

## LOTTO 2

### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

#### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Quota pari a 1/2 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due terrazzi a livello oltre un'area esterna di pertinenza, caratterizzata da terrazzamenti, posta al piano primo di un villino bifamiliare afferente al complesso denominato Parco Silvania, sito in Anacapri (Na) alla trav. Tuoro, censita in C.F. al foglio 1, p.lla 367, sub 2, cat. A7.

#### TITOLARITÀ', DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

Il bene risulta appartenere, per una quota pari a **1/2 della piena proprietà**, alla sig.ra [REDACTED], in virtù di atto di assegnazione a socio rogato dal notaio Enrico Licenziati in data 16/12/1985, rep. 81314, trascritto il 14/01/1986 ai nn. 1474/1267. La restante quota di 1/2 della piena proprietà appartiene, relativamente alla nuda proprietà, alla società [REDACTED] e relativamente all'usufrutto vitalizio, al sig. [REDACTED].

La sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio nel 1991 con il sig. [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni; successivamente, con provvedimento del Tribunale di Torre Annunziata n. , in data 17/01/2006 è stata omologata la separazione e, con sentenza del Tribunale di Lugano n. , in data 12/05/2015 è stato pronunciato lo scioglimento del detto matrimonio; il tutto come da allegato certificato.

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

Il bene oggetto del presente lotto consiste in una unità abitativa, con annessa area esterna pertinenziale, posta al piano primo di un villino bifamiliare sito in Anacapri (Na) alla trav. Tuoro.



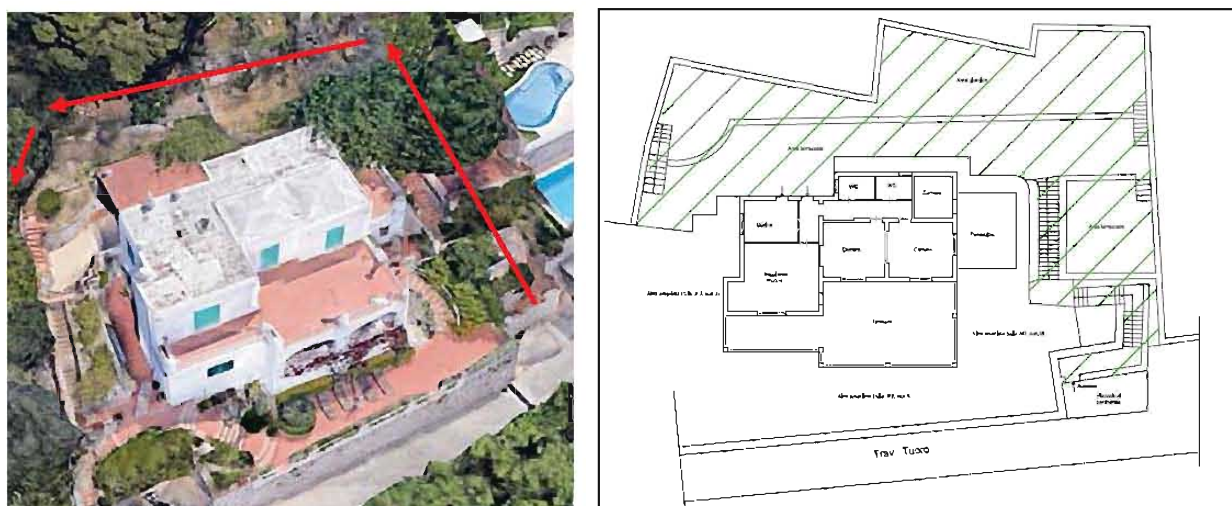
Viste aeree del villino, denominato "Cielo e Mare" sito alla trav. Tuoro n. 14 (già n. 6), Anacapri (Na)

Il villino in oggetto, in particolare, è allocato quasi alla fine della prima traversa Tuoro ossia di una delle arterie secondarie che partono da via Tuoro, strada che dal centro di Anacapri conduce verso la parte più a nord-ovest dell'isola (sul versante della grotta azzurra). La traversa serve e disimpegna una serie di villette che afferiscono ad una realtà immobiliare denominata Parco Silvania. Si tratta di costruzioni mono o bi-familiari realizzate nella seconda metà degli anni sessanta e caratterizzate dall'essere immerse nel verde e godere di un suggestivo panorama.



*Vista dal basso del villino e dettaglio dell'accesso, esclusivo, da traversa Tuoro*

Il villino, composto da due livelli abitativi con aree esterne terrazzate, ossia che si sviluppano su più livelli nell'intorno dell'immobile, atteso il declivio del terreno su cui risulta edificato, nasce come unica proprietà per poi subire trasformazioni nel tempo che, in particolare, hanno condotto ad una separazione patrimoniale delle unità dei due livelli (piano terra e piano primo), con conseguenziale frazionamento delle relative aree pertinenziali. La consistenza oggetto di causa è costituita dall'appartamento del piano primo del citato villino e dalla porzione di area esterna posta, prevalentemente, ad est e a nord dello stesso, ad oggi, separata da quella di pertinenza del piano terra. Anche gli ingressi alle due realtà sono separati ed esclusivi.



*Evidenza delle zone esterne di pertinenza dell'unità*

L'accesso alla proprietà staggita, dominata "Cielo e Mare", avviene dall'attuale civico n. 14 di trav. Tuoro (un tempo civico n. 6), ove, da un piazzetto a livello strada, che è annesso alla proprietà ed è utilizzabile come stallo auto, si accede ad un cancelletto metallico il quale, a sua volta, immette in un percorso pedonale che sale verso la quota di ingresso all'abitazione. Il percorso, composto principalmente da scale che si sviluppano tra una vegetazione, allo stato, fitta per una prolungata assenza di manutenzione, lambisce un primo piazzale di pertinenza (posto sulla destra rispetto al senso di salita) per poi smontare in corrispondenza di un secondo



piazzale, più elevato e a sviluppo longitudinale, che si trova posteriormente all'abitazione. Da detta area, in parte caratterizzata anche dalla presenza di una tettoia/ pergolato, si accede all'unità abitativa a mezzo di due porte limitrofe.

Il piazzale posteriore si estende sino al confine ovest della proprietà (in questo punto il piazzale risulta particolarmente panoramico); a margine di detto confine sono allocate delle scale che conducono ad un secondo, più alto, terrazzamento non pavimentato ossia sterrato e coperto da fitta vegetazione, anche in questo caso dovuta ad assenza di manutenzione.

A detta area superiore si giunge anche da una ulteriore scala sita all'estremità opposta della proprietà ossia lungo il confine est. L'intera area è recintata e, dunque, delimitata dalle proprietà limitrofe ed aliene.



*Viste di alcuni punti del percorso di accesso all'unità abitativa e del piazzale posteriore*



*Viste dell'area superiore di pertinenza dell'unità*



I due accessi all'abitazione immettono, l'uno, nel disimpegno di ingresso e, l'altro, direttamente in cucina. L'appartamento, nell'attuale assetto, è infatti composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre camere e due bagni oltre un terrazzino laterale con accesso da una delle camere, che prospetta verso il percorso di accesso, e un ampio terrazzo anteriore, molto panoramico, perimetrato da un colonnato ispirato alla tradizione isolana.

Sebbene la qualità originaria del manufatto fosse sicuramente elevata, lo stato dei luoghi risente in maniera decisamente sensibile di una prolungata assenza di manutenzione, tanto per l'immobile stesso quanto per l'area circostante, dovuta alla circostanza che i proprietari non frequentano la proprietà da anni, se non con sporadiche visite.



*Sulla sinistra, vista esterna delle porte di ingresso; sulla destra, particolare interno di una delle porte*

In particolare, relativamente alle finiture dell'immobile, si apprezza: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile per le camere e gres ceramico per bagni e cucina; pavimenti in cotto per le aree principali e gres porcellanato per gli ambienti di servizio; infissi interni in legno ed infissi esterni invetriati in pvc e vetro camera, con elementi oscuranti integrati.



*Particolari interni*

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di impianto di produzione di acqua calda sanitaria ed impianto di riscaldamento, autonomo, con caldaia a gas, quest'ultimo attinto da serbatoio interrato, nonché di impianti idrici, di adduzione e scarico, che, all'atto del sopralluogo, non erano in buone condizioni di uso e servizio per i già citati problemi di manutenzione. Per quanto riguarda l'impianto di scarico, si segnala che, pur essendovi la predisposizione, non è stato mai eseguito l'allaccio alla rete fognaria cittadina e, pertanto, i reflui vengono smaltiti in un pozzo nero.

Di tutti gli impianti non è stato possibile rinvenire i certificati di conformità.





*Particolari interni*

Come anticipato, all'unità, oltre all'area esterna, in parte pavimentata e in parte trattata a verde, risultano annessi due terrazzi a livello: l'uno con accesso da una delle camere da letto e posto lateralmente alla proprietà e l'altro che lambisce, per l'intera larghezza, il fronte anteriore dell'appartamento. Quest'ultimo, estremamente panoramico, è caratterizzato da un colonnato perimetrale. Estremamente panoramico è anche il lato ovest del piazzale posteriore all'appartamento ossia la porzione che risulta oltre l'area di accesso all'unità.



*Particolari dei terrazzi a livello (sulla sinistra quello laterale; sulla destra quello anteriore)*



*A sinistra, vista del terrazzo principale e anteriore; a destra, lo scorcio che si apprezza dall'angolo ovest del piazzale posteriore all'abitazione*



## CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza si definiscono qui le superfici commerciali delle aree che compongono il lotto oggetto dell'esecuzione, come sopra identificato, e si applicano alle stesse, ove opportuno, dei **coefficienti di omogeneizzazione** rispetto agli standard medi dell'unità e della destinazione principale, ossia, nel caso di specie, quella abitativa (*con piccoli arrotondamenti*).

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Piano
Abitazione	114,00 mq	1,00	114,00 mq	Primo
Terrazzo anteriore	68,00 mq	0,30	20,40 mq	Primo
Terrazzo laterale	20,00 mq	0,30	6,00 mq	Primo
Area esterna (zone pavimentate/piazzale laterale/posteriore/percorsi)	230,00 mq	0,20	46,00 mq	Vari
Area esterna (zone non pavimentate/area giardino superiore)	136,00 mq	0,10	13,60 mq	Vari
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>200,00 mq</b>	

## CONFINI

I confini del complesso facente parte del lotto risultano essere i seguenti:

unità aliene p.lle 667 e 666, su più lati unità aliena p.lla 367- sub 3, traversa Tuoro

## DATI CATASTALI

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione C/loba	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		1	367	2			A/7	2	5,5 vani	Totale: 139 mq Totale: escluse aree scoperte***: 117 mq	Euro 979,99 L. 1.897,500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.	
Indirizzo		TRAVERSA TUORO n. 6 Interno 3 Piano 1											
Note						Partita		100/059		Mod.59			
Annotazioni		classamento e crediti validati											

### Osservazioni generali

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- Lo stato attuale dei luoghi non è pienamente conforme alla planimetria catastale attualmente in atti (risalente al 2000) a causa di piccole difformità di distribuzione interna: vedasi le figure riportate a margine del paragrafo\*;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti a meno del numero civico che oggi è 14 in luogo dell'originario 6;
- I dati di classamento risultano congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali dell'area.

### Cronistoria

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

C.F. del Comune di Anacapri - foglio 1, p.lla 367, sub 2, cat. A7, cl 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 117,00 – 129,00 mq, rendita 979,98 euro, Traversa Turo n. 6, int. 2, piano 1; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Dati dell'unità immobiliare dal 28/02/2000:

C.F. del Comune di Anacapri - foglio 1, p.lla 367, sub 2, cat. A7, cl 2, consistenza 5,5 vani, rendita 979,98 euro, Traversa Turo n. 6, int. 2, piano 1; dati derivanti da variazione del 28/02/2000 in atti dal 28/02/2000 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione variazione toponomastica (n. 4668.1/2000).

- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1994:

C.F. del Comune di Anacapri - foglio 1, p.lla 367, sub 2, cat. A7, cl 2, consistenza 5,5 vani, rendita 979,98 euro - 1.897.500 lire, Via Damecuta n. 5A, int. 2, piano 1; dati derivanti da variazione del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario

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

C.F. del Comune di Anacapri - foglio 1, p.lla 367, sub 2, cat. A7, cl 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.377,65 euro - 2.667.500 lire, Via Damecuta n. 5A, int. 2, piano 1; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario

- Dati dell'unità immobiliare dal 16/12/1985 (antecedete all'impianto meccanografico):

C.F. del Comune di Anacapri - foglio 1, p.lla 367, sub 2, cat. A7, cl 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.815 lire, Via Damecuta n. 5A, int. 2, piano 1; dati derivanti da voltura del 16/12/1985 in atti dal 07/08/1987 (n. 19204/1985)

- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

C.F. del Comune di Anacapri - foglio 1, p.lla 367, sub 2, cat. A7, cl 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.815 lire, Via Damecuta n. 5A, int. 2, piano 1; dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987

## Intestazioni

- Intestazione attuale

1		0776921210*	(2) Nuda proprietà' 1/2
2			(8) Usufrutto 1/2
3			(1) Proprietà' 1/2

- Dati dell'unità immobiliare dal 12/05/2014:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(2) Nuda proprietà' 1/2
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 12/05/2014 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 230718 registrato in data - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 05148.1/2014 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 13/05/2014			

- Dati dell'unità immobiliare dal 27/09/2013:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1/2
2			(2) Nuda proprietà' 1/4 fino al 12/05/2014
4			(2) Nuda proprietà' 1/4 fino al 12/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 27/09/2013 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 249784 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 00457.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 15/10/2013			

- Dati dell'unità immobiliare dal 17/04/2000:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà' 1/2 fino al 27/09/2013
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 17/04/2000 Pubblico ufficiale GAETA TOMMASO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 27369 - COOPRAVENDITA Trascrizione n. 9366.1/2000 in atti dal 30/05/2000			

- Dati dell'unità immobiliare dal 16/12/1985 (antecedete all'impianto meccanografico)

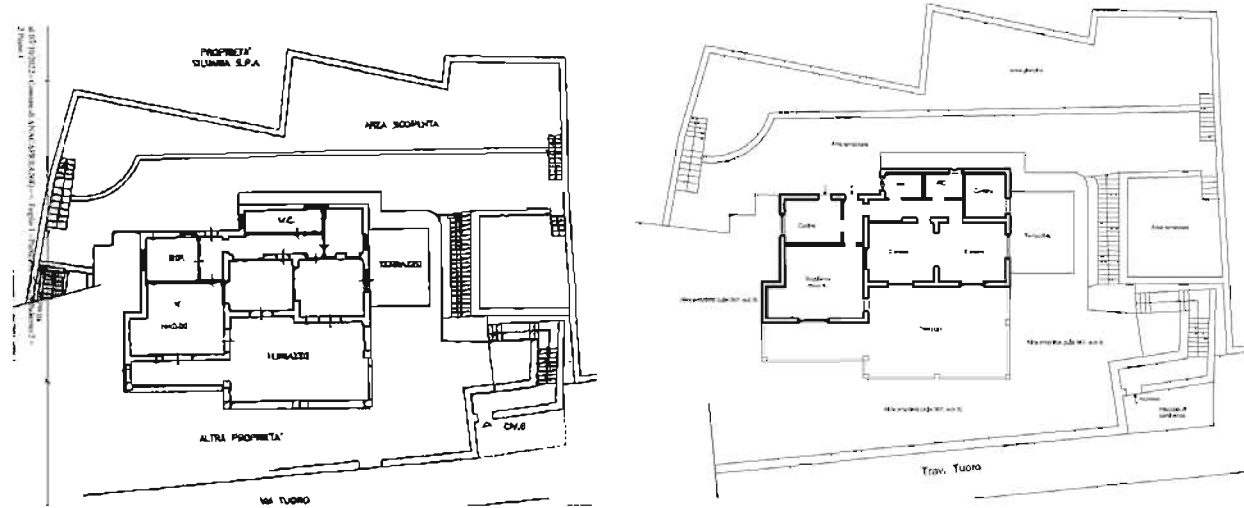
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà' 1/2
2			(1) Proprietà' 1/2 fino al 17/04/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Documento del 16/12/1985 Voltura in atti dal 07/08/1987 Repertorio n. 81114 Rogante LICENZIAI ENRICO Sede NAPOLI (NA) Registrazione UR Sede NAPOLI (NA) Volume A n. 624 del 07/01/1986 Cn. 19284/1985			



- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 30/06/1967		(1) Proprietà 100/1000 fino al 16/12/1963
DATI DERIVANTI DA			

\* **Confronto planimetrico tra stato attuale dei luoghi e planimetria catastale in atti**



*Sulla sinistra la planimetria catastale in atti (2000); sulla destra lo stato attuale dei luoghi*





## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene è nella disponibilità dell'esecutata e dei comproprietari. Nessuno degli stessi è ivi residente né vi soggiorna, anche solo stagionalmente, da anni. I luoghi, infatti, risentono di una prolungata assenza di manutenzione e gestione.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene risulta appartenere, per una quota pari a 1/2 della piena proprietà, alla sig.ra [REDACTED]. La restante quota di 1/2 della piena proprietà risulta appartenere, relativamente alla nuda proprietà, alla società [REDACTED], relativamente all'usufrutto vitalizio, al sig. [REDACTED].

La complessiva piena proprietà del compendio in oggetto è pervenuta all'esecutata, al tempo nubile, e alla germana [REDACTED], entrambe in regime di separazione legale dei beni, in virtù di atto di assegnazione a socio rogato dal notaio Enrico Licenziati in data 16/12/1985, rep. 81314, trascritto il 14/01/1986 ai nn. 1474/1267. Con detto atto il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] nella qualità di liquidatore della società [REDACTED], con sede in [REDACTED], assegna alle germane [REDACTED], socie uniche della citata società, in comune e indiviso e in parti uguali fra loro per la giusta metà ciascuna, la piena proprietà di un immobile sito in Anacapri, alla traversa Tuoro, così identificato e descritto:

porzione della villetta bifamiliare denominata "Villino uno" sita in Anacapri, località Tuoro, con accesso dalla Traversa Tuoro civico soi; e precisamente l'appartamento al primo piano distinto con il numero interno due, composto: da ingresso, soggiorno-pranzo, due camere da letto, bagno, toilette e cucina, con annessi balconi ed annesso terreno, di pertinenza esclusiva dell'appartamento, della superficie di mq. 386 circa, e compresa anche una piccola quota-zona adibita a parcheggio auto; l'appartamento ha accesso da scala esterna con ingresso

della strada vicinale Traversa Tuoro e confina: con la detta strada, con proprietà Wasserman e con "Villino due"; non riportato in catasto, ma regolarmente denunciato con scheda C. 0093907 registrata il 17/3/1971 n. 585; il terreno sul quale sorge l'intero "Villino primo" di proprietà comune fra l'appartamento in oggetto e quello del piano inferiore, misura una superficie complessiva di circa mq. 212 e costituisce parte della maggiore superficie di mq. 506 in catasto al foglio uno, particelle: 885 di are 2.67, 886 di are 2.09, 665 di are 0.30; frazionate con tip. n. 106 del 13 aprile 1973 e tipo n. 6361/39 dell'8/11/1980 la zona di terreno in proprietà esclusiva di circa mq. 386 è riportata nel N.C.T. allo stesso folio I, particelle: 1007 di mq. 11, 890 di mq. 12, 1009 di mq. 12, 1010 di mq. 115, 368 di mq. 88, 887 di mq. 62, 367 di mq. 86;

Successivamente le germane [REDACTED], proprietarie del piano primo del villino, di concerto con i proprietari del piano terra, loro congiunti (in particolare, cugini), al fine di definire in maniera netta le porzioni di pertinenza esclusiva di ognuna delle due unità, provvedono ad un riassetto patrimoniale delle particelle catastali di dette aree di pertinenza. In particolare, con atto di permuta rogato dal notaio Nicola Capuano in data 11/06/1999, rep. 93379, trascritto il 02/07/1999 ai nn. 24265/17044, le germane [REDACTED], come sopra generalizzate, acquistano dai [REDACTED]

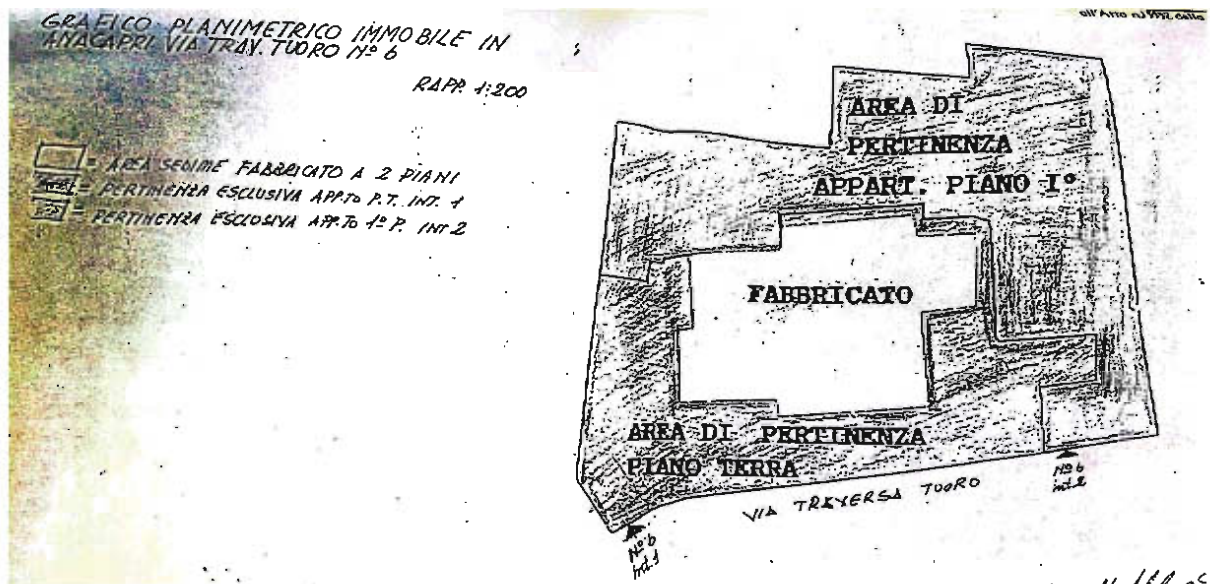
[REDACTED] un'area di terreno composta dalle p.lle 888, 665, 1008 e 1468 del foglio 1 da annettersi a quanto già di loro proprietà per definire, come detto, in maniera netta e completa l'area di pertinenza dell'appartamento al piano primo del villino di traversa Tuoro n. 6.

Cedendo a loro volta la p.lla 1466 del medesimo foglio 1. Successivamente, le aree di pertinenza del detto piano primo (bene 2) sono state catastalmente trasferite al censuario fabbricati e annesse alla consistenza dello stesso, in particolare censita con i dati identificativi: foglio 1, p.lla 367, sub 2 che risultano ancora in essere.

Nel titolo, a riguardo di quanto viene trasferito alle germane [REDACTED], in particolare, si legge:

I signori [REDACTED] per i diritti indivisi pari a 2/6 (due sest),	nacapri alla località Tuoro della superficie catastale di circa mq.76 (settantasei), confinante nel suo insieme con le particelle 1467, 1007, 890, 1069, 887, 1010 e 886 del foglio 1.
[REDACTED] e [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni, per i diritti indivisi pari ad 2/6, per i diritti indivisi pari a 2/6 e congiuntamente tra loro per l'intero cedono a titolo di permuta ai signori [REDACTED]	Detto immobile è riportato nel Catasto Terreni alla partita 3639 in ditta [REDACTED] foglio 1, p.lla 888 centiare 8, frutteto, R.D.L. 220, R.A.L. 52;
[REDACTED] che a tale titolo in comune	foglio 1, p.lla 665 centiare 30, frutteto, R.D.L. 825, R.A.L. 195;
e pro indiviso tra loro ed in ragione di 1/2 ciascuna acquistano la piena proprietà della porzione di terreno sita in Anacapri alla località Tuoro della superficie catastale di circa mq.76 (settantasei), confinante nel suo insieme con le particelle 1467, 1007, 890, 1069, 887, 1010 e 886 del foglio 1.	foglio 1, p.lla 1008 centiare 3, frutteto, R.D.L. 82, R.A.L. 19 e la restante porzione a seguito di tipo di frazionamento n.ro 12364 anno 1999 rilasciato il 29 maggio 1999 prot. 810419 che in originale si allega sotto la lettera [REDACTED] al presente atto previa sottoscrizione delle parti oltre che di me Notaio in segno di accettazione con i seguenti dati:
	foglio 1, particella 1468 (ex 889/b - già p.lla 665), centiare 35, R.D.L. 1155 e R.A.L. 273.

A fronte di detto trasferimento e di quello che le germane [REDACTED] operano a favore dei cugini, a titolo di permuta, le aree di pertinenza delle due unità del villino restano così definite:



Ancora successivamente, la sig.ra [REDACTED] cede la propria quota pari ad 1/2 della piena proprietà della porzione di villino sito in Anacapri alla traversa Tuoro n. 6 (piano primo con pertinenza esterna) al sig. [REDACTED], al tempo marito della sig.ra [REDACTED] in separazione dei beni, con atto di compravendita rogato dal notaio Tommaso Gaeta in data 17/04/2000, rep. 27369, trascritto il 20/04/2000 ai nn. 13575/9366.

Nell'atto del notaio Gaeta si legge:

Art.13) La signora \_\_\_\_\_, con ogni garanzia di fatto e di diritto, vende e trasferisce al signor Francesco Organista che in buona fede accetta ed acquista tutti i diritti di cui essa venditrice è titolare pari alla giusta metà indivisa in piena proprietà sulla seguente consistenza immobiliare sita in Anacapri, (NA), località Tuoro, con accesso dalla Traversa Tuoro, 6 e precisamente:

- appartamento al primo piano distinto con il numero interno due, composto da quattro vani ed accessori, con annesso terrazzo a livello ed annesso giardino di pertinenza esclusiva (in parte a livello dell'appartamento ed in parte disposto a livello di piano terra) della superficie complessiva di metri quadrati quattrocentosessanta (mq.460) circa;

confinante nell'insieme con la detta traversa Tuoro, con giardino annesso all'appartamento n.int.1 al piano terra dello stesso villino, con proprietà \_\_\_\_\_ (o aventi causa) e con \_\_\_\_\_

riportato nel Catasto Urbano del Comune di Anacapri alla partita 1001385, foglio 1, particella 367, subalterno 2, 1.2 p.1, cat.47, cl.2, vani 5,5, R.C.L.1.897.500.

Nel 2013 il sig. \_\_\_\_\_, come sopra generalizzato, dona la nuda proprietà della propria quota dell'appartamento in Anacapri censito in C.F. al foglio 1, p.lla 367, sub 2, ai due figli, \_\_\_\_\_ conservando per sé l'usufrutto vitalizio. La donazione avviene per atto del notaio Claudio De Vivo in data 27/09/2013, rep. 249284, trascritto il 15/10/2013 ai nn. 40751/30457. I germani \_\_\_\_\_ divengono, pertanto, proprietari della quota di 1/4 ciascuno della nuda proprietà.

Nell'atto, a riguardo di quanto donato, si legge:

Primo - Con il presente atto e con ogni garanzia di fatto e di diritto, \_\_\_\_\_ per sé riservando l'usufrutto vitalizio, dona - in conto di legittima o per l'eventuale supero da imputarsi sulla disponibile - ai propri figli \_\_\_\_\_, che - in buona fede o per \_\_\_\_\_ la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno - accettano la complessiva quota di 1/2 (un mezzo) in nuda proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Anacapri (NA), località Tuoro avente accesso dalla Traversa Tuoro numero 6, e precisamente:

- appartamento posto al primo piano, distinto con il numero interno 2 (due), composto di quattro vani ed accessori con annesso terrazzo a livello e giardino di pertinenza esclusiva della superficie complessiva di metri quadrati 460 (quattrocentosessanta) in parte a livello dell'appartamento ed in parte disposto a livello del piano terra, il tutto per complessivi vani catastali cinque virgola cinque. \_\_\_\_\_ confinante nell'insieme con traversa Tuoro, giardino annesso all'appartamento int. 1, proprietà \_\_\_\_\_ o aventi causa e Villino Due, salvo altri, e riportato nel Catasto Fabbricati \_\_\_\_\_ in ditta \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno - al foglio 1, p.lla 367, sub. 2,

In fine, in data 12/05/2014, con atto del notaio Claudio De Vivo, rep. 250718, trascritto il 19/05/2014 ai nn. 27184/15148, i gemani [redacted] come sopra generalizzati, conferiscono la complessiva quota di 1/2 della nuda proprietà dell'appartamento al piano primo di traversa Tuoro n. 6, in C.F. foglio 1, p.lla 367, sub 2, alla costituenda società [redacted] di [redacted], con sede in Napoli alla piazza Bovio n. 22.

[redacted] residente	[redacted]
[redacted] codice fiscale	[redacted]
[redacted] nata a [redacted] residente	[redacted]
[redacted]	[redacted]
Dell'identità personale di essi costituiti, cittadini italiani, io notaio sono certo, e gli stessi convengono e stipulano quanto segue:	I soci a completa liberazione dell'intero capitale sociale sottoscritto, dichiarano di conferire, come in effetti conferiscono, per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno la nuda proprietà, la complessiva quota di 1/2 (un mezzo) in nuda proprietà, dell'appartamento sito nel Comune di Anacapri (NA), località Tuoro avente accesso dalla Traversa Tuoro numero 6, meglio descritto in calce al presente atto di diritto valutati in Euro 18.000,00 (dieciotto/100) come risulta dalla perizia redatta dal dott. [redacted] peritalista, nato a [redacted] con studio in Napoli a) [redacted]
Art. 1) - Viene costituita fra i componenti una società in nome collettivo denominata [redacted]	[redacted]
Art. 2) - La sede della società è fissata in [redacted]	[redacted]

La consistenza conferita viene, in particolare, così descritta.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
Quota di 1/2 (un mezzo) in nuda proprietà, dell'appartamento sito nel Comune di Anacapri (NA), località Tuoro avente accesso dalla Traversa Tuoro numero 6, posto al piano primo, distinto con il numero interno 2 (due), composto di complessivi vani catastali cinque virgola cinque. Confinante con traversa Tuoro, giardino annesso all'appartamento int. 1, proprietà Messerman o aventi causa e Villino Due, salvo altri, e riportato nel Catasto Fabbricati - in ditte	folgio 1, n.lia 367, sub. 2, Traversa Tuoro n. 6, piano 1, int. 2, cat. A/7, cl. 2, vani 5,5 - R.C. Euro 979,98.
per 1/4 ciascuno in nuda proprietà,	Al sensi e per gli effetti dell'art. 39, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n.52, si precisa che:
per l'usufrutto di 1/2.	a) i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, si riferiscono all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata presso il competente estato in data 28 febbraio 2000 con variazione n. 4668;
per la quota di 1/2 in piena proprietà - al	b) i conferenti, quali intestatari del diritto immobiliare in oggetto, dichiarano che lo stato di fatto di quanto conferito è conforme ai dati catastali ed alla planimetria, il cui riferimento è stato sopra indicato;
	c) l'intestazione catastale dell'unità immobiliare è conforme alle risultanze dei registri immobiliare.

## FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

### VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- ❖ Non sussistono altre cause o 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 – ex Legge 1089/39);
- ❖ Risultano vincoli legati al carattere paesaggistico dell'area di afferenza dell'immobile, come dell'intero territorio del Comune di Anacapri (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39);
- ❖ 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;
- ❖ Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

### FORMALITÀ E GRAVAMI

#### ISCRIZIONI

- ❖ ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 10/08/2007 - Registro Particolare 19244 Registro Generale 59333, di ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 (capitale 30.520,03 euro – totale 61.040,06 euro), essa da EQUITALIA POLIS SPA in data 30/07/2007, rep. 150218/71, CONTRO [REDACTED], gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà in Anacapri censita in C.F. al foglio 1, p.lla 367, sub 2
- ❖ ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 21/11/2007 - Registro Particolare 38841 Registro Generale 74676, di atto giudiziario - decreto di sequestro preventivo d'urgenza (per un valore di 20.813,04 euro) – emesso dalla Procura della Repubblica in data 16/11/2007, rep. 23064/2003, CONTRO [REDACTED], gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà in Anacapri censita in C.F. al foglio 1, p.lla 367, sub 2.  
A margine di detta formalità risulta l'annotazione inerente il dissequestro: Annotazione n. 4489 del 06/09/2013
- ❖ ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 03/04/2014 - Registro Particolare 1161 Registro Generale 21064, di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (capitale 824.682,95 – totale 1.245.000,00 euro) emesso dal Tribunale di Napoli in data 23/12/2013, rep. 8617, a FAVORE di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA, con sede in Firenze, e CONTRO [REDACTED] gravante, *tra altro*, sulla quota di 1/2 della piena proprietà del bene in Anacapri censito in C.F. al foglio 1, p.lla 367, sub 2.



- ❖ ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del Registro Particolare 6987 Registro Generale 49007, di ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento emesso dall'AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE in data 30/10/2008, rep. 4959/7118 (capitale 2.343.628,70 euro – totale 4.687.257,40 euro), CONTRO [REDACTED], gravante sulla proprietà in Anacapri censita in C.F. al foglio 1, p.lla 367, sub 2.

### **TRASCRIZIONI**

- ❖ TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 13/04/2017 - Registro Particolare 13527 Registro Generale 17195, di domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione - emessa dal Tribunale di Torre Annunziata in data 22/07/2016, rep. 29848, a FAVORE di BANCA DI CREDITO POPOLARE SCPA, con sede in torre del Greco, e CONTRO [REDACTED], gravante sulla proprietà in Anacapri censita in C.F. al foglio 1, p.lla 367, sub 2.

Nel quadro D della relativa nota si legge:

COL TITOLO ALLEGATO SI TRASCRIVE DOMANDA GIUDIZIALE RIVOLTA AL TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA AD OGGETTO DI SENTI COS PROVVEDERE: 1) IN VIA PRINCIPALE, ACCERTARE LA SIMULAZIONE ASSOLUTA DELL'ATTO PER NOTAIO CLAUDIO DE VIVO, REP. 249284 E RACC. 26956, DEL 27 SETTEMBRE 2013, E PER L'EFFETTO DICHIARARNE LA NULLIT. 2) SEMPRE IN VIA PRINCIPALE, ACCERTARE E DICHIARARE CHE L'ATTO PER NOTAIO CLAUDIO DE VIVO, REP. 249284 E RACC. 26956, DEL 27 SETTEMBRE 2013, NULLO PER ASSENZA O ILLECIT DELLA CAUSA. 3) IN VIA GRADATA, ACCERTARE E DICHIARARE LA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI CUI ALL'ART. 2901 C.C., E PER L'EFFETTO REVOCARE E DICHIARARE INEFFICACE L'ATTO PER NOTAIO CLAUDIO DE VIVO, REP. 249284 E RACC. 26956, DEL 27 SETTEMBRE 2013. 4) IN OGNI CASO, ORDINARE AL COMPETENTE DIRIGENTE DELL'UFFICIO DEL TERRITORIO RR.II DI TRASCRIVERE L'EMANANDA SENTENZA CON ESONERO DA OGNI E QUALSIASI SUA RESPONSABILIT.

- ❖ TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 12/08/2022 - Registro Particolare 32668 Registro Generale 42633, di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli del 02/07/2022, rep. 14540, a FAVORE di SIENA NPL [REDACTED] gravante sui beni di cui in premessa per le quote e i diritti ivi richiamati.

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;
- ❖ Come da allegata comunicazione dell'amministrazione del Parco Sylvania, non risulta la presenza di un regolamento di condominio;
- ❖ La quota ordinaria annuale per le spese di gestione delle aree comuni del Parco è pari a circa 350,00 euro;
- ❖ Non risultano spese straordinarie approvate;
- ❖ Come da allegato prospetto dell'amministrazione condominiale del Parco Sylvania, si rileva una morosità relativa gli ultimi due anni, tra quote ordinarie e straordinarie, pari a circa 660,00 euro.



## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

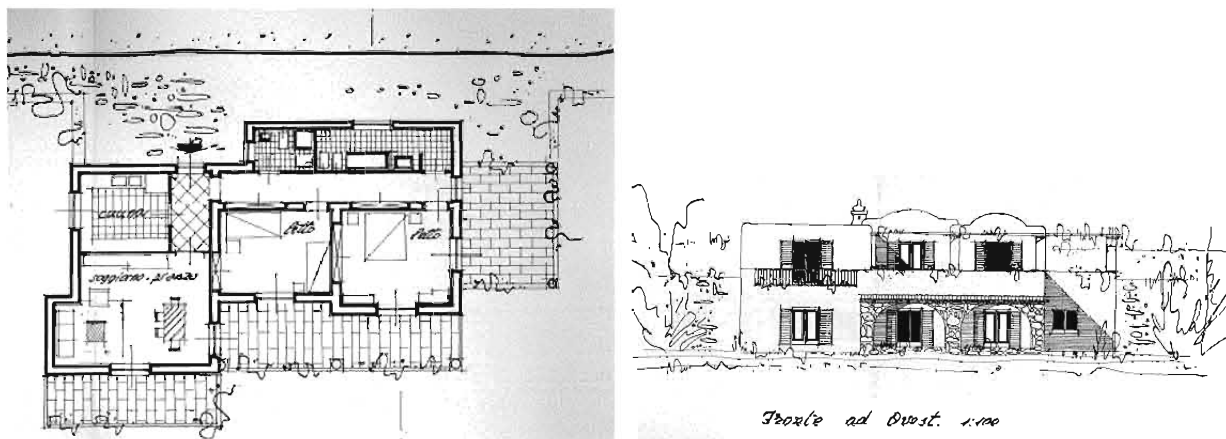
- ❖ Il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà della debitrice non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà;
- ❖ Il fabbricato cui afferisce il bene non è edificato su suolo demaniale.





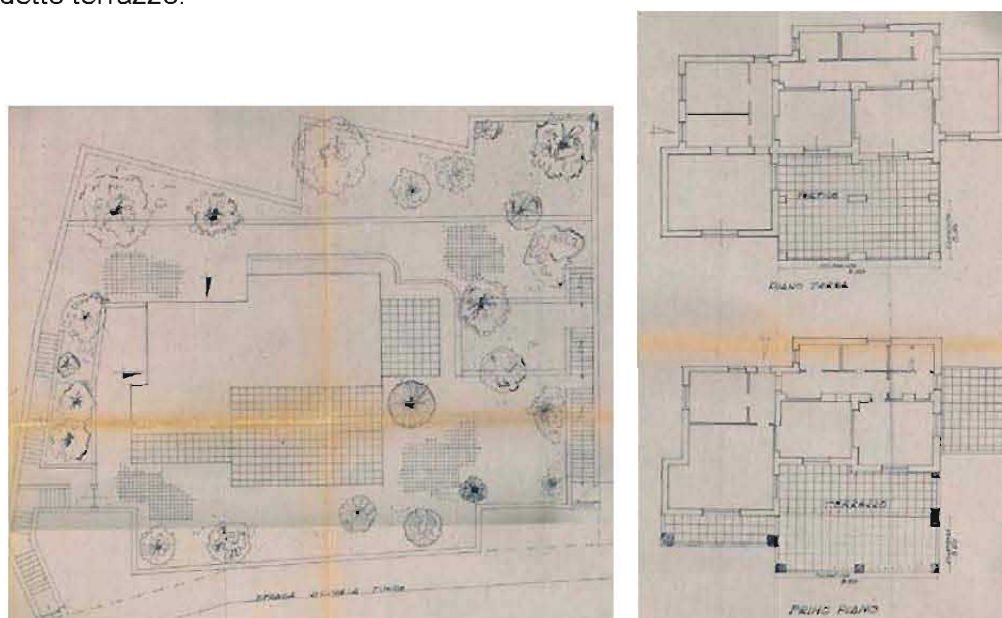
## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio, composto da villini mono e bi-familiari, sito in Anacapri alla traversa Tuoro, denominato Parco Silvania, è stato edificato in virtù di una prima licenza edilizia, la n. 612, rilasciata dal Sindaco del comune di Anacapri alla società in data 22/10/1966. La detta licenza, in particolare, riguardava la costruzione di cinque villini, di cui quello oggetto di interesse, composto da due piani e un'area esterna pertinenziale, denominato villino n. 1. Rispetto a detto titolo, il villino in sé risulta conforme, a meno di piccole variazioni di distribuzione interna e della dimensione del patio del piano terra e, dunque, del soprastante terrazzo a livello del piano primo. L'area esterna non viene ben raffigurata.



Planimetria del piano primo e fronte principale del villino n. 1, come rappresentati nei grafici della Licenza n. 612 del 1966

Nel 1980 il villino viene alienato alla famiglia [redacted] (in particolare, la consistenza staggita alla società rappresentata dal sig. [redacted] padre dell'esecutata). Nel 1985, usufruendo dell'opportunità offerta dalla legge 47/85, la società, nella persona del suo amministratore, presenta istanza di condono per sanare l'ampliamento del terrazzo a livello posto anteriormente all'abitazione. Trattasi della domanda assunta al protocollo del comune di Anacapri con n. 8642 in data 09/12/1985. Istanza duale viene presentata dalla proprietà dell'unità al piano terra, al fine di sanare l'ampliamento del patio/porticato al cui estradosso insiste il detto terrazzo.



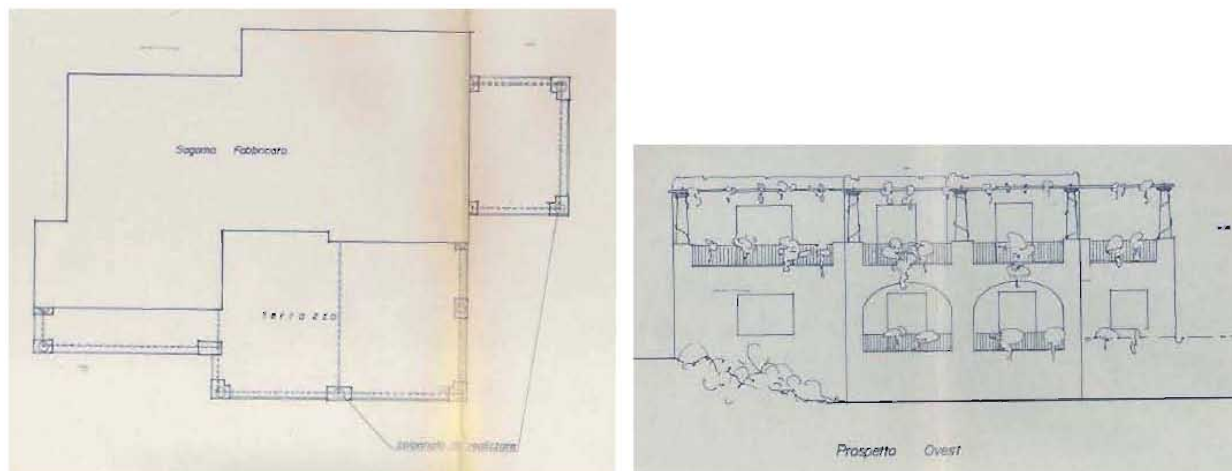
Planimetrie tratte dai grafici dell'istanza di condono legge 47/85 n. 8642 del 1985



Allo stato, l'istanza di condono prot. 8642, presentata dalla per il piano primo, ancorché integrata nel 2011 con la modulistica contenente le autocertificazioni di cui al DPR 445/2000, non ha subito istruttoria definitiva, risultando, di fatto, sospesa e non definitiva. Diversamente, il condono del sottostante patio (prot. 8641 del 09/12/1985) è stato recentemente rilasciato agli attuali proprietari dell'unità del piano terra (Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria n. 47 del 25/07/2022). Rispetto ai contenuti della detta istanza prot. 8642/85, lo stato dell'unità abitativa è assolutamente conforme (tanto dal punto di vista planovolumetrico quanto distributivo) ma non lo sono pienamente le pertinenze esterne, sia l'area circostante che il terrazzo oggetto del condono in quanto presso lo stesso, successivamente alla presentazione dell'istanza, è stato realizzato un colonnato (in vero, anche se con esiti non definiti, tanto l'area esterna che il colonnato del terrazzo saranno oggetto di successive pratiche).

Nel 1987 viene autorizzato, su esplicita istanza motivata da ragioni di sicurezza, il rifacimento del muro di contenimento a confine con la traversa Tuoro (in adiacenza al cancello di ingresso alla proprietà). Trattasi della pratica n. 396/i, prot. 4841 del 20/05/1987.

Nel 1995, sebbene il condono per l'ampliamento del terrazzo anteriore non fosse stato ancora rilasciato, viene presentata una istanza di autorizzazione edilizia finalizzata alla realizzazione di un colonnato perimetrale tanto presso detto terrazzo quanto presso quello laterale. Trattasi della pratica n. 2307, presentata in data 07/06/1995 e assunta al n. di protocollo 7874. A fronte di detta istanza, non viene rilasciata alcuna autorizzazione ma il colonnato, anche solo presso il terrazzo principale e anteriore, viene comunque realizzato.



*Grafici relativi alla sistemazione a farsi, tratti dalla pratica n. 2307 del 1995*

Nel 1998 viene comunicata l'esecuzione di lavori di manutenzione al terrazzo a livello (sostituzione dei correnti con impermeabilizzazione perimetrale e rifacimento dell'intonaco, per una fascia di circa 50, presso il sottostante colonnato). Trattasi della pratica n. 4520/i, prot. 7398 del 03/06/1998.

Nel 2000, a firma tanto dell'esecutata (per la proprietà al piano primo, int. 2) quanto della allora proprietà dell'unità al piano terra del villino, int. 1, viene presentata una comunicazione per l'esecuzione di lavori, definiti di manutenzione ordinaria, volti in realtà a creare un frazionamento dell'area esterna al fine di definire, e separare nettamente, le pertinenze esterne di entrambe le unità, rendendole così totalmente indipendenti. Trattasi della pratica n. 5183/i, prot. 6518 del 08/05/2000. In vero, le attività svolte con detta pratica non si configuravano come attività di manutenzione ordinaria e non potevano essere svolte, vista la finalità, con una mera comunicazione. Va, nel contempo, segnalato che non risultano, a riguardo, eccezioni del competente ufficio tecnico comunale. Si riporta, seguito, un estratto dai documenti della pratica.

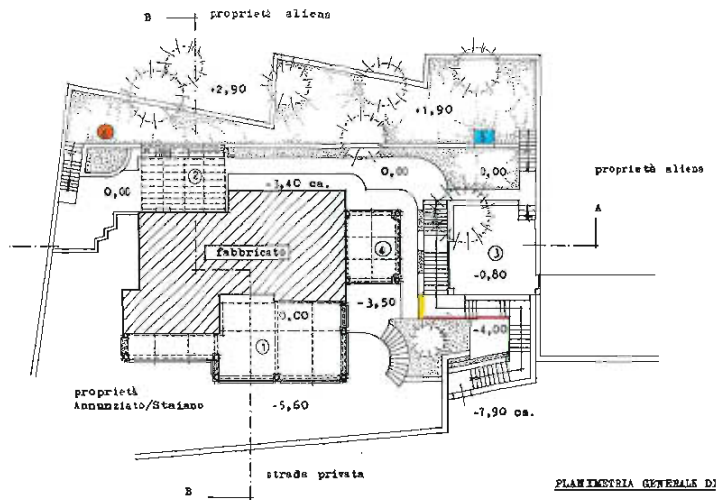


**ESECUZIONE INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

- 1) INSTALLAZIONE DI UNA RINGHIERA IN FERRO BATTUTO, DELL'ALTEZZA DI CIRCA MT. 1,00-1,20, LUNGO IL PRIMO TRATTO DELLA SCALA DI ACCESSO DI PERTINENZA ESCLUSIVA DELL'APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO; E DELL'ALTEZZA DI CIRCA MT. 1,60-1,80, PER L'ALTRO TRATTO IN PIANO, FINO A RAGGIUNGERE LA QUOTA DI CALPESTIO DI PERTINENZA ESCLUSIVA DELL'APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERRA.
- 2) CHIUSURA DEL VARCO DI ACCESSO ALL'APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERRA, CHE ATTUALMENTE DELIMITA IL CONFINE FRA IL BALLATOIO DI PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO E LA SCALA CHE ACCDE SEMPRE AL PIANO PRIMO, MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UN MURETTO IN LINEA CON QUELLO GIÀ ESISTENTE SUL LATO 'SX' DELLA SCALA, DELLA STESSA ALTEZZA E DELLA STESSA TIPOLOGIA.
- 3) INSTALLAZIONE DI UN NUOVO SERBATOIO DI G.P.I. NELL'AMBITO DELLA PROPRIETÀ SITUATA AL PIANO PRIMO, IN SOSTITUZIONE DI QUELLO GIÀ ESISTENTE.

**LEGENDA GRAFICA - RAPPRESENTAZIONE DISEGNO 1/200**

- 1) ringhiera in ferro dell'altezza di circa mt. 1,00-1,20;
- 2) ringhiera in ferro dell'altezza di circa mt. 1,60-1,80;
- 3) varco di accesso da chiudere;
- 4) serbatoio di g.p.i. da eliminare.
- 5) nuovo serbatoio di g.p.i.



Sempre nel 2000, precisamente in data 07/06/2000, con prot. 8147, viene presentata un'altra comunicazione per lavori di manutenzione ordinaria aventi ad oggetto il rifacimento di pavimentazione ed impermeabilizzazione del terrazzo laterale dell'unità nonché attività manutentive interne (rifacimento della pavimentazione e ritinteggiatura degli ambienti). Trattasi della pratica n. 5217.

Tra il 1999 e il 2000, risultano accertamenti operati dalla Polizia Municipale per la realizzazione di abusi presso le aree esterne della proprietà. In particolare, viene accertata prima la pavimentazione di un'originaria area a giardino e successivamente la realizzazione di una tettoia/pergolato presso il piazzale posteriore, a margine dell'accesso all'unità abitativa.

Ancora nel 2000, al fine di sanare l'assetto delle aree esterne eseguito, di fatto, in maniera abusiva (in particolare, senza autorizzazione ambientale), l'esecutata presenta istanza di autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 10 della legge 47/85. Trattasi della pratica n. 2993, prot. 6520 del 08/05/2000. La richiesta ha ad oggetto sia opere già realizzate che opere a farsi. In particolare, essa riguarda:

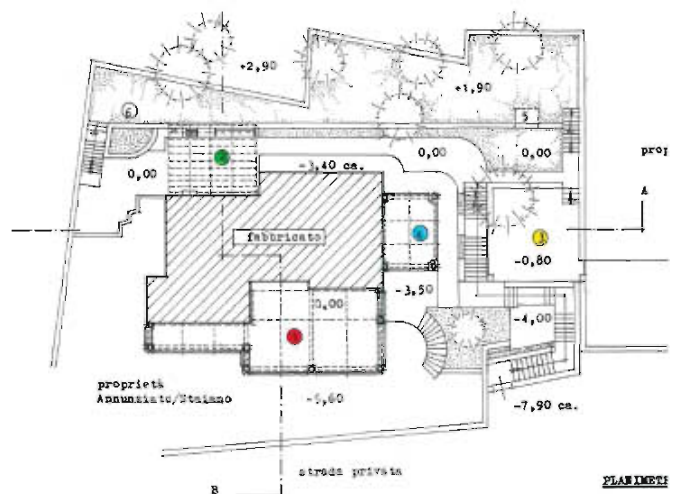
**RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA LEGGE 28.02.1986 N. 47 PER LA ESECUZIONE DEI SOTTOELENCATI INTERVENTI EDILIZI:**

- 1) SISTEMAZIONE DEL TERRAZZO SITUATO SUL LATO "OVEST" DELL'APPARTAMENTO, MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI SEI COLONNE ORNAMENTALI CON SOPRSTANTE PERGOLATO IN LEGNO
- 2) REALIZZAZIONE DI UN PERGOLATO IN FERRO SU PORZIONE DELL'AREA CORTILIZIA SITUATA SUL LATO 'EST' DELL'APPARTAMENTO, IN SOSTITUZIONE DI UN PREESISTENTE PERGOLATO IN FERRO FATISCENTE
- 3) PAVIMENTAZIONE DI UN TERRAZZAMENTO PREESISTENTE, POSTO A QUOTA -0,80, SUL LATO 'SUD' DELLA PROPRIETÀ.

**RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA PER LA SISTEMAZIONE DEL TERRAZZO SITUATO SUL LATO "SUD" DELL'APPARTAMENTO, MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI DUE COLONNE ORNAMENTALI CON SOPRSTANTE PERGOLATO IN LEGNO.**

**INTERVENTI EDILIZI CONFORMI AL P.R.G. E AL P.T.P. VIGENTI**

- LEGENDA GRAFICA - RAPPRESENTAZIONE 1/200 E 1/100**
- (1) colonnato con soprastante pergolato in legno realizzato;
  - (2) pergolato in ferro realizzato;
  - (3) terrazzamento preesistente pavimentato con piastrelle di cotto;
  - (4) colonnato con soprastante pergolato in legno - da realizzare



La pratica viene integrata nel 2005, su richiesta della competente commissione edilizia integrata, e nel 2006 viene espresso parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione in

sanatoria a fronte del pagamento di una indennità risarcitoria per opere edilizie realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica (purché conformi allo strumento edilizio comunale) pari a 1.032,92 euro. Il tutto anche se, al tempo, non risultava ancora rilasciato il condono relativo all'ampliamento del terrazzo principale. Nel fascicolo d'ufficio della detta pratica non risulta alcun riscontro sull'avvenuto pagamento della sanzione e, dunque, sul rilascio definitivo dell'autorizzazione. Si conclude che i lamentati abusi risultano ancora tali.

Riguardo alle opere in oggetto, va evidenziato, però, che il pergolato insistente sul colonnato del terrazzo principale è stato rimosso e che il colonnato presso il terrazzo laterale non è stato mai realizzato. Resta in essere la pavimentazione del terrazzamento laterale a margine del percorso di salita alla proprietà e la tettoia/pergolato posteriore a margine dell'area di ingresso alla stessa proprietà.

Infine, per completare l'exkursus sui titoli edilizi riscontrati alla scrivente dal competente ufficio tecnico comunale a riguardo della proprietà, si rileva che in data 29/09/2015 è stata presentata una CIL per interventi di edilizia libera avente ad oggetto opere di pavimentazione e finiture di spazi esterni, non ben definiti. Trattasi della pratica n. 49/2015.

Orbene, a fronte di tutto quanto sopra, può stabilirsi che l'assetto planovolumetrico dell'abitazione è regolare in quanto conforme ai titoli edilizi originari mentre altrettanto non può concludersi per la sistemazione esterna di pertinenza dell'unità. Restano, infatti, prive di piena regolarità:

- ❖ l'ampliamento del terrazzo principale oggetto di condono e il relativo colonnato;
- ❖ la pavimentazione del terrazzamento laterale;
- ❖ la tettoia /pergolato sul retro.

A giudizio della scrivente, inoltre, vi sono ragionevoli dubbi anche sulle modalità di dichiarazione ed esecuzione delle opere di separazione delle aree esterne delle due proprietà del villino, ancorché nessuna osservazione è stata mai mossa a riguardo, negli anni, dal competente organo tecnico comunale.

Il futuro acquirente dovrà, in via prioritaria, dare impulso alla pratica di condono; impulso che potrebbe riguardare anche un aggiornamento degli oneri e delle sanzioni da corrispondere (di cui però l'ufficio tecnico non fornisce riscontro). A riguardo di detta pratica, può osservarsi che, da un lato, potrebbe risultare elemento positivo ai fini della buona definizione il rilascio del titolo in sanatoria del sottostante porticato ma, dall'altro, non possono escludersi eventuali eccezioni dovute alla intercorsa modifica dei luoghi per la realizzazione del colonnato.

Per quanto attiene agli elementi esterni, atteso che la procedura all'uopo promossa nel 2000, pratica n. 2993, può ritenersi ormai priva di efficacia, l'aggiudicatario dovrà presentare idonea pratica per l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria, previo pagamento della opportuna sanzione.

Il tutto salvo diversa determinazione del competente ufficio tecnico comunale che potrebbe disporre diversamente (nella peggiore delle ipotesi, un ripristino degli elementi esterni: colonnato, pergolato e quota-parte della pavimentazione).

Tanto premesso, di tutte le suddette circostanze, di cui dovrà darsi evidenza nell'avviso di vendita per rendere ben edotto il possibile futuro acquirente, si terrà conto nella determinazione del valore del bene da porre a base d'asta nella misura in cui allo stesso sarà applicato un coefficiente correttivo che traduca la criticità urbanistica riscontrata.

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



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

- Non si rinviene la presenza di un *attestato di prestazione energetica* dell'unità (APE); si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità dei beni, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a 400,00 euro;
- Non si rinvergono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità;
- Non si rinviene alcuna *licenza di abitabilità/agibilità* dell'unità.



## STIMA DEI BENI

### CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati si procederà mediante *procedimento diretto sintetico-comparativo*.

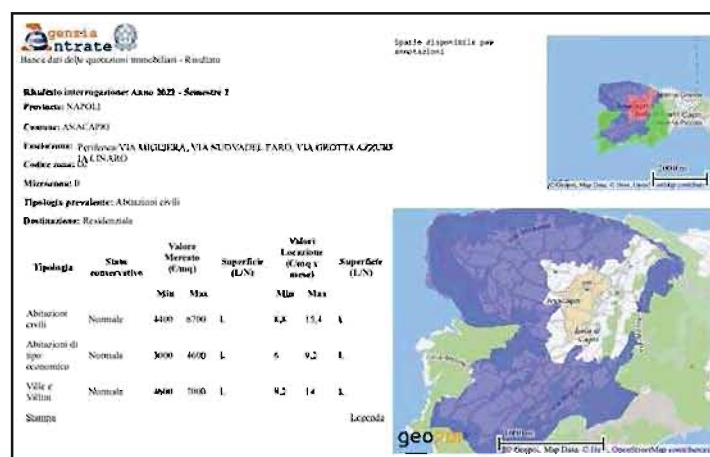
I beni verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche dei beni del lotto.

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 il sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) che raggruppa 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 al I semestre 2022): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia codificata come D2 del Comune di Anacapri in cui ricade il compendio immobiliare in oggetto. Per le abitazioni civili, in stato conservativo "normale", il valore unitario medio risulta pari a 5.550 €/mq; per le ville e i villini pari a 5.800,00 €/mq.



- ❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati al febbraio 2023): sono stati considerati i valori riferiti alle abitazioni in stabili di prima fascia per la medesima zona di cui sopra del Comune di Anacapri in cui ricade il compendio in oggetto. Il valore medio di mercato per tale tipologia di beni risulta pari a circa 5.800,00 €/mq.
- ❖ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati al febbraio 2023): tali portali raggruppano alcuni "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell'area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili ad uso abitazione attualmente sul mercato si attestano su un valore medio unitario decisamente più alto,

arrivando, in contesti simili a quello in oggetto, anche ad oscillare tra 8.000,00 – 11.000,00 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) dei beni, si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario di partenza corrispondente a quello medio desumibile da tutte le quotazioni sopra riportate, pari a circa 7.500,00 €/mq; il detto valore, considerando le caratteristiche intrinseche legate all'esposizione, al livello di piano, alla eccezionale panoramicità e alla natura delle pertinenze, potrebbe anche essere innalzato ma, di contro, lo stato di manutenzione e conservazione, nonché il livello attuale delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, suggeriscono di non effettuare detto aumento. Tanto premesso, può concludersi che **per il compendio oggetto di valutazione possa essere ragionevolmente assunto un valore unitario pari a 7.500,00 €/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
Consistenza staggita	200,00 mq	7.500,00 €/mq	1.500.000,00 €

## 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
<i>Stato di manutenzione/conservazione</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto dello stato conservativo dell'unità
<i>Regolarità edilizia</i>	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità, si applica un coefficiente correttivo stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 2% del valore di mercato sopra calcolato
<i>Stato di possesso</i>	Non comporta detrazione/correzione	L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutata e dei comproprietari
<i>Vincoli e oneri giuridici</i>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<i>Modifiche catastali</i>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<i>Assenza di garanzia per vizi</i>	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
<b>Altro</b>	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):

<b>Identificativo</b>	<b>Valore di mercato stimato</b>	<b>Valore di mercato corretto</b>
Unità staggita (appartamento con pertinenze - C.F. foglio 1, p.lla 367, sub 2)	1.500.000,00 €	1.395.000,00 €
<b>Valore di mercato della piena proprietà</b>		<b>1.395.000,00 €</b>
<b>Valore della quota pignorata (1/2 della piena proprietà)</b>		<b>697.500,00 €</b>

## **OSSERVAZIONI SULLA DIVISIBILITÀ**

Attesa la natura, le caratteristiche e le dimensioni del manufatto, nonché l'assetto urbanistico di alcuni elementi dello stesso, non si ravvisano condizioni per una comoda divisibilità.





Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 22/03/2023

L'Esperto

*ing. Alba De Pascale*



## ELENCO ALLEGATI LOTTO 1

---

### *Documentazione catastale*

- ALL. 01 – Visura storica, planimetria ed estratto di mappa relativi all'unità in C.F. foglio 12, p.IIa 878, sub 9

### *Planimetrie dello stato attuale dei luoghi*

- ALL. 02 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi

### *Documentazione relativa allo stato di occupazione*

- ALL. 03 – Contratto di locazione

### *Documentazione relativa alle provenienze*

- ALL. 04 – Atto di compravendita rogato dal notaio Enrico Licenziati in data 13/02/1989, rep. 10264

### *Documentazione relativa alle formalità*

- ALL. 05 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

### *Documentazione relativa alla regolarità edilizia*

- ALL. 06 – Estratto del fascicolo relativo alla Licenza 70/5136 del 1968
- ALL. 07 – Planimetria di raffronto tra stato attuale dei luoghi e stato assentito

### *Documentazione relativa agli oneri condominiali*

- ALL. 08 – Comunicazione dell'amministrazione di condominio del Parco dei Cedri
- ALL. 09 – Regolamento di condominio e tabelle millesimali
- ALL. 10 – Documentazione contabile

### *Documentazione fotografica*

- ALL. 11 – Documentazione fotografica

### *Certificati*

- ALL. 12 – Estratto di matrimonio dell'esecutata



## ELENCO ALLEGATI LOTTO 2

---

### *Documentazione catastale*

- ALL. 13 – Visura storica, planimetria ed estratto di mappa relativi all'unità in C.F. foglio 1, p.IIa 367, sub 2

### *Planimetrie dello stato attuale dei luoghi*

- ALL. 14 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi

### *Documentazione relativa alle provenienze*

- ALL. 15 – Atto di assegnazione a socio rogato dal notaio Enrico Licenziati in data 16/12/1985, rep. 81314
- ALL. 16 – Atto di permuta rogato dal notaio Nicola Capuano in data 11/06/1999, rep. 93379
- ALL. 17 – Atto di compravendita rogato dal notaio Tommaso Gaeta in data 17/04/2000, rep. 27369
- ALL. 18 – Atto di atto rogato dal notaio Claudio De Vivo in data 27/09/2013, rep. 249284
- ALL. 19 – Atto di costituzione di società rogato dal notaio Claudio De Vivo in data 12/05/2014, rep. 250718

### *Documentazione relativa alle formalità*

- ALL. 20 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

### *Documentazione relativa alla regolarità edilizia*

- ALL. 21 – Estratto del fascicolo relativo alla Licenza n. 612 del 1966
- ALL. 22 – Estratto del fascicolo relativo alla Istanza di condono legge 47/85, pratica n. 8642 del 1985
- ALL. 23 – Estratto del fascicolo relativo alla Istanza di rilascio di autorizzazione edilizia, pratica n. 2307 del 1995
- ALL. 24 – Estratto del fascicolo relativo alla Comunicazione per l'esecuzione di lavori di manutenzione, pratica n. 5183 del 2000
- ALL. 25 – Estratto del fascicolo per accertamenti, tra il 1999 e il 2000, di abusi presso le aree esterne



- **ALL. 26 – Estratto del fascicolo relativo alla istanza di autorizzazione edilizia in sanatoria, pratica n. 2993 del 2000**
- ***Documentazione relativa agli oneri condominiali***
- **ALL. 27 – Comunicazione dell'amministrazione di condominio del Parco Sylvania**  
***Documentazione fotografica***
- **ALL. 28 – Documentazione fotografica**  
***Certificati***
- **ALL. 29 – Estratto di matrimonio dell'esecutata (vedi allegato n. 12)**

