TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Procedura Esecutiva: **R.G.E. 221/2022** – Omissis
contro Omissis **+2**

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

Custode giudiziario: **Avv. Giorgia Viola**

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

PERIZIA IMMOBILIARE

LOTTO 3

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

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

SOMMARIO

LOTTO 3 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 7
Dati Catastali 7
STATO DI OCCUPAZIONE 10
PROVENIENZE VENTENNALI 11
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI 16
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente 16
Formalità e gravami 16
Vincoli od oneri condominiali 17
Servitù, censo, livello, usi civici 17
REGOLARITÀ EDILIZIA 18
Regolarità edilizia 18
Normativa urbanistica 19
STIMA DEI BENI 20
Criteri di stima 20
Adeguamenti e correzioni 21
Determinazione del valore a base d'asta 22
ELENCO ALLEGATI LOTTO 3 23

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

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

LOTTO 3

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una porzione autonoma di un più ampio complesso su due livelli sito in Napoli alla via Santo Strato con accesso da viale privato e comune in corrispondenza del civico n. 24. La detta porzione, che occupa il versante est del complesso, versa, a differenza della restante, aliena, consistenza, in cattive condizioni di conservazione. Essa risulta composta da diversi vani deposito al piano terra, con altezze variabili a causa del declivio dell'area di sedime e del viale di accesso, nonché da due unità, con accessi da due diverse scale, al soprastante piano primo. La detta consistenza, nel complesso, risulta censita in C.F. alla sez. CHI, foglio 35, p.lla 72, sub 101 e 102 per gli ambienti del piano terra, entrambi cat. C2, e sub 1 e 103 per le unità del piano primo, il sub 1 cat. A4 e il sub 103 cat. C2.

TITOLARITÀ', DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

Il compendio di cui al presente lotto (*Beni 3,4,5,6*) appartiene, **per 1/1 della piena proprietà**, al sig. Omissis per averlo esso acquisito 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. Trattasi, pertanto, di beni personali.

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

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)

Il compendio oggetto del presente lotto consiste in una porzione, posta sul perimetro est, di un più ampio complesso sito in Napoli alla via Santo Strato n. 24, nel quartiere Posillipo.

Viste aeree del complesso di via Santo Strato n. 24, Napoli

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

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

La detta porzione, che presenta un carattere decisamente rurale, è anche l'unica parte che non ha subito ristrutturazioni significative negli anni, come invece la restante, aliena, consistenza, versando, ad oggi, in pessime condizioni di manutenzione e riducendosi ad essere utilizzata come mero deposito di suppellettili e materiali vari. Essa, composta da diversi ambienti al piano terra con diverse altezze interne e da due nuclei al piano primo, traenti accesso da due diverse scale in muratura, forma, nel suo complesso, una sorta di "stecca" che occupa il perimetro est della più ampia consistenza di afferenza.

L'accesso principale avviene dal civico n. 24 di via Santo Strato ove un cancello metallico immette in un viale privato, comune anche ad altre unità del complesso ed aliene ai fatti di causa.

Vista dell'acceso al complesso di via Santo Strato n. 24, Napoli

Proseguendo lungo il viale, subito dopo una rampa che conduce a proprietà aliene, si incontra la consistenza staggita. Trattasi, come anticipato, di una porzione di fabbricato, in muratura, su due livelli caratterizzata da diversi ambienti, impiegati come deposito, al piano terra e due nuclei al soprastante piano primo, con accesso da due diverse scale. Il tutto in stato di abbandono e in cattivissime condizioni di conservazione e manutenzione. Per quanto concerne i due nuclei del piano primo, si segnala che il primo, quello censito con il sub 1 della p.lla 72, trae accesso da una scala posta prima di un secondo cancello. L'altra unità del piano primo e tutti gli ambienti terranei presentano accesso nella porzione di viale posta dopo il secondo cancello.

Vista del viale di accesso (civico n. 24) che disimpegna la consistenza staggita e dettaglio del cancello frapposto tra all'accesso al sub 1 e quelli dei sub 101, 102, 103 della p.lla 72

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

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

Il viale di accesso, fino allo spigolo del fabbricato, serve anche unità aliene ai fatti di causa; dopo lo spigolo e anche oltre il secondo cancello, serve la consistenza del presente lotto nonché quella di cui al lotto n. 4 della presente (tutto originariamente di proprietà del padre degli esecutati). *Ne deriva che l'ultimo tratto di viale rimarrà in comune ai lotti 3 e 4 della presente.*

Dettagli esterni del compendio

Il manufatto presenta struttura portante in muratura ma si rileva altresì la presenza di elementi di consolidamento in cemento armato. La copertura è stata oggetto di rifacimento, con tecnologia in putrelle e tavelloni, attesa la circostanza che essa, all'estradosso, costituisce terrazzo a livello di una consistenza aliena, che ha subito interventi di ristrutturazione.

La porzione oggetto di interesse, ad eccezione del solaio di copertura e di puntuali interventi di integrazione e sostituzione di alcune parti, anche strutturali, invece, non ha, almeno di recente, subito alcun intervento significativo, versando in stato manutentivo decisamente cattivo, con finiture, sia interne che esterne, danneggiate, ove ancora presenti, e senza dotazioni impiantistiche in stato di funzionamento.

Dettagli interni delle unità al piano primo

Gli ambienti del piano terra, in numero complessivo di 5 e censiti nel complesso con i sub 101 e 102 della p.lla 72, presentano quasi tutti accesso diretto dal viale e sono caratterizzati da dimensioni planimetriche ed altezze variabili, mai superiori a 2 ml. Alcuni presentano anche calpestio sottoposto rispetto al detto viale di accesso.

L'unità del piano primo censita con il sub 1, che trae accesso dalla prima scala, è l'unica caratterizzata da una categoria catastale di natura abitativa (A4), mentre le altre unità sono tutte

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

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

depositi (C2). Essa è caratterizzata da tre ambienti principale, due servizi semi-distrutti e dismessi e un terrazzino a livello presso cui smonta la scala di accesso e su cui si apre la porta di ingresso.

Dettagli interni delle unità al piano primo

L'altra unità del piano primo, censita con il sub 103, presenta accesso da una seconda scala in muratura ed è composta da tre ambienti oltre un servizio, dualmente semi-distrutto e dismesso. In vero l'ambiente centrale presenta un allargamento sul fondo, che non è neanche riportato nella relativa scheda catastale, che sembra essere stato ricavato successivamente nel posteriore terrapieno. Le due unità del piano primo (sub 1 e sub 103) sono collegate tra loro per la presenza di un vano porta nella muratura a confine.

Dettagli interni delle unità al piano terra

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

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

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 finali), cui si applicano, ove necessario, dei *coefficienti di omogeneizzazione*, rispetto agli standard medi della destinazione principale, al fine di ottenere la *superficie convenzionale complessiva*, alla base della successiva stima.

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Area sub 1 (p.1)	85,00 mq	1,00	85,00 mq
Ballatoio sub 1 (p.1)	8,00 mq	0,25	2,00 mq
Area sub 103 (p.1)	64,00* mq	0,50	32,00 mq
Area sub 101 (p.t)	26,00 mq	0,25	6,50 mq
Area sub 102 (p.t)	30,00 mq	0,25	7,50 mq
		Totale superficie convenzionale:	133,00 mq

* Nella consistenza del sub 103 non è inserito l'ambiente posto sul fondo dell'area di ingresso per i motivi esemplificati nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia dei luoghi

CONFINI

I confini complessivi del compendio (sub 1, 101, 102, 103 della p.lla 72) risultano essere i seguenti:

viale privato di accesso su più lati, terrapieno sul lato posteriore (in corrispondenza della proprietà Omissis – Omissis *identificata con la p.lla 72, sub 2 e sub 3)*

DATI CATASTALI

I beni di cui al presente lotto sono caratterizzati dai seguenti dati catastali:

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

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

Bene 3 – sub 1

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CHI	35	72	1	10		A/4	1	3,5 vani		Euro 216,91 L. 420.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA SANTO STRATO A POSILLIPO n. 24 Piano 1											
Notifica					Partita	28397			Mod.58		-	

Osservazioni generali sub 1

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- All'unità non risulta abbinata alcuna planimetria; nell'archivio catastale risulta solo la presenza di uno schizzo di rilievo da cui si può presumere, attesa la natura dello stesso, una generica conformità con i luoghi, ad eccezione del sistema di accesso e del collegamento con l'altra unità del piano primo;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano pressoché congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche originarie dell'unità; allo stato, l'unità versa in cattive condizioni al punto da non essere utilizzabile e sicuramente non abitabile;
- L'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutato.

Cronistoria sub 1

- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:

  C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 72, sub 1, cat. A4, cl 1, consistenza 3,5 vani, rendita 216,41 euro - 420.000 lire, Via Santo Strato n. 24, piano 1; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

  C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 72, sub 1, cat. A4, cl 1, consistenza 3,5 vani, rendita 700 lire, Via Santo Strato n. 24, piano 1; dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987

Bene 4 – sub 101

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CHI	35	72	101	10		C/2	6	18 m²	Totale: 25 m²	Euro 124,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo	VIA SANTO STRATO A POSILLIPO n. 24 Piano T											
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 315829 del 2015/2000				Partita				Mod.58		-	
Annotazioni	classamento e rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)											

Osservazioni generali sub 101

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- Lo stato attuale dei luoghi è pressoché conforme alla planimetria catastale in atti (anno 2000) a meno di difformità prospettiche relative ai vani porta e finestra;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano pressoché congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche originarie dell'unità;
- L'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutato.

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

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

Cronistoria sub 101

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:

  C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 72, sub 101, cat. C2, cl 6, consistenza 18 mq, superficie catastale 25 mq, rendita 124,57 euro, Via Santo Strato n. 24, piano T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Dati dell'unità immobiliare dal 20/12/2000:

  C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 72, sub 101, cat. C2, cl 6, consistenza 18 mq, rendita 124,57 euro – 241.200 lire, Via Santo Strato n. 24, piano T; dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2000 Pratica n. 315619 in atti dal 20/12/2000 (n. 7162.1/2000).

- Dati dell'unità immobiliare dal 20/12/2000:

  C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 72, sub 101, cat. C2, cl 4, consistenza 18 mq, rendita 176.400 lire, Via Santo Strato n. 24, piano T; dati derivanti da (ALTRE) del 20/12/2000 Pratica n. 315619 in atti dal 20/12/2000 RIPRISTINO DI SITUAZIONI PREGRESSE (n. 7162.1/2000).

Bene 5 – sub 102

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CHI	35	72	102	10		C/2	6	21 m²	Totale: 29 m²	Euro 145,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA SANTO STRATO A DOSILLIPO n. 24 Piano T											
Notifica						Partita				Mod.58	-	
Annotazione	classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)											

Osservazioni generali sub 102

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- Lo stato attuale dei luoghi è pressoché conforme alla planimetria catastale in atti (anno 2000) a meno di piccole modifiche interne e variazioni apportate ai vani porta e finestra in prospetto;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano pressoché congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche originarie dell'unità;
- L'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutato.

Cronistoria sub 102

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:

  C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 72, sub 102, cat. C2, cl 6, consistenza 21 mq, superficie catastale 29 mq, rendita 145,33 euro, Via Santo Strato n. 24, piano T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Dati dell'unità immobiliare dal 20/12/2000:

  C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 72, sub 102, cat. C2, cl 6, consistenza 21 mq, rendita 145,33 euro – 281.400 lire, Via Santo Strato n. 24, piano T; dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2000 Pratica n. 315619 in atti dal 20/12/2000 (n. 7162.1/2000).

- Dati dell'unità immobiliare dal 20/12/2000:

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

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 72, sub 102, cat. C2, cl 4, consistenza 21 mq, rendita 205.800 lire, Via Santo Strato n. 24, piano T; dati derivanti da (ALTRE) del 20/12/2000 Pratica n. 315619 in atti dal 20/12/2000 RIPRISTINO DI SITUAZIONI PREGRESSE (n. 7162.1/2000).

Bene 6 – sub 103

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CHI	35	72	103	10		C/2	4	47 m²	Totale: 52 m²	Euro 237,88	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo			VIA SANTO STRATO A POSILLIPO n. 24 Piano 1									
Ultima comunic.			Sez. urbana: CHI Foglio: 35 Particella: 72 Sub.: 1;									
Notifica						Partita				Mod.58	-	
Annotazione			classamento e rendita validati									

Osservazioni generali sub 103

- 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 in atti (anno 2000) per variazioni di distribuzione interna, tra cui la più rilevante riguarda l'ampliamento di due ambienti nonché la realizzazione/annessione di un ulteriore ambiente, presumibilmente, ricavato dal terrapieno posteriore; il bene risulta altresì collegato all'unità sub 1, pure posta al piano primo, a mezzo dell'apertura di una porta nel muro a confine;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano pressoché congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche originarie dell'unità;
- L'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutato.

Cronistoria sub 103

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:

  C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 72, sub 103, cat. C2, cl 4, consistenza 47 mq, superficie catastale 52 mq, rendita 237,88 euro, Via Santo Strato n. 24, piano 1; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Dati dell'unità immobiliare dal 20/12/2000:

  C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 72, sub 103, cat. C2, cl 4, consistenza 47 mq, rendita 237,88 euro – 460.600 lire, Via Santo Strato n. 24, piano 1; dati derivanti da (ALTRE) del 20/12/2000 Pratica n. 315619 in atti dal 20/12/2000 RIPRISTINO DI SITUAZIONI PREGRESSE (n. 7162.1/2000).

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni versano in stato di abbandono e cattive condizioni di manutenzione e conservazione, rimanendo nella disponibilità dell'esecutato, che li utilizza come deposito di materiali e suppellettili varie.

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Il compendio di cui al presente lotto (*Beni 3,4,5,6*) appartiene, **per 1/1 della piena proprietà**, al sig. Omissis per averlo esso acquisito 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. Trattasi, pertanto, di beni personali.

Con il citato atto del notaio Giusti del 29/09/2006, rep. 1640, il sig. Omissis dona al figlio Omissis come sopra generalizzato, oltre altro, la piena proprietà, di tre quattro unità site in Napoli alla via Santo Strato n. 24, censite con i sub 1 (appartamento) e 101,102,103 (depositi) della p.lla 72 al foglio 35, così descritti:

Repertorio N. 1640 Raccolta N. 672

DONAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

29.09.2006

Il giorno ventinove 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

2) Omissis

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

PRIMO: Donazione a Omissis

Il signor Omissis dona al figlio Omissis i diritti di seguitio indicati sugli immobili nel successivo articolo descritti.

...omissis...

2) appartamento in Napoli alla via Santo Strato n. 24 al primo piano, composto di tre vani ed accessori, confinante con viale di accesso, con locale deposito e con proprietà Omissis riportato all'Agenzia del Territorio di Napoli Catasto Fabbricati alla Sez. CHI, Foglio 35, part. 72, sub.1, Via Santo Strato a Posillipo n.24 piano:1, z.c. 10, Cat.A/4, classe 1^, cons. 3,5 vani, R.C. Euro 216,91;

3) locale deposito in Napoli alla via Santo Strato n. 24 al

1

piano terra, della superficie di metri quadrati 21 (ventuno) circa, confinante con scala di accesso, con viale di accesso e con proprietà Omissis riportato all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez.CHI, foglio 35, part. 72, sub. 101, Via Santo Strato a Posillipo n.24 piano: T, z.c. 10, cat. C/2, classe 6^, cons. 18 metri quadrati, superficie catastale mq. 21, R.C. Euro 124,57;

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

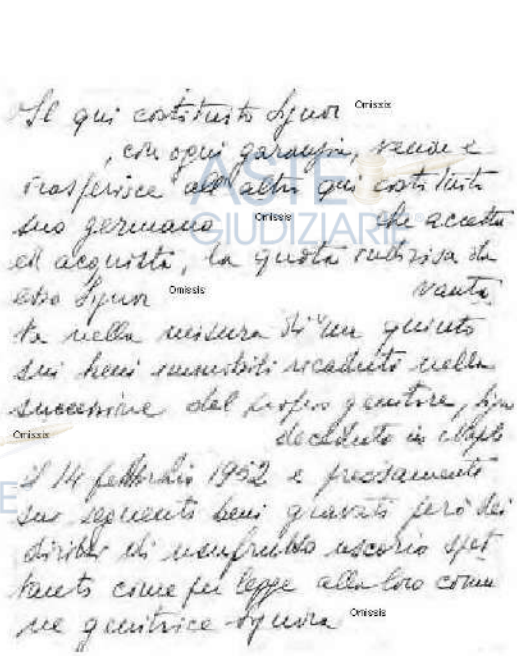
Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

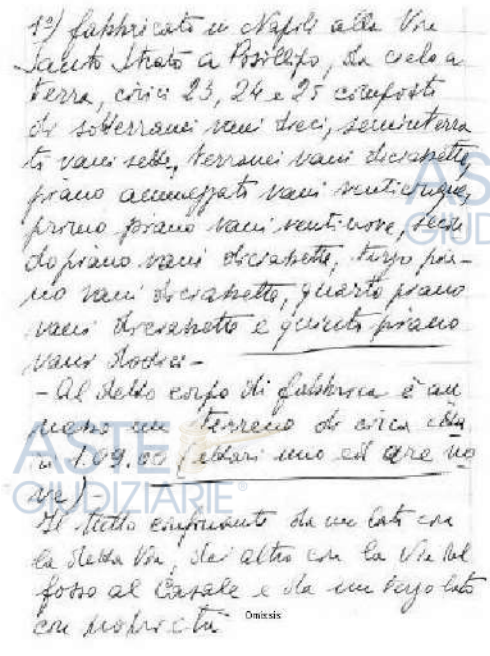
4) locale deposito in Napoli alla via Santo Strato n. 24 al piano terra, della superficie di metri quadrati 24 (ventiquattro) circa, confinante con scala di accesso e con viale di accesso, e con proprietà Omissis riportato all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 35, part. 72, sub. 102, Via Santo Strato a Posillipo n.24 piano: T, z.c. 10, cat. C/2, classe 6^, cons. 21 metri quadrati, superficie catastale mq. 24, R.C. Euro 145,33;

5) locale deposito in Napoli alla via Santo Strato n. 24 al piano primo, con annessa cantina a livello della superficie complessiva di metri quadrati 51 (cinquantuno) circa, confinante con viale di accesso, e con l'appartamento di cui al n. 2 (individuato in catasto come p.lla 72/1), e con proprietà Omissis riportato all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez.CHI, foglio 35, part. 72, sub. 103, Via Santo Strato a Posillipo n.24 piano: 1, z.c. 10, cat. C/2, classe 4^, cons. 47 metri quadrati, sup. cat. 51, R.C. Euro 237,88;

In ordine alle ulteriori provenienze, si dà atto che al sig. Omissis come sopra generalizzato, la piena proprietà delle descritte unità di via Santo Strato n. 24 era pervenuta in virtù del seguente iter:

- in data 14/02/1952 muore il sig. Omissis lasciando a sé superstiti i figli Omissis e la moglie, relativamente all'usufrutto uxorio, Omissis (deceduta nel 1976). *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);





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

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

- in data 30/07/1982 muore il sig. Omissis lasciando a sé superstiti i germani Omissis nonché i nipoti ex fratre Omissis ossia Omissis, 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 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 Omissis

- I qui costituiti germani 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 Omissis

- 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 dieci, 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 Fosso al Casale e da un terzo lato con proprieta' 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

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

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

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 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. 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 annesse 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 autorimessa 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;

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

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

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 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'appezzamento di terreno sito nel Comune di Anacapri (NA) alla località "La Guardia", della estensione complessiva di ettari cinque, are trentatre e centiare sei (ha. 5.33.06), 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 seicentoventiquattresimi (79/624) dell'appezzamento 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

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

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

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 dei beni pignorati (D.Lgs. 42/04 parte seconda – ex Legge 1089/39);
- Il complesso di afferenza risulta altresì ricompreso in un ambito soggetto a vincolo archeologico;
- Il complesso 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 necessitino di essere segnalati;
- Si segnala che nell'atto di divisione del 04/10/2001 rogato dal notaio Tommaso Gaeta, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 il 24/10/2001 ai nn. 21569/14567, si legge: "...i condividenti tutti si danno reciprocamente atto che il tratto iniziale dal viale di accesso del civ. 24 di via S. Strato sino al filo dell'angolo sud del fabbricato, individuato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI, fg. 35 p.lla 72, resta condominiale tra i condividenti stessi..." lasciando intendere che ciò non accade per il tratto successivo. Ed in vero, il tratto successivo serviva solo i beni assegnati al padre degli esecutati, Omissis . *Ad oggi però la divisione dei beni, operata già all'atto della donazione fatta da* Omissis *ai figli nel 2006, comporta che il secondo tratto resta in comune tra i beni di cui ai lotti 3 e 4 della presente*;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

FORMALITÀ E GRAVAMI

Risultano gravare sul compendio de quo e contro l'esecutato Omissis le seguenti formalità:

- 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

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

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

- 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;

- Per i beni del compendio non risulta realtà condominiale costituita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- Il compendio 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 afferiscono i beni non è edificato su suolo demaniale.

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

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso di afferenza dell'unità staggita sito in via Santo Strato 24, 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 non modificate con interventi successivi, dello stesso, tipiche di una consuetudine edificatoria vetusta, 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 astrattamente affermarsi la legittimità planovolumetrica generale per vetustà.

Per quanto concerne, in particolare, la consistenza e la morfologia attuali, a fronte di specifica istanza formulata dalla scrivente, il SUE del comune di Napoli ha riscontrato, sebbene con i limiti temporali della ricerca che viene effettuata, l'assenza di pratiche di trasformazione. Pertanto, posto che l'impianto planovolumetrico può dichiararsi astrattamente regolare per vetustà, la valutazione di modifiche postume può essere fatta con i pochi elementi a disposizione, tra cui le planimetrie catastali in atti, ancorché risalenti al 2000.

Orbene, rispetto a queste ultime, lo stato generale dei luoghi presenta difformità di distribuzione interna e variazioni prospettiche, oltre alla fusione dei beni del piano primo per apertura di un vano posto nel muro a confine, nonché, condizione più rilevante, un ampliamento di due vani del sub 103, ma comunque rientranti nell'allineamento della proprietà (la circostanza potrebbe, pertanto, derivare anche da un errore di rappresentazione) e soprattutto la realizzazione/annessione di un ambiente ricavato sul fondo dell'area di ingresso del sub 103 (presumibilmente dal terrapieno posteriore ivi esistente). Tutte le prime difformità sono sanabili, diversamente dicasi per l'ampliamento, con particolare riferimento all'ambiente annesso, non solo perché esso comporta un aumento di volume e superficie utile della consistenza originaria ma anche perché insiste al di sotto di una proprietà aliena ossia nella colonna di proprietà di un altrui manufatto.

In estrema sintesi, anche atteso lo stato dei luoghi (che necessitano di una sensibile attività di ristrutturazione, ivi incluse opere di verifica e consolidamento strutturale), il futuro acquirente,

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

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

per la piena regolarizzazione e riattazione dei luoghi, dovrà provvedere alla eliminazione dell'ambiente annesso, rientrando nel perimetro della proprietà, disponendo la presentazione di una pratica edilizia volta, contestualmente, a conformare le modifiche interne e prospettiche nonché dichiarare l'attività di ristrutturazione del compendio. Ivi inclusa l'autorizzazione sismica necessario per gli interventi di ordine strutturale, legati tanto alla ristrutturazione quanto alla conformazione che al ripristino degli ampliamenti non sanabili.

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 alcuna *attestazione di prestazione energetica* del compendio (APE); si segnala che, atteso il compromesso stato dei luoghi (anche dell'unica porzione censita come unità abitativa), la certificazione non risulta necessaria;
- Non si rinvengono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti ove ancora presenti;
- Non si rinviene il *certificato di agibilità* del fabbricato di afferenza dell'unità;
- Non si rinviene una *licenza di abitabilità* dell'unico appartamento (sub 1).

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 preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte,*** art. 64 delle NTA, di cui alla variante al PRG vigente per il territorio del comune di Napoli.
- L'area cui afferisce il manufatto risulta altresì ricompresa in un ambito soggetto a vincolo archeologico;
- L'area cui afferisce il manufatto 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.

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

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

CRITERI DI STIMA

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

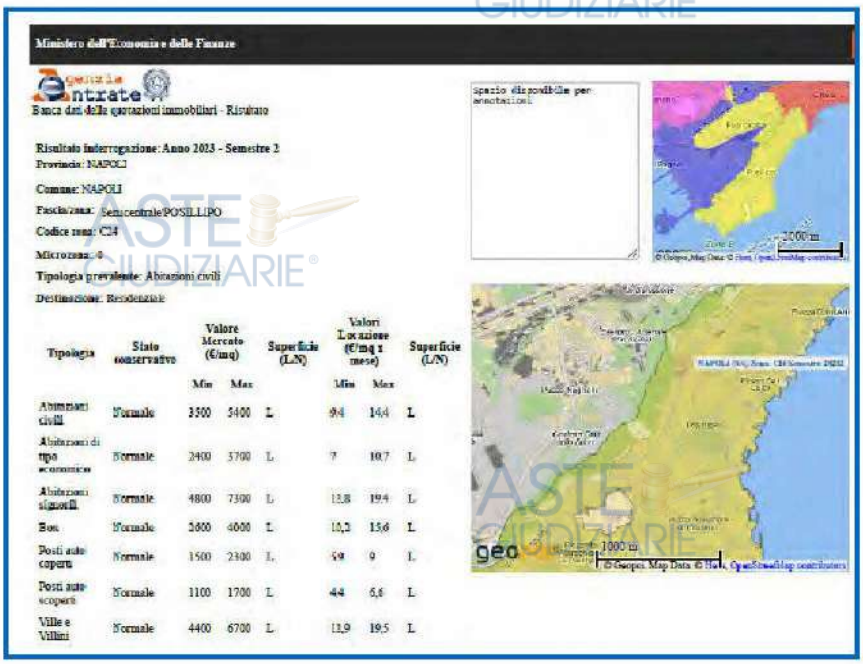
In virtù del detto criterio, il bene oggetto di interesse viene comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato.

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* (atteso che il sub 1 nasceva come tale e gli altri sono stati ad esso omogeneizzati) insistenti nella fascia semicentrale – C24/Posillipo - del comune di Napoli in cui ricade il compendio immobiliare in oggetto. Per le abitazioni di tipo civile (la scelta viene qui influenzata dal contesto, rimandando la valutazione delle condizioni conservative), in stato conservativo "normale", i valori variano tra 3.500,00 €/mq e 5.400,00 €/mq;



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Semicentrale/POSILLIPO
Codice zona: C24
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

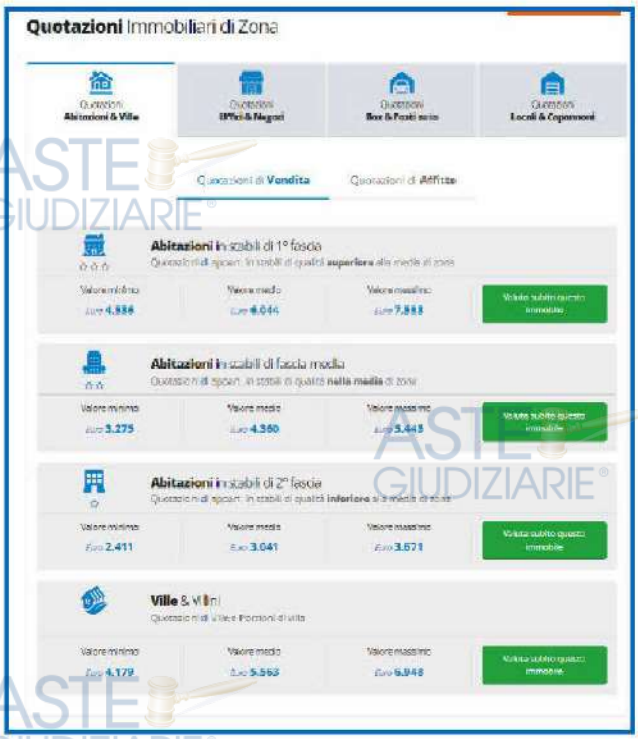
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	3500	5400	L	9.4	14.4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2400	3700	L	7	10.7	L
Abitazioni signorili	Normale	4800	7300	L	12.8	19.4	L
Box	Normale	3600	4600	L	10.2	13.6	L
Posti auto coperti	Normale	1500	2300	L	9.9	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

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

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

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

centrale/Posillipo). La scelta, in questa fase, viene influenzata dal mero contesto e non dalle condizioni delle unità, che verranno pesate di seguito. I valori variano tra circa 3.200,00 €/mq e 5.400,00 €/mq.



Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche del contesto del fabbricato di afferenza, si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario di partenza prossimo alla media dei range desumibili dalle quotazioni *di osservatorio* sopra riportate, pari a circa 5.000,00 €/mq; considerando poi le caratteristiche intrinseche del compendio (praticamente ridotto allo stato di rudere) si ritiene opportuno decrementare significativamente il detto valore, adottando un abbattimento almeno pari al 50%, concludendo che **per il compendio oggetto di valutazione possa essere ragionevolmente assunto un valore unitario pari a 2.500,00 €/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
Compendio staggito	133,00 mq	2.500,00 €/mq	332.500,00 €

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

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

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

		relativo alla regolarità, si applica un coefficiente correttivo stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 15% 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 compendio risulta così determinato (con piccoli arrotondamenti finali):

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Compendio staggito	332.500,00 €	266.000,00 €
Valore di mercato della piena proprietà		**266.000,00 €**

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

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

ELENCO ALLEGATI LOTTO 3

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 donazione atto rogato dal notaio Benedetto Giusti in data 29/09/2006, rep. 1640
- ALL. 04 – Atto di divisione rogato dal notaio Tommaso Gaeta in data 04/10/2001, rep. 29424
- ALL. 05 – Atto di compravendita rogato dal notaio Ludovico Mustilli in data 25/05/1990, rep. 6588
- ALL. 06 – Atto di compravendita rogato dal notaio Ludovico Mustilli in data 12/06/1989, rep. 3829
- ALL. 07 – Atto di compravendita rogato dal notaio Ludovico Mustilli in data 28/09/1968, rep. 99905

Documentazione relativa alle formalità

- ALL. 08 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

Documentazione relativa alla regolarità edilizia

- ALL. 09 – Attestazioni documentali sulla vetustà dei luoghi
- ALL. 10 – Attestazioni del SUE – Comune di Napoli
- ALL. 11 – Tavola delle difformità

Documentazione fotografica

- ALL. 12 – Documentazione fotografica

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

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

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