



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -



Procedura Esecutiva: **R.G.E. 221/2022** - Omissis
contro Omissis

Giudice per le Esecuzioni: **Ill.mo Dott. Mario Ciccarelli**

Custode giudiziario: **Avv. Giorgia Viola**

Esperto stimatore: **Ing. Alba De Pascale**



PERIZIA IMMOBILIARE



LOTTO 2



SOMMARIO

LOTTO 2	3
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	3
Identificazione del lotto	3
Titolarità', diritti reali e regime patrimoniale	3
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	3
Consistenza	7
Confini	8
Dati Catastali	8
STATO DI OCCUPAZIONE	11
PROVENIENZE VENTENNALI	12
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI	18
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	18
Formalità e gravami	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
REGOLARITÀ EDILIZIA	20
Regolarità edilizia	20
Normativa urbanistica	21
STIMA DEI BENI	22
Criteri di stima	22
Adegamenti e correzioni	24
Determinazione del valore a base d'asta	24
ELENCO ALLEGATI LOTTO 2	25

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO**

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa posta al piano terzo (catastalmente quarto) di un fabbricato sito in Napoli alla via Santo Strato n. 25, nel quartiere Posillipo. L'unità, molto ben rifinita e in buono stato di conservazione, risulta composta da ampio soggiorno con affaccio principale su via Santo Strato, cucina abitabile, connettivo con soprastante soppalco che trae accesso dalla detta cucina, due camere, tre bagni, ripostiglio, due verande di cui un'adibita a lavanderia, ampio terrazzo a livello, oltre altri due ambienti, adibiti a camere da letto, con bagno realizzato in una ulteriore veranda, posti dalla parte opposta del detto terrazzo a livello e con accesso da corridoio di servizio interno. Il tutto censito in C.F. alla sez. CHI, foglio 35, p.lla 75, sub 22, cat. A1.

TITOLARITÀ, DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

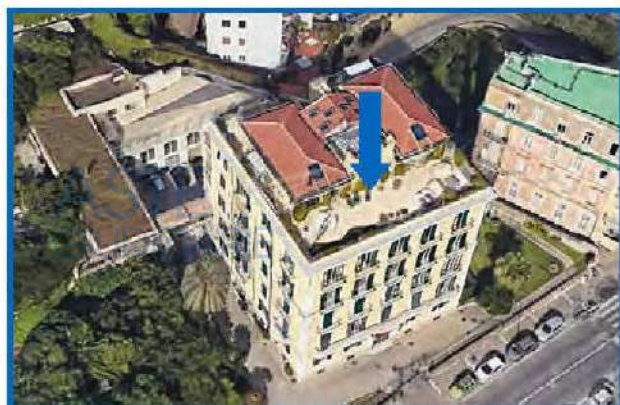
Il bene di cui al presente lotto (*Bene 2*) appartiene, per 1/1 della piena proprietà, al sig. Omissis per averlo esso acquisito, in parte, in virtù di donazione dal padre Omissis con atto rogato dal notaio Benedetto Giusti in data 29/09/2006, rep. 1640, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 il 06/10/2006 ai nn. 44299/20539, e, in parte, in virtù di compravendita da potere della società Omissis, con atto rogato dal notaio Benedetto Giusti in data 04/03/2010, rep. 5791, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 il 09/03/2010 ai nn. 6647/4175.

Si dà atto della circostanza che il sig. Omissis è sposato dal 2001, in regime di separazione legale dei beni, con la sig.ra Omissis. Si allega il relativo estratto.

I diritti in titolarità del debitore, come sopra riportati, sono correttamente richiamati nell'atto di pignoramento a carico dello stesso.

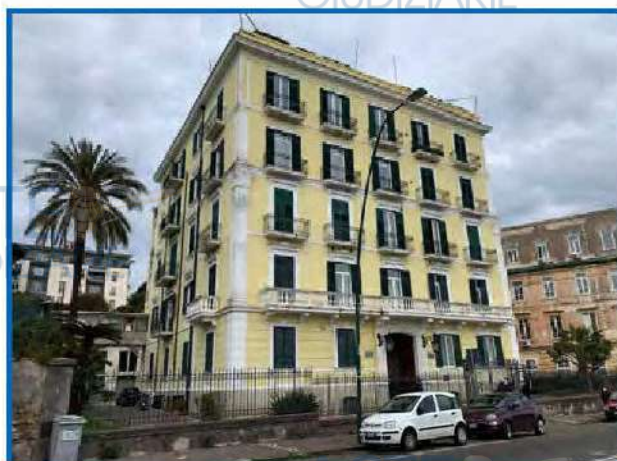
DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

L'unità abitativa oggetto del presente lotto afferisce ad un fabbricato per civili abitazioni, di vetusto impianto originario, sito in Napoli alla via Santo Strato n. 25, nel quartiere Posillipo.



Viste aeree del fabbricato di via Santo Strato n. 25, Napoli

Il fabbricato di afferenza, realizzato al principio del secolo scorso in stile liberty, è caratterizzato da piano seminterrato, piano rialzato, quattro livelli superiori, tendenzialmente con due appartamenti per piano, oltre un ulteriore piano attico. L'accesso avviene dal civico n. 25 di via Santo Strato ove un cancello metallico carrabile e uno pedonale, realizzati in una recinzione di pari tecnologia che circonda la proprietà, immettono nell'area cortilizia che lambisce il fabbricato. Detta area, nelle porzioni anteriore e laterali, risultano in parte pavimentate e in parte caratterizzate da aiuole con essenza arboree e arbustive; sul retro, l'area cortilizia, sempre pavimentata, offre accesso ad un ulteriore compendio, su due livelli, che al piano terra ospita box auto.



Vista del fabbricato di afferenza dell'unità – villa Florida - e dettaglio di una porzione laterale di area cortilizia di pertinenza dello stesso

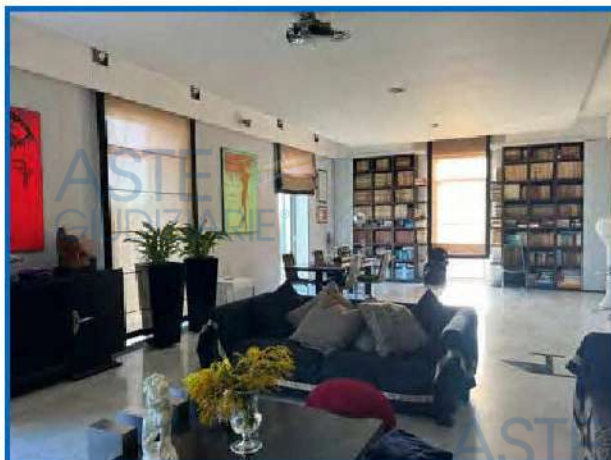
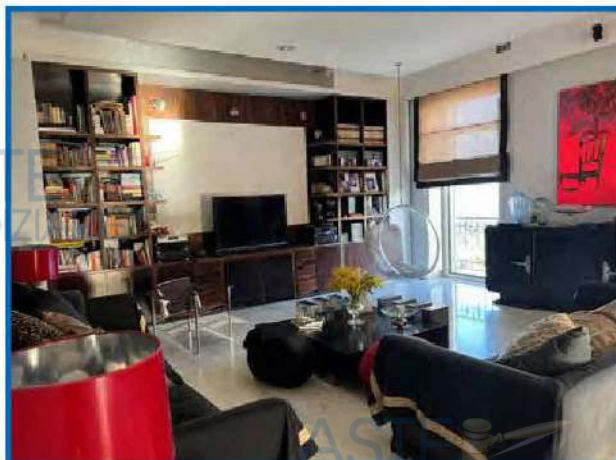
Le facciate del fabbricato, denominato *villa Florida*, in buono stato manutentivo, sono caratterizzate da intonaco tinteggiato con modanature e fregi tipici del richiamato stile floreale dell'epoca di edificazione. Analoga impronta decorativa si apprezza per le parti comuni interne, in particolare per portone di ingresso e androne. Questi ultimi offrono accesso al vano scala, posto in posizione pressoché centrale rispetto allo sviluppo planimetrico del fabbricato e caratterizzato da una conformazione rettangolare. La scala, che collega tutti i piani fuori terra, è composta da tre rampanti per livello che si sviluppano intorno all'ascensore. Il tutto con finiture di pregio, in buono stato manutentivo.



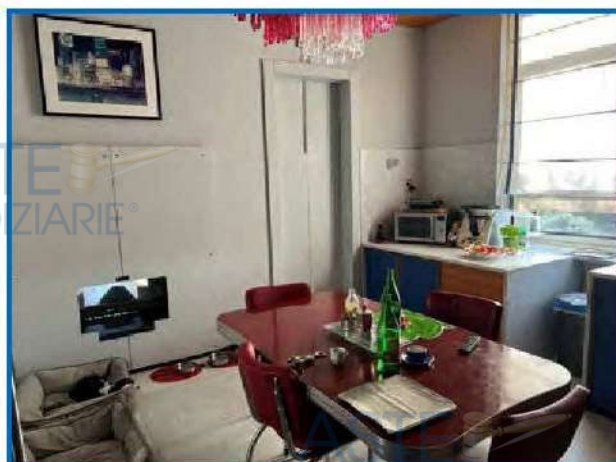
Dettagli dell'accesso al fabbricato e del vano scala dello stesso

L'unità oggetto di interesse è posta al piano terzo, catastalmente quarto (per la presenza del piano rialzato), con accesso dalla porta di caposcala posta sulla destra rispetto allo smonto della scala condominiale.

Essa risente della circostanza di derivare dalla fusione dell'originario appartamento posto sul lato ovest del piano con quota parte di quello afferente all'ala est dello stesso. Nel rilevato assetto, infatti, l'unità risulta composta da ampio soggiorno, con affaccio prevalente su via Santo Strato, cucina abitabile, che offre accesso, a mezzo di una scala in legno, ad un soppalco che copre il limitrofo corridoio, due camere, due bagni, ripostiglio e spazio verandato oltre un terrazzo a livello, con ulteriore veranda in cui è realizzata una lavanderia; a detta consistenza si aggiunge, per fusione, quella stralciata dalla limitrofa proprietà ossia altre due ampie camere, due bagni, di cui uno realizzato in un ulteriore corpo verandato, nonché la relativa porzione di terrazzo a livello collegata, senza soluzione di continuità, alla precedente. Il tutto con finiture originarie di pregio e in ottimo stato di conservazione e manutenzione generale.



Dettagli del soggiorno



Dettaglio della cucina e della scala di accesso al soppalco che insiste sul limitrofo corridoio

In particolare, si rileva: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile per le camere e gres ceramico e marmo per bagni e cucina; pavimenti in marmo e parquet nonché gres porcellanato per alcuni ambienti di servizio; infissi interni in legno ed infissi esterni invetriati in pvc e vetro camera, con elementi oscuranti integrati. Sono presenti molteplici arredi fissi, oggetto di falegnameria artigianale di pregio, così come elementi decorativi a parete e soffitto che caratterizzano alcuni ambienti (vedasi la camera da letto padronale).

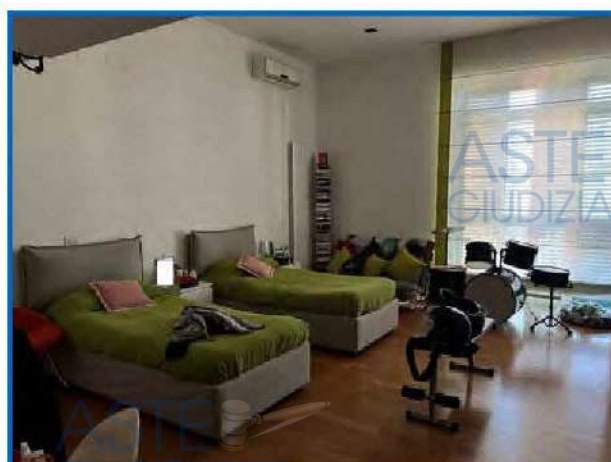
L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di impianto di produzione di acqua calda sanitaria ed impianto di riscaldamento, autonomo, con caldaia a gas nonché di impianti idrici, di adduzione e scarico, in buono stato di conservazione e servizio. Non è stato possibile rinvenire i certificati di conformità di detti impianti. Sono altresì presenti unità di condizionamento nei diversi ambienti.



Dettagli delle due camere da letto dell'ala ovest



Vista del terrazzo a livello e della veranda ivi realizzata (lavanderia)



Vista del corridoio di collegamento alla fusa porzione stralciata dall'unità dell'ala est del fabbricato e dettaglio di uno degli ambienti di quest'ultima



Vista di altro ambiente e del bagno in veranda della porzione stralciata dall'unità dell'ala est del fabbricato



Vista posteriore del fabbricato con evidenza dell'unità staggiata (sui lati le verande – al centro il terrazzo a livello con veranda)

CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato, verrà considerata quale principale unità di misura del manufatto la superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Ciò premesso, per quanto concerne il compendio oggetto dell'odierna valutazione, è possibile riportare la seguente determinazione delle *superfici commerciali* (con piccoli arrotondamenti

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
essere i seguenti:

I confini dell'unità facente parte del lotto risultano essere i seguenti:

DATI CATASTALI

Il bene di cui al presente lotto è caratterizzato dai seguenti dati catastali:

ASTE GIUDIZIARIE®

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- Lo stato attuale dei luoghi non è pienamente conforme alla planimetria catastale attualmente in atti, sostanzialmente, per difformità di distribuzione interna e per la circostanza che nel detto grafico non sono riportate le tre verande rilevate presso l'unità;



ASTE GIUDIZIARIE®

- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano pressoché congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali dell'unità;
- L'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutato.

Cronistoria

- Dati dell'unità immobiliare dal 03/05/2018:
C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 566, sub 22, cat. A1, cl 3, consistenza 16 vani, superficie catastale 329-341,00 mq, rendita 6.280,12 euro, Via Santo Strato n. 25, piano 4 int. 7; dati derivanti da variazione del 03/05/2018 Pratica n. NA 0130087 in atti dal 03/05/2018 REG. SENT. CTR SU IST.93375/2018 (n. 39683.1/2018);
- Dati dell'unità immobiliare dal 27/04/2018:
C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 566, sub 22, cat. A2, cl 7, consistenza 16 vani, superficie catastale 329-341,00 mq, rendita 3.883,76 euro, Via Santo Strato n. 25, piano 4; dati derivanti da variazione del 27/04/2018 Pratica n. NA0126188 in atti dal 27/04/2018 REG. SENT. CTP ISTANZA N.93375/2018 (n. 38561.1/2018);
- Dati dell'unità immobiliare dal 22/02/2017:
C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 566, sub 22, cat. A1, cl 3, consistenza 16 vani, superficie catastale 329-341,00 mq, rendita 6.280,12 euro, Via Santo Strato n. 25, piano 4; dati derivanti da variazione del 22/02/2017 Pratica n. NA0066484 in atti dal 22/02/2017 ATTIVITA' BONIFICA SUPERFICI (n. 26794.1/2017);
- Dati dell'unità immobiliare dal 22/02/2017:
C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 566, sub 22, cat. A1, cl 3, consistenza 16 vani, superficie catastale 138-123,00 mq, rendita 6.280,12 euro, Via Santo Strato n. 25, piano 4; dati derivanti da variazione del 22/02/2017 Pratica n. NA0066320 in atti dal 22/02/2017 ATTIVITA' BONIFICA SUPERFICI (n. 26756.1/2017);
- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 566, sub 22, cat. A1, cl 3, consistenza 16 vani, superficie catastale 138-123,00 mq, rendita 6.280,12 euro, Via Santo Strato n. 25, piano 4; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 09/02/2015:
C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 566, sub 22, cat. A1, cl 3, consistenza 16 vani, rendita 6.280,12 euro, Via Santo Strato n. 25, piano 4; dati derivanti da variazione del 09/02/2015 Pratica n. NA0047458 in atti dal 09/02/2015 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 14313.1/2015).
- Dati dell'unità immobiliare dal 12/09/2014:
C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 566, sub 22, cat. A1, cl 3, consistenza 16 vani, rendita 6.280,12 euro, Via Santo Strato n. 25, piano 4; dati derivanti da variazione nel classamento del 12/09/2014 Pratica n. NA0342915 in atti dal 12/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 70873.1/2014).
- Dati dell'unità immobiliare dal 25/11/2011:
C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 566, sub 22, cat. A2, cl 3, consistenza 16 vani, rendita 2.809,53 euro, Via Santo Strato n. 25, piano 4; dati derivanti da variazione nel classamento del 25/11/2011 Pratica n. NA0988998 in atti dal 25/11/2011 VARIAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

DI CLASSAMENTO (n. 131156.1/2011).

- Dati dell'unità immobiliare dal 17/01/2011:

C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 566, sub 22, cat. A2, cl 3, consistenza 16 vani, rendita 2.809,53 euro, Via Santo Strato n. 25, piano 4; dati derivanti da variazione toponomastica del 17/01/2011 Pratica n. NA0045588 in atti dal 17/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2393.1/2011).

- Dati dell'unità immobiliare dal 12/01/2011:

C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 566, sub 22, cat. A2, cl 3, consistenza 16 vani, rendita 2.809,53 euro, Via Alessandro Manzoni n. 25, piano 4; dati derivanti da variazione del 12/01/2011 Pratica n. NA0029242 in atti dal 12/01/2011 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1524.1/2011).

L'odierno subalterno 22 deriva dalla fusione, e conseguente soppressione, dell'originario sub 6 della p.lla 566 con una porzione, temporaneamente censita con il sub 21, stralciata (per frazionamento) dal limitrofo ed originario sub 7, poi divenuto sub 20.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



STATO DI OCCUPAZIONE



L'unità è occupata dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.



Il bene di cui al presente lotto (*Bene 2*) appartiene, **per 1/1 della piena proprietà**, al sig. Omissis per averlo esso
 acquisito, in parte, in virtù di donazione dal padre Omissis con atto rogato dal notaio
 Benedetto Giusti in data 29/09/2006, rep. 1640, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di
 Napoli 1 il 06/10/2006 ai nn. 44299/20539, e, in parte, in virtù di compravendita da potere della
 società Omissis con atto rogato dal notaio Benedetto Giusti in data
 04/03/2010, rep. 5791, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 il 09/03/2010 ai nn.
 6647/4175.

Con quest'ultimo atto del notaio Giusti del 09/03/2010, rep. 5791, in particolare, l'esecutato sig.
 Omissis come sopra generalizzato, acquista dalla società Omissis
 una porzione di unità abitativa posta al quarto piano
 catastale del fabbricato di via Santo Strato n. 25 in Napoli, censita in C.F. alla sez. CHI, foglio
 35, p.lla 566, sub 21, ottenuta per frazionamento dall'originario sub 7 della medesima particella
 e poi fuso, dopo l'acquisto, al sub 6, già proprietà del sig. Omissis per donazione
 dal padre.

Primo

La Omissis, a mezzo del costitui-
 to suo legale rappresentante, vende al signor Omissis
 che accetta la piena ed esclusiva proprietà della con-
 sistenza immobiliare nel successivo articolo descritta.

Secondo

Immobile ad uso abitativo in Napoli alla via Santo Strato 25
 sito al terzo piano (quarto catastale), numero interno 8B,
 posto nel lato nord-est dello stesso, nel complesso immobi-
 liare "Villa Florida" composto da cinque vani catastali e
 confinante con cassa scale, appartamento int. 8A, area con-
 dominiale per due lati ed immobile dell'acquirente.
 Riportato nell'Agenzia del Territorio di Napoli - Catasto dei
 Fabbricati - con la seguente consistenza di sez. CHI, fol. 35,
 particella 566 sub 21 (ex sub 7), VIA SANTO STRATO A POSILLI-
 PO n. 25 piano: 4, int. 8B, z.c. 10, cat. A/3, cl. 5, vani 5,
 r.c. euro 877,98.

Alla parte venditrice la piena proprietà del cespite era pervenuta in forza della scissione della
 società Omissis per atto rogato dal notaio Matteo Renato Ciaccia
 in data 11/07/2005, rep. 208.730, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 il
 28/07/2005 ai nn. 28787/1403, che aveva acquistato il cespite con atto di compravendita rogato
 dallo stesso notaio Ciaccia in data 11/03/2002, rep. 183162, trascritto presso la Conservatoria
 RR.II. di Napoli 1 il 21/03/2002 ai nn. 8112/6107. Con detto atto, infatti, la società in parola
 acquista dai sig.ri Omissis e Omissis

un appartamento posto al piano catastale quarto del
 fabbricato di via Santo Strato n. 25, Villa Florida, censito in C.F. alla sez. CHI, foglio 35, p.lla
 566, sub 7. Dal detto originario sub 7 verrà poi stralciata una porzione, il sub 21, che sarà fuso
 al sub 6 a costituire l'odierno, pignorato, sub 22 della p.lla 566. Nell'atto, in particolare, a
 riguardo della consistenza trasferita, si legge:

Art.1) I signori Omissis
 Omissis ciascuno per i propri diritti (la
 prima in ragione della quota pari a 81/156 ed il
 secondo in ragione della quota pari a 75/156), ed
 entrambi solidalmente per l'intero, vendono e

ASTE
GIUDIZIARIE®

entrambi solidalmente per l'intero, vendono e trasferiscono in favore della società
 Omissis la quale, come sopra rappresentata dal legale rappresentante, dott. Omissis in buona fede accetta ed acquista, la piena proprietà dei seguenti assets immobiliari facenti parte del complesso di fabbricati con annessa area scoperta di pertinenza, sito in Napoli, alla via S. Angelo, civico 25, villa Florida, e precisamente:

a) appartamento al piano quarto, distinto con il numero interno 8, composto da cinque vani ed annessi, con annesso terrazzino e livello confinante con cortile condominiale di pertinenza del fabbricato, con vano scala e con proprietà reale Gargiulo (o aventi causa);

- riportato nel Catasto Urbano del detto Comune alla sez. CHI., t. 35, p.lla 566, sup. 7, p.4, cc.18, cat. A/2, cl.5, vani 7.5, R.C. Euro 1.316,96;

b) appartamento al piano quarto, distinto con il

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Proprio relativamente all'originario sub 6 della p.lla 566, come evidenziato al principio del paragrafo, si rileva che con il già citato atto del notaio Giusti del 29/09/2006, rep. 1640, il sig. Omissis dona al figlio Omissis come sopra generalizzato, la piena proprietà, oltre altro, di un appartamento in Napoli posto al piano terzo, catastalmente quarto, della palazzina di via Santo Strato n. 25, Villa Florida, censito in C.F. alla sez. CHI, foglio 35, p.lla 566 sub 6.

Nell'atto, in particolare, a riguardo della consistenza donata, si legge:

Repertorio N. 1640

Raccolta N. 872

DONAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA
29.09.2006

Il giorno venticinque settembre duemilasei in Napoli nel mio studio notarile

Innanzi a me Benedetto Giusti, notaio in Napoli con studio alla via Cavallerizza n. 60, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola ed alla presenza dei testimoni idonei ed a me noti, signori:

- 1) Omissis
- 2) Omissis

si sono costituiti i signori:

- 1) Omissis

il quale mi dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

- 2) Omissis

il quale mi dichiara di coniugato in regime di separazione dei beni.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PRIMO: Donazione a Omissis
Il signor Omissis dona al figlio Omissis i diritti di seguito indicati sugli immobili nel successivo articolo descritti.

SECONDO: descrizione

A - Piena ed esclusiva proprietà su:

1) appartamento in Napoli alla via Santo Strato n. 25 al piano terzo (quarto catastale) contraddistinto con il numero d'interno 7, composto di sei vani ed accessori, con annesso terrazzino a livello, confinante con cortile condominiale di pertinenza del fabbricato, con vano scala e con l'appartamento int.8; riportato all'Agenzia del Territorio di Napoli Catasto Fabbricati alla Sez. CHI, Foglio 35, particella 566, subalterno 5, Via Santo Strato a Posillipo 25 piano:4, z.c. 10, Cat.A/2, classe 5^a, cons. 6,5 vani, R.C. Euro 1.492,56;

In ordine alle ulteriori provenienze, si dà atto che al sig. Omissis come sopra generalizzato, la piena proprietà dell'appartamento di via Santo Strato n. 25, piano catastale quarto, al tempo censito con il sub 6 della p.la 566 al foglio 35, così come dualmente la piena proprietà del limitrofo appartamento sub 7 della p.la 566 al sig.ri Omissis e come sopra generalizzati, era pervenuta in virtù del seguente iter:

- in data 14/02/1952 muore il sig. Omissis fu Omissis lasciando a sé superstiti i figli

Omissis

e la moglie, relativamente all'usufrutto uxorio,

Omissis

Per detta successione risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 24/10/2023 ai nn. 30277/23382 a favore dei sig.ri Omissis e contro il padre Omissis

- con atto rogato dal notaio Ludovico Mustilli in data 28/09/1968, rep. 99905, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 il 22/10/1968 ai nn. 48374/34794 il sig. Omissis vende al germano Omissis la propria quota, pari a 1/5, del compendio ereditario di cui al punto precedente (Omissis);

Il fabbricato in Napoli alla Via Santo Strato a Posillipo, da solo a terra, con 23, 24 e 25 espositi di sovrastanti vani due, decorazione di vani soli, terrazzi vani decorati, piano annesso vani vari, decorati, piano piano vani decorati, terzo piano vani decorati, quarto piano vani decorati e quinto piano vani decorati -

- Al detto corpo di fabbrica è annesso un terreno di circa ettari 1,09, 50 (ettari uno ed are nove) -

Il detto complesso da un lato con la stessa via da l'altro con la Via del fosso del Casale e da un terzo lato con proprio terreno

Il fabbricato è riportato nel nuovo catasto Edilizia urbana alla Partita n° 293074 sezione Chiusa foglio 35 map. fra 72 sub 7203; 566 sub.ale 2 sub 13; - 554; 665 sub. 1 e 2; 667 sub.ale 115 e 668 - Reddito di

Il qui contestato Omissis con ogni garanzia, reale e trasferisce all'altro qui contestato suo germano Omissis che accetta ed acquista, la quota rubrica da atto Spun Omissis vanta la piena possesso di un quinto dei beni successibili ricavati nella successione del proprio genitore, ha deciso in capo il 14 febbraio 1952 e precisamente sui seguenti beni gravati però dei diritti di usufrutto ascensorio spettante come per legge alla loro comune genitrice Omissis

ASTE
GIUDIZIARIE

- in data 30/07/1982 muore il sig. ^{Omissis}
^{Omissis}
^{Omissis}

la sciando a sé superstiti i germani
nonché i nipoti ex fratre ^{Omissis} ossia

giusta denuncia

di successione registrata a Napoli il 31/01/1983 al n. 474, vol. 2727. Risulta trascritta la
relativa accettazione tacita di eredità in favore dei nipoti ^{Omissis} e
^{Omissis} (trascrizione del 23/07/2012 ai nn. 19537/14633),
^{Omissis} (trascrizione del 23/07/2012 ai nn. 19538/14634), del nipote ^{Omissis} e dei
fratelli ^{Omissis} e ^{Omissis} nonché della cognata ^{Omissis} e del
nipote ^{Omissis} questi ultimi quali eredi del sig. ^{Omissis}
deceduto il 13/07/1994 (trascrizione del 14/12/2016 ai nn. 31172/24225).

- con atto rogato dal notaio Ludovico Mustilli in data 12/06/1989, rep. 3829, trascritto presso
la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 il 08/07/1989 ai nn. 14510/9631 e Napoli 2 il
15/07/1989 ai nn. 20891/15417, i sig.ri ^{Omissis} e ^{Omissis} vendono allo
zio ^{Omissis} i diritti loro spettanti sul compendio ereditario dello zio

ASTE
GIUDIZIARIE

- I qui costituiti germani ^{Omissis} e ^{Omissis} con
ogni garanzia di fatto e di diritto, vendono e trasferiscono
all'altro qui costituito Ingegnere ^{Omissis} che in
buona fede accetta ed acquista, tutti i diritti ereditari da
essi vantati e pari ad un ottavo dei beni e diritti ricaduti
nella successione del compianto Signor ^{Omissis} di cui
in narrativa, beni e diritti che qui di seguito si trascrivono
agli effetti delle volture catastali e delle trascrizioni:

A) una quota pari alla quinta parte indivisa del complesso di
fabbricati in Napoli alla Via Santo Strato a Posillipo, da
cielo a terra, civici 23, 24 e 25, composto di sotterranei
vani 10, seminterrati vani 7, terranei vani 17, piano
ammezzato vani 25, primo piano vani 29, secondo piano vani 17,
terzo piano vani 17, quarto piano vani 17, e quinto piano vani
12.
- A detto complesso di fabbricati e' annesso un terreno di
circa ettari 1.09.00;

- con atto rogato dal notaio Ludovico Mustilli in data 25/05/1990, rep. 6588, trascritto presso
la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 il 23/06/1990 ai nn. 14026/9430 e Napoli 2 il
27/06/1990 ai nn. 21678/16369, la sig.ra ^{Omissis} vende allo zio ^{Omissis}
i diritti a lei spettanti sul compendio ereditario dello zio

ASTE
GIUDIZIARIE

- La qui costituita ^{Omissis} con ogni garanzia
di fatto e di diritto, vende e trasferisce all'altro qui
costituito Ingegnere ^{Omissis} che in buona fede
accetta ed acquista, tutti i diritti ereditari da essa vantati
e pari ad un sedicesimo dei beni e diritti ricaduti nella
successione del compianto Signor ^{Omissis} di cui in

narrativa, beni e diritti che qui di seguito si trascrivono
agli effetti delle volture catastali e delle trascrizioni:
A) una quota pari alla quinta parte indivisa del complesso di
fabbricati in Napoli alla Via Santo Strato a Posillipo, da
cielo a terra, civici 23, 24 e 25, composto di sotterranei
vani cieci, seminterrati vani 7, terranei vani 17, piano
ammezzato vani 25, primo piano vani 29, secondo piano vani 17,
terzo piano vani 17, quarto piano vani 17 e quinto piano vani
12.
- A detto complesso di fabbricati e' annesso un terreno di
circa ettari 1.09.00;
- Il tutto confinante da un lato con la detta Via, da altro
con la Via del Fiume al Casale e da un terzo lato con
proprietà aliena (particella 951);

- in data 13/07/1994 muore il sig. ^{Omissis} lasciando a sé superstiti la moglie
^{Omissis} e il figlio ^{Omissis} giusta denuncia di
successione registrata a Napoli il 13/01/1995 al n. 250, vol. 3693 e successive denunce

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

modificative registrate il 09/03/1995 al n. 1847, vol. 3709, il 14/11/1996 al n. 8413, vol. 3881, il 29/11/1996 al n. 8884, vol. 3885. Tutte trascritte; risulta altresì trascritta l'accettazione tacita di eredità a Napoli il 27/07/2004 ai nn. 22525/13871 e a Napoli 2 il 27/07/2004 ai nn. 38138/26817;

- con atto di divisione rogato dal notaio Tommaso Gaeta in data 04/10/2001, rep. 29424, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24/10/2001 ai nn. 21569/14567 e Napoli 2 il 24/10/2001 ai nn. 38360/28454, i sig.ri ^{Omissis} ^{Omissis} ^{Omissis} ^{Omissis} e ^{Omissis} provvedono alla divisione dei beni comuni. Al sig. ^{Omissis} tra altro, viene assegnata la quota tre che comprende la piena proprietà dell'immobile di causa.

In particolare, infatti, con il detto atto al sig. ^{Omissis} viene assegnato quanto segue:

TERZA QUOTA

a ^{Omissis} che accetta, viene assegnato quanto segue:

A) intera piena proprietà dei seguenti cespiti immobiliari facenti parte del complesso di fabbricati con annessa aree scoperte di pertinenza in Napoli alla Via S.Strato 25, 23 e 24 e Via del Fosso 2 e 3 e precisamente:

a) cespiti immobiliari nel fabbricato in Napoli, via S. Strato, 25:

1) due appartamenti occupanti l'intero secondo piano, distinti rispettivamente con i nn. intt. 3 e 4, per complessivi tredici vani ed accessori, con annesso chalet a livello del secondo piano e vano a livello di primo piano con sovrastante locale a livello di piano secondo, il tutto meglio descritto e coerenziato al n.7 della lettera a) del punto A.I della premessa;

2) appartamento al piano quarto, distinto con il n. int. 7, composto di sei vani ed accessori, con annesso terrazzino a livello, meglio descritto e coerenziato al n.10 della lettera a) del punto A.I della premessa;

3) locale autorimesse al piano terra, distinto con i nn. 7, 8 e 9, della superficie di metri quadrati cinquantaquattro (mq.54), circa, meglio descritto e coerenziato al n. 23 della lettera a) del punto A.I della premessa;

b) cespiti immobiliari nel fabbricato in Napoli alla via S. Strato, 24 e precisamente:

1) locale deposito al piano terra, della superficie di metri quadrati ventuno (mq.21), circa, meglio descritto e coerenziato al n.3 della lettera f) del punto A.I della premessa;

2) locale deposito al piano terra, della superficie di metri quadrati ventiquattro, circa, meglio descritto e coerenziato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

al n.4 della lettera f) del punto A.I della premessa;

3) locale deposito al piano primo, con annessa cantina a livello, della superficie complessiva di metri quadrati cinquantuno (mq.51), circa, meglio descritto e coerenziato al n.5 della lettera f) del punto A.I della premessa;

4) appartamento al piano primo, composto da tre vani ed accessori, meglio descritto e coerenziato al n.6 della lettera f) del punto A.I della premessa;

c) piccolo fabbricato sito in Napoli, via S.Strato con accesso dal civico 24 (catastalmente civici 4-5) costituito da un appartamento al piano terra, di tre vani ed accessori, con annesso terreno di pertinenza esclusiva della estensione di metri quadrati millecinquecentottantuno (mq. 1.581), circa, il tutto meglio descritto e coerenziato alla lettera g) del punto A.I della premessa.

B) quota di comproprietà pari a settantanove trecentododicesimi (79/312) dell'appartamento di terreno sito nel Comune di Anacapri (NA) alla località "La Guardia", della estensione complessiva di ettari cinque, are trentatre e centiare sei (ha. 5.32.06), circa, con entrostanti due piccole costruzioni rurali semidirute, il tutto meglio descritto e coerenziato al punto A.II della premessa;

C) quota di comproprietà pari a settantanove seicentoventi-quattresimi (79/624) dell'appartamento di terreno sito in Anacapri (NA), località "Campitiello", della estensione di are sessantaquattro e centiare ottanta (a. 64.80), circa, il tutto meglio descritto e coerenziato al punto A.III della premessa.

Si rinvia alle copie complete di tutti gli atti citati rese in allegato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non sussistono procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza del bene pignorato (D.Lgs. 42/04 parte seconda – ex Legge 1089/39);
- Il fabbricato di afferenza risulta altresì ricompreso in un ambito soggetto a vincolo archeologico;
- Il fabbricato rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica del citato D.Lgs 42/04, parte terza (ex legge 1497/39). L'immobile, inoltre, rientra nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico di Posillipo approvato con D.M. 14/12/1995, pubblicato sulla G.U. n. 47 del 27/02/1996;
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sul bene del presente lotto che necessitano di essere segnalati;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

FORMALITÀ E GRAVAMI

Risultano gravare sull'immobile de quo e contro l'esecutato
, le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 09/03/2010 - Registro Particolare 1536 Registro Generale 6648 - di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, per atto del notaio GIUSTI BENEDETTO Repertorio 5792/2577 del 04/03/2010, a favore di Omissis
- ISCRIZIONE del 12/09/2013 - Registro Particolare 2724 Registro Generale 25691 - di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA, Repertorio 1104 del 27/07/2013, a favore di Omissis
- ISCRIZIONE del 10/10/2014 - Registro Particolare 2531 Registro Generale 26405 - di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE DI ANCONA, Repertorio 2275/2013 del 20/09/2014, a favore di Omissis
- ISCRIZIONE del 17/04/2015 - Registro Particolare 1071 Registro Generale 8428 - di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO, per atto del notaio MUSTILLI LODOVICO Repertorio 49927/10088 del 07/04/2015, a favore di Omissis
- TRASCRIZIONE del 18/12/2015 - Registro Particolare 22397 Registro Generale 29061 - di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE DI NAPOLI, Repertorio 27226/2015 del 10/12/2015, a favore di Omissis

; da detto pignoramento è scaturita la procedura esecutiva presso il Tribunale di Napoli n. 931/2015 R.G.E, estinta;

- ISCRIZIONE del 30/11/2017 - Registro Particolare 4656 Registro Generale 31745 - di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE DI NAPOLI, Repertorio 5960 del 03/04/2017, a favore di Omissis
- ISCRIZIONE del 30/11/2017 - Registro Particolare 4657 Registro Generale 31746 - di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE DI SIENA, Repertorio 1213 del 06/08/2016, a favore di Omissis
- ISCRIZIONE del 30/11/2017 - Registro Particolare 4658 Registro Generale 31747 - di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE DI NAPOLI, Repertorio 2754 del 22/03/2017, a favore di Omissis
- TRASCRIZIONE del 04/05/2022 - Registro Particolare 9659 Registro Generale 12816 - di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE DI NAPOLI, Repertorio 6678 del 28/03/2022, a favore di Omissis
da detto pignoramento è scaturita l'odierna procedura.

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le **ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutati e beni pignorati**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- Non risultano vincoli condominiali specifici da considerare e valutare nell'ambito della presente;
- L'attuale amministratore di condominio del fabbricato di via Santo Strato n. 25, dott. Omissis con la allegata comunicazione riferisce che non risulta un regolamento di condominio, sebbene la scrivente abbia rinvenuto copia di un regolamento del 2008, e relative tabelle millesimali, a cura della precedente amministrazione di condominio, gestita dal rag. Omissis
- Lo stesso amministratore in carica riferisce che, relativamente agli ultimi due anni, alla data della richiesta effettuata dalla scrivente, risulta una morosità complessiva pari a circa 1.180,00 euro;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- Il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà;
- Il fabbricato cui afferisce il bene non è edificato su suolo demaniale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di afferenza dell'unità staggita, denominato "villa Florida", sito in via Santo Strato, è di vetusto impianto, in particolare antecedente al 1935, anno a partire dal quale, per il territorio del comune di Napoli, è divenuto necessario costruire a seguito del rilascio di specifiche autorizzazioni amministrative. L'affermazione deriva tanto dall'analisi della storia dello specifico fabbricato, quanto dalla constatazione delle caratteristiche, morfologiche e tecnologiche nonché, nel caso di specie, anche stilistiche e decorative, dello stesso, tipiche di una consuetudine edificatoria risalente ai primi anni del secolo scorso, nonché dalla sussistenza di circostanze documentate: quali, ad esempio, la chiara presenza del manufatto nel volo IGM del 1929.

In virtù del disposto del comma 1 bis dell'art. 9 bis del DPR 380/2001, introdotto dalla Legge 120/2020:

art. 9 bis – Comma 1 bis: Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

ossia in assenza di titoli edilizi, come nel caso di specie in quanto, come detto, i luoghi sono stati originariamente edificati prima del 1935, può affermarsi la legittimità dei luoghi per vetustà.

Per quanto concerne, in particolare, la consistenza e la morfologia dell'unità staggita, a fronte di specifica istanza formulata dalla scrivente, il SUE del comune di Napoli ha riscontrato la sussistenza di una DIA deputata alla trasformazione della originaria consistenza dell'appartamento (pure testimoniata dall'evoluzione catastale cui si è fatto riferimento nei paragrafi precedenti). Trattasi delle DIA prot. 768/09 con la quale viene dichiarato lo stralcio, per frazionamento, di quota parte di uno dei due appartamenti del piano catastale quarto di villa Florida (il sub 7) e la conseguente fusione all'altro appartamento del medesimo livello (il sub 6), a creare l'attuale consistenza dello stesso. Nel fascicolo della detta pratica, *presentata a nome della proprietà dell'originario sub 7*, ossia non dall'esecutato, non risulta la comunicazione di chiusura.

Orbene, rispetto a detto titolo, unico che il SUE riscontra, il quale comunque aveva ad oggetto l'unità staggita solo in maniera "indiretta", l'attuale stato dei luoghi presenta difformità di distribuzione interna nonché la realizzazione di tre volumi verandati, che comportano anche variazioni prospettiche. Se la diversa distribuzione, così come la generale ristrutturazione per la quale non si riviene una pratica "direttamente" a ciò deputata presentata dall'esecutato o dal suo dante causa, è sanabile, l'aumento di volume e le conseguenti disarticolazioni prospettiche dovrebbero essere oggetto di eliminazione e ripristino, anche considerando il rigido regime vincolistico dell'area di afferenze del fabbricato.

In estrema sintesi, infatti, il futuro acquirente, per la piena regolarizzazione dei luoghi, dovrà provvedere alla rimozione delle verande (e relativo ripristino delle aree), disponendo la presentazione di una pratica edilizia volta, contestualmente, a conformare le modifiche interne.

Di tali circostanze si terrà conto in sede di stima, nella misura in cui al valore di mercato verrà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, che crei economia per la piena regolarizzazione dei luoghi, sia in termini realizzativi che amministrativi, ivi incluse le spese accessorie, come diritti e oneri tecnici. Il coefficiente verrà calibrato anche per assorbire le carenze di cui ai punti seguenti

Si rinvia al paragrafo relativo alla stima e, in particolare, a quello sull'adeguamento e le correzioni del valore di mercato per l'esemplificazione e la puntualizzazione della suddetta decurtazione.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- Non si rinviene la *attestazione di prestazione energetica* dell'unità abitativa (APE); si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità dei beni, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a 450,00 euro
- Non si rinviene le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità;
- Non si rinviene il *certificato di agibilità* del fabbricato di afferenza dell'unità;
- Non si rinviene una *licenza di abitabilità* dello specifico appartamento.

NORMATIVA URBANISTICA

- Il fabbricato cui afferisce il manufatto oggetto di causa ricade nella **Zona Territoriale Omogenea A, Insediamenti di interesse storico**, con prevalenza di **Unità edilizie di base otto/novecentesca originarie o di ristrutturazione a blocco**, art. 92 delle NTA, di cui alla variante al PRG vigente per il territorio del comune di Napoli.
- Il fabbricato risulta altresì ricompreso in un ambito soggetto a vincolo archeologico (la circostanza non rileva in quanto trattasi di appartamento posto ad un piano superiore al primo);
- Il fabbricato rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica del citato D.Lgs 42/04, parte terza (ex legge 1497/39). L'immobile, inoltre, rientra nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico di Posillipo approvato con D.M. 14/12/1995, pubblicato sulla G.U. n. 47 del 27/02/1996.

CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio pignorato si procederà mediante *procedimento diretto sintetico-comparativo*.

In virtù del detto criterio, il bene oggetto di interesse viene comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato.

La scrivente ha, pertanto, effettuato apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e del Borsino Immobiliare;
- le agenzie immobiliari di zona nonché alcuni siti, come www.immobiliare.it e www.idealista.it, che raggruppano i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- OMI (dati aggiornati a tutto il 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti ad immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia semicentrale – C24/Posillipo – del comune di Napoli in cui ricade il compendio immobiliare in oggetto. Per le abitazioni di tipo civile, in stato conservativo "normale", i valori variano tra 3.500,00 €/mq e 5.400,00 €/mq; mentre per quelle di tipo signorie, sempre in stato "normale", variano tra 4.800,00 €/mq e 7.300,00 €/mq.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato indagine: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/area: Semicentrale/POSILLIPO
Codice zona: C24
Microzona: 5
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

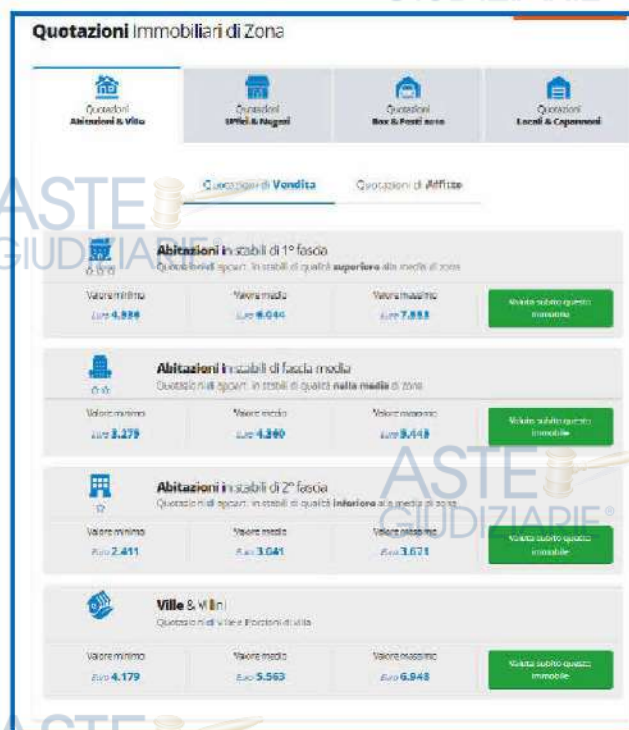
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3500	5400	L	9,4	14,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2400	3700	L	7	10,7	L
Abitazioni signorie	Normale	4800	7300	L	13,8	19,4	L
Box	Normale	2600	4000	L	10,3	15,6	L
Posti auto coperti	Normale	1500	2300	L	5,9	9	L
Posti auto scoperti	Normale	1100	1700	L	4,4	6,8	L
Ville e Villini	Normale	4400	6700	L	13,9	19,5	L

Spazio disponibile per annotazioni.




- Borsino Immobiliare (dati aggiornati a tutto il 2023): sono stati considerati i valori riferiti alle abitazioni in stabili di prima fascia per la medesima zona di cui sopra (zona semi-

centrale/Posillipo) in cui ricade il compendio in oggetto. I valori variano tra 4.500,00 €/mq e 7.500,00 €/mq.



- Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati alla metà del 2024): tali portali raggruppano alcuni “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell'area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili ad uso abitazione attualmente sul mercato, nella zona di interesse, si attestano su un valore unitario prossimo, se non talvolta più elevato, al valore massimo previsto dall'osservatorio;

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (come, ad esempio, la centralità, l'ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, la qualità urbanistico-costruttiva dell'area, la panoramicità o la presenza di verde, etc.) del contesto del fabbricato di afferenza del bene, si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario di partenza prossimo al limite superiore dei range desumibili dalle quotazioni di osservatorio sopra riportate, pari a circa 6.500,00 - 7.000,00 €/mq; considerando poi le caratteristiche intrinseche dell'immobile (in particolare, l'esposizione, il livello di finiture e dotazioni impiantistiche, lo stato di manutenzione e conservazione, il valore delle pertinenze, lo stile e lo stato del fabbricato di afferenza, etc.) si ritiene opportuno aumentare il detto valore del 5-10% (anche considerando i valori correnti di cui al terzo punto del precedente elenco, come da allegata specifica documentazione), concludendo che **per il compendio oggetto di valutazione possa essere ragionevolmente assunto un valore unitario pari a 7.200,00 €/mq.**

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità staggita	329,00 mq	7.200,00 €/mq	2.368.800,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Natura della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Non comporta detrazione/correzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto dello stato conservativo dell'unità immobiliari
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità, si applica un coefficiente correttivo stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 2% del valore di mercato sopra calcolato
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del bene risulta così determinato (con piccoli arrotondamenti finali):

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità staggita	2.368.800,00 €	2.214.828,00 €
Valore di mercato della piena proprietà		2.200.000,00 €

ELENCO ALLEGATI LOTTO 2

Documentazione catastale

- ❑ ALL. 01 – Documentazione catastale

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- ❑ ALL. 02 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi

Documentazione relativa alle provenienze

- ❑ ALL. 03 – Atto di compravendita rogato dal notaio Benedetto Giusti in data 04/03/2010, rep. 5791
- ❑ ALL. 04 – Atto di donazione atto rogato dal notaio Benedetto Giusti in data 29/09/2006, rep. 1640
- ❑ ALL. 05 – Atto di scissione di società rogato dal notaio Matteo Renato Ciaccia in data 11/07/2005, rep. 208.730
- ❑ ALL. 06 – Atto di compravendita rogato dal notaio Matteo Renato Ciaccia in data 11/03/2002, rep. 183162
- ❑ ALL. 07 – Atto di divisione rogato dal notaio Tommaso Gaeta in data 04/10/2001, rep. 29424
- ❑ ALL. 08 – Atto di compravendita rogato dal notaio Ludovico Mustilli in data 25/05/1990, rep. 6588
- ❑ ALL. 09 – Atto di compravendita rogato dal notaio Ludovico Mustilli in data 12/06/1989, rep. 3829
- ❑ ALL. 10 – Atto di compravendita rogato dal notaio Ludovico Mustilli in data 28/09/1968, rep. 99905

Documentazione relativa alle formalità

- ❑ ALL. 11 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

Documentazione relativa alla regolarità edilizia

- ❑ ALL. 12 – Attestazioni documentali sulla vetustà dei luoghi
- ❑ ALL. 13 – Attestazioni del SUE – Comune di Napoli
- ❑ ALL. 14 – Estratto del fascicolo relativo alla DIA 768/09



- ALL. 15 – Tavola delle difformità

Documentazione relativa agli oneri condominiali



- ALL. 16 – Comunicazione dell'amministrazione di condominio del fabbricato di via

Santo Strato n. 25, Napoli

Documentazione fotografica



- ALL. 17 – Documentazione fotografica

Certificati



- ALL. 18 – Estratto di matrimonio dell'esecutato

Documentazione relativa alla stima



- ALL. 19 – Estratto della documentazione consultata per la stima del manufatto



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

