
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. 580/2019 – MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**



Giudice per le Esecuzioni: **III.mo Dott. Enrico Ardituro**

Custode giudiziario: **Avv. Giorgia Viola**

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

PERIZIA IMMOBILIARE

SOMMARIO

INCARICO.....	4
IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE DEI BENI.....	4
LOTTO 1.....	6
Identificazione.....	6
Titolarità', diritti reali e regime patrimoniale.....	6
Confini.....	6
Dati Catastali.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche).....	8
Consistenza.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità, Vincoli e Oneri.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Criteri di stima.....	15
Superfici convenzionali.....	15
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato.....	15
Adeguamenti e correzioni.....	16
Determinazione del valore a base d'asta.....	17
LOTTO 2.....	18
Identificazione.....	18
Titolarità', diritti reali e regime patrimoniale.....	18
Confini.....	18
Dati Catastali.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche).....	22
Consistenza.....	25
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità, Vincoli e Oneri.....	27
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Criteri di stima.....	30

Superfici convenzionali	31
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	31
Adeguamenti e correzioni	32
Determinazione del valore a base d’asta	34
LOTTO 3	35
Identificazione	35
Titolarità', diritti reali e regime patrimoniale	35
Confini	35
Dati Catastali	35
Servitù, censo, livello, usi civici	37
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	37
Consistenza	41
Stato di occupazione	41
Provenienze Ventennali	41
Formalità, Vincoli e Oneri	43
Normativa urbanistica	45
Regolarità edilizia	45
Vincoli od oneri condominiali	53
Criteri di stima	53
Superfici convenzionali	53
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	54
Adeguamenti e correzioni	54
Determinazione del valore a base d’asta	55
SCHEMA RIASSUNTIVO	57
ELENCO ALLEGATI	58

INCARICO

La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 - Napoli (NA), e-mail alba.depascale@gmail.com, PEC alba.depascale@ordingsa.it, Tel. 3391154166, veniva nominata, con provvedimento del 19/02/2020, Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE DEI BENI

I beni oggetto del pignoramento, e dunque della presente, risultano così identificati:

Identificazione dei beni

Beni in Napoli alla via del Parco Margherita n. 24

Bene 1 – Unità abitativa al piano quinto del fabbricato F5 costituente, unitamente ad altri, il complesso edilizio denominato P.co Russo-Scarano e sito in Napoli alla via del Parco Margherita n. 24; censita in C.F. alla sez. CHI, foglio 15, p.lla 422, sub 16, cat. A2.

Bene 2 – Unità abitativa al piano quinto del fabbricato F5 costituente, unitamente ad altri, il complesso edilizio denominato P.co Russo-Scarano e sito in Napoli alla via del Parco Margherita n. 24; censita in C.F. alla sez. CHI, foglio 15, p.lla 422, sub 15, cat. A2.

Bene 3 – Stallo auto allocato in una più ampia autorimessa al piano terra del fabbricato F5 costituente, unitamente ad altri, il complesso edilizio denominato P.co Russo-Scarano e sito in Napoli alla via del Parco Margherita n. 24; censito in C.F. alla sez. CHI, foglio 15, p.lla 422, sub 20, cat. C6

Beni in Anacapri (Na) alla via Boffe n. 61

Bene 4 – Unità abitativa su più livelli sita in Anacapri (Na) alla via Boffe n. 61; censita in C.F. al foglio 6, p.lla 306, sub 24, cat. A2

Titolarità e Diritti reali

Il **bene 1** appartiene, per una quota pari a **1/1 della piena proprietà**, al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] attualmente residente all'estero.

I **beni 2, 3, 4** appartengono, per una quota pari a **1/1 della piena proprietà**, alla sig.ra [REDACTED] residente in Napoli alla via del Parco Margherita n. 24 presso il bene 2.

Formazione dei lotti

Attesa la natura, la destinazione, la collocazione e la proprietà dei beni staggiti si stabilisce di accorpare appartamento e posto auto (beni 2 e 3) di proprietà della [REDACTED] in un unico lotto e di trattare separatamente le restanti unità. Tanto premesso, si definisce la formazione di **tre lotti**, così identificati e descritti:

LOTTO 1

Bene 1 – Piena proprietà di una unità abitativa composta da ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere, due bagni e annessi balconi, posta al piano quinto del fabbricato F5 costituente, unitamente ad altri, il complesso edilizio denominato P.co Russo-Scarano, sito in Napoli alla via del Parco Margherita n. 24; l'unità risulta censita in C.F. alla sez. CHI, foglio 15, p.lla 422, sub 16, cat. A2.

LOTTO 2

Beni 2 e 3 – Piena proprietà di una unità abitativa composta da ampia zona giorno, cucina abitabile, disimpegno, due camere, tre bagni e annessi balconi, posta al piano quinto del fabbricato F5 costituente, unitamente ad altri, il complesso edilizio denominato P.co Russo-Scarano, sito in Napoli alla via del Parco Margherita n. 24; inclusa un'area di stallo auto di circa 15 mq, attualmente soppalcata e posta in una autorimessa coperta al piano terra del medesimo fabbricato; l'unità abitativa risulta censita in C.F. alla sez. CHI, foglio 15, p.lla 422, sub 15, cat. A2; lo stallo auto in C.F. alla sez. CHI, foglio 15, p.lla 422, sub 20, cat. C6.

LOTTO 3

Bene 4 – Piena proprietà di una unità abitativa composta da un nucleo principale su più livelli, e derivante dall'interconnessione di diversi volumi che si sviluppano intorno ad una corte centrale, nonché da una dependance con accesso dalla suddetta corte; l'unità è sita in Anacapri (Na) alla via Boffe n. 61 ed è censita in C.F. al foglio 6, p.lla 306, sub 24, cat. A2.

TANTO PREMESSO, DI SEGUITO, SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE, CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATO.

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE

Piena proprietà di una unità abitativa composta da ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere, due bagni e annessi balconi, posta al piano quinto del fabbricato F5 costituente, unitamente ad altri, il complesso edilizio denominato P.co Russo-Scarano, sito in Napoli alla via del Parco Margherita n. 24; l'unità risulta censita in C.F. alla sez. CHI, foglio 15, p.lla 422, sub 16, cat. A2.

TITOLARITÀ', DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

Il bene di cui al presente lotto (*Bene 1*) appartiene, per 1/1 della piena proprietà, al sig. [REDACTED]. Il sig. [REDACTED] aveva contratto un primo matrimonio nel 1994, in regime di separazione legale dei beni; con sentenza n. 2615/07 del Tribunale di Napoli, in data 02/03/2007, era stato poi dichiarato lo scioglimento del matrimonio, come da allegato estratto di matrimonio. All'epoca dell'acquisizione del bene (2008) egli era, dunque, di stato civile libero. Lo stesso si è successivamente rispostato, in data 04/08/2018, [REDACTED].

Al sig. [REDACTED] la quota pari a 1/1 della piena proprietà del bene è pervenuta in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Diomede Falconio in data 28/10/2008, rep. 6060/3121, trascritto a Napoli 1 il 10/11/2008 ai nn. 43419/28982.

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

CONFINI

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

Area cortilizia condominiale, pianerottolo e cassa scala condominiali, proprietà [REDACTED] (p.lla 422, sub 15).

DATI CATASTALI

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

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	15	422	16	II		A/2	6	6,5 vani	Totale: 140 m ² Totale escluse aree scoperte** : 135 m ²	Euro 1.812,76	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA DEL PARCO MARGHERITA n. 24 piano: 5 interno: 15 scala: U:												
effettuata con prot. n. NA0699030/2006 del 14/11/06												
Notifica								Partita	-	Mod.58	-	

Osservazioni generali

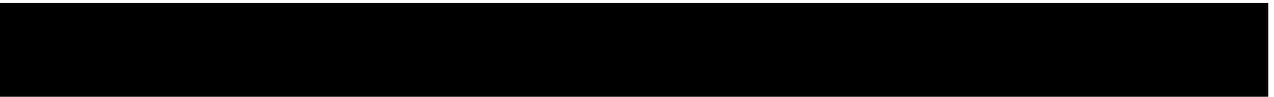
- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- Lo stato attuale dei luoghi non è pienamente conforme alla planimetria catastale attualmente in atti (risalente al 1962) a causa di difformità di distribuzione interna; si rilevano, inoltre, due errori di rappresentazione grafica. Il primo dovuto alla circostanza

- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
C.F. del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 15, p.lla 422, sub 16, cat. A2, cl 4, consistenza 6,5 vani, rendita 1.326,00 euro – 2.567.500 lire, Via del Parco Regina Margherita n. 24, piano 5 interno 15 scala U; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:
C.F. del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 15, p.lla 422, sub 16, cat. A2, cl 4, consistenza 6,5 vani, rendita 4.888 lire, Via del Parco Regina Margherita n. 24, piano 5 interno 15 scala U; Impianto meccanografico del 30/06/1987

Alla costituzione, come ancora ben visibile sulle stesse, originarie, schede catastali, la p.lla del fabbricato era la 354 poi divenuta l'attuale 422.

Intestazioni

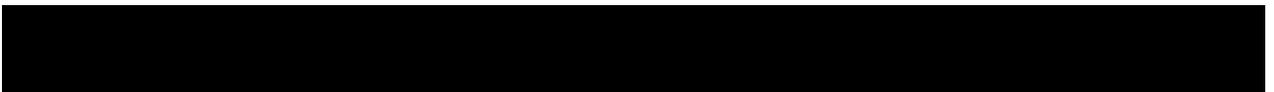
- Dati dell'unità immobiliare dal 28/10/2008:



- Dati dell'unità immobiliare dal 06/08/2008:



- Dati dell'unità immobiliare dal 30/06/1987:



- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

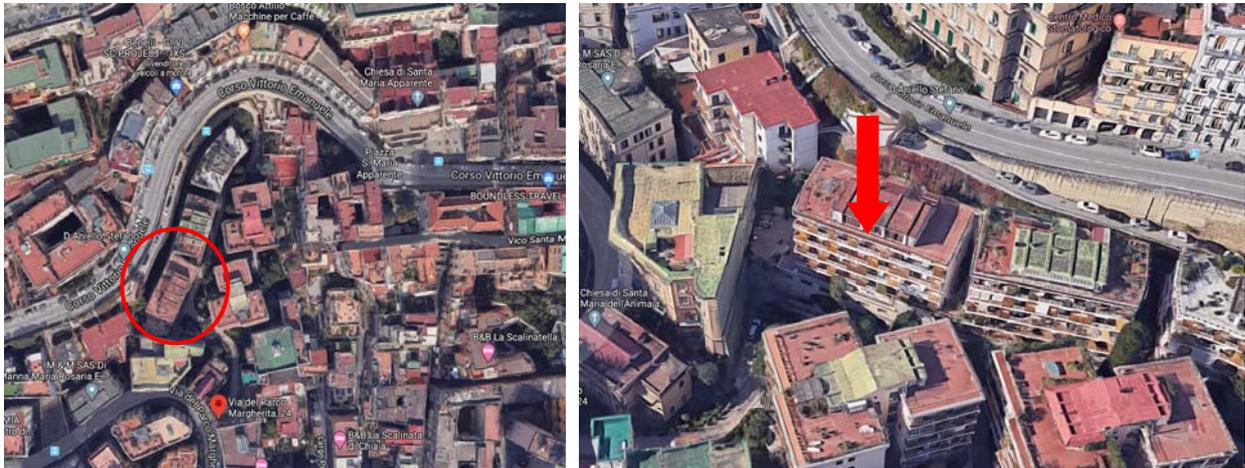
I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà. Il fabbricato cui afferiscono i beni non è edificato su suolo demaniale.

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

Il bene oggetto del presente lotto afferisce al fabbricato F5 che, unitamente ad altri, costituisce un complesso immobiliare denominato P.co Russo-Scarano e sito in Napoli alla via del Parco Margherita n. 24, con secondo accesso da Corso Vittorio Emanuele n. 634.

Dal civico n. 24 di Parco Margherita si accede ad un viale privato che disimpegna i cinque fabbricati che compongono il parco Russo-Scarano. Il fabbricato F5, in particolare, è il primo sulla sinistra. Esso ha una conformazione planimetrica a base pressoché rettangolare ed è composto da un basamento che contiene piano terra, entro cui è allocata una ampia autorimessa ed altre unità, e piano rialzato, con diversi appartamenti per piano, nonché da un corpo di fabbrica composto da ulteriori cinque piani, con due appartamenti ognuno, che si innesta sul primo. Il collegamento verticale tra tutti i livelli è assicurato dalla scala condominiale e da un ascensore,

posti in posizione baricentrica, nonché da un secondo impianto di sollevamento (montacarichi) con accesso diretto sui balconi posteriori delle unità, oggi però dismesso. L'accesso alla scala e all'ascensore avviene da un ampio androne comune cui, a sua volta, ci si immette da un portico anteriore al fabbricato, attraverso un portone con struttura in acciaio e vetro.



Vista area del parco Russo-Scarano di via del Parco Margherita n. 24, Napoli

Il fabbricato, edificato nei primi anni '60 (la licenza originaria è del 1957), presenta struttura intelaiata in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione, nonché solai in laterocemento; l'involucro è realizzato con tamponamenti in fodera di laterizio; la copertura è piana a lastrico solare protetta da sistema di tenuta all'acqua. Le finiture delle parti comuni, relativamente all'involucro esterno, sono rappresentate da intonaco tinteggiato, per i piani più alti, elementi modulari in tufo e tessere in gres per il basamento; relativamente all'interno, intonaco tinteggiato per le partizioni e gres e marmo per i pavimenti di androne, scale e pianerottoli; gli infissi sono in alluminio. Il livello qualitativo delle finiture comuni appare più che discreto. Analogamente dicasi per lo stato generale di conservazione e manutenzione.



Particolare dell'accesso al parco e di quello al fabbricato F5

L'appartamento oggetto di pignoramento, come anticipato, si trova al piano quinto del fabbricato F5 con accesso dalla porta di caposcala posta sulla sinistra rispetto allo smonto della scala condominiale. Nell'attuale assetto l'unità risulta composta da ampio soggiorno, corridoio di disimpegno, cucina abitabile, tre camere, due bagni, per una superficie commerciale pari a circa 145,00 mq ed un'altezza interna netta di 3,10 ml. All'unità sono annessi due balconi lineari: l'uno sul fronte anteriore (fronte est), con affaccio sull'area cortilizia del parco, e l'altro su quello posteriore (fronte ovest), con affaccio sul costone sottostante al corso Vittorio Emanuele.

La qualità generale delle finiture dell'appartamento è decisamente buona e lo stato di conservazione e manutenzione delle stesse, come degli impianti presenti, è soddisfacente. In particolare, si rileva: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile per le camere e gres ceramico per bagni e cucina; pavimenti in parquet per le aree principali e gres porcellanato per gli ambienti di servizio; infissi interni in legno ed infissi esterni invetriati in legno, con elementi oscuranti integrati.



Particolari interni dell'unità

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di impianto di produzione di acqua calda sanitaria ed impianto di riscaldamento, autonomo, con caldaia a gas nonché di impianti idrici, di adduzione e scarico, in buono stato di conservazione e servizio.



Particolari dei balconi dell'unità

CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree che compongono il bene oggetto dell'esecuzione, come sopra identificato, e si applicano alle stesse, ove necessario, dei **coefficienti di omogeneizzazione** rispetto agli standard medi (per destinazione e qualità) dell'unità.

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Unità abitativa	145,00 mq	1,00	145,00 mq	3,10 ml	Quinto

Balconi	32,00 mq	0,25	8,00 mq	--	Quinto
Totale superficie convenzionale:			153,00 mq		

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è nella disponibilità del debitore che, essendo residente all'estero, lo utilizza quando rientra in città. Presso l'appartamento risiede altresì il padre dello stesso, in virtù di un contratto di comodato d'uso gratuito, che si allega, titolo che non si ritiene opponibile. La circostanza è esemplificata nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene oggetto del presente lotto è pervenuto al debitore esecutato, [REDACTED] a [REDACTED] in virtù dei seguenti titoli:

Atto di compravendita rogato dal notaio Diomede Falconio in data 28/10/2008, rep. 6060/3121, trascritto a Napoli 1 il 10/11/2008 ai nn. 43419/28982. Con detto atto il sig. [REDACTED] all'epoca di stato civile libero in quanto, con sentenza n. 2615/07 del Tribunale di Napoli, in data 02/03/2007 era stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio, contratto nel 1994, acquista da [REDACTED], rispettivamente per la nuda proprietà e per l'usufrutto, tra altro, la piena proprietà di un appartamento posto al quinto piano della scala unica, distinto con il numero interno 15, del fabbricato F5 di Parco Russo-Scarano in via del Parco Margherita n. 24, avente accesso dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto di sei vani e accessori, confinante: con proprietà [REDACTED] con pianerottolo e con cassa scale; il tutto riportato alla Sez. CHI, foglio 15, p.lla 422 (ex p.lla 354), sub. 16, cat. A2.

Nell'atto, in particolare, si legge:

[REDACTED]

VENDONO

a [REDACTED]

CHE ACQUISTA

la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato denominato "F5", costituente insieme ad altri il più ampio complesso edilizio anche detto "Parco Russo-Scarano", sito in Napoli con accesso principale dalla via Parco Margherita n. 24 ed altro accesso secondario dal Corso Vittorio Emanuele n. 634, e precisamente:

--- appartamento posto al quinto piano della scala unica, distinto

con il numero interno 15 (quindici), avente accesso dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto di sei vani e accessori, e confinante:

- con proprietà [REDACTED]
- con pianerottolo;
- con cassa scale.

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli, in ditta [REDACTED] alla Sez. CHI, foglio 15, con i seguenti ulteriori dati:

- L'appartamento: p.lla 422 (ex p.lla 354), sub. 16, Via Del Parco Regina Margherita n. 24, piano 5, int. 15, scala U, z.c. 11, cat. A/2, classe 6, vani 6,5, R.C. Euro 1.812,76;

Ai sig.ri [REDACTED] come sopra generalizzati, la piena proprietà del bene era pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

Atto di compravendita autenticato dal notaio Salvatore Laurenza in data 24/03/1977, registrato a Napoli il 04/04/1977 al n. 11100 e trascritto a Napoli in data 06/04/1977 ai nn. 5287/3791. Con detto atto la sig.ra [REDACTED] nata a San Giorgio a Cremano (Na) il [REDACTED], vende a [REDACTED] la nuda proprietà e ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] l'usufrutto congiuntivo, con reciproco diritto di accrescimento, dell'immobile in oggetto, descritto con il pregresso identificativo catastale ossia unità alla sez. CHI, foglio 15, p.lla 354 (poi divenuta 422), sub 16, cat. A2. L'accrescimento della quota di 1/2 dell'intero in usufrutto in favore della signora [REDACTED] avviene in seguito al decesso del coniuge sig. [REDACTED] in data 06/08/2007. Nell'atto si dichiarano ricompresi nella vendita i diritti

di comproprietà sulla casa del portiere e sulle zone scoperte del Parco, ivi comprese le zone sistemate a verde, la strada privata collegante i due ingressi, le vie accessorie, le recinzioni del Parco.

Si rinvia alle allegate copie complete degli atti.

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 cui appartengono i beni pignorati (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 1) del 10/11/2008 - Registro Particolare 8094 Registro Generale 43420, di **ipoteca volontaria** (montante ipotecario 1.900.000,00 euro – capitale 950.000,00 euro) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto rogato dal notaio Diomede Falconio, Repertorio 6061/3122 del 28/10/2008, CONTRO [REDACTED], e a FAVORE di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena, gravante sulle unità censite in C.F. del comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 15, p.lla 422, subalterni 16 e 23. In data 31/01/2012, ai nn. 2516/190, è stata annotata una restrizione di beni relativa al citato sub 23 della p.lla 422 (che non è oggetto di pignoramento);
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 23/07/2018 - Registro Particolare 3130 Registro Generale 21657, di **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** (montante ipotecario 3.525.010,36 euro – capitale 1.762.505,18 euro) derivante da ruolo e avviso di accertamento, Repertorio 4873/7118 del 20/07/2018, CONTRO [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] e a FAVORE di Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma, gravante sull'unità censita in C.F. del comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 15, p.lla 422, subalterno 16;

TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 28/07/2014 - Registro Particolare 15293 Registro Generale 21996, di atto esecutivo o cautelare - **sequestro** del Tribunale di Napoli, Repertorio 10946/2014 del 21/07/2014, CONTRO [REDACTED]

██████████ e a FAVORE di Erario dello Stato, gravante sull'unità censita in C.F. del comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 15, p.la 422, subalterno 16. **Se ne allega copia.**

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 09/09/2019 - Registro Particolare 19085 Registro Generale 25100, di atto esecutivo o cautelare - verbale di **pignoramento immobili** del Tribunale di Napoli, Repertorio 14361 del 08/07/2019, a FAVORE di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena, e CONTRO ██████████ nato a ██████████ gravante sulla piena proprietà dei seguenti beni:

Proprietà ██████████

- Unità in Napoli alla via del Parco Margherita n. 24 censita in C.F. alla sez. CHI, foglio 15, p.la 422, sub 16, cat. A2.

Proprietà ██████████

- Unità in Napoli alla via del Parco Margherita n. 24 censita in C.F. alla sez. CHI, foglio 15, p.la 422, sub 15, cat. A2.
- Unità in Napoli alla via del Parco Margherita n. 24 censita in C.F. alla sez. CHI, foglio 15, p.la 422, sub 20, cat. C6.

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

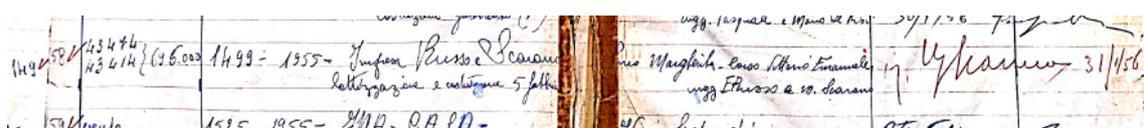
NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato cui afferisce l'unità staggita (unitamente agli altri quattro che compongono il Parco Russo-Scarano di via del Parco Margherita n. 24) ricade nella **zona territoriale omogenea A**, insediamenti di interesse storico, con prevalenza di **Unità edilizie recente formazione, art. 124** della variante al PRG vigente per il territorio del comune di Napoli. L'area è soggetta a vincolo di carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39) nonché a vincolo archeologico che, nel caso di specie, non è rilevante in quanto l'unità è posta al quinto piano).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio composto da cinque fabbricati con doppio accesso da via del Parco Margherita n. 24 e corso Vittorio Emanuele n. 634, presso il quale, al fabbricato denominato F5, sono allocati i beni del presente lotto, è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n. 575 del 29/05/1957, pratica n. 1499/1955, rilasciata dal Comune di Napoli alla società costruttrice *ingg. Russo e Scarano*, con sede in Piazza dei Martiri.

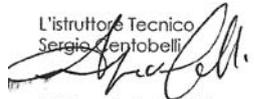
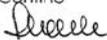
Di detta licenza, pur essendoci pieno riscontro nei registri agli atti dell'UTC, non è stato possibile estrarre copia, con specifico riferimento ai grafici allegati alla relativa pratica. Nei registri consultati dalla scrivente risulta quanto di seguito:



A fronte di detto riscontro, il Comune certifica l'impossibilità di estrarre le copie corrispondenti a causa dell'interdizione all'accesso dei locali di archivio posti presso la sede di Soccavo.

Nella certificazione tipicamente rilasciata dall'ente, in particolare, si legge:

Si rappresenta, che a seguito dell'interdizione all'accesso dei locali archivio di Soccavo (Disp. Dirig. n° 16 dell' 08/03/2012 e nota PG/2013/818363 del 04/11/2013 del servizio archivi) e con nota successiva del servizio patrimonio(prot. 260734 del 25/03/16) il quale evidenzia che l'intero fabbricato versa in condizioni tali da non garantire le condizioni richieste dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, per cui non è possibile prelevare la pratica richiesta dall'archivio. Ai ogni buon fine, questo servizio ha comunque provveduto a verificare tramite lo schedario che i dati forniti corrispondono.

L'Istruttore Tecnico
Sergio Centobelli

Il Dirigente del Servizio
Avv. Rosaria Contino


È stata invece reperita la documentazione relativa alla Licenza di abitabilità del medesimo complesso, la n. 351 del 1961, dalla quale risultano riscontri che attestano la congruenza tra il costruito (ultimato proprio nel 1961, presumibilmente con la presentazione di una variante, di cui vi è un riferimento nella scheda d'archivio del complesso edilizio) e i contenuti della suddetta licenza edilizia. Nel 1962 le unità afferenti ai cinque fabbricati vengono accatastate, presumibilmente nello stato reso abitabile con la licenza del 1961 e assentito con il titolo del 1957 e successive eventuali varianti.

Nessuna ulteriore e specifica pratica si rinviene, in particolare, per l'unità staggita, con specifico riferimento alle variazioni interne subite dalla stessa. L'affermazione che i luoghi abbiano subito variazioni interne, pur non essendoci il riscontro dei grafici della licenza originaria, deriva dal confronto tra lo stato attuale degli stessi e la planimetria catastale, ancora in atti, che risale al 1962 ossia all'anno della costituzione, a ridosso dell'ultimazione dei lavori (la licenza di abitabilità dei fabbricati è, infatti, del 1961).

Rispetto a detta planimetria, che sebbene non probante resta l'unico riferimento dell'assetto originario dei luoghi, l'appartamento, come già detto, fermo restando l'ingombro complessivo, presenta delle difformità che derivano da lavori eseguiti nel tempo senza titoli specifici. Del resto, ogni variazione interna, o ulteriore modifica dei luoghi, regolata con adeguata pratica edilizia si sarebbe dovuta concludere con un aggiornamento della relativa planimetria catastale (quella in atti risalente alla costituzione del 1962 e non è conforme allo stato attuale dei luoghi): tanto prevedono i termini di chiusura delle pratiche di settore (DIA, CIL, SCIA, CILA).

L'unità abitativa, nello specifico, presenta una diversa distribuzione interna. La variazione commessa nel ristrutturare i luoghi *sine titolo* è però sanabile con pratica edilizia postuma a titolo oneroso (art. 37 DPR 380/2001). Gli oneri comprendono la sanzione per la mancata segnalazione certificata di inizio attività nonché i diritti di segreteria. Vanno altresì considerate tutte le spese tecniche per l'istruttoria e la presentazione della relativa pratica. Di tale circostanza si terrà conto nella determinazione del valore del bene da porre a base d'asta nella misura in cui saranno scorporati, dal valore di mercato calcolato, tutti gli oneri e le spese per la piena regolarizzazione dell'attuale assetto dei luoghi.

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 delle citate detrazioni.

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

- Non si rinviene la *attestazione di prestazione energetica* dell'unità abitativa (APE); si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità dei beni, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a 350,00 euro
- Non si rinviengono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità abitativa nell'attuale assetto;

- Come già richiamato nel corpo del paragrafo, si rinviene la *licenza di abitabilità* del fabbricato di afferenza del bene (licenza n. 351 del 1961), relativa, però, all'assetto originario dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli condominiali specifici da considerare e valutare nell'ambito della presente.

Come da allegata comunicazione, risulta la presenza di un regolamento di condominio di cui si allega copia.

La quota *ordinaria trimestrale* relativa alla proprietà staggita è pari a 716,00 euro.

Non risultano spese straordinarie approvate.

Come da allegato prospetto, si rileva una morosità complessiva, tra quote ordinarie e straordinarie, relativa agli ultimi due anni, pari a circa 10.000,00 euro.

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato dei beni oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificati, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato al secondo semestre 2019, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI B14 – Centrale*).

SUPERFICI CONVENZIONALI

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali e quelle convenzionali (*si confronti il dettaglio*) che vengono qui richiamate sinteticamente:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Unità abitativa	145,00 mq	1,00	145,00 mq	3,10 ml	Quinto
Balconi	32,00 mq	0,25	8,00 mq	--	Quinto
Totale superficie convenzionale:			153,00 mq		

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando *la destinazione e l'uso del bene, il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'unità* e

confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore medio unitario per la funzione di specie:

Unità	Valore unitario (medio)
Appartamento ben rifinito, piano alto, in zona centrale (Parco Margherita)	5.800,00 €/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
Appartamento ben rifinito, piano alto, zona centrale	153,00 mq	5.800,00 €/mq	887.500,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

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

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Entità della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Regolarità edilizia	Comporta detrazione	Si sottraggono oneri di riallineamento urbanistico ⁽¹⁾
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Vincoli e oneri giuridici	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽²⁾
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽³⁾
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) Per quanto richiamato nel corpo del paragrafo relativo alla *regolarità edilizia*, che si intende qui integralmente richiamato, si sottraggono le spese per la piena regolarizzazione dell'unità stimabili, complessivamente e forfettariamente, in euro 2.500,00;

(2) Per quanto richiamato nel corpo del paragrafo relativo alle *formalità*, che si intende qui integralmente richiamato, si applica un coefficiente riduttivo derivante dalla sussistenza di formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento (*sequestro del Tribunale di Napoli, Rep. 10946/2014 del 21/07/2014, a favore di Erario dello Stato*). Il coefficiente si stima nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato;

(3) 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 6% del valore di mercato sopra calcolato.

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
Appartamento ben rifinito, piano alto, zona centrale	887.500,00 €	786.286,00 €
Valore di mercato della piena proprietà		786.286,00 €

LOTTO 3

IDENTIFICAZIONE

Piena proprietà di una unità abitativa composta da un nucleo principale su più livelli, e derivante dall'interconnessione di diversi volumi che si sviluppano intorno ad una corte centrale, nonché da una dependance con accesso dalla suddetta corte; l'unità è sita in Anacapri (Na) alla via Boffe n. 61 ed è censita in C.F. al foglio 6, p.IIa 306, sub 24, cat. A2.

TITOLARITÀ', DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

Il bene di cui al presente lotto (*Bene 4*) appartiene, per 1/1 della piena proprietà, alla sig.ra [REDACTED] residente in Napoli alla via del Parco Margherita n. 24, oggi di stato civile nubile in quanto, con sentenza n. 11326/2014 del Tribunale di Napoli, in data 18/07/2014 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio, contratto nel 1958 in regime di comunione legale dei beni, come da allegato estratto di matrimonio.

Alla sig.ra [REDACTED] una prima quota del bene, pari a 1/2 della piena proprietà, era pervenuta, in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Mario Ferrara in data 05/05/1982, trascritto a Napoli 2 il 02/06/1982 ai nn. 15526/13342. La seconda metà era poi pervenuta in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso rogato dal notaio Diomede Falconio in data 09/03/2009, rep. 6682/3412, trascritto a Napoli 2 il 01/04/2009 ai nn. 16481/10525.

I diritti in titolarità della debitrice, come sopra riportati, sono correttamente richiamati nell'atto di pignoramento a carico della stessa.

CONFINI

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

Via Boffe, via Ariviello, proprietà [REDACTED] aventi causa

DATI CATASTALI

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

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		6	306	24			A/2	2	11 vani	Totale: 249 m ² Totale escluse aree scoperte** : 240 m ²	Euro 2.442,84	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/07/2016 protocollo n. NA0321380 in atti dal 30/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 147850.1/2016)
Indirizzo		VIA LE BOFFE n. 61 piano: T-1-S1;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

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 2011) a causa di difformità di distribuzione interna nonché di difformità prospettiche e di sistemazione esterna;

- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali dell'area.



In alto lo stato attuale dei luoghi; in basso la planimetria catastale attualmente in atti

Cronistoria

- Dati dell'unità immobiliare dal 03/07/2016:
C.F. del Comune di Anacapri, foglio 6, **p.lla 306, sub 24**, cat. A2, cl 2, consistenza 11 vani, superficie catastale 240,00 – 249,00 mq, rendita 2.442,84 euro, Via le Boffe n. 61, piani T-1-S1; dati derivanti da variazione nel classamento del 30/07/2016 protocollo n. NA0321380 in atti dal 30/07/2016 variazione di classamento (n. 147850.1/2016).
- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. del Comune di Anacapri, foglio 6, **p.lla 306, sub 24**, cat. A2, cl 2, consistenza 11 vani, superficie catastale 240,00 – 249,00 mq, rendita 2.442,84 euro, Via le Boffe n. 61, piani T-1-S1; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 30/07/2015:
C.F. del Comune di Anacapri, foglio 6, **p.lla 306, sub 24**, cat. A2, cl 2, consistenza 11 vani, rendita 2.442,84 euro, Via le Boffe n. 61, piani T-1-S1; dati derivanti da ampliamento del 30/07/2015 protocollo n. NA0316391 in atti dal 30/07/2015 ampliamento (n. 129227.1/2015).

- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/09/2011:
C.F. del Comune di Anacapri, foglio 6, **p.IIa 306, sub 101**, cat. A2, cl 2, consistenza 11 vani, rendita 2.442,84 euro, Via le Boffe n. 61, piani T-1; dati derivanti da variazione toponomastica del 20/09/2011 protocollo n. NA0748443 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 81621.1/2011).
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/02/2002:
C.F. del Comune di Anacapri, foglio 6, **p.IIa 306, sub 101**, cat. A2, cl 2, consistenza 11 vani, rendita 2.442,84 euro, Via Boffe n. 61, piani T-1; dati derivanti da variazione del 18/02/2002 protocollo n. 104942 in atti dal 18/02/2002 ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni (n. 4881.1/2002).
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/1994:
C.F. del Comune di Anacapri, foglio 6, **p.IIa 306, sub 6**, cat. A2, cl 2, consistenza 10 vani, rendita 2.220,76 euro 4.300.000 lire, Via Boffe n. 61; dati derivanti da variazione del 27/06/1994 in atti dal 19/05/1998 erronea present. Fus. N. V*86 1603Z e class. P. F. 98 (n. 15422.1/1994).

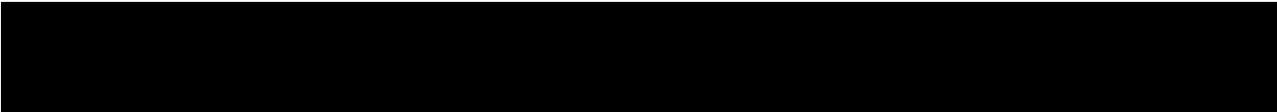
Detta unità deriva dalla soppressione/variazione delle pregresse unità: foglio 6, p.IIa 306, sub 1 graffata alla p.IIa 209 senza sub; nonché da porzioni stralciate dalle unità foglio 6, p.IIa 306, sub 2 e foglio 6, p.IIa 306, sub 4.

Intestazioni

- Dati dell'unità immobiliare **sub 24** dal 30/07/2015:



- Dati dell'unità immobiliare **sub 101** dal 09/03/2009:



- Dati dell'unità immobiliare **sub 101** dal 08/02/2002:



- Dati dell'unità immobiliare **sub 6** dal 27/06/1994:



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà. Il fabbricato cui afferiscono i beni non è edificato su suolo demaniale.

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

L'unità oggetto del presente lotto consiste in una realtà a destinazione abitativa sita in Anacapri (Na) con accesso dall'attuale civico n. 61 di via Boffe. Si tratta di un complesso che deriva dalla ristrutturazione di un vecchio frantoio e che risulta caratterizzato dallo sviluppo, intorno ad una

corte scoperta, di diversi volumi aventi diverse quote, altimetriche e di imposta. Detti volumi risultano formare un nucleo principale, che si sviluppa su tre livelli (piano terra e parziali piani seminterrato e primo) e trae accesso dal civico n. 61 di via Boffe, nonché un piccolo nucleo dependance, adiacente al primo, con accesso dalla suddetta corte scoperta pertinenziale. Il tutto si innesta nel tessuto del centro edificato del piccolo comune isolano.



Vista dell'unità abitativa sita in via Boffe n.61, Anacapri (Na)

In particolare, dal civico 61 di via Boffe, nel centro di Anacapri, si accede ad un piccolo disimpegno che conduce, sulla destra, al nucleo principale dell'unità; di fronte, alla corte esterna intorno alla quale si sviluppa la proprietà; sulla sinistra, alla cucina realizzata in un piccolo corpo di fabbrica che prospetta, con una vetrata, sulla suddetta corte.



Particolari della corte esterna

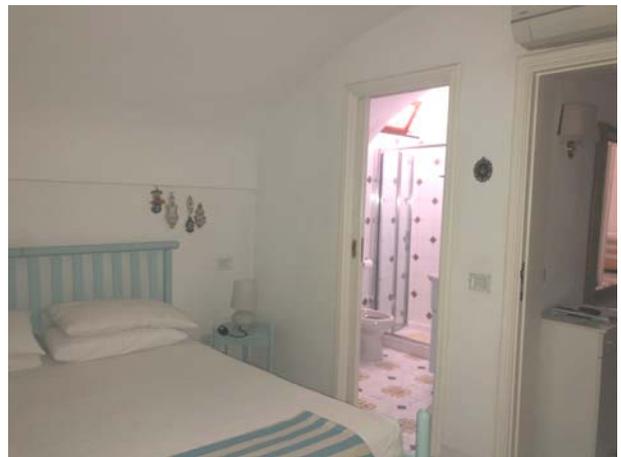
Il nucleo principale è composto, al piano terra, da un'ampia zona giorno, che si sviluppa su tre ambienti contigui di cui due prospettano sulla corte centrale e uno, a mezzo di piccoli vani finestra, sulla strada, nonché da due camere da letto, di cui una cieca, e due bagni.

Detti ambienti, come in generale accade per l'intera proprietà, risultano dalla interconnessione di diversi volumi con tipiche coperture a volta e, pertanto, sono caratterizzati da diversi livelli e diverse altezze interne.

A margine di una delle due camere si sviluppa una scala interna che conduce al piano superiore ove sono allocate altre due camere da letto ed altrettanti bagni. La stessa conformazione morfologica e altimetrica si registra anche per gli ambienti di detto primo livello.



Particolari interni della zona giorno



Particolari interni di due delle quattro camere da letto del corpo principale dell'unità

Sul lato opposto al suddetto nucleo principale (rispetto all'ingresso della proprietà) si trova un piccolo volume a base rettangolare entro cui è realizzata la cucina dell'unità, che prospetta, a mezzo di una vetrata, verso la corte esterna. La quota di imposta di detto volume è pari a quella del limitrofo nucleo principale.

Con accesso dalla corte esterna, sempre alla stessa quota del corpo principale della proprietà, si trova un ulteriore volume entro cui sono realizzati un bagno ed una lavanderia.



Sulla sinistra il volume entro cui si trova la cucina; sulla destra quello entro cui è allocata la lavanderia

Sempre dalla corte, a margine della lavanderia, parte una scala che conduce ad una quota inferiore da cui trae accesso la dependance della proprietà, composta da un piccolo soggiorno

con angolo cottura, camera e bagno, derivante dalla ristrutturazione di due originari ruderi annessi alla proprietà. La dependance ha anche un ulteriore accesso, diretto ed autonomo, dalla limitrofa via Ariviello.



Particolari esterni della dependance

Dalla medesima scala che conduce alla dependance, scendendo un ulteriore rampante, si accede ad un deposito interrato, strutturato su due ambienti contigui, ottenuto dalla ristrutturazione di una originaria cisterna.



Particolari degli ambienti interrati realizzati nella originaria cisterna

Ancora dalla corte esterna, a ridosso del nucleo principale della proprietà, parte una scala esterna a più rampanti, di cui il primo con struttura metallica, che conduce alle coperture dei volumi che compongono il suddetto nucleo principale, su due delle quali è realizzato, previa la rastremazione delle coperture voltate, un terrazzo pavimentato ed attrezzato (foto seg.).



Lo stato della proprietà, nel complesso, appare decisamente buono, sebbene puntualmente si apprezzino episodi di efflorescenza, dovuti a fenomeni di umidità, e di fessurazione, dovuti alla normale storia fisiologica delle strutture in muratura. La proprietà, infatti, è caratterizzata dalla interconnessione di volumi in muratura con tipiche ed originarie coperture a volte, oggetto della ristrutturazione di un vecchio frantoio. La qualità generale delle finiture, tanto esterne quanto interne, nonché delle dotazioni impiantistiche presenti, appare di buon livello, analogamente dicasi per lo stato generale di conservazione e manutenzione.

CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree che compongono il bene oggetto dell'esecuzione, come sopra identificato, e si applicano alle stesse, ove necessario, dei **coefficienti di omogeneizzazione** rispetto agli standard medi (per qualità e destinazione), operando piccoli arrotondamenti:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Piano
Area corpo principale	110,00 mq	1,00	110,00 mq	T-1
Area corpi aggiunti (cucina – lav.)	18,00 mq	0,50	9,00 mq	T
Area dependance	30,00 mq	0,70	21,00 mq	T (sott.)
Area interrato (deposito)	20,00 mq	0,20	4,00 mq	S1
Corte esterna	90,00 mq	0,10	9,00 mq	T
Totale superficie convenzionale:			153,00 mq	

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è nella disponibilità dell'esecutata e del proprio nucleo familiare. Nessuno degli stessi è ivi residente. La circostanza è esemplificata nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario.

PROVENIENZE VENTENNALI

La piena proprietà del bene oggetto del presente lotto è pervenuta alla debitrice esecutata, [REDACTED] in virtù dei seguenti titoli:

Atto di compravendita rogato dal notaio Diomede Falconio in data 09/03/2009, rep. 6682/3412, trascritto (per la compravendita del bene in oggetto) a Napoli 2 il 01/04/2009 ai nn. 16481/10525. Nell'atto viene premesso che con verbale di comparizione dei coniugi [REDACTED] si è provveduto alla riunione dei giudizi iscritti ai nn. di R.G. 5825 del 2009 e 2373 del 2009 e si è formalizzata la separazione personale consensuale tra gli stessi, separazione le cui condizioni sono state disciplinate con il verbale di comparizione degli stessi coniugi dinanzi al Presidente del Tribunale di Napoli dr. Carlo Montella in data 09/03/2009. Nell'ambito degli accordi di separazione contenuti nell'indicato provvedimento del Tribunale di Napoli, si è stabilito che il sig. [REDACTED], ad integrazione dell'obbligo di mantenimento ed in virtù dei conferimenti economici che i coniugi si sono fatti durante il matrimonio ed a titolo di dazione in pagamento dei detti obblighi, dovrà

trasferire alla signora [redacted] *tra altro*, la quota di 1/2 in piena proprietà della seguente unità immobiliare:

- appartamento facente parte del fabbricato sito in Anacapri alla Via Boffe n. 61, sviluppatosi su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e primo piano), composto di 8 vani e accessori, avente accesso dal civico 61 di Via Boffe, riportato nel C.F. del Comune di Anacapri al foglio 6, p.lla 306, sub. 101, Via Boffe n. 61, piano T-1, cat. A/2.

In particolare, a riguardo del bene, nell'atto si legge:

---b) appartamento facente parte del fabbricato sito in Anacapri alla Via Boffe n. 61, sviluppatosi su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e primo piano), composto di 8 vani e accessori, avente accesso dal civico 61 di Via Boffe, e confinante:
- con Via Boffe;
- con Via Arriviello;
- con proprietà [redacted]
riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Anacapri in ditta [redacted] al foglio 6, p.lla 306, sub. 101, Via Boffe n. 61, piano T-1, cat. A/2, classe 2, vani 11, sup. cat. 224, R.C. Euro 2.442,84;

Cui seguono le seguenti precisazioni (congruenti con quanto riportato nel corpo della presente relativamente all'evoluzione catastale del bene):

Nel trasferimento sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 c.c., dal Regolamento di Condominio e dai titoli di provenienza di cui si dirà in prosieguo.
Le parti si danno e prendono reciprocamente atto che:
---a) nel titolo di provenienza rappresentato dall'atto autenticato dal notaio Mario Ferrara di Pozzuoli in data 5.5.1982 (tr.tto a Napoli 2 in data 12.6.1982 ai nn. 15526/13342) con il quale [redacted] hanno venduto ai coniugi [redacted] il cespite sito in Anacapri, venivano ricompresi i lastrici solari, nonché il diritto di attingere acqua mediante pompa dalla cisterna sita nello spiazzo dalla parte del fabbricato di via Boffe;
---b) ai fini dell'allineamento catastale dell'immobile sito in Anacapri, il sub. 101 (p.lla 306, foglio 6) deriva dall'originario sub. 6 (p.lla 306, foglio 6) giusta variazione del 18.2.2002 n. 4881.1/2002 (prot. n. 104942);
---c) a sua volta, il sub. 6 (p.lla 306, foglio 6) deriva dal foglio 6, p.lla 299, a cui risultava aggraffata la p.lla 306, sub. 1, giusta variazione del 27.6.1994 n. 15422.1/1994 in atti dal 19.5.1998;

La sig.ra [redacted] era già proprietaria di una prima quota pari a 1/2 della piena proprietà del bene di cui sopra, in virtù dei seguenti titoli:

Atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Mario Ferrara in data 05/05/1982, rep. 3451, trascritto a Napoli 2 il 02/06/1982 ai nn. 15526/13342. Con detto atto le sig.re [redacted]

vendono ai coniugi [redacted] come sopra generalizzati, tutti i beni di loro proprietà (esclusiva o indivisa) siti tra via Boffe e vico Ariviello in Anacapri.

Nell'atto, a riguardo dei beni, si legge:

1) due camere all'angolo sud-est prospicienti sui cor- rile e sul vicolo cieco, attribuite alla signora [redacted]	3) cameretta sovrastante ed in comunicazione con la stanza descritta al punto 2), ivi compreso l'annez- zato con volta che arriv a fino alla parete della camera di proprietà di [redacted] attribuita alla signora [redacted]
2) un'altra stanza retrostante alle prime due e con- finante con corridoio, con vicolo e con frantoio, at- tribuita alla signor [redacted]	

4) piccolo orto antistante le due camere descritte al n.1) fino alle fonti esistenti a lato del pollaio attribuito alla signora [REDACTED]

5) l'area dei lastrici solari delle due camere descritte al punto 1) con il diritto di attingere acqua mediante una pompa dalla cisterna sita nello spiaz-

zo dalla parte del fabbricato di via Boffe, di proprietà di [REDACTED] detta area e servitù sono state attribuite alla signora [REDACTED]

6) l'area dei lastrici solari della stanza descritta al punto 2) e della cameretta sovrastante descritta al punto 3), compresi i lastrici solari in corrispondenza del primo ambiente del frantoio, attribuiti alla signora [REDACTED]

Inoltre, unitamente a detti primi beni pervenuti in comune alle germane [REDACTED] e poi successivamente oggetto di divisione (con atto del notaio Mario Siciliani in data 16/03/1976), vengono trasferite ai coniugi [REDACTED] le seguenti porzioni:

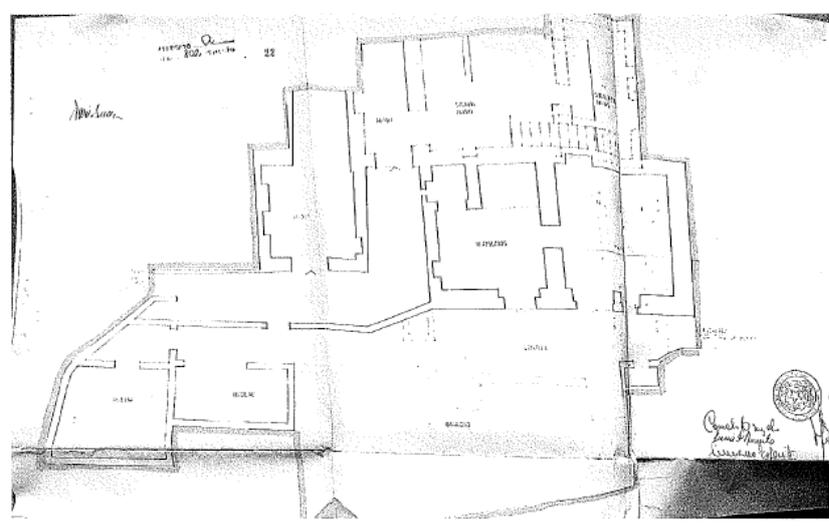
- Che la signora [REDACTED] è altresì piena ed esclusiva proprietaria:

- 7) di un locale terraneo adibito a cucina con annessa area cortile di mq.10 (dieci), siti in Anacapri al vico Ariviello n.1; il solaio di copertura di detto vano è di proprietà di [REDACTED] che non gode però di servitù di affaccio.

- Che a sua volta la signora [REDACTED] è piena ed esclusiva proprietaria:

- 8) di una zonetta di terreno di metri quadrati venti con ruderi ed un pollaio, siti in Anacapri al vico Ariviello n.1; detti cespiti risultano denunciati presso l'U.T.E. di Napoli con scheda presentata in data 8 aprile 1982 e registrata al n.286.

Il tutto a definire quanto delimitato nella planimetria allegata all'atto stesso:



Si rinvia alle allegate copie complete degli atti.

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

TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 29/03/2013 - Registro Particolare 10400 Registro Generale 13887, di domanda giudiziale - **revoca atti soggetti a trascrizione**, Tribunale di Napoli, Repertorio 2038 del 19/02/2013, CONTRO [REDACTED] nato a [REDACTED] e a FAVORE di [REDACTED] con sede in Cervinara, gravante sull'unità in Anacapri censita in C.F. foglio 6, p.lla 306, subalterno 101 (da cui deriva l'attuale sub 24).

Nel quadro D della relativa nota si legge:

- DICHIARARE CONGIUNTAMENTE SIA L'ACCORDO DI SEPARAZIONE 9.3.2009 L'ATTO 9.3.2009 PER NOTAIO DIOMEDE FALCONIO REP. 6682/ RACC. 3412 (DI SEGUITO MEGLIO IDENTIFICATO) SIMULATI E PERTANTO PRIVI DI EFFETTO, NULLI E/O ANNULLARLI; - IN VIA SUBORDINATA, DICHIARARE (SOLO) IL PREDETTO ATTO 9.3.2009 SIA L'ATTO 9.3.2009 PER NOTAIO DIOMEDE FALCONIO REP. 6682/ RACC. 3412 SIMULATO E PERTANTO PRIVO DI EFFETTO, NULLO E/O ANNULLARLO; - IN VIA ULTERIORMENTE SUBORDINATA ACCERTARE CHE IL PREDETTO ATTO 9.3.2009 PER NOTAIO DIOMEDE FALCONIO REP. 6682/ RACC. 3412 DISSIMULA IN EFFETTI UNA DONAZIONE; - IN OGNI CASO, DICHIARARE REVOCATI AI SENSI DELL'ART. 2901 C.C. E PERTANTO INEFFICACI NEI CONFRONTI DEL CREDITORE ISTANTE FALLIMENTO, CONGIUNTAMENTE SIA L'ACCORDO DI SEPARAZIONE DI CUI AL VERBALE DI COMPARIZIONE INNANZI AL TRIBUNALE DI NAPOLI DEL 9.3.2009 SIA L'ATTO 9.3.2009 PER NOTAIO DIOMEDE FALCONIO REP. 6682/ RACC. 3412 TRASCRITTO IN DATA 31.3.2009 RG 17173 RP 12835 CON IL QUALE IL RAG. ESPOSITO SI E'

OBLIGATO A TRASFERIRE E QUINDI HA TRASFERITO AL CONIUGE SIG.RA [REDACTED] LA QUOTA DI 1/2 IN PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA; - IN SUBORDINE, DICHIARARE REVOCATO AI SENSI DELL'ART. 2901 C.C. E PERTANTO INEFFICACE NEI CONFRONTI DEL CREDITORE ISTANTE FALLIMENTO, (SOLO) IL PREDETTO ATTO 9.3.2009 PER NOTAIO DIOMEDE FALCONIO REP. 6682/ RACC. 3412; - CON ORDINE, IN OGNI CASO, AL COMPETENTE CONSERVATORE DEL RR.II. DI ANNOTARE L'EMANANDA SENTENZA; - CON VITTORIA DI SPESE ANCHE GENERALI.

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 09/09/2019 - Registro Particolare 33016 Registro Generale 42458, di atto esecutivo o cautelare - verbale di **pignoramento immobili** del Tribunale di Napoli, Repertorio 14361 del 08/07/2019, a FAVORE di Banca Monte dei paschi di Siena Spa, con sede in Siena, e CONTRO [REDACTED]

gravante sulla piena proprietà dei seguenti beni:

Proprietà [REDACTED]

- Unità in Anacapri alla via Boffe n. 61 censita in C.F. al foglio 6, p.lla 306, sub 24, cat. A2.

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

NORMATIVA URBANISTICA

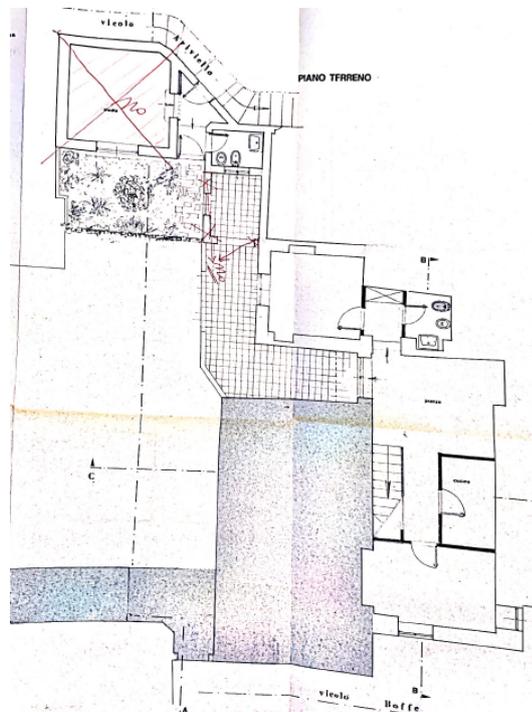
L'aggregato urbano cui afferisce l'unità staggita ricade nella **zona territoriale omogenea A**, nuclei antichi e di pregio ambientale, del PRG vigente per il territorio del comune di Anacapri nonché in **zona R.U.A.** del Piano Paesistico per i comuni di Capri e Anacapri. L'area, dunque, è soggetta a vincolo di carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39), come lo è l'intero territorio comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'attuale assetto dell'unità sita in Anacapri alla via Boffe n. 61, censita in C.F. al foglio 6, p.lla 306, sub 24 (già sub 101 e prima ancora sub 6), attualmente di proprietà della sig.ra [REDACTED] è il risultato di un complesso ed articolato iter fabbricativo ed amministrativo che a partire dai primi anni '80 (quando il manufatto, ex originario e vetusto frantoio, era ancora di proprietà delle danti causa sig.re [REDACTED] si è sviluppato sino a tempi più recenti, lasciando insolute problematiche relative ad alcuni elementi di detto attuale assetto dei luoghi.

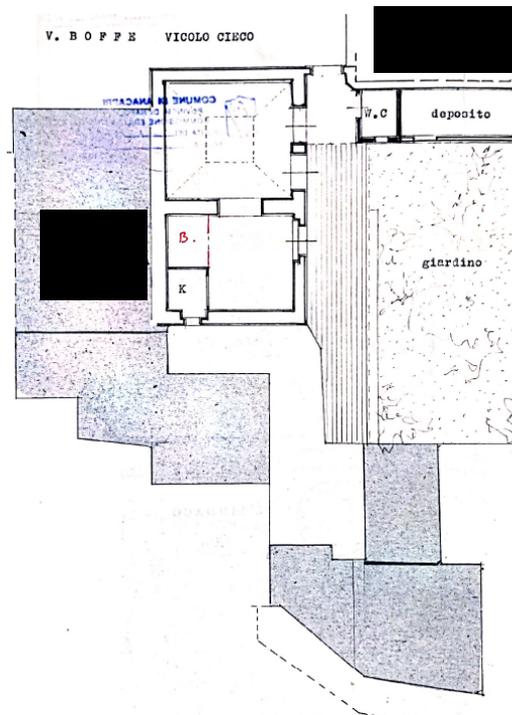
Il suddetto iter può essere così riassunto:

- 1) Concessione Edilizia n. 374 del 25/05/1982 rilasciata alla sig.ra [REDACTED] dante causa dei sig.ri [REDACTED] per la ristrutturazione di quota parte della proprietà sita in via Boffe. La concessione viene rilasciata con la prescrizione che, rispetto ai grafici di progetto, non possa essere ampliato un volume con accesso dall'area cortilizia (attuale lavanderia) né possa essere ripristinato il rudere posto sul fondo della suddetta area cortilizia (attuale dependance) né chiuso l'accesso secondario di quest'ultimo su via Ariviello;

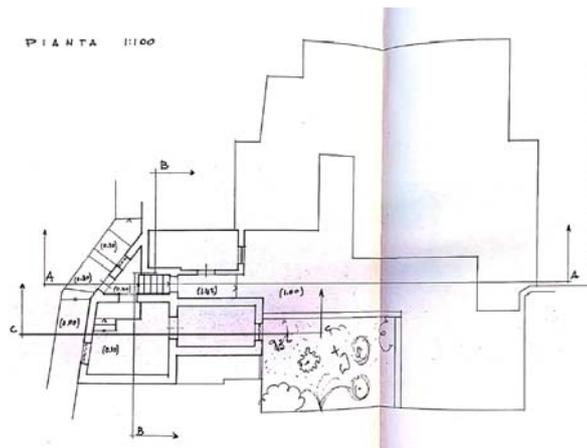


- 2) Concessione Edilizia n. 375 del 25/05/1982 rilasciata alla [REDACTED] per la ristrutturazione della restante quota parte della proprietà sita in via Boffe. Nessuna specifica prescrizione viene indicata. Nei grafici di questa concessione compare un piccolo volume posto a sinistra dell'ingresso da via Boffe,

entro cui sono realizzati un deposito con annesso servizio, volume che verrà poi demolito a beneficio di una tettoia, con sottostante forno a legna, e successivamente ricostruito per realizzare l'attuale cucina dell'unità che, in ricostruzione, è oggetto di un contenzioso ancora in atto.

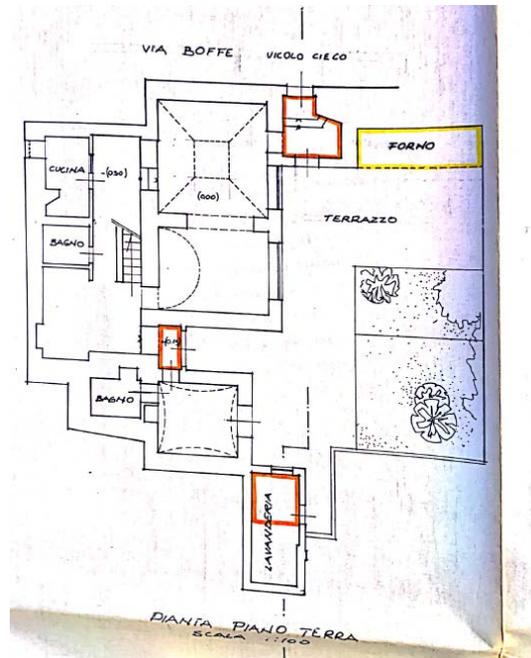


- 3) Istanza n. 8490 del 1983, pratica edilizia n. 32, formulata dal sig. [redacted] (che nelle more aveva acquistato, unitamente alla sig.ra [redacted] a proprietà dalle germane [redacted] per il rilascio di una concessione utile alla ristrutturazione di due ruderi posti sul fondo della corte annessa alla proprietà. L'istanza viene rigettata per il parere negativo espresso dalla commissione edilizia in data 07/10/1987. Ne consegue un ricorso al TAR da parte dei coniugi [redacted] promosso nel 1988, cui però, successivamente, segue una rinuncia da parte degli stessi coniugi.

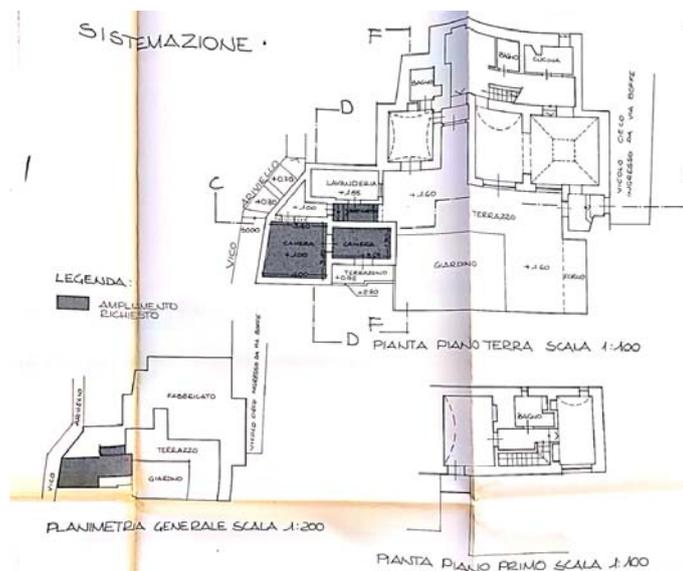


- 4) Istanza di condono ai sensi della legge 47/85 presentata dal sig. [redacted] in data 29/04/1986 al prot. n. 3874, pratica n. 628/86. Con detta istanza si intende sanare l'ampliamento di un volume posto sul fondo dell'area cortilizia (attuale lavanderia), la chiusura dell'area di ingresso alla proprietà da via Boffe, la demolizione del volume posto a sinistra del suddetto ingresso per la realizzazione di una tettoia con sottostante forno a legna, la chiusura di un passetto di comunicazione tra alcuni ambienti del corpo principale (passeggiato di accesso all'ultima camera da letto del piano terra). L'istanza sebbene integrata negli anni (ma non in maniera esaustiva) è allo stato sospesa e priva di definizione. Va

segnalato che, negli anni, uno degli “elementi” oggetto dell’istanza di condono è stato modificato (e per questo risulta altresì oggetto di contenzioso ancora sospeso): nell’area con la tettoia, e sottostante forno, è stato, infatti, realizzato il volume entro cui risulta l’attuale cucina dell’unità. Questo aspetto potrebbe inficiare il buon esito della stessa pratica, allo stato, comunque, ancora sospesa.

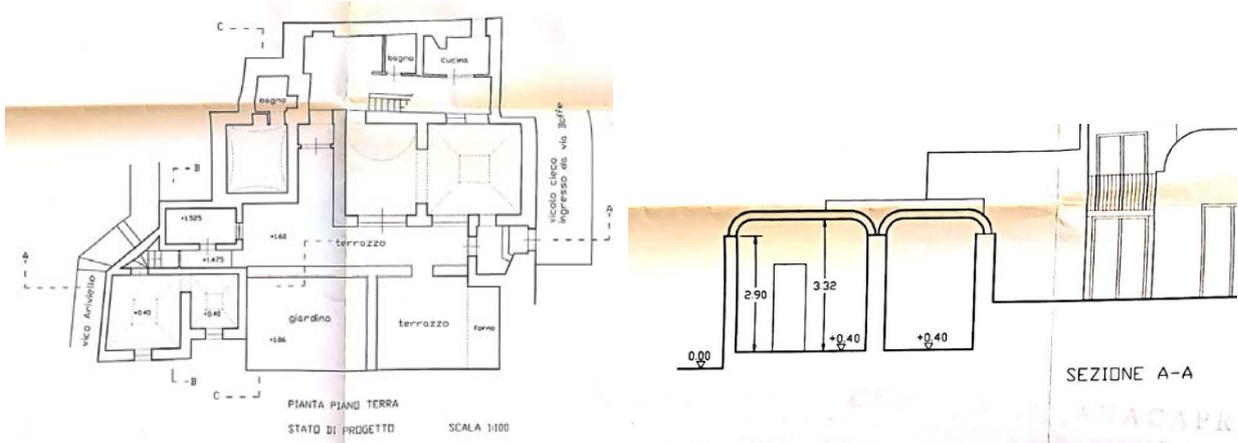


- 5) Autorizzazione n. 390 del 13/01/1997 rilasciata al sig. [REDACTED] a fronte dell’istanza da questi presentata in data 15/10/1993, prot. 11433, per la ristrutturazione di due ruderi posti sul fondo della corte annessa alla proprietà. L’autorizzazione rilasciata dal comune viene però subito dopo, con decreto del 26/02/1997, *annullata* dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali a causa delle scelte progettuali previste per quote e morfologia delle coperture due ruderi.

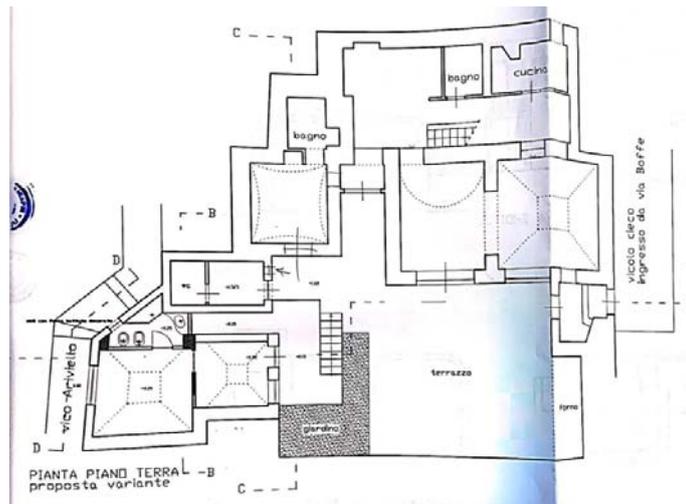


- 6) Concessione Edilizia n. 13 del 28/09/2000 rilasciata al sig. [REDACTED] per la ristrutturazione di due ruderi posti sul fondo della corte annessa alla proprietà. Facendo tesoro delle obiezioni che avevano indotto la Soprintendenza ad annullare l’autorizzazione del 1997, viene proposto un nuovo progetto per la ristrutturazione dei due ruderi di cui sopra. Progetto che ottiene tutte le approvazioni del caso e, dunque, il rilascio della concessione. Contestualmente viene fatta richiesta di riaprire, solo temporaneamente, il

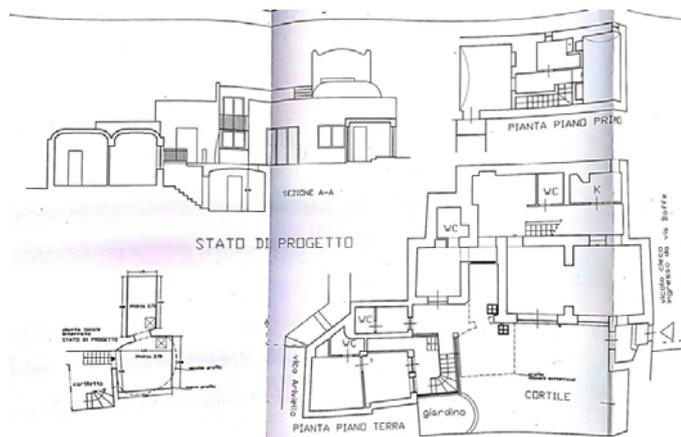
vecchio accesso dei ruderi su via Ariviello, che sussiste ancora giacché dalla ristrutturazione di detti ruderi è derivata l'attuale dependance, che ha ancora un ingresso autonomo proprio sulla citata arteria cittadina.



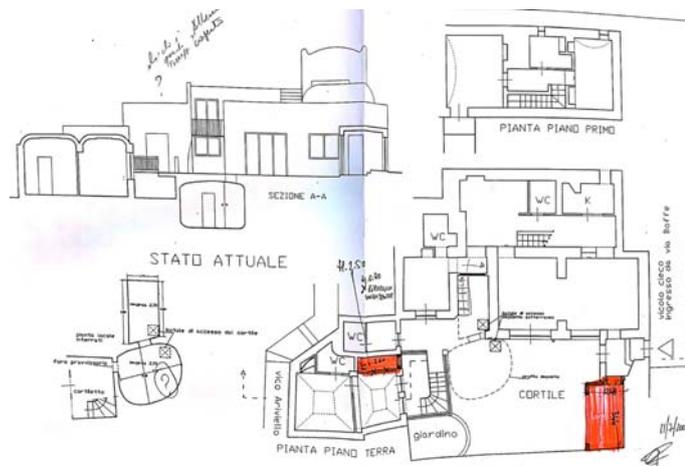
- 7) Concessione Edilizia in variante, prot. 7032 del 07/05/2001. Con riferimento alla concessione n. 13 del 2000 viene richiesta una variante che ha ad oggetto un diverso posizionamento di due vani finestra dei ruderi, la realizzazione di un bagno al loro interno e lo scavo per costruire la scala di accesso agli stessi dalla corte esterna. I ruderi corrispondono all'attuale dependance.



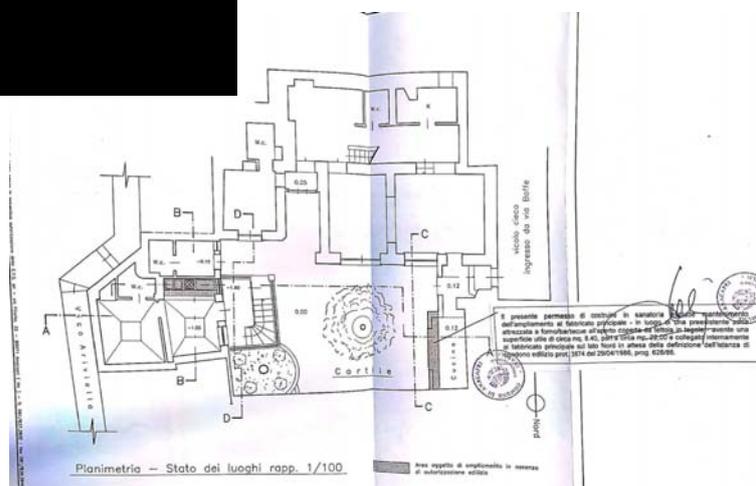
- 8) Autorizzazione Edilizia n. 5838 del 16/04/2002 con la quale viene assentita la rettifica delle pareti della originaria cisterna interrata, al fine di realizzare gli ambienti dell'attuale deposito interrato, la realizzazione della scala di accesso allo stesso nonché il relativo cambio di destinazione d'uso. I lavori verranno sospesi e non ultimati.



- 9) Nello stesso anno 2002, in occasione della presentazione di una comunicazione per lavori di manutenzione, viene effettuato un accertamento da parte dei competenti organi comunali a fronte del quale vengono rilevati, presso i luoghi, due abusi: l'uno dovuto alla costruzione del corpo aggiunto presso il quale insiste l'attuale cucina (in luogo della tettoia con sottostante forno a legno) e l'altro connesso ad un ampliamento di uno dei due ruderi ristrutturati con la concessione del 2000 e relativa variante del 2001 (vedasi aree campite in rosso nell'immagine seguente). Viene, quindi, emessa una ordinanza di sospensione dei lavori in corso ed effettuata la comunicazione alla Procura della Repubblica. Con verbale n. 1280 del 11/07/2002 viene disposto il sequestro dei luoghi, limitatamente alle parti oggetto di abusi. Segue, in data 28/08/2002, una ingiunzione, la n. 12514, per il ripristino dei luoghi. I coniugi [redacted] presentano ricorso avverso alle ordinanze di sospensione dei lavori e ripristino dei luoghi, che viene dichiarato inammissibile con sentenza del 29/01/2003.



- 10) Permesso di Costruire in sanatoria n. 15 del 31/07/2006. Nel settembre 2002, ossia all'indomani dell'apertura del contenzioso n. 1537 (di cui al punto precedente), i coniugi [redacted] presentano istanza di permesso di costruire in sanatoria per il mantenimento dell'ampliamento a nord di uno dei due ruderi ristrutturati con la concessione del 2000, e relativa variante del 2001, nonché dell'ampliamento posto a sinistra dell'ingresso alla proprietà da via Boffe, ove oggi è allocata la cucina. A fronte dell'istanza presentata nel 2002, solo nel 2006 viene rilasciato il permesso in sanatoria ma limitatamente all'ampliamento degli ex ruderi, oggi dependance, giacché il volume della attuale cucina andava a variare lo stato dei luoghi oggetto dell'istanza di condono edilizio legge 47/85, pratica 628/86 (di cui al punto 4 del presente elenco).



Con detta pratica, relativamente al contenzioso aperto nel 2002, viene risolta la controversia dell'ampliamento della dependance ma resta in atto quella dell'attuale cucina dell'unità.

- 11) Nell'ottobre 2006 viene ratificato il dissequestro e la restituzione dei beni oggetto di sequestro con verbale n. 1280 del 2002, nonostante per il volume della attuale cucina non fosse stata riconosciuta la possibilità di regolarizzazione con il permesso in sanatoria n. 15 del 2006. In occasione del sopralluogo effettuato dai tecnici comunali viene rilevata la sussistenza di un ulteriore abuso riguardante la realizzazione di una scala posta nella corte esterna per il raggiungimento di quota parte delle coperture del corpo principale della proprietà e la sistemazione (rastremazione delle volte, pavimentazione e recinzione con ringhiera metallica) di due elementi di copertura al fine di realizzare un'area terrazzata panoramica (elemento che ancora sussiste). In data 27/11/2006 i proprietari vengono invitati a presentare specifica pratica per la regolarizzazione dei luoghi entro 30 giorni dalla comunicazione, diversamente verrà avviato un procedimento amministrativo. A riguardo, nessuna specifica pratica risulta agli atti del comune (registri e archivio).

In data 9/10/06, in occasione dell'ispezione sopralluogo effettuata da presso la proprietà in oggetto, personale di questo Ufficio ha rilevato la presenza di opere prive di provvedimento legittimante, precisamente:

- > creazione di due superfici terrazzate pavimentate - ottenute dal livellamento di due coperture estradossate "a botte" con innalzamento delle murature perimetrali, riempimento degli incavi - e di una scala esterna di collegante tali superfici con l'area cortilizia esistente tra la parete N/O del fabbricato principale e quella della camera posta a S/O, antistante il passetto oggetto di istanza di condono edilizio prot. 3874 del 29/4/86, n. 628.

Si invitano, pertanto, gli interessati a presentare idonea pratica edilizia in sanatoria per il mantenimento delle opere rilevate entro il termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento della presente.

In caso di inadempienza, ogni intervento sarà considerato abusivo ad ogni effetto e perseguito nei modi di legge. A tal fine si AVVERTE che la presente costituisce, ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 7.8.1990 n. 241, anche comunicazione di avvio del procedimento previsto dal T.U. 6.6.2001 n. 380 precisando quanto segue:

- l'Amministrazione competente è questo Ente;
- oggetto del procedimento è l'accertamento della violazione urbanistico-edilizia, con i conseguenti connessi provvedimenti;
- l'Ufficio responsabile del procedimento è l'Ufficio Tecnico presso il quale è possibile prendere visione degli atti;
- responsabile del procedimento è il geom. Rosanna Ferraro;
- il termine assegnato per le osservazioni e controdeduzioni è di giorni dieci dalla notifica della presente;
- il termine entro il quale il procedimento in parola si concluderà è fissato in giorni centocinquanta dalla notifica della presente comunicazione.

- 12) DIA n. 1283 del 27/11/2006. Con detta Denuncia di Inizio Attività i proprietari dichiarano il completamento dei lavori presso la ex cisterna interrata, come assentiti con l'Autorizzazione n. 5838 del 16/04/2002, che erano stati sospesi nell'aprile 2003. Il comune comunica che detti lavori dovevano essere effettuati con il rilascio dei pareri di settore e non con una mera denuncia. Segue una comunicazione dell'allora progettista che evidenzia che i pareri erano già stati acquisiti nel 2002 e che con la denuncia in oggetto si intendeva solo comunicare il completamento delle attività. Nulla più viene eccepito dal comune e i lavori vengono ultimati.

- 13) DIA n. 1300 del dicembre 2006. Con questa Denuncia di Inizio Attività, fermo restando il riconoscimento dell'inefficacia del Permesso di Costruire n. 15/2006 per il volume aggiunto posto a sinistra dell'ingresso, il sig. [redacted] chiede comunque la possibilità di adeguare e allestire il suddetto volume per realizzarvi una cucina con struttura in legno.

Premesso

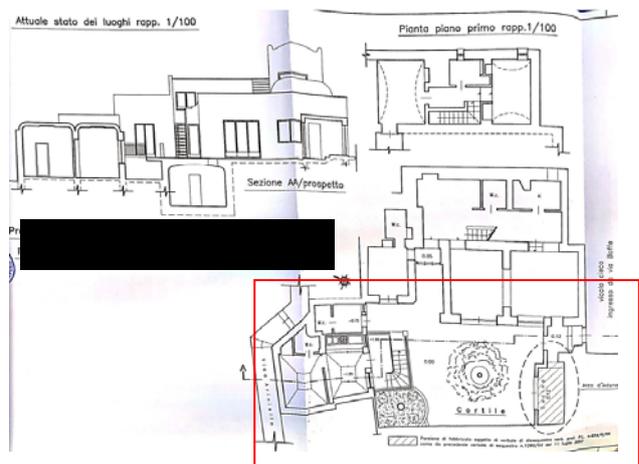
1. che nel suddetto alloggio furono eseguite opere in assenza di titolo autorizzativo, ovvero:
 - a) ampliamento e sistemazione di un primitivo locale cucina all'aperto, in cucina di pertinenza all'alloggio patronale;
 - b) realizzazione di opere edilizie in ampliamento all'alloggio esistente;
2. che tali opere, eseguite in assenza di titolo autorizzativo, vennero poste sotto sequestro dal comando dei VV.UU. di Anacapri (rif.to verbale di sequestro n.1280 del 11 luglio 2002) ed inoltre, per le stesse opere, fu emessa ordinanza di ingiunzione alla demolizione da parte del responsabile del settore tecnico del Comune di Anacapri (rif.to Ingiunzione n.12-514 del 28/08/2002);

dei sessanta giorni successivi all'ordinanza di ingiunzione di cui al punto 2., fu prodotta istanza di autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. n.12 e n.13 della Legge 47/85. Pertanto le Commissioni comunali esaminata la suddetta pratica edilizia, davano il proprio assenso al mantenimento delle opere previste al punto b), mentre sospendevano il proprio parere, per le opere di cui al punto a) in quanto il suddetto parere sarebbe stato subordinato alla definizione della pratica di condono edilizio presente sul suddetto immobile;

considerato inoltre che i proprietari del suddetto immobile, decorsi i quattro anni dalla data di sequestro, hanno prodotto istanza al magistrato competente onde poter dissequestrare le opere di cui sopra, e a tale riguardo, la suddetta istanza veniva accolta favorevolmente dalla competente magistratura, la quale in data 09 ottobre 2006, restituiva ai legittimi proprietari le opere precedentemente poste sotto sequestro.

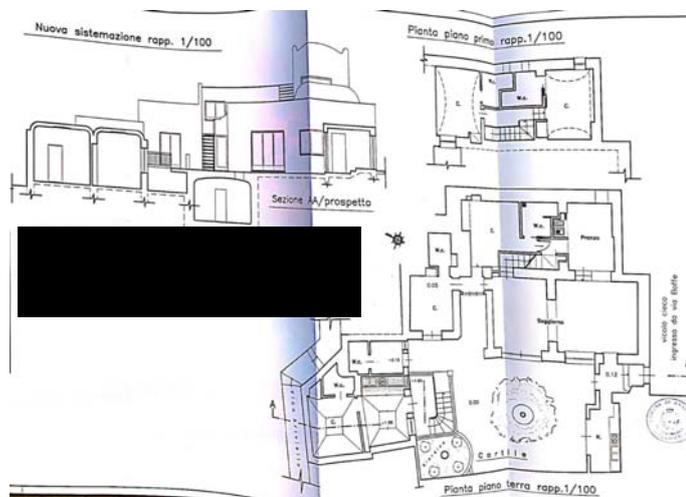
Tanto premesso la presente d.i.a. prevede l'utilizzo del piccolo volume edilizio descritto alla lettera a) di cui sopra (precedentemente posto sotto sequestro), utilizzando lo stesso come locale cucina. Pertanto considerato che il suddetto locale è dotato di infissi, pavimentazioni, impianti tecnologici etc. onde utilizzare lo stesso a locale cucina, si prevede:

- > l'adeguamento dell'impianto idrico/sanitario ed elettrico;
- > la sola messa in opera di una piccola cucina componibile in legno escludendo da tali operazioni eventuali messe in opera di rivestimenti in ceramica etc. ovvero di tutte quelle opere che possono configurarsi come opere di straordinaria manutenzione;

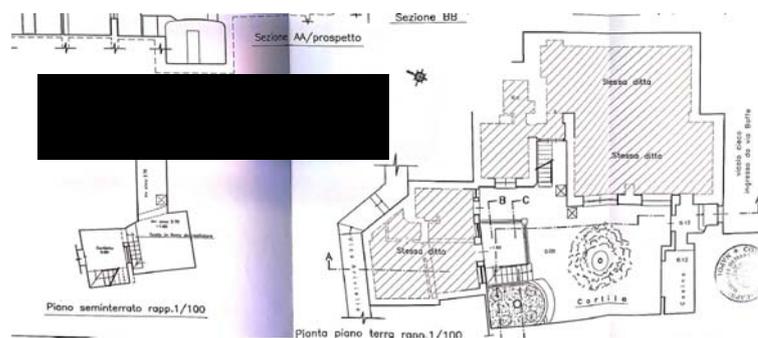


Nonostante oggetto dell'istanza sia un volume, di fatto, di dubbia regolarità e nonostante nei grafici allegati alla denuncia vengano riportate la scala e la terrazza di copertura, contestate con il verbale di cui al punto 11 del presente elenco e prive di specifica sanatoria, nessun diniego viene opposto da parte del comune e la cucina viene allestita, come di fatto oggi appare. Va chiarito che la DIA resta pur sempre una dichiarazione di parte e che l'assenza di diniego non equivale al riconoscimento della piena legittimità dei manufatti in essa rappresentati.

- 14) Nel gennaio 2007, con prot. 438, il sig. [redacted] comunica l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria presso l'unità oggetto di causa. Nel febbraio 2007 un sopralluogo dei tecnici comunali competenti rileva che i lavori in corso erano però più complessi di quanto comunicato e necessitavano di specifica pratica edilizia (pratica per diversa distribuzione interna ed integrazione impiantistica). A fronte del verbale che ne consegue viene presentata la DIA in sanatoria n. 1384 del 26/02/2007 e viene imposto il pagamento di una sanzione pecuniaria.

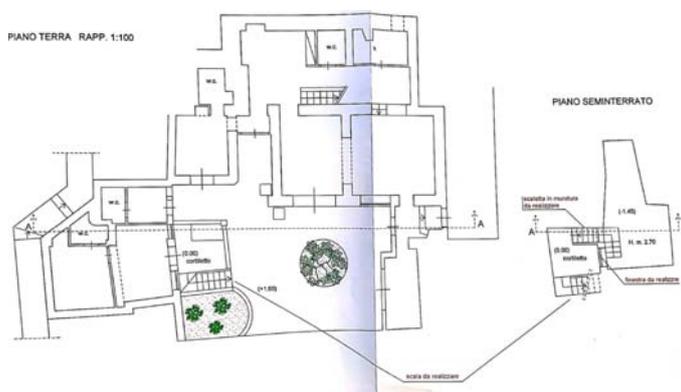


- 15) DIA n. 1521 del 03/08/2007. Con questa Denuncia viene presentata una diversa articolazione della scala esterna di accesso all'attuale dependance, nonché al deposito interrato. Non risulta nessuna specifica osservazione da parte del comune. I lavori non vengono però eseguiti. La modifica della scala verrà poi effettuata nel 2011 (vedasi punto 17 del presente elenco).



- 16) DIA n. 1843 del 17/09/2008. Con detta Denuncia si dichiara la volontà di dare inizio a lavori di realizzazione di una camera d'aria interrata da realizzarsi su suolo comunale lungo il perimetro di via Boffe. Il comune inibisce l'inizio dei lavori eccependo che, trattandosi di opere da eseguirsi su suolo comunale, è necessaria l'acquisizione dei pareri competenti. Le opere non sono state mai eseguite.
- 17) DIA n. 49 del 15/02/2011. Con detta Denuncia viene comunicata la volontà di modificare la scala esterna di accesso alla dependance e al locale interrato nonché di realizzare un vano

finestra presso quest'ultimo. L'attuale assetto della scala è conforme a quanto ivi denunciato.



18) CILA prot. 12255 del 20/08/2018. Con detta Comunicazione, a nome della sig.ra [REDACTED] viene ratificata la realizzazione di adeguamenti impiantistici (condotta elettrica interrata) presso i luoghi oggetto di causa.

In conclusione, il susseguirsi di tutti questi eventi amministrativi lascia comunque non definite, da un punto di vista urbanistico, alcune questioni che, di fatto, riguardano:

- l'ingresso all'unità da via Boffe (oggetto dell'istanza di condono n. 628/86, ai sensi della legge 47/85, ancora sospesa)
- il passetto di accesso all'ultima camera da letto del corpo principale dell'unità (oggetto dell'istanza di condono n. 628/86, ai sensi della legge 47/85, ancora sospesa)
- il volume aggiunto, posto a sinistra dell'ingresso da via Boffe, entro cui è realizzata l'attuale cucina dell'unità (modificato in difformità dai contenuti dell'istanza di condono n. 628/86, ai sensi della legge 47/85, e mai assentito con nessuna delle pratiche successive)
- l'accesso alla dependance su via Ariviello (che, pur sussistendo nell'originario assetto dei luoghi, viene poi chiuso e ne viene assentita la sola apertura temporanea nel 2000)
- il terrazzo di copertura pavimentato, e relativa scala di accesso dalla corte esterna, per il quale sussiste un verbale del 2006 a fronte del quale non risulta, agli atti del comune, la presentazione di una specifica pratica in sanatoria, pur comparando quest'ultima area in tutte le denunce presentate successivamente per altri lavori.

Allo stato dette situazioni restano indeterminabili, con specifico riferimento a quanto oggetto della più volte citata istanza di condono n. 628/86.

Di tali 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 finale del bene da porre a base d'asta nella misura in cui al valore di mercato calcolato verrà applicato un coefficiente di riduzione che traduca la non completa determinazione e la non piena regolarità dell'assetto amministrativo ed urbanistico dell'unità.

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 del citato abbattimento.

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 (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 rinvencono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità nell'attuale assetto;
- Non si rinviene alcuna *licenza di abitabilità/agibilità* dell'unità tanto nell'assetto originario quanto in quello attuale, anche in virtù della non piena definizione dell'iter urbanistico dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli condominiali specifici da considerare e valutare nell'ambito della presente giacché, vista la natura dell'unità, non esiste una realtà condominiale formalmente costituita.

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato dei beni oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificati, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato al secondo semestre 2019, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI B2 – Centrale*).

SUPERFICI CONVENZIONALI

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali e quelle convenzionali (*si confronti il dettaglio*) che vengono qui richiamate sinteticamente:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Piano
Area corpo principale	110,00 mq	1,00	110,00 mq	T-1
Area corpi aggiunti (cucina – lav.)	18,00 mq	0,50	9,00 mq	T
Area dependance	30,00 mq	0,70	21,00 mq	T (sott.)
Area interrato (deposito)	20,00 mq	0,20	4,00 mq	S1
Corte esterna	90,00 mq	0,10	9,00 mq	T
Totale superficie convenzionale:			153,00 mq	

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando *la destinazione e l'uso del bene, il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'unità* e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore medio unitario per la funzione di specie:

Unità	Valore unitario (medio)
Unità abitativa in buono stato, con pertinenze e in zona centrale	8.000,00 €/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
Unità abitativa in buono stato, con pertinenze e in zona centrale	153,00 mq	8.000,00 €/mq	1.224.000,00 €
Totale			1.224.000,00 €

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	Entità della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Regolarità edilizia	Comporta detrazione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽¹⁾
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Vincoli e oneri giuridici	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽²⁾
Spese condominiali insolute	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽³⁾
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) Per quanto richiamato nel corpo del paragrafo relativo alla *regolarità edilizia*, che si intende qui integralmente richiamato, si applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie e per tutte le variabili esaminate, nell'ordine del 10% del valore di mercato sopra calcolato;

(2) Per quanto richiamato nel corpo del paragrafo relativo alle *formalità*, che si intende qui integralmente richiamato, si applica un coefficiente riduttivo derivante dalla sussistenza di formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento (*revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Napoli, Rep. 2038 del 19/02/2013 a favore di* [REDACTED]). Il coefficiente si stima nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato;

(3) 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 6% del valore di mercato sopra calcolato.

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 abitativa in buono stato, con pertinenze e in zona centrale	1.224.000,00 €	966.960,00 €
Valore di mercato della piena proprietà		966.960,00 €

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, 04/08/2020

L'Esperto

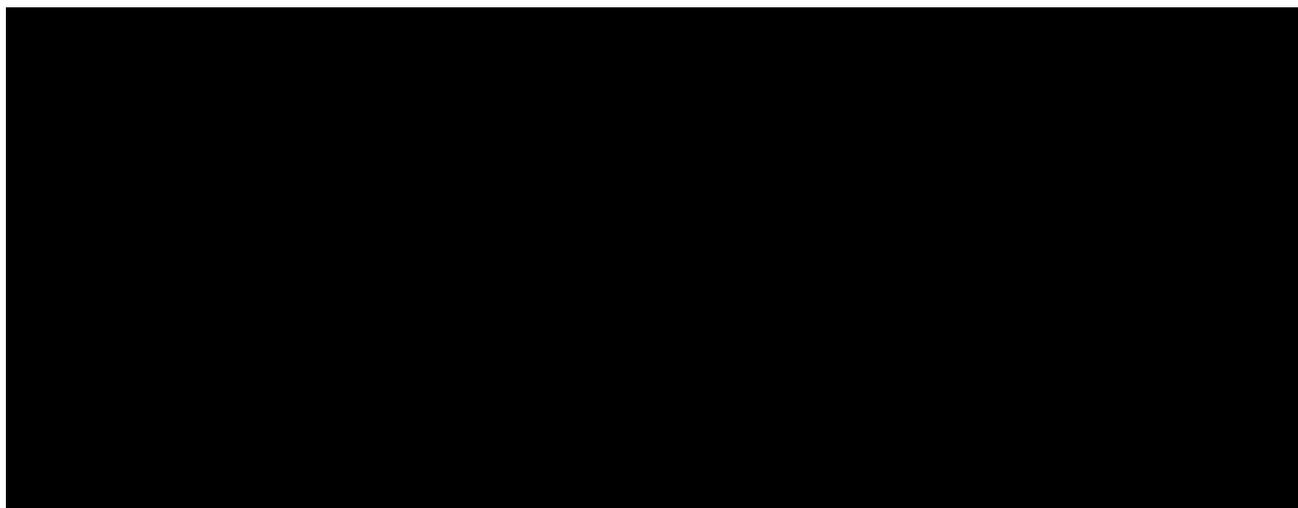
ing. Alba De Pascale

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO 1

Bene 1 – Piena proprietà di una unità abitativa composta da ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere, due bagni e annessi balconi, posta al piano quinto del fabbricato F5 costituente, unitamente ad altri, il complesso edilizio denominato P.co Russo-Scarano, sito in Napoli alla via del Parco Margherita n. 24; l'unità risulta censita in C.F. alla sez. CHI, foglio 15, p.lla 422, sub 16, cat. A2, cl 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 135,00 – 140,00 mq, rendita 1.812,76 euro, Via del Parco Margherita n. 24, piano 5 interno 15 scala U.

Valore della piena proprietà: 786.286,00 €



LOTTO 3

Bene 4 – Piena proprietà di una unità abitativa composta da un nucleo principale su più livelli, e derivante dall'interconnessione di diversi volumi che si sviluppano intorno ad una corte centrale, nonché da una dependance con accesso dalla suddetta corte; l'unità è sita in Anacapri (Na) alla via Boffe n. 61 ed è censita in C.F. al foglio 6, p.lla 306, sub 24, cat. A2, cl 2, consistenza 11 vani, superficie catastale 240,00 – 249,00 mq, rendita 2.442,84 euro, Via le Boffe n. 61, piani T-1-S1

Valore della piena proprietà: 966.960,00 €

ELENCO ALLEGATI

Certificati

- ❑ ALL. 01 – Estratti di matrimonio degli esecutati

Documentazione catastale

- ❑ ALL. 02 – Documentazione catastale relativa al LOTTO 1
- ❑ ALL. 03 – Documentazione catastale relativa al LOTTO 2
- ❑ ALL. 04 – Documentazione catastale relativa al LOTTO 3

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- ❑ ALL. 05 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi relativa al LOTTO 1
- ❑ ALL. 06 – Planimetrie dello stato attuale dei luoghi relative al LOTTO 2
- ❑ ALL. 07 – Planimetrie dello stato attuale dei luoghi relative al LOTTO 3

Ispezioni ipotecarie aggiornate

- ❑ ALL. 08 – Ispezioni aggiornate in capo a esecutati e beni staggiti
- ❑ ALL. 09 – Note di iscrizione e trascrizione dei gravami rilevati
- ❑ ALL. 10 – Copia del sequestro rep. 10946/2014 del 21/07/2014 relativo al LOTTO 1

Documentazione relativa alle provenienze

- ❑ ALL. 11 – Atto di compravendita rogato dal notaio Diomede Falconio in data 28/10/2008, rep. 6060/3121, relativo al LOTTO 1
- ❑ ALL. 12 – Atto di compravendita rogato dal notaio Diomede Falconio in data 09/03/2009, rep. 6682/3412, relativo ai LOTTI 2 e 3
- ❑ ALL. 13 – Atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Mario Ferrara in data 15/01/1986, rep. 16856, relativo al LOTTO 2
- ❑ ALL. 14 – Atto di Atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Mario Ferrara in data 05/05/1982, rep. 3451, relativo al LOTTO 3

Documentazione relativa alla Regolarità Edilizia

- ❑ ALL. 15 – Documentazione relativa alla Licenza edilizia n. 575/1957 e alla Licenza di abitabilità n. 351/1961, relativa ai LOTTI 1 e 2
- ❑ ALL. 16 – Estratto della Concessione Edilizia n. 374 del 25/05/1982 relativo al LOTTO 3

- ALL. 17 – Estratto della Concessione Edilizia n. 375 del 25/05/1982 relativo al LOTTO 3
- ALL. 18 – Estratto della Istanza n. 8490 del 1983, pratica edilizia n. 32 relativo al
LOTTO 3
- ALL. 19 – Estratto della Istanza di condono ai sensi della legge 47/85 n. 628/86 relativo
al LOTTO 3
- ALL. 20 – Estratto della Autorizzazione n. 390 del 13/01/1997 relativo al LOTTO 3
- ALL. 21 – Estratto della Concessione Edilizia n. 13 del 28/09/2000 relativo al LOTTO 3
- ALL. 22 – Estratto della Concessione Edilizia in variante, prot. 7032 del 07/05/2001
relativo al LOTTO 3
- ALL. 23 – Estratto della Autorizzazione Edilizia n. 5838 del 16/04/2002 relativo al
LOTTO 3
- ALL. 24 – Estratto della documentazione di cui al Contenzioso n. 1537 del 2002
relativo al LOTTO 3
- ALL. 25 – Estratto del Permesso di Costruire in sanatoria n. 15 del 31/07/2006 relativo
al LOTTO 3
- ALL. 26 – Estratto della documentazione di cui al Dissequestro del 2006 relativo al
LOTTO 3
- ALL. 27 – Estratto della DIA n. 1283 del 27/11/2006 relativo al LOTTO 3
- ALL. 28 – Estratto della DIA n. 1300 del dicembre 2006 relativo al LOTTO 3
- ALL. 29 – Estratto della DIA in sanatoria n. 1384 del 26/02/2007 relativo al LOTTO 3
- ALL. 30 – Estratto della DIA n. 1521 del 03/08/2007 relativo al LOTTO 3
- ALL. 31 – Estratto della DIA n. 1843 del 17/09/2008 relativo al LOTTO 3
- ALL. 32 – Estratto della DIA n. 49 del 15/02/2011 relativo al LOTTO 3

Comunicazioni Amministratori di Condominio

- ALL. 33 – Comunicazione Amministrazione di condominio via del Parco Margherita,
relativa ai LOTTI 1 e 2

Documentazione relativa allo stato di occupazione

- ALL. 34 – Contratto di comodato d'uso gratuito, relativo al LOTTO 1

Documentazione fotografica

- ❑ **ALL. 35 – Documentazione fotografica relativa al LOTTO 1**
 - ❑ **ALL. 36 – Documentazione fotografica relativa al LOTTO 2**
 - ❑ **ALL. 37 – Documentazione fotografica relativa al LOTTO 3**
-