICA SUB18
-  3) PLN. SUB18
-  4) MAPPA SUB18
-  5) Visura Ipotecaria per Nominativo
-  6) Visura ipotecaria per immobile
-  7) Visura Ipotecaria per Nominativo Di Matteo Rosa
-  7.11) Visura della nota n. 11 del 2015 a favore di Di Matteo Rosa DOC_1408637237
-  8) Compravendita Notaio Pappa Monteforte
-  9) SITUAZIONE CATASTALE_SUB 18
-  10) STATO DI FATTO_SUB 18
-  11) COMPUTO VERANDA AL 2021
-  12) Notifica avv. reg. p.llo n. 11225 del 22-04-2021 - POSTA CERTIFICATA Residenza Storica
-  13) ACCETTAZIONE Residenza Storica
-  14) CONSEGNA Residenza Storica
-  15) FEMIANO-DI MATTEO