
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 5



SOMMARIO

LOTTO 5	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	5
Confini	6
Dati Catastali	6
STATO DI OCCUPAZIONE	7
PROVENIENZE VENTENNALI	8
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI	13
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	13
Formalità e gravami	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
REGOLARITÀ EDILIZIA	15
Regolarità edilizia	15
Normativa urbanistica	16
STIMA DEI BENI	17
Criteri di stima	17
Adegamenti e correzioni	18
Determinazione del valore a base d'asta	19
ELENCO ALLEGATI LOTTO 5	20



LOTTO 5

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Quota complessivamente pari a 1/1 della piena proprietà di una unità terranea sita in Napoli alla via Santo Strato, composta da due ambienti separati, oltre un ulteriore piccolo vano laterale, con accesso da cortile comune e afferente ad un corpo di fabbrica posto sul retro del principale fabbricato di via Santo Strato n. 25; il tutto univocamente censito in C.F. alla sez. CHI, foglio 35, p.lla 667, sub 4, cat. C6.

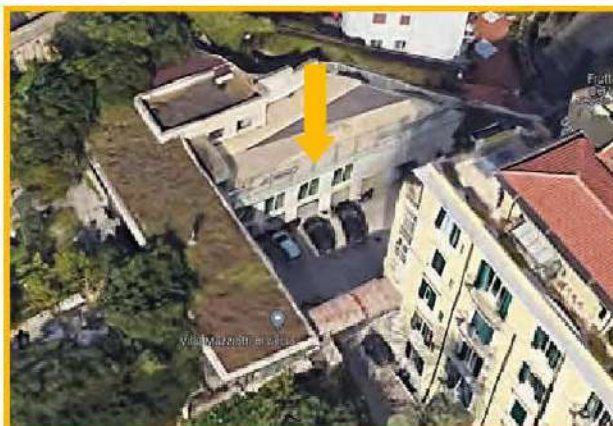
TITOLARITÀ, DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

Il bene di cui al presente lotto (*Bene 11*) appartiene, **complessivamente per 1/1 della piena proprietà**, ai germani Omissis
e di Omissis
per averlo essi acquisito in virtù di donazione dal padre Omissis
con atto rogato dal notaio Benedetto Giusti in data 29/09/2006, rep. 1642, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 il 06/10/2006 ai nn. 44302/20542. Trattasi pertanto di bene personale.

I diritti in titolarità dei debitori, come sopra riportati, sono correttamente richiamati nell'atto di pignoramento a carico degli stessi.

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

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



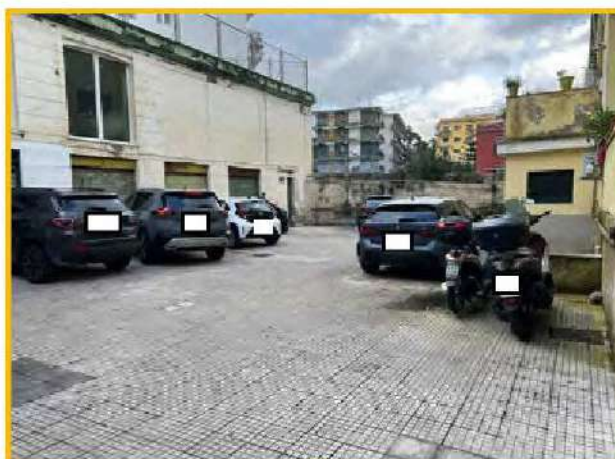
Viste aeree del complesso di via Santo Strato n. 25, Napoli

Il locale, infatti, è allocato al piano terra di un manufatto con sviluppo prevalente ad L, posto sul fondo del cortile di pertinenza del fabbricato principale, ossia la palazzina liberty denominata *villa Florida*. L'accesso al complesso avviene dal civico n. 25 di via Santo Strato ove un cancello metallico carrabile e uno pedonale, realizzati in una recinzione di pari tecnologia che circonda la

proprietà, immettono nell'area cortilizia che lambisce la palazzina principale. Detta area, nelle porzioni anteriore e laterali, risulta in parte pavimentata e in parte caratterizzate da aiuole con essenza arboree e arbustive; sul retro, l'area cortilizia, sempre pavimentata, offre accesso al manufatto posteriore che, al piano terra, ospita il box auto staggitto, oltre altri.



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



Vista del cortile posteriore e del manufatto di afferenza del box

L'unità oggetto di interesse, sebbene catastalmente identificata con unico subalterno, allo stato, risulta caratterizzata da due ambienti, serviti da tre saracinesche metalliche (interni nn. 7,8,9 del blocco box), oltre un piccolo locale laterale, originariamente destinato a servizio igienico. L'ambiente maggiore e principale, che trae accesso da penultima e terzultima saracinesca a partire da destra (nn. 7 e 8) ha una conformazione planimetrica piuttosto regolare, di forma rettangolare, con una superficie netta, incluse le nicchie poste sul fondo, di circa 50 mq e un'altezza interna di 2,70 ml. La conformazione dello stesso offre comoda possibilità di parcheggio. Il locale secondario, che trae accesso dall'ultima saracinesca sulla destra (n. 9), ha una conformazione planimetrica a base trapezoidale, con una superficie netta di circa 16 mq e un'altezza interna di 2,70 ml. La conformazione di detta porzione, atteso che il lato obliquo comincia ad una distanza di circa 3,40 ml dalla parete di ingresso, rende estremamente più difficile il parcheggio di auto. In fine, il piccolo locale laterale, collegato al predetto ambiente, è caratterizzato da una superficie netta di circa 3,5 mq, esso era originariamente destinato a locale igienico. Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in cemento pressato, intonacati alle pareti e privi di finitura a soffitto (lasciando a vista il solaio in putrelle e tavelloni). Sono dotati di illuminazione elettrica. Lo stato generale è, tutto sommato, discreto.





Dettagli esterni della consistenza staggiata



Dettagli interni

CONSISTENZA

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

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

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

Ciò premesso, per quanto concerne il compendio oggetto dell'odierna valutazione, è possibile riportare la seguente determinazione delle *superfici commerciali* (con piccoli arrotondamenti finali), cui si applicano, ove necessario, dei *coefficienti di omogeneizzazione*, rispetto agli standard medi della destinazione principale, al fine di ottenere la *superficie convenzionale complessiva*, alla base della successiva stima.

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Ambiente 1	54,00 mq	1,00	54,00 mq
Ambiente 2	17,00 mq	0,70	12,00 mq
Piccolo locale	4,00 mq	0,50	2,00 mq
Totale superficie convenzionale:			68,00 mq
<i>Ricollegandosi a quanto esemplificato nel paragrafo sulla descrizione dei luoghi, l'ambiente 2 e il limitrofo piccolo locale igienico vengono omogeneizzati al primo (ambiente 1) con coefficiente riduttivo perché, nella successiva stima, per l'intera consistenza, verrà utilizzato il parametro unitario di costo di box auto con caratteristiche di comodo/normale parcheggio.</i>			

CONFINI

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

area cortilizia comune, unità autorimessa aliena n. 6 (p.lla 667, sub 3), unità aliena (p.lla 667, sub 101)

DATI CATASTALI

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Servizio Urbanistico	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CHI	35	667	4	10		C/6	2	84 m²	Totale: 54 m²	Euro 122,71	Variazione del 09/11/2013 - Inverimento in valore dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA SANTO STRATO A POSSILIPPO n. 35 Fase T												
Notifica						Partita		Mod.58				

Osservazioni generali

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- La planimetria catastale in atti raffigura tutti gli ambienti da cui è composta l'unità, così come anche richiamati nei titoli di provenienza attraverso la numerazione delle saracinesche di accesso, ma la consistenza computata per l'unità catastale sembra riferirsi solo all'ambiente principale (circa 50 mq); è bene contestualmente chiarire che è stato operato un controllo su tutti i subalterni dei box e non vi è altro identificativo diverso ed autonomo per l'ambiente minore e per il limitrofo piccolo locale igienico; andrebbe, pertanto, operata una rettifica o un recupero di situazione pregressa per chiarire la piena corrispondenza della consistenza con l'identificativo catastale;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;

- I dati di classamento risultano pressoché congruenti con la destinazione e le caratteristiche attuali dell'unità; per la consistenza vale quanto al punto n. 2 del presente elenco;
- L'intestazione attuale è correttamente in capo agli esecutati per le corrispondenti quote di proprietà.

Cronistoria

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 667, sub 4, cat. C6, cl 2, consistenza 54 mq, superficie catastale 56 mq, rendita 122,71 euro, Via Santo Strato n. 25, piano T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 29/09/2006:
C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 667, sub 4, cat. C6, cl 2, consistenza 54 mq, rendita 122,71 euro, Via Santo Strato n. 25, piano T; dati derivanti da variazione del 29/09/2006 Pratica n. NA0502721 in atti dal 29/09/2006 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 43979.1/2006);
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 667, sub 4, cat. C6, cl 2, consistenza 54 mq, rendita 237.600 lire, Via Santo Strato n. 25, piano T; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
C.F. del Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 35, p.lla 667, sub 4, cat. C6, cl 2, consistenza 54 mq, rendita 1.506 lire, Via Santo Strato n. 25, piano T; dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità è nella disponibilità degli esecutati.



relativa accettazione tacita di eredità in favore dei nipoti Omissis e
 Omissis (trascrizione del 23/07/2012 ai nn. 19537/14633), Omissis
 (trascrizione del 23/07/2012 ai nn. 19538/14634), del nipote Omissis e dei
 fratelli Omissis nonché della cognata Omissis e del
 nipote Omissis questi ultimi quali eredi del sig.
 deceduto il 13/07/1994 (trascrizione del 14/12/2016 ai nn. 31172/24225).

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

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

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

- A detto complesso di fabbricati e' annesso un terreno di circa ettari 1.09.00;

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

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 proprietà' aliena (particella 951);

- 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

- 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;

- 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 annessa area scoperta 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



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 settantannove 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 settantannove 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

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

FORMALITÀ E GRAVAMI

Risultano gravare sull'immobile de quo e contro gli esecutati Omissis

e Omissis

le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 12/09/2013 - Registro Particolare 2724 Registro Generale 25691 – di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA, Repertorio 1104 del 27/07/2013, a favore di Omissis
- ISCRIZIONE del 10/10/2014 - Registro Particolare 2531 Registro Generale 26405 - di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE DI ANCONA, Repertorio 2275/2013 del 20/09/2014, a favore di Omissis
- ISCRIZIONE del 17/04/2015 - Registro Particolare 1071 Registro Generale 8428 - di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO, per atto del notaio MUSTILLI LODOVICO Repertorio 49927/10088 del 07/04/2015, a favore di Omissis
- TRASCRIZIONE del 18/12/2015 - Registro Particolare 22397 Registro Generale 29061 – di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE DI NAPOLI, Repertorio 27226/2015 del 10/12/2015, a favore di Omissis
da detto pignoramento è scaturita la procedura esecutiva presso il Tribunale di Napoli n. 931/2015 R.G.E, estinta;
- ISCRIZIONE del 30/11/2017 - Registro Particolare 4656 Registro Generale 31745 - di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE DI



NAPOLI, Repertorio 5960 del 03/04/2017, a favore di Omissis

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

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- Non risultano vincoli condominiali specifici da considerare e valutare nell'ambito della presente;
- L'attuale amministratore di condominio del fabbricato di via Santo Strato n. 25, dott. Omissis con la allegata comunicazione riferisce che l'immobile del quo non rientra nella consistenza oggetto della sua amministrazione o di altre.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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



REGOLARITÀ EDILIZIA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

ossia in assenza di titoli edilizi, come nel caso di specie in quanto, come detto, il nucleo originario è stato edificato prima del 1935, può affermarsi la legittimità dei luoghi per vetustà.

Per quanto concerne, in particolare, la consistenza e la morfologia dell'unità staggita, a fronte di specifica istanza formulata dalla scrivente, il SUE del comune di Napoli ha riscontrato, sebbene con i limiti temporali della ricerca che viene effettuata, l'assenza di pratiche di trasformazione. Pertanto, posto che l'impianto planovolumetrico generale del nucleo originario (il manufatto, con riferimento ad altre unità, ha subito sensibili modifiche ma non relativamente alla porzione terranea ove sono allocati i box) può dichiararsi astrattamente regolare per vetustà, il dubbio può nascere solo sulla specifica consistenza e sulla attuale divisione/distribuzione della stessa.

In via cautelativa e a tutela del futuro acquirente, di tali circostanze si terrà conto in sede di stima, nella misura in cui al valore di mercato verrà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, che crei economia per la eventuale presentazione di una pratica volta a conformare l'attuale consistenza e distribuzione dei luoghi, ivi incluse le spese accessorie, come diritti e oneri tecnici. Il coefficiente verrà calibrato anche per assorbire le *carenze* di cui ai punti seguenti.

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

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



- Non si rinviene la *attestazione di prestazione energetica* dell'unità abitativa (APE); si segnala che non sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento ai fini della trasferibilità dei beni;
- Non si rinvencono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità;
- Non si rinviene il *certificato di agibilità* del fabbricato di appartenenza dell'unità;

NORMATIVA URBANISTICA

- Il complesso cui appartiene il manufatto oggetto di causa 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.
- Il complesso 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.



STIMA DEI BENI

CRITERI DI STIMA

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

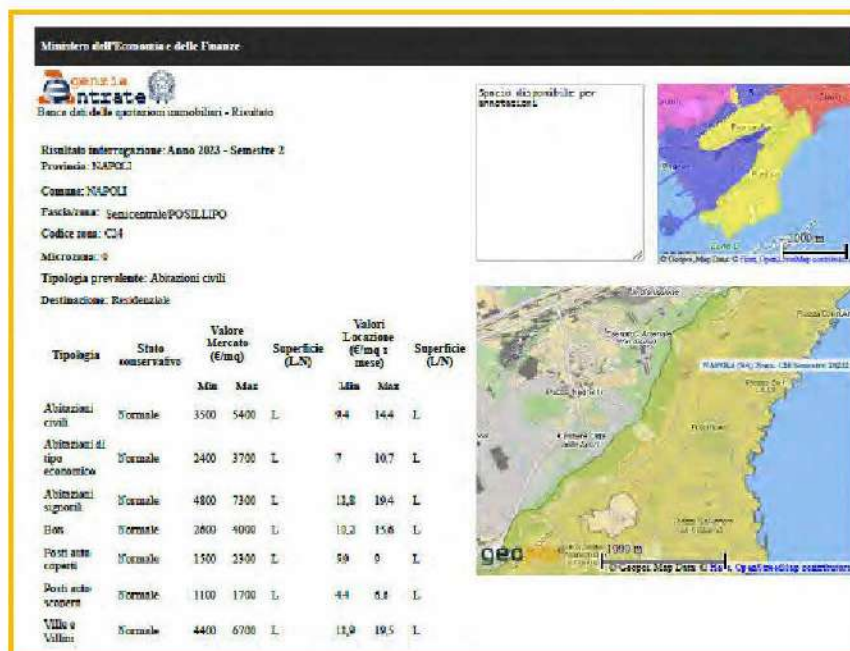
In virtù del detto criterio, il bene oggetto di interesse viene comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato.

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

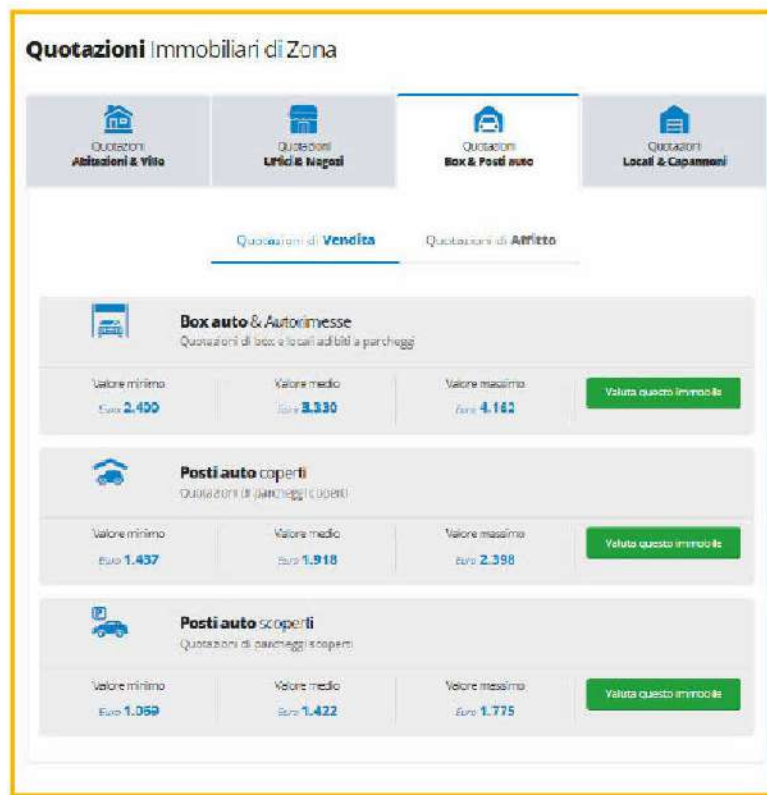
- le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e del Borsino Immobiliare;
- le agenzie immobiliari di zona nonché alcuni siti, come www.immobiliare.it e www.idealista.it, che raggruppano i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di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

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

- OMI (dati aggiornati a tutto il 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti ad immobili a destinazione *box* insistenti nella fascia semicentrale – C24/Posillipo – del comune di Napoli in cui ricade il compendio immobiliare in oggetto. Per i box, in stato conservativo "normale", i valori variano tra 1.600,00 €/mq e 4.000,00 €/mq.



- Borsino Immobiliare (dati aggiornati a tutto il 2023): sono stati considerati i valori riferiti box auto per la medesima zona di cui sopra (zona semi-centrale/Posillipo) in cui ricade il compendio in oggetto. I valori variano tra 2.500,00 €/mq e 4.160,00 €/mq.



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

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (come, ad esempio, la centralità, l'ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, la qualità urbanistico-costruttiva dell'area, la panoramicità o la presenza di verde, etc.) del contesto del fabbricato di afferenza del bene, e considerando poi le caratteristiche intrinseche dell'immobile (in particolare, l'esposizione, il livello di finiture e dotazioni impiantistiche, lo stato di manutenzione e conservazione, etc.) si ritiene che **per il compendio oggetto di valutazione possa essere ragionevolmente assunto un valore unitario pari a 3.500,00 €/mq.**

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

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità staggita	68,00 mq	3.500,00 €/mq	238.000,00 €

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	Non comporta	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già

manutenzione/conservazione	detrazione/correzione	tenuto conto dello stato conservativo dell'unità immobiliari
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità, si applica un coefficiente correttivo stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% 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 complessiva piena proprietà del bene risulta così determinato (con piccoli arrotondamenti finali):

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità staggita	238.000,00 €	214.200,00 €
Valore di mercato della piena proprietà		214.000,00 €



ELENCO ALLEGATI LOTTO 5

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. 1642
- ALL. 04 – Atto di divisione rogato dal notaio Tommaso Gaeta in data 04/10/2001, rep. 29424
- ALL. 05 – Atto di compravendita rogato dal notaio Ludovico Mustilli in data 25/05/1990, rep. 6588
- ALL. 06 – Atto di compravendita rogato dal notaio Ludovico Mustilli in data 12/06/1989, rep. 3829
- ALL. 07 – Atto di compravendita rogato dal notaio Ludovico Mustilli in data 28/09/1968, rep. 99905

Documentazione relativa alle formalità

- ALL. 08 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

Documentazione relativa alla regolarità edilizia

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

Documentazione fotografica

- ALL. 11 – Documentazione fotografica

Documentazione relativa alla stima

- ALL. 12 – Estratto della documentazione consultata per la stima del manufatto



