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 4

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 4 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 12
Confini 13
Dati Catastali 13
STATO DI OCCUPAZIONE 19
PROVENIENZE VENTENNALI 20
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI 25
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente 25
Formalità e gravami 25
Vincoli od oneri condominiali 26
Servitù, censo, livello, usi civici 27
REGOLARITÀ EDILIZIA 28
Regolarità edilizia 28
Normativa urbanistica 33
STIMA DEI BENI 34
Criteri di stima 34
Adeguamenti e correzioni 35
Determinazione del valore a base d'asta 36
ELENCO ALLEGATI LOTTO 4 37

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 4

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un compendio sito in Napoli alla via Santo Strato composto da una unità su due livelli, afferente ad un corpo di fabbrica posto sul retro del principale fabbricato di via Santo Strato n. 25, caratterizzata dall'assenza di finiture e dotazioni impiantistiche a causa di lavori di ristrutturazione intrapresi in passato e mai completati e collegata, per il livello sottostante, a proprietà aliena, incluso terrazzo a livello e soprastante lastrico di copertura, oltre un limitrofo giardino di circa 1400 mq e un manufatto in pessime condizioni di conservazione posto nell'angolo nord-est del detto giardino. Il tutto con accesso da viale privato al civico n. 24 di via Santo Strato, sebbene vi sia anche un collegamento con una unità afferente al fabbricato del civico n. 25, estranea ai fatti di causa. Il manufatto su due livelli risulta censito in C.F. alla sez. CHI, foglio 35, p.lla 667, sub 7, graffata alla p.lla 668, sub 3, cat. A1, il soprastante lastrico alla sez. CHI, foglio 35, p.lla 667, sub 8, graffata alla p.lla 668, sub 4, cat. L; il giardino è censito in C.T. al foglio 229, p.lla 267 mentre l'unità terranea sul fondo dello stesso in C.F. alla sez. CHI, foglio 35, p.lla 266, cat. A3.

TITOLARITÀ', DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

Il compendio di cui al presente lotto (Beni 7,8,9,10) 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. 1641, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 il 06/10/2006 ai nn. 44301/20541. Trattasi, pertanto, di beni personali.

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)

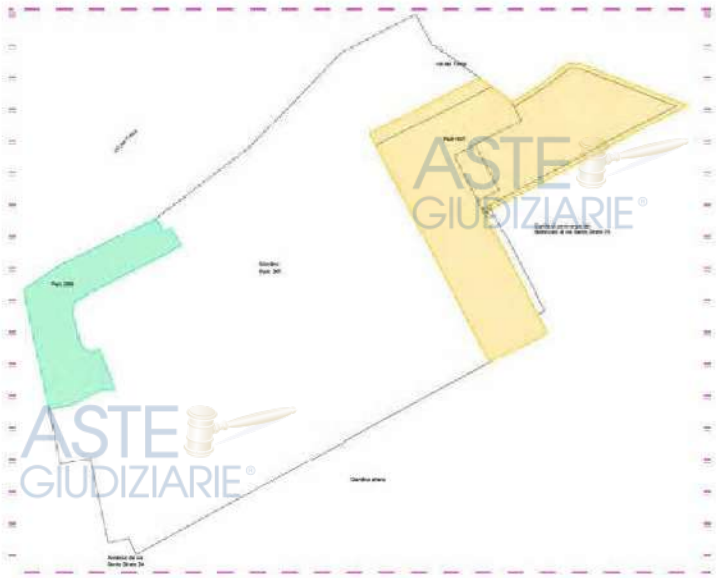
Il compendio oggetto del presente lotto è formato da diverse unità site in Napoli alla via Santo Strato, nel quartiere Posillipo.

Viste aerea del compendio e sovrapposizione tra la foto aerea e l'estratto di mappa dell'area

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

Vista aerea del compendio di via Santo Strato, formato dall'unità su due livelli (sulla destra) censita in C.F. con la p.lla 667 sub 7 graf. P.lla 668 sub 3, e relativo lastrico di copertura p.lla 667 sub 8 graf p.lla 668 sub 4, dal giardino (centrale) censito con la p.lla 267 del foglio 229 in C.T., e dall'unità terranea (nell'angolo in alto a sinistra del giardino) censita in C.F. con la p.lla 266.



Schema composizione del lotto

In particolare, risultano annessi alla consistenza del lotto:

a) una unità su più livelli, di conformazione irregolare, attualmente censita con la p.lla 667 sub 7 graffata alla p.lla 668 sub 3, derivante dalla sensibile trasformazione e fusione di due originari manufatti: l'uno di forma rettangolare allungata e caratterizzato da un solo livello, avente accesso *originario* (ancora in essere) da un passetto sospeso che, a sua volta, trae origine dall'unità del piano primo (piano nobile) della palazzina liberty di via Santo Strato 25 (unità non pignorata); l'altro, su più livelli e diverse quote, avente accesso originario (non più

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 essere) da via del Fosso. Sono annessi i relativi spazi esterni ossia un terrazzo a livello (p.lla 667 sub 7) e il lastrico di copertura (p.lla 667 sub 8); *in giallo nel grafico precedente*

b) giardino attrezzato di circa 1400 mq, ricompreso tra l'unità del punto precedente e quella del punto seguente, di cui è storicamente considerato pertinenza, e alle quali è collegato senza soluzione di continuità, censito in C.T. al foglio 229, p.lla 267; *in bianco nel grafico precedente*

c) unita terranea, con formazione planimetrica ad L, posta nell'angolo nord-est del giardino di cui al punto precedente, con accesso da quest'ultimo e, insieme a questo, da viale comune il cui ingresso è allocato al civico n. 24 di via Santo strato; *in verde nel grafico precedente*

Per quanto concerne il manufatto di cui al *punto a)*, nel complesso, fatta eccezione per il terrazzo a livello, esso si presenta al rustico ossia privo di dotazioni impiantistiche, se non parziali o predisposte, e di finiture, se non parziali o in stato di completamento; mancano altresì numerosi infissi o addirittura elementi di partizione, interna o perimetrale; il tutto attesa la circostanza che, mentre erano in corso lavori di sensibile ristrutturazione dei luoghi, si sono verificati diversi problemi, anche di ordine amministrativo, che hanno indotto ad un arresto del cantiere e, da lì, allo stato di quasi totale abbandono dell'area.

Come anticipato nell'elenco di cui sopra, i luoghi, che con i lavori dovevano essere maggiormente tra loro omogeneizzati ed integrati rispetto alla genesi originaria, derivano dalla trasformazione e fusione di due diverse realtà pregresse.

La prima consistenza è quella di un originario chalet o sorta di giardino d'inverno, di forma rettangolare allungata, posto tra il giardino p.lla 267 e il cortile di pertinenza del fabbricato di via Santo Strato n. 25 denominato villa Florida, con originario accesso da un passetto sospeso traente origine dall'appartamento del piano nobile della detta villa Florida. Collegamento che non era solo fisico ma anche catastale. Nelle pregresse identificazioni del manufatto rettangolare, infatti, esso era accorpato all'appartamento (oggi alieno ai fatti di causa), unitamente al relativo passetto di collegamento. Un primo riassetto catastale ha operato lo stralcio di passetto e corpo rettangolare dall'appartamento mentre un secondo (che ha condotto all'odierno identificativo) ha stralciato il passetto dal corpo rettangolare, riannettendolo all'appartamento. Se, dunque, catastalmente il corpo di fabbrica rettangolare e il passetto sono stati separati, lo stesso non è avvenuto dal punto di vista fisico (né, per la verità, urbanistico) giacché il collegamento esiste ancora, sebbene in cattive condizioni di manutenzione; ne consegue che la comunicazione tra le due aree (appartamento non pignorato con relativo passetto e la porzione staggita) dovrà essere inibita.

Viste, esterna ed interna, del passetto di collegamento tra l'appartamento del piano primo di villa Florida (estraneo ai fatti di causa) e uno dei corpi di fabbrica (quello rettandolare) che compongono l'attuale consistenza censita con la p.lla 667 sub 7

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

Vista dell'accesso al giardino dal corpo di fabbrica rettangolare dell'unità p.lla 667 sub 7 e vista del giardino da quest'ultimo

Viste esterne del corpo rettangolare dell'unità p.lla 667 sub 7: sulla sinistra dal cortile (rispetto alla cui quota è allocato ad un piano superiore); sulla destra dal giardino (rispetto alla cui quota è in parte sottoposto e in parte a livello, avendo il giardino diverse quote, degradanti lungo la direttrice nord-sud)

Dettagli interni del corpo rettangolare dell'unità p.lla 667 sub 7

Sul fondo del corpo rettangolare, attraverso un'area di connessione che non faceva parte delle consistenze originarie, perpendicolarmente al detto corpo rettangolare, si sviluppa una ulteriore propaggine (sempre censita con la p.lla 667 sub 7), caratterizzata da due livelli posti a quote sfalsate rispetto al precedente corpo rettangolare. Si tratta di un originario manufatto, costituito

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 parte dalla porzione di cui sopra e in parte da una proprietà aliena censita con il sub 101 della stessa p.lla 667, che traevano accesso dalla retrostante via del Fosso.

Questo manufatto, a carattere originario più rurale, nella porzione oggetto di causa, subisce un primo ampliamento antecedente agli anni '80 tant'è che viene, all'uopo, presentata una pratica di condono ai sensi della legge 47/85, senza ancora alcun collegamento diretto al corpo di fabbrica rettangolare (ex chalet). In vero, erano collegati i rispettivi corpi terranei, ossia quelli impostati alla quota del cortile, ove oggi sono allocati i box, ma non i manufatti soprastanti, ossia quelli oggetto del presente lotto. Con lavori più recenti, intrapresi presumibilmente al principio degli anni 2000, viene creato un corpo d'angolo ossia di connessione tra i due pregressi manufatti (ex chalet e corpo lato via del Fosso), disposti perpendicolarmente tra loro, il tutto per realizzare un'unica, nuova ed ampia, unità abitativa. Per coprire poi i dislivelli di quota, sia tra le zone interne che tra queste e le aree di giardino limitrofe, viene integrato il sistema di scale, interne ed esterne. Ad oggi, dunque, sul fondo del corpo rettangolare (ex chalet destinato al soggiorno della costruenda unità abitativa) si sviluppa un'area in quota, sempre al rustico ossia non ultimata (dove si sarebbero dovuti realizzare cucina e bagno), attraverso la quale si sale ad un livello leggermente sovrapposto, ove è allocato un ampio terrazzo pavimentato, e si scende ad un piano sottoposto ove, sempre al rustico ossia non ultimati, ci sono altri ambienti e servizi.

Sulla sinistra, vista dell'area di connessione tra i due originari corpi di fabbrica tra loro perpendicolari; sulla destra dettaglio dell'area già facente parte del manufatto che lambisce di via del Fotto, con evidenza della scala che conduce al terrazzo, leggermente sovrapposto

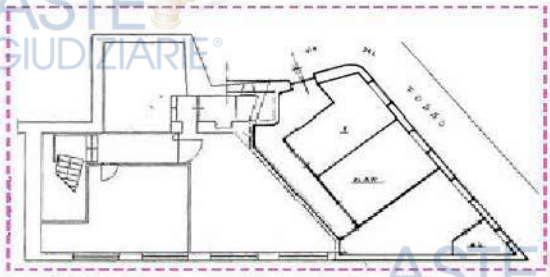
Viste del terrazzo con affacio sul cortle di via Santo Strato 25

Questo livello sottostante risulta corrispondere ad un piano primo rispetto alla quota del cortile di via Santo Strato 25 e ad un piano terra rispetto alla quota della retrostante via del Fosso.

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

Detta porzione di manufatto, nella parte di fondo, è collegata, senza soluzione di continuità, alla aliena proprietà censita con il sub 101 della p.lla 667, unità che comunque ha un accesso autonomo dalla retrostante via del Fosso (in figura è riportato il pregresso assetto dell'area di unità staggita – sopra definita "sottostante" – e della limitrofa, aliena, p.lla 667 sub 101 con accesso da via del Fosso). Dovrà pertanto disporsi la fisica separazione tra le due proprietà, eliminata nel corso degli intrapresi e non ultimati lavori di ristrutturazione.



Vista della scala che scende al livello sottostante e dettaglio del connettivo di quest'ultimo

Dettaglio interno di uno degli ambienti del livello sottostante e vista esterna dello stesso dal cortile di via Santo strato n. 25, dello stesso

Sulla sinsitra, vista della porzione di unità aliena, censita con il sub 101 p.lla 667, oggi collegata al manufatto staggito; sulla detra, l'accesso a detta unità da via del Fosso

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

Completa la consistenza dell'unità di cui al punto a), il soprastante lastrico di copertura per il cui accesso era stata predisposta, e non ultimata, una scala esterna sul perimetro nord, a margine del giardino. Sul detto perimetro, inoltre, vi sono, sempre non ultimate, anche altri elementi di scala esterni, creati per collegare il realizzando appartamento all'area di giardino (p.lla 267) che lo lambisce. Il tutto in uno scavo, largo circa 1,50 ml, che ha creato una sorta di corridoio sottoposto al giardino. Lo scavo prosegue anche su parte del perimetro ovest del manufatto.

Vista delle scale poste sul perimetro nord dell'unità, con evidenza, sulla sinistra, di quella deputata a condurre al latrico di copertura

Per quanto concerne il giardino di cui al *punto b)* del precedente elenco, come anticipato, trattasi di un'area pressoché rettangolare di circa 1.400 mq complessivi, posta (e ad essi connessa e collegata) tra i manufatti di cui ai punti a) e c) del medesimo elenco. Si dà atto che l'estensione reale è minore di quella catastale (1.580 mq) in quanto, innanzitutto, una piccola propaggine di area riportata nell'estratto di mappa della particella, sul confine est della stessa a ridosso della prima curva di via del Fosso, è sempre stata impegna dal limitrofo fabbricato, come si apprezza anche dal volo IGM del 1929 allegato alla presente, e dunque non fa, di fatto, parte della consistenza del giardino; in aggiunta, l'ampliamento subito, negli anni, dall'odierna p.lla 667 ha sottratto area al giardino, circostanza non riportata in mappa e non ratificata in C.T. Dal che la differenza di estensione e, sul confine est del lotto, di forma tra la consistenza reale e quella catastale.

Viste del colonnato del giardino

Il giardino risulta delimitato, a nord, dal muro in tufo di contenimento del terrapieno di via Fosso (strada in salita), da un muretto e un piccolo salto di quota lungo il perimetro sud, a margine dell'aliena p.lla 268, e dai due complessi a) e c) sui lati est ed ovest; esso è caratterizzato da tre strisce longitudinali terrazzate, ossia poste a diverse quote, degradanti da nord a sud, arricchite

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

dalla presenza di essenze arboree ed arbustive discretamente curate, nonché di zone a prato, e dalla sussistenza di elementi di arredo sia più vetusti, come il colonnato di caprese memoria e i muretti di contenimento e delimitazione dei salti di quota, che più recenti, come gazebi, scale o zone pavimentate (*non tutte regolarmente assentite*).

Viste del giardino

Oltre che dall'originario chalet (oggi p.lla 667 sub 7), al giardino di accede anche dal lato diametralmente opposto, ossia dal viale del civico n. 24 di via Santo Strato, ove è ancora visibile una parte dell'originario, vetusto, cancello di ingresso. Era questo, infatti, l'accesso principale. Il detto cancello, come pure l'ingresso dall'opposto ex chalet, era posto in corrispondenza del colonnato che segnava l'originario percorso pedonale.

Vista dell'accesso dal che trae originane dal viale di via Santo Strato n. 24

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

Nell'angolo nord- ovest del giardino, con una conformazione planimetrica a L, infine, si trova il manufatto terraneo di cui al *punto c)* del già citato elenco. Trattasi di un corpo di fabbrica in *pessime* condizioni di manutenzione e conservazione, praticamente ridotto allo stato di rudere; esso deriva dall'ampliamento di un originario, vetusto, manufatto; ampliamento operato sine titulo, giacché risulta all'uopo presentata una pratica di condono ai sensi della legge 47/85. L'unità, che trae accesso proprio dal giardino, è articolata in diversi ambienti e servizi. Nata per ospitare una abitazione (probabilmente una sorta di dependance della proprietà principale), ha subito trasformazioni nel tempo, anche successive all'ampliamento, per adattarsi a diverse funzioni, tra cui pure quella di unità di supporto ad una attività di tipo ricettivo che, per un periodo, ha interessato l'area oggetto di causa.

Vista dell'accesso al manufatto terraneo p.lla 266 dal giardino p.lla 267

Viste esterne del manufatto p.lla 266

Dettagli interni del manufatto p.lla 266

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

A completamento della descrizione, si ribadisce che, per tutte le trasformazioni subite, l'accesso al lotto, nel suo complesso, può avvenire solo dal civico n. 24 di via Santo Strato, attraverso un viale comune. In particolare, 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.*

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).

Per quanto concerne il compendio oggetto dell'odierna valutazione, la peculiarità che si riscontra, in merito tanto allo stato conservativo dei luoghi quanto alle vicende urbanistiche di cui meglio si dirà in seguito, suggerisce una sorta di ripartizione in macro-aree da cui trarre (con piccoli arrotondamenti finali) le *superfici commerciali*, applicando, a seconda di destinazioni ma anche di stato conservativo, dei *coefficienti di omogeneizzazione* rispetto ad un assunto standard di riferimento, al fine di ottenere la *superficie convenzionale complessiva*, alla base della successiva stima. Per la comprensione dei criteri di misurazione si rinvia all'allegato grafico a colori (che si riporta anche a margine della tabella).

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Area 1 p.lla 667 sub 7	175,00 mq	1,00	175,00 mq
Area 2 p.lla 667 sub 7	105,00 mq	1,00	105,00 mq
Terrazzo p.lla 667 sub 7	150,00 mq	0,30	45,00 mq
Lastrico p.lla 667 sub 8	220,00 mq	0,15	33,00 mq
Area 3 p.lla 266	120,00 mq	0,60	72,00 mq
Giardino p.lla 267	1.400,00 mq	0,05	70,00 mq
		Totale superficie convenzionale:	500,00 mq

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

CONFINI

I confini dei beni che compongono il compendio risultano essere i seguenti:

Unità p.lla 667 sub 7

Giardino stessa ditta p.lla 267 su due lati, cortile del fabbricato di via Santo Strato n. 25 p.lla 271, unità aliena p.lla 667 sub 101

Lastrico p.lla 667 sub 8

Giardino stessa ditta p.lla 267 su due lati, cortile del fabbricato di via Santo Strato n. 25 p.lla 271, unità aliena p.lla 667 sub 101

Giardino p.lla 267

Giardino alieno p.lla 268, unità stessa ditta p.lla 667 sub 7, via Fosso, unità stessa ditta p.lla 266, unità aliena p.lla 230

Unità p.lla 266

Giardino stessa ditta p.lla 267 su più lati, via Fosso, unità stessa ditta p.lla 266, unità aliena p.lla 230

DATI CATASTALI

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

Unità p.lla 667 sub 7 graffata p.lla 668 sub 3

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	38	667	7	10		A/1	3	15 vani	Totale: 320 m² Totale escluse aree scoperte**: 290 m²	Euro 5.887,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	CHI		668	3								
Indirizzo			VIA SANTO STRATO A POSILLIPO n. 25 piano: 1;									
Annotazioni			classamento e rendita validati (D.M. 701/94)									

Osservazioni generali p.lla 667 sub 7 graffata p.lla 668 sub 3

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- La planimetria catastale attualmente in atti (risalente al 2009) fotografa lo stato dei luoghi così come lo si voleva realizzare con i lavori intrapresi e non ultimati; l'assetto dell'attuale stato dell'unità, sebbene decisamente incompiuto, sembrerebbe rispecchiare il grafico, a meno della odierna presenza delle scale esterne, di alcune variazioni interne e della circostanza che l'area dell'unità posta a quota inferiore è, allo stato, collegata senza soluzione di continuità con l'aliena, limitrofa, unità, censita con il sub 101 della p.lla 667 (unità dotata di autonomo accesso dalla retrostante via del Fosso);
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti a meno della circostanza che, a rigore, per l'unità staggita, sebbene ancora fisicamente in essere, non vi è formale accesso dal civico n. 25 di via Santo Strato; come semplificato nel paragrafo sulla descrizione dei beni, l'accesso avviene, attraverso il limitrofo giardino, dal civico n. 24 della medesima arteria cittadina;
- I dati di classamento non risultano congruenti con lo stato attuale dei luoghi (così come riportato nel paragrafo relativo alla descrizione dei luoghi); essi sono astrattamente

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

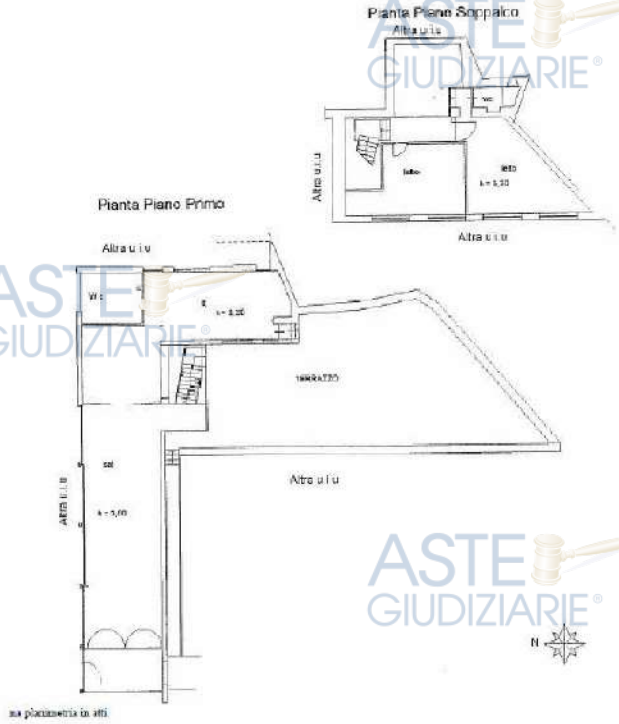
conformi con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche che avrebbe dovuto avere l'unità se fossero stati regolarmente ultimati i lavori di ristrutturazione sospesi;

- L'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutato.

Cronistoria p.lla 667 sub 7 graffata p.lla 668 sub 3

L'attuale assetto catastale dei luoghi, relativamente a questa porzione di lotto, è caratterizzato dai seguenti dati e dalla richiamata planimetria.

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 CHI	35	667 668	* 3	10		A/1	3	15 vani	Totale: 320 m² Totale escluse aree scoperte**: 299 m²	Euro 5.887,61	Variazione del 05/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA SANTO STRATO A POSILLIPO n. 25 piano: 1;											
Annotazione	classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											



Detto assetto deriva, per sopraggiunti ampliamento e diversa distribuzione, dalla soppressione, in data 12/06/2009, della pregressa unità p.lla 667 sub 6 graffata alla p.lla 668 sub 2 allo stesso foglio 35, sez. CHI:

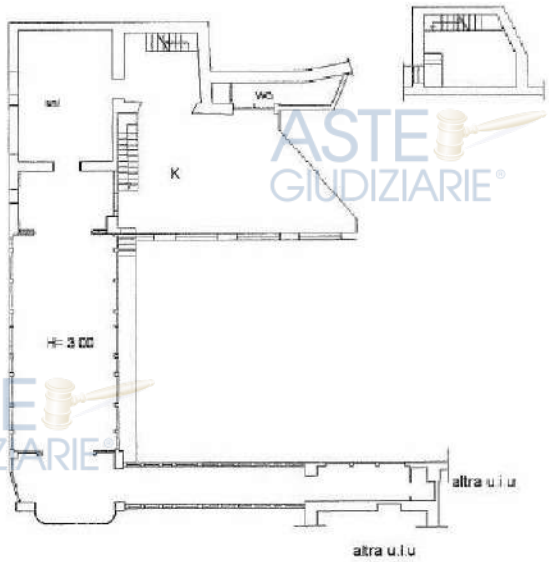
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CHI CHI	35	667 668	6 2								VARIAZIONE del 12/06/2009 Pratica n. NA0516157 in atti dal 12/06/2009 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 38695.1/2009)
Notifica					Partita	C			Mod.58			
Annotazioni	di immobile - classamento non validato											

A tale assetto, in data 29/09/2006 viene abbinata la planimetria seguente (per altro imprecisa per un problema di quote e dislivelli interni) che, però, viene "segnalata" in data 25/07/2007

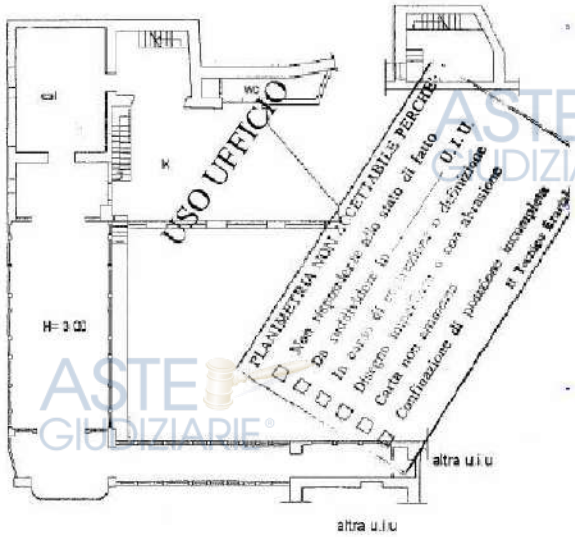
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

PIANO PRIMO



PIANO PRIMO Tecnico non abilitato



Come si può notare dal confronto tra le planimetrie, anche seguendo quanto esemplificato nel corpo del paragrafo relativo alla descrizione dei beni, nel passaggio dal sub 6 della p.lla 667 all'odierno sub 7, l'unità subisce un ampliamento, nonché una diversa distribuzione interna, e il passetto di collegamento tra l'ex chalet e l'abitazione del piano nobile della vicina villa Florida (via Santo strato n. 25) viene stralciato dalla consistenza.

Risalendo ulteriormente, si registra che l'assetto dei luoghi fotografato dai dati catastali p.lla 667 sub 6 graffata alla p.lla 668 sub 2 derivava, a sua volta, per divisione in data 07/03/2003, dall'unità p.lla 667 sub 5 graffata alla p.lla 668 sub 1 e alla p.lla 566 sub 3.

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 CHI CHI	35	566 667 668	3 5 1								DIVISIONE del 29/09/2006 Pratica n. NAC0303812 in atti dal 29/09/2006 DIVISIONE (n. 44010.1/2006)
Notifica						Partita		C		Mod.58		

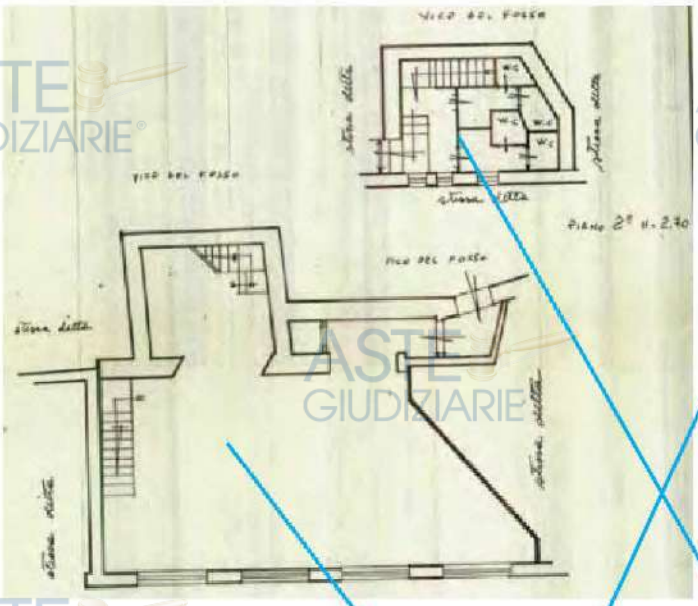
A sua volta il detto assetto derivava, a far data dal 01/01/1992, dall'unità p.lla 667 sub 5 graffata alla p.lla 668 senza sub e graffata alla p.lla 566 sub 3, in atti dall'impianto meccanografico.

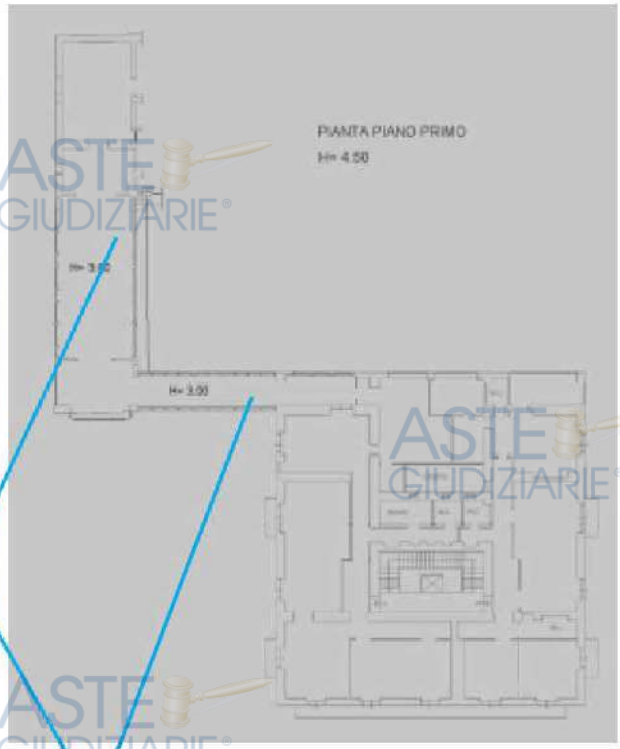
L'evoluzione catastale di cui sopra, ossia il susseguirsi di divisioni, annessioni e ampliamenti, dall'impianto meccanografico ad oggi, viene riassunta, attraverso le relative schede catastali, nello schema di cui alla pagina seguente. Si parte dall'assetto più risalente, passando per uno intermedio (frecce azzurre), per evolvere verso quello attuale (frecce rosse).

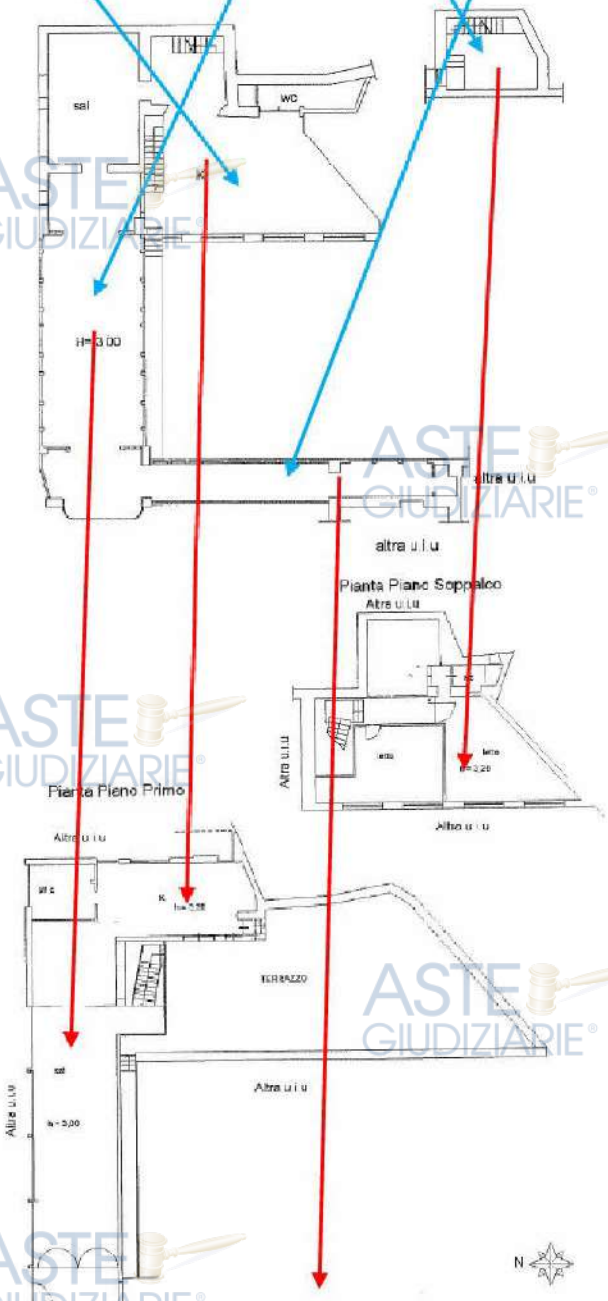
Per una piena comprensione di detta evoluzione, si rimanda altresì tanto al contenuto del paragrafo sulla descrizione dei beni quanto a tutta la documentazione catastale allegata alla presente.

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

Unità p.lla 667 sub 8 graffata p.lla 668 sub 4

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 CHI	35	667 668	8 4			lastrico solare		400 m²			(ALTRE) del 12/05/2009 protocollo n. NA0536196 in atti dal 12/06/2009 LASTRICO SOLARE (n. 5725.1/2009)
Indirizzo	VIA SANTO STRATO A POSILLIPO n. 25 piano: 2;											

Osservazioni generali p.lla 667 sub 8 graffata p.lla 668 sub 4

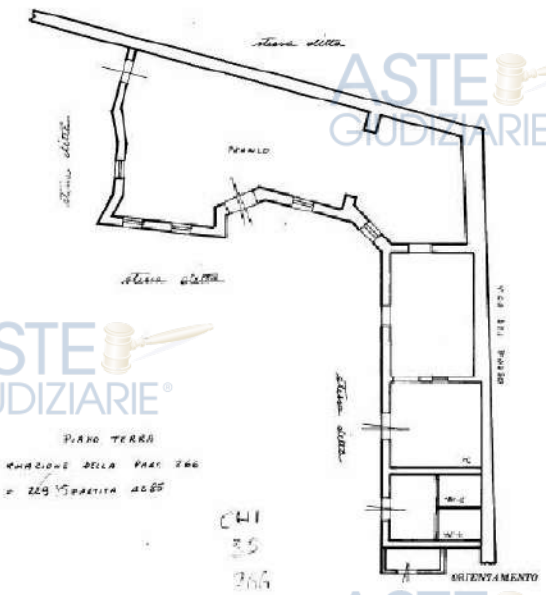
- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- L'elaborato planimetrico in cui compare il lastrico, in atti dal 2009, è pressoché conforme allo stato attuale di luoghi;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti a meno della circostanza che, a rigore, per l'unità staggita, sebbene ancora fisicamente in essere, non vi è formale accesso dal civico n. 25 di via Santo Strato; come semplificato nel paragrafo sulla descrizione dei beni, l'accesso avviene, attraverso il limitrofo giardino, dal civico n. 24 della medesima arteria cittadina;
- I dati di classamento risultano congruenti con lo stato attuale dei luoghi (lastrico), sebbene la ristrutturazione intrapresa, e non ultimata, prevedeva la fruibilità dell'area, più prossima ad un terrazzo che non ad un lastrico;
- L'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutato.
- L'unità non ha subito variazioni di identificativo e di classamento dalla costituzione (risalente al 2009) ad oggi.

Unità p.lla 266

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	266		10		A/3	3	4 vani	Totale: 116 m² Totale escluse aree scoperte**: 116 m²	Euro 898,64 L. 1.740.000	CLASSAMENTO del 04/12/1985 in atti dal 17/05/1999 (F599 - CLASSAMENTO (n. C1670.1/1985)
Indirizzo	VIA SANTO STRATO A POSILLIPO n. 4 n. 5 piano: T;											
Notifica	-				Partita	218672			Mod.58	2613		

Osservazioni generali p.lla 266

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- La planimetria catastale attualmente in atti (risalente al 1985) è pressoché conforme all'attuale stato dei luoghi, a meno di qualche difformità di distribuzione interna;
- I dati relativi all'indirizzo non sono pienamente corretti a causa del riferimento ai numeri civici nn. 4 e 5 in luogo, al più, dei nn. 24 e 25;
- I dati di classamento non risultano congruenti con lo stato attuale dei luoghi (così come riportato nel paragrafo relativo alla descrizione degli stessi); essi erano astrattamente conformi all'assetto originario;



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

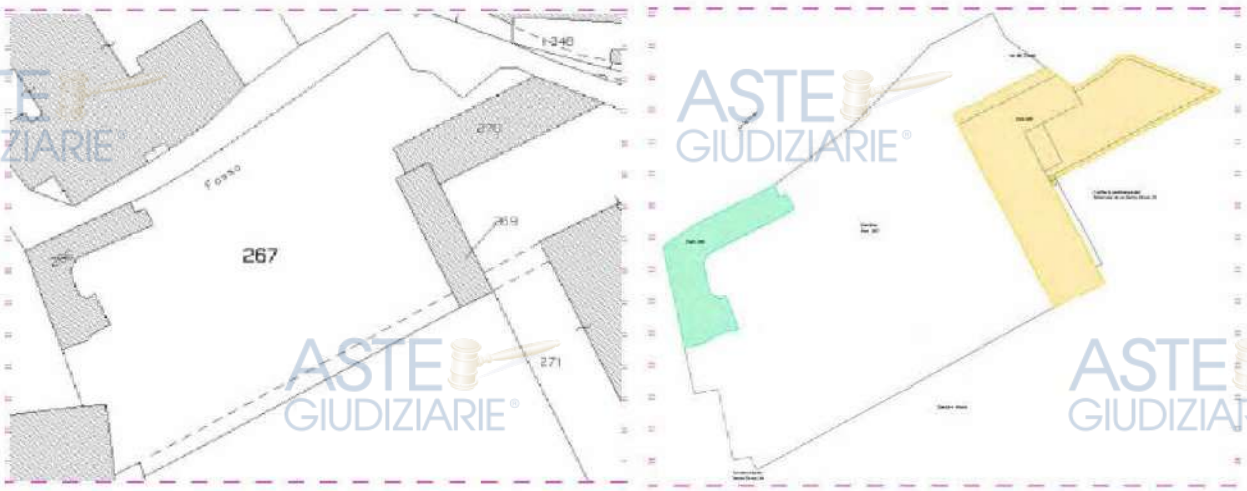
- L'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutato.
- L'unità non ha subito variazioni di identificativo e di classamento, se non gli adeguamenti d'ufficio, da data anche antecedente all'impianto meccanografico.

Area di terreno p.lla 267

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) In are ca	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	219	267		-	AGRUMETO 1	15 81		Euro 39,19 L. 75.888	Euro 16,74 L. 32.411	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/12/1992 in atti dal 30/03/1993 TM 1565- (n. 319 29/1992)
Notifica						Partita	25877			

Osservazioni generali p.lla 267

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- Come anticipato nel paragrafo relativo alla descrizione dei beni, la conformazione e l'estensione reale del lotto di terreno non sono pienamente conformi all'assetto catastale. In particolare, l'estensione reale è pari a circa 1.400 mq ossia minore di quella catastale (1.580 mq) in quanto, innanzitutto, una piccola propaggine di area riportata nell'estratto di mappa della particella, sul confine est della stessa a ridosso della prima curva di via del Fosso, è sempre stata impegna dal limitrofo fabbricato, come si apprezza anche dal volo IGM del 1929 allegato alla presente, e dunque non fa, di fatto, parte della consistenza del giardino; in aggiunta, l'ampliamento subito, negli anni, dall'odierna p.lla 667 ha sottratto area al giardino, circostanza non riportata in mappa e non ratificata in C.T. Dal che la differenza di estensione e, sul confine est del lotto, di forma tra la consistenza reale e quella catastale;



Sulla sinistra l'estratto di mappa; sulla destra la conformazione attuale dell'area

- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con lo stato attuale dei luoghi (sebbene presso l'area vi siano anche elementi di sistemazione ed arredo);
- L'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutato.
- L'unità non ha subito variazioni di identificativo e di classamento, ma solo una modifica d'ufficio nel 1992, che ha portato la consistenza da 1.430 mq (più vicina a quella realmente riscontrata) a 1.580 mq.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni, il cui attuale stato è oggetto di descrizione nei paragrafi precedenti, sono nella disponibilità dell'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

Il compendio di cui al presente lotto (Beni 7,8,9,10) 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. 1641, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 il 06/10/2006 ai nn. 44301/20541.

Con il citato atto del notaio Giusti del 29/09/2006, rep. 1641, il sig. Omissis dona al figlio Omissis come sopra generalizzato, oltre altro, la piena proprietà di alcune unità site in via Santo Strato nn. 24 e 25; in particolare dona la piena proprietà del complesso, al tempo, censito con la p.lla 667 sub 6 graffata alla p.lla 668 sub 2 (da cui si è originata l'attuale p.lla 667 sub 7 graffata alla p.lla 668 sub 3) nonché la piena proprietà di un manufatto terraneo censito con la p.lla 266 e il giardino di pertinenza censito, in C.T. al foglio 229, sub 267, il tutto così descritto:

Repertorio N. 1641 Raccolta N. 673

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

i quali mi dichiarano di essere coniugi in regime di separazione dei beni;

3) Omissis

il quale mi dichiara di essere di stato libero;
Io notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti i quali stipulano quanto segue.

PRIMO: Donazione Omissis

Il signor Omissis dona al figlio Omissis

...omissis...

B)

la piena ed esclusiva proprietà

dei seguenti immobili:

1) abitazione su più livelli di forma irregolare nel Comune di Napoli alla Via Santo Strato avente accesso dal civico n.25 di vani catastali 11 (undici) con terrazzo sovrastante anche su proprietà aliena;
confinante con cortile, giardino censito come particella 267 e via del Fosso.
riportato all'Agenzia del Territorio di Napoli Catasto Fabbricati alla Sez. CHI, **Foglio 35, particella 667 subalterno 6 con** aggraffata **part.668 sub 2**, Via Santo Strato a Posillipo n.25 piano:1, z.c. 10, Cat.A/2, classe 5^, cons. 11 vani, sup. cat. mq.265, R.C. Euro 1.931,55;

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

2) piccolo fabbricato nel Comune di Napoli alla Via Santo Strato avente accesso dal civico n.24 (catastalmente 4-5), costituito da un appartamento al piano terra di tre vani ed accessori, con annesso terreno di pertinenza esclusiva dell'estensione di metri quadrati 1.581 (millecinquecentottantuno) circa, confinante nell'insieme con fabbricato via Del Fosso n. 3, con via Del Fosso e con abitazione di cui al precedente n.1 (Foglio 35, particella 667, subalterno 6) e terreno censito al fog. 229/A part 260;
l'appartamento è riportato all'Agenzia del Territorio di Napoli Catasto Fabbricati alla Sez. **CHI**, **Foglio 35**, **part. 266**, Via Santo Strato a Posillipo n.4 n.5 piano:T, z.c. 10, Cat.A/3, classe 3^, cons. 4 vani, R.C. Euro 898,64;
il terreno è riportato all'Agenzia del Territorio di Napoli Catasto Terreni al Foglio **229**, **part. 267**, qualità agrumeto, classe 2^, superficie are 15.81, R.D. 39,19, R.A. 16,74.

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 e n. 25, sebbene, per alcune, con una conformazione catastale diversa, era pervenuta in virtù del seguente iter:

- in data 14/02/1952 muore il sig. 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* 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. vende al germano la propria quota. pari a 1/5, del compendio ereditario di cui al punto precedente ( );

Il qui costituito Signor Omissis con ogni garanzia, vende e trasferisce all'altro qui costituito suo germano Omissis che accetta ed acquista, la quota indivisa di esso Signor Omissis spettante nella misura di un quinto sui beni rinvenienti ricaduti nella successione del proprio genitore, Signor Omissis deceduto in Napoli il 14 febbraio 1952 e precisamente sui seguenti beni gravati però dei diritti di usufrutto uxorio spettante come per legge alla loro comune genitrice Signora Omissis

1) Fabbricato in Napoli alla Via Santo Strato a Posillipo, da cielo a terra, civici 23, 24 e 25 composto di sotterranei vani dieci, seminterrato vani sette, terranei vani diciassette, piano ammezzato vani venticinque, primo piano vani ventinove, secondo piano vani diciassette, terzo piano vani diciassette, quarto piano vani diciassette e quinto piano vani dodici. -
- Al detto corpo di fabbrica è annesso un terreno di circa ettari 1.09.00 (ettari uno ed are nove). -
Il tutto confinante da un lato con la detta Via, dall'altro con la Via del Fosso al Casale e da un terzo lato con proprietà Omissis

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

  giusta denuncia

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#: 126421a

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 (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 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' altrui (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 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;

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

- 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 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 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;

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

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

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

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 sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati anche perché, come da allegata dichiarazione dell'amministrazione di condominio del fabbricato di via Santo Strato n. 25, detti beni non rientrano nelle competenze di gestione di detta amministrazione o di altre;
- 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 28/07/2009 - Registro Particolare 5452 Registro Generale 31625 - di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, per atto del notaio BENEDETTO GIUSTI Repertorio 5122/2267 del 27/07/2009, 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

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 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 14/04/2015 - Registro Particolare 1038 Registro Generale 8072 - di IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973), per atto di Omissis Repertorio 2593/7115 del 10/04/2015, 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 22/07/2016 - Registro Particolare 15428 Registro Generale 20239 – di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE DI NAPOLI, Repertorio 14178/2016 del 09/06/2016, a favore di Omissis da detto pignoramento è scaturita la procedura esecutiva presso il Tribunale di Napoli n. 622/ 2016 R.G.E, estinta;

- 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 05/04/2017 - Registro Particolare 1270 Registro Generale 8946 - di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE DI NAPOLI, Repertorio 2754 del 22/03/2017, a favore di Omissis

- ISCRIZIONE del 20/04/2017 - Registro Particolare 1495 Registro Generale 10592 - di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE DI NAPOLI, Repertorio 5960 del 03/04/2017, 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.

N.B. Per l'iscrizione di ipoteca giudiziale del 23/09/2016 - Registro Particolare 3419 Registro Generale 24513 - riportata nella relazione notarile agli atti della procedura, risulta la cancella zione totale n. 153 del 16/01/2023.

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 il compendio de quo non rientra nella consistenza oggetto della sua amministrazione o di altre.

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

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 compendio 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

L'attuale assetto del compendio oggetto del presente lotto è il risultato di un complesso iter fabbricativo e amministrativo che, a partire dall'originario e vetusto assetto dei luoghi, ha condotto a quanto oggi si apprezza presso gli stessi, con particolare riferimento all'unità attualmente censita con la p.lla 667 sub 7 graffata alla p.lla 668 sub 3.

In particolare, la scrivente, incrociando dati documentali più risalenti, come le restituzioni dei voli IGM del 1929 e del 1943, con la documentazione fornita dal SUE, dall'Ufficio Condono, dall'Ufficio antiabusivismo e dal Servizio di Tutela Abitativa del comune di Napoli (tutta documentazione che verrà qui richiamata e che è riprodotta in allegato), ha provato a ricostruire detto iter, i cui punti salienti sono di seguito riassunti.

- Con riferimento, evidentemente, ai beni che compongono il presente lotto, è possibile *ipotizzare* che il nucleo originario e più risalente degli stessi, ossia anteriore 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, fosse composto dal corpo rettangolare posto tra il cortile del fabbricato di via Santo Strato n. 25 (villa Florida) e il giardino. Villa Florida, che rappresenta il manufatto principale di tutto il complesso di edifici di via Santo Strato n. 24 e 25, risale ai primi anni del secolo scorso, numerose sono in tal senso le testimonianze, tra cui lo stesso stile liberty che la caratterizza. Successivamente alla sua edificazione, ma comunque prima del 1935, a margine del giardino posto ad ovest della stessa, impostato su un livello terraneo (ove oggi sono allocati i box nn. 1, 2, 3) presumibilmente coevo alla villa, viene realizzato uno chalet, o sorta di giardino d'inverno, costituito da un corpo rettangolare ad un solo livello con copertura a falda e con una sequenza di infissi a caratterizzarne i prospetti longitudinali: l'uno verso il cortile di villa Florida e l'altro verso il giardino. Detto corpo costituiva un primo piano rispetto alla quota del cortile e un piano terra per buona parte del giardino, giacché la quota del giardino, rispetto alla villa, è più alta; tant'è che il collegamento tra quello che, per brevità, continueremo a chiamare chalet e la villa stessa viene realizzato a mezzo di un passetto sospeso in corrisponde del piano nobile del fabbricato. Dall'appartamento di detto piano, come ancora oggi accade, si accedeva, dunque, allo chalet a mezzo del passetto e dallo chalet al giardino, presso il quale, in corrispondenza di detto accesso e sino all'ingresso posto sul lato opposto, insisteva, ed insiste ancora, un colonnato di caprese memoria (di Anacapri era originario il capostipite della famiglia Omissis che aveva curato la realizzazione della palazzina). Sul fondo del giardino, accanto al cancello di ingresso e nei limiti della perimetrazione dello stesso, precisamente nell'angolo nord-est, era presente, sempre in epoca anteriore al 1935, un piccolo corpo di fabbrica caratterizzato da una planimetria a L e da un solo livello. Dalla trasformazione (per ampliamento) di tale corpo deriverà l'attuale p.lla 266. Completava la consistenza vetusta un ulteriore manufatto posto sul perimetro nord del cortile di villa Florida ossia tra lo stesso e la retrostante via del Fosso. Il manufatto era impostato sul corpo terraneo con accesso dal cortile, presso il quale sono allocati gli odierni box nn. 4,5,6,7,8,9, risultando, pertanto, al primo piano rispetto al detto cortile ma al piano terra rispetto alla retrostante via del Fosso (strada in salita), da cui traeva accesso. A differenza dei terranei del cortile (ossia quelli con gli odierni box), i soprastanti manufatti, ossia quest'ultimo con accesso da via del Fosso e il perpendicolare chalet, non erano collegati tra loro, né impostati alla medesima quota;

- Alcuni manufatti di cui sopra, in particolare, il corpo posto sul fondo del giardino (p.lla 266) e quello a margine di via del Fosso, limitatamente alla consistenza staggita (giacché

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

questo è composto anche da una ulteriore unità, p.lla 667 sub 101, estranea ai fatti di causa), subiscono una trasformazione sine titulo, in particolare un ampliamento, presumibilmente tra la fine degli anni '70 e i primi anni '90. In vero, mentre per il corpo terraneo del giardino l'ampliamento è ben noto e riguarda l'allungamento dei due lati della forma ad L dello stesso, per il manufatto lato via del Fosso non è chiarissimo l'oggetto dell'ampliamento (dovrebbe trattarsi della realizzazione del livello superiore e di un allargamento di quello inferiore sul perimetro nord). A fronte delle due trasformazioni abusive, approfittando dell'opportunità offerta dalla legge 47/85, la sig.ra Omissis per conto di tutti gli eredi del padre Omissis al tempo comproprietari dei beni, presenta una istanza di condono: pratica 3631/4/86. La pratica, non definita e, allo stato, sospesa, come si apprezza dalla documentazione allegata, contiene la modulistica di presentazione, l'attestazione del pagamento degli oneri autodeterminati, le planimetrie castali coeve (1985) dei manufatti oggetto di ampliamento abusivo, nonché, quale successiva integrazione, le autocertificazioni (a firma dell'avente causa Omissis odierno esecutato) relative alla procedura semplificata. Non risulta alcuna forma di istruttoria, neanche preliminare, tanto per la documentazione originaria (comunque non esaustiva) quanto per le successive autocertificazioni;

- Nonostante la pendenza della pratica di condono, priva di definizione ed esito, i luoghi subiranno ulteriori trasformazioni. Mentre per la p.lla 266 saranno solo variazioni interne, per il manufatto lato via del Fosso, unitamente all'ex chalet non toccato dal precedente assetto di ampliamenti, le trasformazioni saranno decisamente significative, dando vita a complesse vicende di natura amministrativa, e penale, che hanno indotto poi alla sospensione degli ultimi lavori in corso (destinati alla creazione di una unità abitativa derivante da ampliamento e fusione di chalet e corpo lato via del Fosso) e quindi allo stato attuale dei luoghi;

- Nel 2003, prima ancora della donazione dei beni all'esecutato, viene presentata la DIA 697 in data 29/07/2003 per lavori di ristrutturazione all'intero compendio di proprietà del sig. Omissis (abitazione principale di via Santo Strato piano primo, chalet e manufatto lato via del Fosso, al tempo tutti univocamente censiti con la p.lla 566 sub 3 graffata alla 667 sub 5 e graffata alla p.lla 668 sub 1). L'estratto del fascicolo della DIA è reso in allegato;

- Mentre erano in corso i lavori di cui sopra, diretti da tale geom. Omissis all'esito di un sopralluogo di personale di P.G. della Polizia Municipale, in data 02/05/2004, il cantiere viene posto sotto sequestro. In estrema sintesi i funzionari di P.G. rilevano abusi così descritti nel relativo verbale:

descritti: "quale proprietario di due locali di mq. 70 e mq. 120 di cui il primo ad un livello inferiore, fungenti da pertinenza al proprio appartamento ubicato al primo piano dello stabile in oggetto, nell'ambito dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, demoliva parte del locale (lato postico) di mq. 120 ed in corrispondenza di tale lato, eseguiva la realizzazione di nuovo solaio in c.a. di circa 30 mq. e previa asportazione del sottostante terreno vegetale, otteneva nuovo volume (mq. 30 per h. 2,50) che andava a costituire ampliamento al locale sottostante di 70 mq. Realizzava altresì, in prossimità della parte demolita, due murature parallele poste a mt. 1,5 l'una dall'altra. La prima in c.a. e la seconda in laterizi di circa mt. 30 ciascuna. Rispettivamente una posta a contenimento terrapieno retrostante e altra a delimitazione di un'area racchiudente il suindicato solaio di 30 mq ex novo. L'altezza di tale muratura, è di circa mt. 1.5".

- In data 24/06/2004, in virtù di ulteriore sopralluogo, viene disposto un nuovo sequestro. Questa volta oggetto dell'abuso è direttamente lo chalet:

In data 24/06/2004, personale di P.G. intervenuto, eseguiva ulteriore sequestro accertando che: "In ottemperanza a quanto disposto dal P.M. DOmissis con nota del 8/6/04 si è provveduto ad eseguire sopralluogo presso l'unità immobiliare del Sig. Omissis e più precisamente si è provveduto ad ispezionare le opere edili sottoposte a sequestro in data 02/05/04. In tale circostanza si è accertata la conformità delle stesse a quanto analiticamente descritto nel relativo Verbale di sequestro. Si è accertato altresì la quasi completa demolizione del manufatto individuato quale "CHALET" nel titolo di proprietà eccetto un vano di mq. 17 per h. 2,60, fungente da vano di collegamento con l'appartamento a livello dove risiede iOmissis In luogo dello stesso, risulta realizzata una struttura scheletrica costituita da poutrelles in ferro poste verticalmente bullonate al suolo, ed orizzontalmente occupante una superficie di mq. 90 con altezza misurata all'estradosso della trave posta al vertice della struttura di mt, 3,30. Tale nuova struttura realizzata senza alcun titolo abilitativo, appare come organismo diverso da quello originario. Per tale motivo, l'opera in realizzando viene sottoposta a sequestro con la custodia affidata al **Geom** Omissis presente sul posto, quale direttore dei lavori.

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 18/11/2004 viene disposto un dissequestro temporaneo per il rispristino dei luoghi a seguito dell'ordinanza 764/04, avente ad oggetto l'eliminazione degli abusi di cui al solo sequestro del 02/05/2004;

- In data 13/12/2004, a seguito di nuovo sopralluogo di agenti della P.G., viene constato che il ripristino era stato eseguito solo parzialmente. Si estrapola dal relativo verbale:

> opere finalizzate al ripristino dello stato dei luoghi ed eseguite dalla parte, all'atto consistono nella sola parziale demolizione della muratura posta a contenimento del terrapieno circostante l'immobile per una misura di circa mt. 10 lineari (SV). La restante parte delle opere oggetto del sequestro, erano conformi ai precedenti sopraluoghi."

- In data 31/03/2005, a seguito di ulteriore sopralluogo, gli agenti di P.G. constatano che le opere oggetto del sequestro del 02/05/2004 erano state eliminate:

> A seguito di proroga del dissequestro sempre per ripristino dei luoghi, in data 31/03/05 la P.G. intervenuta, accertava "l'avvenuta demolizione delle opere edili abusive descritte nella disposizione dirigenziale 443 del 21/06/04 del SAE (che contemplava solo le opere oggetto del sequestro originale del 2/5/04 e non quelle sottoposte a sequestro il 24/06/04).

- In data 05/05/2005 viene disposto il dissequestro del cantiere;
- Nel 2008 viene presentata una DIA, la 648/2008, per la fusione dello chalet al manufatto lato via del Fosso; non si hanno riscontri certi e documentati sui contenuti della pratica e sull'esito della stessa;
- Nel 2009 viene presentata una nuova DIA, la 305/2009 del 03/06/2009 a firma del perito Omissis finalizzata a completare i lavori e realizzare un appartamento dalla trasformazione e fusione dello chalet e del manufatto lato via del Fosso;
- In data 23/03/2009, a seguito di esposti, il personale di P.G. si reca sui luoghi e accerta:

> i e le opere così venivano descritte:" *Trattasi di unità immobiliare di circa 300 mq. sviluppata su più li ed oggetto, in parte, di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione (I° piano sovrastante i al autorimessa). La parte denominata "Chalet", già oggetto di sequestro in data 24/06/2004 e sequestrata 21/05/05 a carico di* Omissis *che si presentava come struttura scheletrica in ro a doppia T, attualmente risulta tompagnato, sul lato prospiciente il cortile interno; mentre gli altri ue lati risultano chiusi con pannellatura in vetro e alluminio di vecchia faitura non ancorati; il quarto ato, è costituito dalla muratura perimetrale del manufatto oggetto di sequestro in data 02/05/04 e dissequestrata il 21/05/05. Si precisa che su detta struttura risulta realizzato il solaio di copertura che allo stato misura mq. 180 (S.V). Detti lavori hanno modificato in parte i prospetti esterni in particolare sono state chiuse le aperture prospicienti il cortile interno e modificate quelle prospettanti la Via del Fosso. L'intera unità immobiliare allo stato si presenta intonacata a malta fine ed impiantistica tecnologica sotto traccia. Internamente si rileva una buca di mt. 1,00 X 0,80 di profondità mt. 1,35. All'atto del controllo i lavori risultavano fermi. Non è stata esibita alcuna documentazione".* Si procedeva ad eseguire rilievo fotografico dello stato dei luoghi, a cui si fa riferimento per cognizione sullo stato dei luoghi.-

- In data 18/06/2009, viene disposto un dissequestro per consentire un ripristino dei luoghi che non avviene tant'è che, in data 03/08/2009, viene disposto nuovo sequestro e contestualmente viene appurato quanto al seguente estratto di verbale di sopralluogo:

> del provvedimento, la P.G. intervenuta, provvedeva a riapporre i sigilli, dopo aver constatato: *"sono state realizzate n. 5 vani luce completi di infissi esterni riconducibili al pregresso stato dei luoghi. Eseguiti rilievi fotografici. Si riferisce che sono state eliminate le modifiche eseguite ai vani luce prospettanti la Via del Fosso. Si allegano rilievi fotografici."*

- In data 08/09/2009 il cantiere viene dissequestrato e restituito alla custodia dell'esecutato; è dell'epoca un carteggio tra P.G., SAE e Procura relativamente alla natura complessiva degli abusi. In una relazione a firma del geom. Omissis del SAE, in particolare, si parla di un appartamento di circa 300 mq ottenuto dalla demolizione e ricostruzioni di precedenti immobili;
- In data 01/10/2010 viene effettuato un nuovo accesso della P.G. unitamente ad un tecnico delegato dalla Municipalità I, il geom. Omissis destinatario di tre pratiche per lavori presso i luoghi:

> • della pratica **DIA n 697/2003 del 29/07/2003** a firma Geom. Omissis
> • della pratica D.I.A. n. 649/08 presentata in data 30/09/2008 di fusione dell'immobile con accesso da Via del Fosso con l'attiguo immobile denominato "Chalet"
> • della pratica **DIA n 305/2009 del 03/06/2009** a firma Perito Edile 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 09/02/2011, il geomOmissisrelazione, con nota prot. 600/2011, quanto al seguente estratto dalla detta relazione:

Con riferimento al sopralluogo eseguito, per l'immobile indicato risultano depositate presso lo scrivente servizio le seguenti denunce di inizio attività:
- DIA 697/2003 del 29 luglio 2003 prot. 3648 – Via Santo Strato 25, denunciante: Omissis
L'oggetto di tale DIA è il frazionamento della zona denominata "chalet" dall'appartamento, tra loro uniti mediante un corridoio pensile; consolidamento delle sottofondazioni, bonifica delle murature, opere di impermeabilizzazione, opere di manutenzione straordinaria quali impianti, tramezzi, ecc.
- DIA 649/2008 del 30 settembre 2008 prot. 3349 – Via del Fosso 2, denunciante: Omissisper la fusione dell'immobile sito in Via del Fosso 2 con l'attiguo immobile denominato "chalet", già oggetto della DIA 697/03.
- DIA 305/2009 del 3 giugno 2009 prot. 4411 – Via Santo Strato 25, denunciante: Omissisper il frazionamento dell'unità immobiliarè in due distinte unità, consolidamento delle sottofondazioni, bonifica delle murature, opere di impermeabilizzazione, opere di manutenzione straordinaria quali impianti, tramezzi, ecc.
Dall'esame dei documenti allegati alle DIA si rileva il mancato versamento degli oneri per il progettato frazionamento; la mancata prova della legittimità dell'immobile, in particolare della domanda di sanatoria citata nel titolo di possesso (Donazione del 29/09/2006): poiché non vi è corrispondenza tra il grafico della denuncia di inizio attività depositata il 29 luglio 2003 e il grafico dello stato attuale depositato con la DIA 305/2009 del 3 giugno 2009, non si è provveduto ad allegare gli estremi del provvedimento autorizzativo col quale sono state realizzate tali variazioni. Questi tre punti sono stati oggetto di richiesta da parte di questo servizio tecnico con nota del 16/06/2009 regolarmente notificata alla parte il 18 giugno 2009; ma le dovute integrazioni documentali non sono state prodotte. Per questo motivo la DIA 305/09 risulta essere priva di effetti.
Da sopralluogo eseguito si rileva che i lavori furono cominciati ma che all'atto del sopralluogo non sono in corso. Si allega rilievo fotografico.
Allegate n. 15 fotografie

Il funzionario tecnico:
Omissis

- A seguito di quanto sopra, il SAE fornisce all'Autorità Giudiziaria (informativa di reato) la seguente ricostruzione della trasformazione generale subita dai luoghi, ossia dall'odierna unità p.lla 667 sub 7 graffata alla p.lla 668 sub 3:

- **In merito a tutto quanto sopra evidenziato, la scrivente P.G. riferisce quanto segue:**

Le opere in questione, fanno riferimento ad un corpo di fabbrica ubicato alla Via S. Strato a Posillipo avente accesso sia dal civ. 24 che dal civ. 25.
Il manufatto posto a livello giardino di mq. 170 (SV) circa, oggetto del rapporto di sequestro del

09, risulta frazionato dal II° piano nobile del fabbricato principale a cui era annesso e collegato a di passaggio coperto ancora esistente. (Cfr. planimetria catastale allegata). Esso, si presenta to a mezzo botola con scala provvisionale in legno e coperta con volume in lastre di vetro, con immobile di mq. 150 (SV) posto a livello inferiore e prospettante cortile interno. Quest'ultimo obile, a sua volta, è frutto di accorpamento del locale di mq.70 descritto nel verbale di sequestro del 5/2004 con l'immobile di mq. 80 (S.V.) già di proprietà della congiunta Omissis avente in sato, accessa dalla Via Del Fosso 2.-
immobile di mq. 170, (a livello giardino – zona ex Chalet) a seguito della verifica eseguita, delle comparazioni operate con l'ausilio dei rilievi aerofotogrammetrici, nonché dei raffronti con i rilievi fotografici presenti sia nella pratica DIA n 697/2003 presentata il 29/07/2003 a firma Geom. Omissis *nonchè della documentazione fotografica allegata all'altra D.I.A. del 3/06/2009 a firma del perito Edile* Omissis *è risultato che:*
Il manufatto a livello giardino di mq. 170, per il quale, non risulta documentazione certa sulla sua legittimità urbanistica, tra l'altro u.i. mai censita catastalmente ma indicata nel titolo di proprietà ovvero nell' atto di **divisione ereditaria del 4/10/2001**, solo con il termine vago di "Chalet", risulta essere stato demolito e ricostruito così come riportato nel sequestro del 2009.
Lo stesso, risulta essere stato ampliato sia in termini di volume che di superficie. In particolare, risulta essere stata innalzata la copertura di circa mt. 1,00 rifatta con tetto piano, in luogo di tetto spiovente preesistente. La zona terminale di detto corpo di fabbrica, è stata a sua volta incrementata in termine di volume e superficie per circa mq. 30 per un'altezza di mt 3,00 circa. Ciò è stato possibile verificarlo
1.dall'esame dei rilievi aerofotogrammetrici della soc. STR risalenti all'ottobre 1987;
2.dalle foto aeree del 2003, in possesso del Comune di Napoli;
3. dal raffronto delle foto allegate alla pratica DIA del 2003 con l'attuale stato dei luoghi e del rilievo fotografico allegato alla presente.
La parete posta sul lato lungo di ml.26 circa risulta chiusa tutt'ora in modo precario, con pannelli in alluminio anodizzato e vetri di colore grigio raffazzonate e non ancorate,*(Cfr foto allegate al verbale di sequestro del 2009 e alla D.I.A. del 2009)* e non riconducibili al pregresso stato dei luoghi, tenuto conto della tipologia costruttiva recente. Il tutto è al grezzo con lavori fermi alla data del sequestro del 2009.-
Si rileva altresì, rottura del solaio di calpestio del terrazzo posto in aderenza, per circa mq. 8 (predisposta per il collegamento del piano inferiore con la struttura di mq. 170), per la cui copertura, sono state collocate lastre di vetro trasparente montate verticalmente ed orizzontalmente. (Cfr foto allegate). Quest''ultima opera, non è indicata e riportata nel verbale di sequestro del 2009.-
Il piano inferiore di mq. 150 (S.V.) frutto dell'accorpamento di due unità immobiliari, come sopra indicato, risulta solo tramezzato al grezzo, privo di intonaco e di impianti.- Non si ha scienza della destinazione pregressa delle due unità accorpate, ne di quella prevista.
Per tutto quanto sopra esposto, non risulta essere veritiera la perizia tecnica a firma Ing. Omissis del 06/04/2009 presentata al Sig. Giudice ed attestante il totale ripristino dei luoghi a quanto preesistente, e finalizzata al dissequestro dell'immobile; né rispondono al vero le affermazioni dei due progettisti Geom. Omissis e Omissis estensori rispettivamente delle DIA del 2003 e del 2009 stante le erronee e non congruenti dichiarazioni riportate nella relazione tecnica allegate e poste a base della legittimità delle due DIA, così come pure rilevato dal tecnico del Comune Geom. Omissis nell'ambito dell'istruttoria della DIA del 2009, denunciava incongruenze e contrasti sia nella parte descrittiva che grafica.-

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

- Piu recentemente, in data 17/02/2012, con la Disposizione Dirigenziale n.79, il comune di Napoli, Servizio Antiabusivismo, ha ordinato al sig. Omissis di procedere alla demolizione delle opere abusive. Nella disposizione, in particolare, si legge:

il Dirigente

Visto il verbale di sopralluogo redatto dagli agenti di polizia municipale dell' U.O.S.A.E. n. 46140/5659 del 03-05-04 e successivi, di cui ultimo del 31-10-2010, ove si rileva che il sig. Omissis in qualità di responsabile, ha eseguito senza il prescritto permesso di costruire, le seguenti opere in Napoli, via S. Strato n. 25:

Demolizione e ricostruzione di manufatto in muratura denominato "Chalet", di circa 170 mq. con copertura posta ad una maggiore altezza(piana con H. di mt. 3,10 in luogo di falda spiovente con H. al colmo di mt. 2,70 circa) e ampliamento in ragione di mq. 30,00;
Struttura vetrata orizzontale e verticale di mq. 8,00;
Sporto cornicione di ml. 26,60 x 1,70 di sporgenza in cls.

lette le risultanze dell'istruttoria tecnica completata il 25-01-2012, dalla quale si evince che le opere eseguite rientrano nella tipologia della nuova costruzione di cui all'art. 3, c. 1, lett. e, (lett e.1 costruzione e ampliamento di manufatti) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 succ. modifiche e integrazioni); considerato che le stesse costituiscono un organismo edilizio con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile;
Visto l'art. 31 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, successive modifiche e integrazioni);
Vista la legge regionale 28 novembre 2001, n. 19 successive modifiche e integrazioni;

ORDINA

al sig. Omissis
la demolizione delle opere eseguite e il ripristino dello stato dei luoghi entro 90 (novanta) giorni dalla data di notifica del presente atto, comunicando l'avvenuta osservanza di quanto ordinato mediante relazione giurata, redatta da tecnico iscritto al relativo albo professionale.

- Ad oggi, nulla è stato eseguito e i luoghi, come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti, sono rimasti incompiuti e in stato abbandono.

Orbene, in definitiva, non può che concludersi che lo stato complessivo e attuale dei luoghi risulta estremamente compromesso, non solo considerando le vicende susseguitesi dal 2003 in poi ma anche in virtù della sussistenza di una istanza di condono legge 47/85 con la quale già si tentava di sanare pregressi ampliamenti, anche inerenti al manufatto p.lla 266, istanza che, stante quanto accaduto, è, ad oggi, irricevibile, pure a fronte del rigido regime vincolistico dei luoghi. In estrema sintesi, l'attuale assetto del compendio, con particolare riferimento al realizzando appartamento p.lla 667, non è in alcun modo sanabile, se non ipotizzando un sensibile ripristino allo stato legittimo (in questo caso, legittimo solo per vetustà).

Le attività di ripristino e, dove possibile, di conformazione delle eventuali difformità sanabili (quelle minori, come le distributive) devono essere oggetto di una specifica e contestuale pratica edilizia, ivi inclusi i pareri e le attività a corredo eventualmente necessari, da concordarsi con gli organi competenti per le criticità rilevate e la complessità del caso. Resta acclarato che l'eventuale risoluzione del problema è legata alla possibilità di dimostrare quali siano i nuclei originari e legittimi, all'esito positivo della pratica edilizia, da studiare, predisporre e presentare all'uopo, e alla piena e corretta esecuzione dei lavori di ripristino. Si rinvia alla documentazione resa in allegato, inclusa una tavola schematica in cui si è tentato di evidenziare i volumi originari del compendio e le trasformazioni postume subite dallo stesso.

Tutta quanto sopra andrà evidentemente, unitamente allo stato stesso di conservazione dei luoghi, ad influenzare la valutazione finale del compendio nella misura in cui al valore di mercato, come più innanzi determinato, andrà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, che traduca proprio *l'incertezza amministrativa e la, attuale, indeterminazione dell'esito risolutivo della vicenda urbanistica*.
Si rinvia al paragrafo relativo alla stima e, in particolare, a quello sull'adeguamento e sulle correzioni del valore di mercato per l'esemplificazione delle citate detrazioni.

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

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto concerne il costruito:

- La porzione di compendio censita in C.F. con la p.lla 667 ricade nella ***Zona Territoriale Omogenea A***, *Insediamenti di interesse storico*, con prevalenza di ***Unità edilizie di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco,*** art. 92 delle NTA, di cui alla variante al PRG vigente per il territorio del comune di Napoli.
- La porzione di compendio censita in C.F. con la p.lla 266 ricade nella ***Zona Territoriale Omogenea A***, *Insediamenti di interesse storico*, con prevalenza di ***Unità edilizie di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco,*** art. 69 delle NTA, di cui alla variante al PRG vigente per il territorio del comune di Napoli.
- L'area cui afferiscono i manufatti risulta altresì ricompresa in un ambito soggetto a vincolo archeologico;
- L'area 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.

****

Per quanto concerne il giardino, si rinvia all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto, a fronte di specifica istanza presentata dalla scrivente, dal Settore Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa del comune di Napoli:, di cui qui si riporta un estratto

La Particella 267 del Foglio 229:
- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione:per la maggiore estensione nella ***zona A - insediamenti di interesse storico,*** in **piccola parte** nella ***zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente,*** disciplinate rispettivamente dagli ***artt. 26, 31 e 33*** delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica: in **piccola parte** come ***Unita' edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco – art.69***, in **piccola parte** come ***Unita' edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco – art.92,*** in **parte** come ***Unita' di spazio scoperto concluse - giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unita' edilizie di base - art.114***;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle ***aree di interesse archeologico***;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici ***area a bassa instabilita';***
- risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del ***Dlgs 42/2004 art.157*** in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal ***Dm 24 gennaio 1953***, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nel perimetro del ***Piano Territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14/12/1995)*** in ***zona RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale***;
- rientra nell'area della ***Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa*** di cui al DPCM del 24.06.2016;
- rientra in **parte** nel ***Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche;*** approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012, ed e' indicata ***'classe Molto bassa'***;

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*.

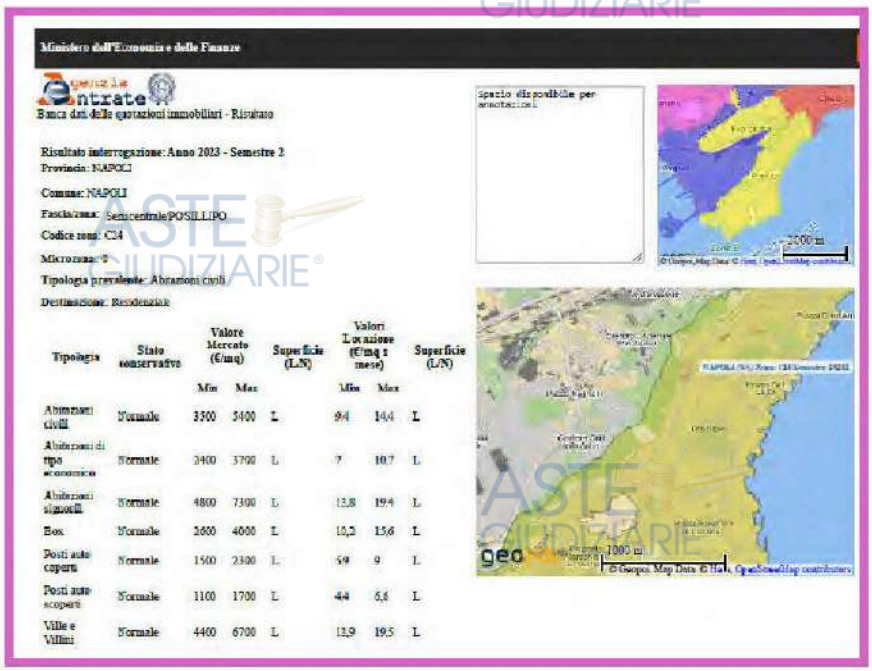
In virtù del detto criterio, il bene oggetto di interesse viene comparato ad altri immobili di analoga tipologia o quanto meno di pari destinazione e vocazione, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato.

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 la destinazione del manufatto principale del lotto tale è, almeno da un punto di vista formale) 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 signorile, sempre in stato "normale", variano tra 4.800,00 €/mq e 7.300,00 €/mq



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

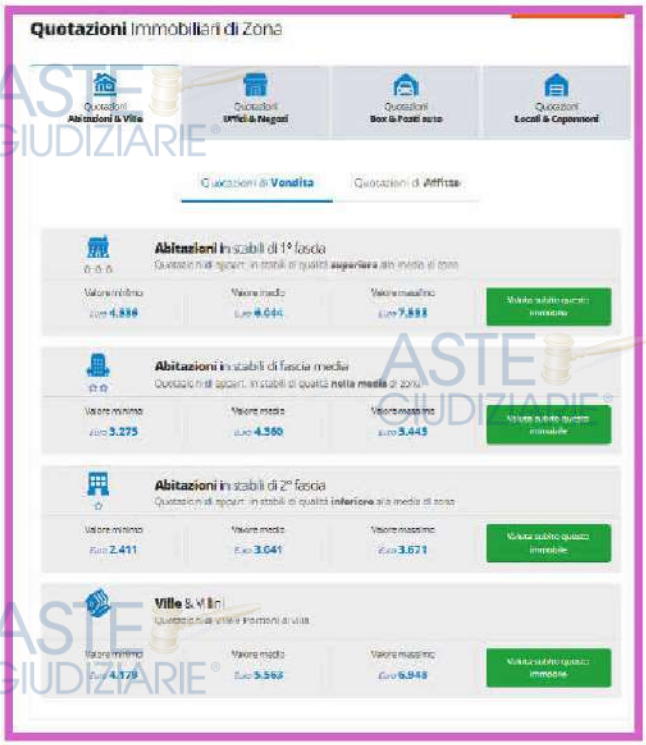
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Semicentrale/POSILLIPO
Codice zona: C24
Microzona: 5
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

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	13.8	19.4	L
Box	Normale	3600	4600	L	10.2	15.6	L
Posti auto coperti	Normale	1500	2300	L	5.9	9	L
Posti auto scoperti	Normale	1100	1700	L	4.4	6.6	L
Ville e Villini	Normale	4400	6700	L	13.9	19.5	L

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

- Borsino Immobiliare (dati aggiornati a tutto il 2023): sono stati considerati i valori riferiti alle abitazioni in stabili di prima fascia media per la medesima zona di cui sopra (zona semi-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 4.500,00 €/mq e 7.500,00 €/mq..



Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche del contesto di afferenza, bisognerebbe orientarsi verso un valore prossimo al limite massimo dei range desumibili dalle quotazioni *di osservatorio* sopra riportate, pari a circa 6.500,00 - 7.000,00 €/mq; considerando però le caratteristiche intrinseche del compendio (in particolare lo stato in cui versano i manufatti, senza ancora fare valutazioni di natura urbanistica) si ritiene opportuno decrementare significativamente il detto valore, adottando un abbattimento almeno pari almeno al 30%, concludendo che per il compendio oggetto di valutazione possa essere ragionevolmente assunto un valore unitario pari a circa 4.000,00 €/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	500,00 mq	4.000,00 €/mq	2.000.000,00 €

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

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

		tenuto conto dello stato conservativo dei beni
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 20% 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	2.000.000,00 €	1.500.000,00 €
Valore di mercato della piena proprietà		**1.500.000,00 €**

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

ELENCO ALLEGATI LOTTO 4

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. 1641
- 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 – Estratto del fascicolo ricevuto dall'Ufficio Condono (pratica 3631/4/86)
- ALL. 11- Estratto del fascicolo ricevuto dall'Ufficio Antiabusivismo (fascicolo 764/04)
- ALL. 12 – Estratto dei fascicoli ricevuti dall'Ufficio Tutela Abitativa (fascicolo 46140)
- ALL. 13 – Tavole delle difformità e ipotesi di ricostruzioni dell'evoluzione dei luoghi
- ALL. 14 – Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al giardino

Documentazione fotografica

- ALL. 15 – 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

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