

---

# TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

---

Procedura Esecutiva: **R.G.E. 403/2022** - [REDACTED]

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

Custode giudiziario: **Avv. Cristina Spadaro**

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

---

## PERIZIA IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

<b>INCARICO</b> .....	4
<b>IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE DEI BENI</b> .....	4
<b>LOTTO 1</b> .....	7
<b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	7
<b>Identificazione del lotto</b> .....	7
<b>Titolarità', diritti reali e regime patrimoniale</b> .....	7
<b>Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)</b> .....	7
<b>Consistenza</b> .....	11
<b>Confini</b> .....	12
<b>Dati Catastali</b> .....	12
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b> .....	14
<b>PROVENIENZE VENTENNALI</b> .....	15
<b>FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI</b> .....	17
<b>Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</b> .....	17
<b>Formalità e gravami</b> .....	17
<b>Vincoli od oneri condominiali</b> .....	18
<b>Servitù, censo, livello, usi civici</b> .....	18
<b>REGOLARITÀ EDILIZIA</b> .....	19
<b>STIMA DEI BENI</b> .....	23
<b>Criteri di stima</b> .....	23
<b>Adeguamenti e correzioni</b> .....	24
<b>Determinazione del valore a base d'asta</b> .....	25
<b>LOTTO 2</b> .....	26
<b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	26
<b>Identificazione del lotto</b> .....	26
<b>Titolarità', diritti reali e regime patrimoniale</b> .....	26
<b>Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)</b> .....	26
<b>Consistenza</b> .....	31
<b>Confini</b> .....	31
<b>Dati Catastali</b> .....	31
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b> .....	34
<b>PROVENIENZE VENTENNALI</b> .....	35
<b>FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI</b> .....	39
<b>Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</b> .....	39
<b>Formalità e gravami</b> .....	39
<b>Vincoli od oneri condominiali</b> .....	40

<b>Servitù, censo, livello, usi civici</b> .....	41
<b>REGOLARITÀ EDILIZIA</b> .....	42
<b>STIMA DEI BENI</b> .....	47
<b>Criteri di stima</b> .....	47
<b>Adeguamenti e correzioni</b> .....	48
<b>Determinazione del valore a base d'asta</b> .....	49
<b>Osservazioni sulla divisibilità</b> .....	49
<b>ELENCO ALLEGATI LOTTO 1</b> .....	51
<b>ELENCO ALLEGATI LOTTO 2</b> .....	52



## INCARICO

La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 - Napoli (NA), e-mail [alba.depascale@gmail.com](mailto:alba.depascale@gmail.com), PEC [alba.depascale@ordingsa.it](mailto:alba.depascale@ordingsa.it), Tel. 3391154166, veniva nominata, con provvedimento del 01/09/2022, comunicato in data 05/09/2022, Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE DEI BENI

I beni oggetto del pignoramento, e dunque della presente, risultano così identificati, in danno dei richiamati soggetti.

### **Identificazione dei beni e Titolarità**

#### **Beni in Ercolano**

**Bene 1** – Unità abitativa posta al piano secondo, int. 22 (catastalmente int. 9), della scala D del fabbricato B afferente al complesso edilizio denominato Parco dei Cedri, sito in Ercolano (Na) alla via Sacerdote Benedetto Cozzolino n. 134, censita in C.F. al foglio 12, p.lla 878, sub 9, cat. A2.

Il bene risulta appartenere, per una quota pari a **1/1 della piena proprietà**, alla sig.ra [REDACTED]

#### **Beni in Anacapri**

**Bene 2** – Unità abitativa 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.

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, con sede in [REDACTED] relativamente all'usufrutto vitalizio, al sig. O, nato a [REDACTED], C.F..

**Bene 3** – Piccole aree di terreno site in Anacapri (Na) alla trav. Tuoro, censite in C.T. al foglio 1, p.lla 888 di ca 8 (8 mq), p.lla 665 di ca 30 (30 mq) e p.lla 1008 di ca 3 (3 mq).

Le suddette unità risultano appartenere, per **1/2 della piena proprietà** ciascuno, alle germane [REDACTED]

### **Premessa alla formazione dei lotti**

Le aree di cui al suddetto bene 3, in realtà, afferiscono alle pertinenze esterne del villino di traversa Tuoro, cui appartiene il bene 2 del suddetto elenco. Ad oggi, relativamente a dette pertinenza, con specifico riferimento proprio al bene 2, risulta un riassetto che le vede assorbite nella consistenza passata al catasto fabbricati in uno all'appartamento. Il villino di traversa Tuoro era, originariamente, un'unica proprietà composta da due unità (al piano terra e al primo piano), oltre un'area esterna terrazzata, a causa del declivio naturale del sito. Detta area esterna, nel tempo, è stata oggetto sia di un frazionamento fisico, al fine di definire le porzioni di pertinenza esclusiva di ognuna delle due unità, sia di un riassetto delle proprietà operato con atto rogato dal notaio Nicola Capuano in data 11/06/1999, rep. 93379, trascritto il 02/07/199 ai

nn. 24265/17044. Con detto atto le aree esterne delle due porzioni frazionate, infatti, sono state divise tra le due proprietà (l'una, al piano primo, delle germane [redacted] e l'altra, al piano terra, di congiunti delle stesse) e, successivamente, quelle di pertinenza del piano primo (bene 2) sono passate al censuario fabbricati e sono state annesse alla consistenza dello stesso, censita con i dati identificativi, ancora in essere, foglio 1, p.lla 367, sub 2 cat. A7. All'atto del passaggio di dette aree esterne (di cui le tre particelle pignorate sono piccolissime porzioni sparse) al censuario fabbricati, come pertinenze dell'appartamento, non è stata operata una piena bonifica e totale rettifica anche al censuario terreni. In particolare, le tre particelle pignorate (888, 665 e 1008) non sono state oggetto di rettifica e sono rimaste intestate catastalmente alle germane [redacted] Esse, in sostanza, non rappresentano unità autonome e definite ma solo piccole porzioni di aree pertinenziali, anche trasferite, nel tempo, unitamente alle unità abitative del villino stesso, secondo quanto verrà esemplificato, nel capitolo relativo alle provenienze del bene 2.

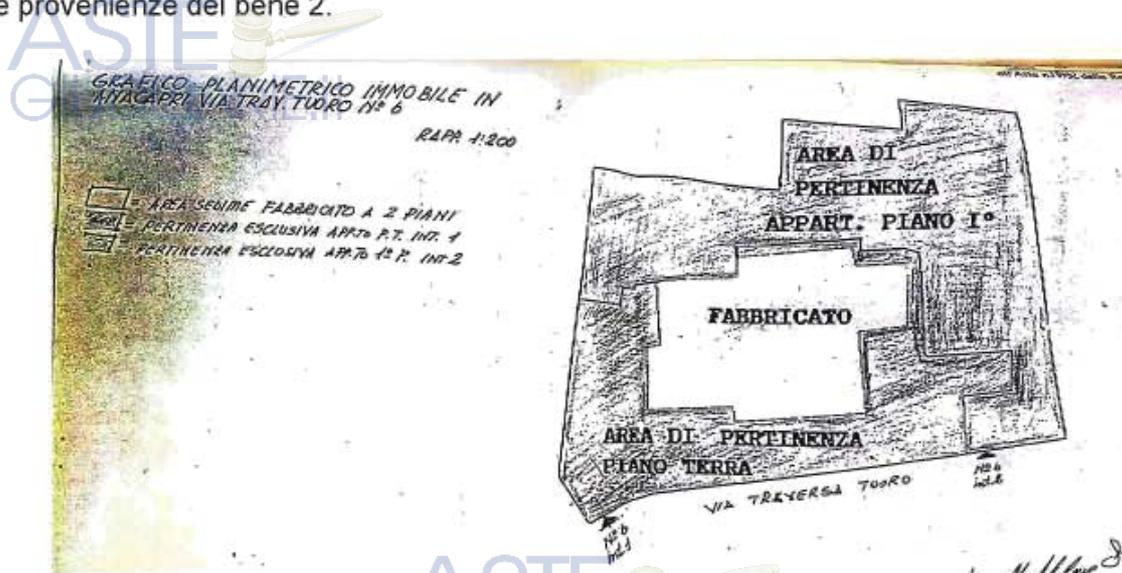


Grafico tratto dal citato atto del notaio Capuano in data 11/06/1999, rep. 93379

### Formazione dei lotti

Atteso quanto esemplificato nella premessa alla formazione dei lotti, ossia andando ad escludere le aree di cui al bene 3, essendo i beni residui diversi e totalmente indipendenti ed autonomi, si stabilisce la formazione di due lotti distinti, così identificati e descritti:

#### LOTTO 1

**Bene 1** – Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina con bagno di servizio e piccola dispensa, tre camere, due bagni, ripostiglio, balconi a livello e soprastante lastrico di copertura con accesso da uno dei suddetti balconi, posta al piano secondo, int. 22, della scala D del fabbricato B afferente al complesso edilizio denominato Parco dei Cedri, sito in Ercolano (Na) alla via Sacerdote Benedetto Cozzolino n. 134, censita in C.F. al foglio 12, p.lla 878, sub 9, cat. A2.

#### LOTTO 2

**Bene 2** – 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.

**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 E DESCRIZIONE DEI BENI



### IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina con bagno di servizio e piccola dispensa, tre camere, due bagni, ripostiglio, balconi a livello e soprastante lastrico di copertura con accesso da uno dei suddetti balconi, posta al piano secondo, int. 22, della scala D del fabbricato B afferente al complesso edilizio denominato Parco dei Cedri, sito in Ercolano (Na) alla via Sacerdote Benedetto Cozzolino n. 134, censita in C.F. al foglio 12, p.lla 878, sub 9, cat. A2.

### TITOLARITÀ, DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

Il bene di cui al presente lotto (*Bene 1*) appartiene, per 1/1 della piena proprietà, alla sig.ra [REDACTED] per averlo essa acquisito in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Licenziati in data 13/02/1989, rep. 10264, trascritto a Napoli 2 il 02/03/1989 ai nn. 6580/5095.

La sig.ra [REDACTED] a contratto matrimonio nel 1991 con il sig. [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni; successivamente, con provvedimento del [REDACTED] in data 17/01/2006 è stata omologata la separazione e, con sentenza del Tribunale di Lugano n. 312/2014, in data 12/05/2015 è stato pronunciato lo scioglimento del detto matrimonio; il tutto come da allegato certificato.

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

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

Il bene oggetto del presente lotto afferisce al fabbricato B di un complesso immobiliare denominato Parco dei Cedri sito in Ercolano (Na) alla via Sac. Benedetto Cozzolino n. 134.



Viste aeree del complesso denominato Parco dei Cedri di via Sac. Benedetto Cozzolino n. 134, Ercolano



Dal civico n. 134 di via Sacerdote Benedetto Cozzolino, ossia nel tratto più alto della detta arteria extra-urbana, si accede al viale privato del parco, a mezzo di un cancello carrabile, in prossimità del quale è posta la piccola portineria. Il viale attraversa il parco, giungendo sino ad un piazzale ove sono allocati degli stalli auto (senza specifica assegnazione alle unità del parco stesso, come da comunicazione dell'amministrazione di condominio), e lungo lo sviluppo disimpegna i due fabbricati da cui è composto, denominati A e B, attraverso una serie di rampe e vialetti che conducono alle due scale di ognuno e agli accessi autonomi degli appartamenti dei piani terra/rialzato. L'accesso alla scala che disimpegna e collega i piani del blocco sud-est del fabbricato B (posto più a monte), denominata scala D, ove è allocata l'unità staggita, avviene da un vialetto, intervallato da piccole rampe di scale necessarie a coprire il dislivello tra accesso al parco e quote di imposta dei fabbricati, che si imbecca subito dopo la guardiola.



*Vista dell'accesso al parco e del viale pedonale che conduce alla scala cui afferisce l'unità staggita*

Il detto vialetto conduce al portone di accesso alla citata scala D che collega i tre livelli del blocco destro del fabbricato B, caratterizzato dalla presenza di due appartamenti per piano.



*Vista del portone di accesso e particolare del corpo scala*

Il corpo B, composto da due scale, è quello posto più a monte ossia sul lato destro del viale centrale del parco ed è caratterizzato da tre livelli di unità: un primo ordine al piano terra/rialzato (ove sono allocati dei duplex con corti/giardini a livello), e due ulteriori piani (primo e secondo) con due unità per scala. L'immobile è privo di ascensore.

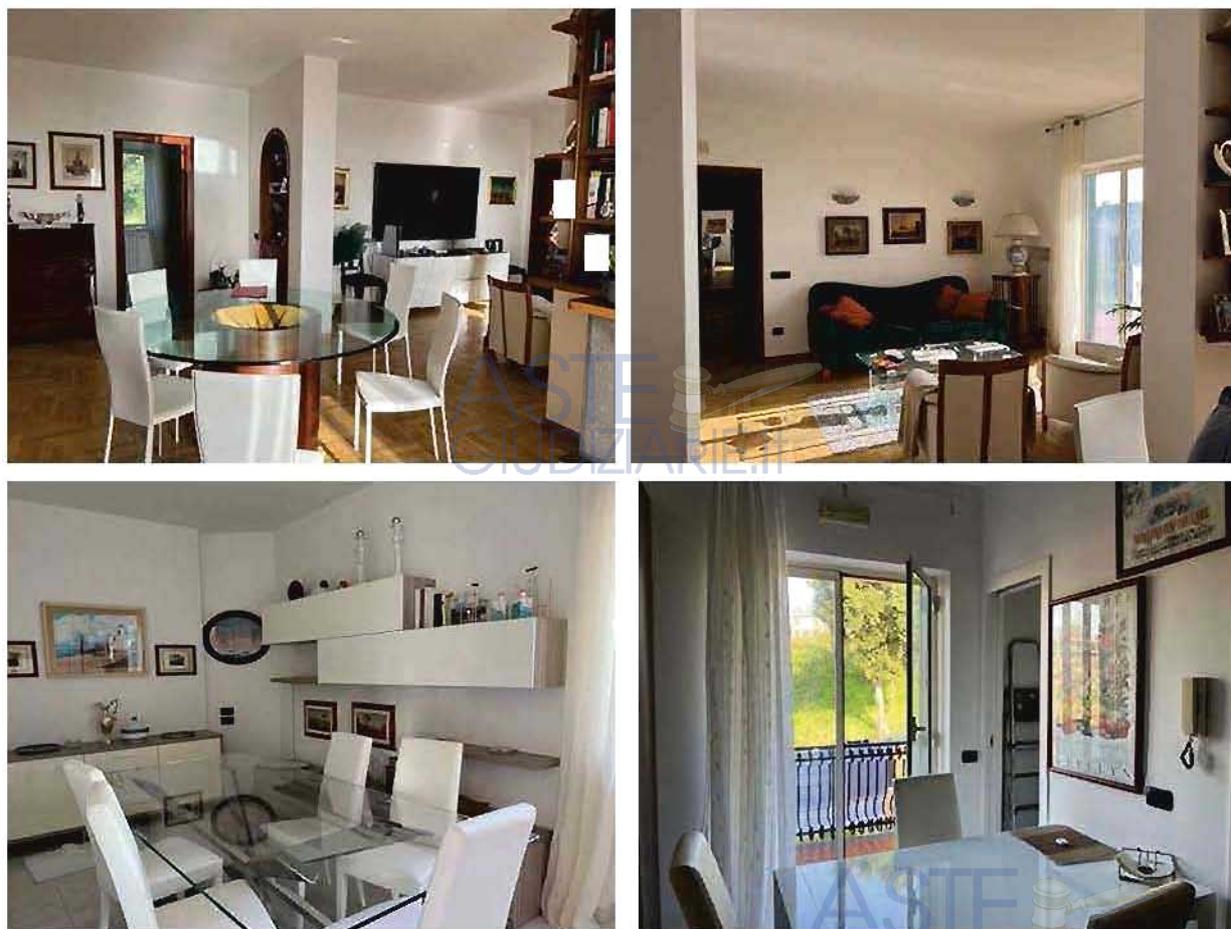
Il fabbricato, edificato alla fine degli '60 (la licenza originaria è del 1968 e il completamento risale al 1971), presenta struttura intelaiata in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione, nonché solai in latero-cemento; l'involucro è realizzato con tamponamenti in foderi di laterizio intonacati e tinteggiati; la copertura è piana a lastrico solare, in parte pavimentata e in parte con lo strato di tenuta a vista, a discrezione dei diversi proprietari essendo le aree di



copertura pertinenze esclusive delle unità degli ultimi livelli, come nel caso dell'appartamento in oggetto. Il livello qualitativo delle finiture comuni appare discreto. Analogamente dicasi per lo stato generale di conservazione e manutenzione delle stesse.

Le dotazioni impiantistiche condominiali sono limitate all'impianto elettrico e di illuminazione delle parti comuni, agli impianti citofonici delle scale dei fabbricati nonché a quello idrico per la manutenzione delle aree esterne.

L'appartamento oggetto di pignoramento, come anticipato, si trova al piano secondo della scala est (scala D) del fabbricato B con accesso dalla porta di caposcala posta sulla destra rispetto allo smonto della scala condominiale di competenza. Esso è identificato con l'interno n. 22 (catastalmente n. 9). Nell'attuale assetto l'unità risulta composta da ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina con bagno di servizio e piccola dispensa, corridoio di disimpegno, tre camere, due bagni e ripostiglio, per una superficie commerciale pari a circa 165,00 mq ed un'altezza interna netta di 2,80 ml. All'unità sono annessi dei balconi: uno a sviluppo lineari che lambisce l'intero fronte principale e dal quale parte una scala a chiocciola che conduce al soprastante lastrico di copertura, di proprietà esclusiva, e uno, composto da diversi moduli, posto sul fronte posteriore e caratterizzato dalla presenza di due verande.



*Particolari interni della zona giorno dell'unità*

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 pvc e vetro camera, con elementi oscuranti integrati.





*Particolari interni della zona notte 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. Non è stato possibile rinvenire i certificati di conformità di detti impianti.

All'unità è annesso un primo balcone a sviluppo lineare, molto panoramico ed esteso per l'intero fronte anteriore. Sullo stesso insiste una scala a chiocciola metallica che attraversa il cornicione e conduce al soprastante lastrico di copertura. Quest'ultimo, relativamente alla porzione che copre l'unità, ancorché non censito né autonomamente né in uno all'appartamento, risulta pertinenza di proprietà esclusiva della stessa, come si evince dai titoli di provenienza.



*Particolari del balcone anteriore con evidenza della scala a chiocciola che conduce al soprastante lastrico*



A differenza di quanto accade per le proprietà limitrofe (tutti i lastrici sono privati e di pertinenza delle unità degli ultimi piani), l'area di lastrico annessa all'unità in oggetto non è pavimentata, ossia è rimasta nell'assetto originario e assentito (aree non praticabili), risultando finita con lo strato di tenuta (guaina) a vista e perimetrata con parapetti in muratura.



*Viste del lastrico di pertinenza dell'unità*

Esiste altresì una balconata insistente sul fronte posteriore dell'appartamento, composta da aggetti di diverse dimensioni, che è interessata dalla presenza di due verande, di cui una utilizzata come lavanderia.



*Vista delle due verande insistenti su quota-parte del balcone posteriore annesso all'unità*

## 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	Altezza	Piano
Unità abitativa	160,00 mq	1,00	160,00 mq	2,80 ml	Secondo
Balcone anteriore	30,00 mq	0,25	7,50 mq	--	Secondo
Balcone posteriore	22,00 mq	0,25	5,50 mq	--	Secondo



Lastrico	180,00 mq	0,15	27,00 mq	--	Terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>200,00 mq</b>		

## CONFINI

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

Area cortilizia comune su tre lati e scala e ballatoio condominiali (scala D del fabbricato B) su un lato.

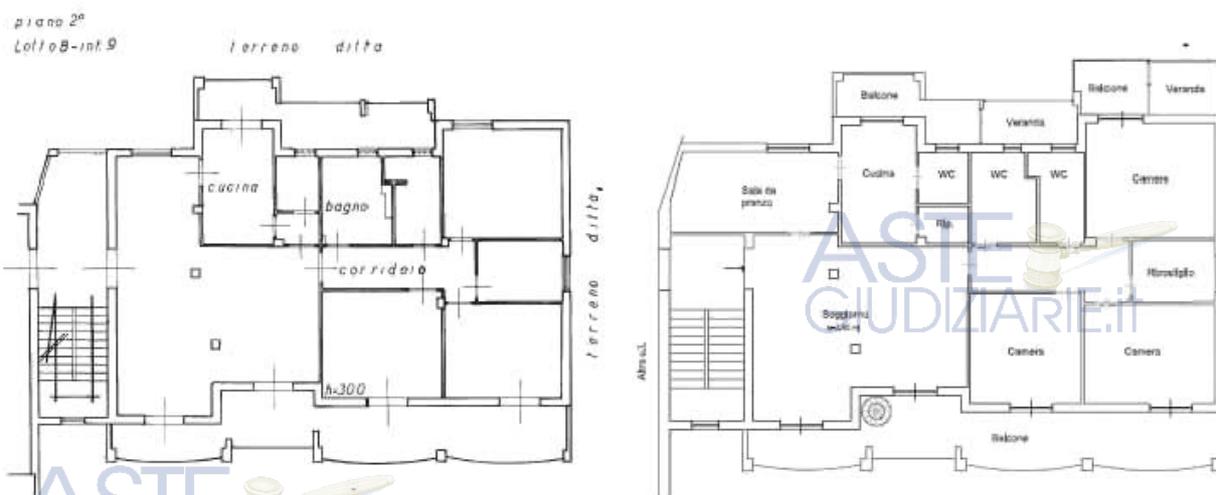
## DATI CATASTALI

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		12	878	9			A/2	6	7,5 vani	Totale: 149 m <sup>2</sup> Totale: edile area sottoposte**): 159 m <sup>2</sup>	Euro 639,12 L. 1.237.500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in virtù dei dati di superficie	
Indirizzo		VIA SACERDOTE BENEDETTO COZZOLINO n. 10 Interno 9 Piano 2											
Notifica							Partita		7030		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 (che è quella di impianto risalente al 1971). Le discrasie riguardano una diversa distribuzione degli ambienti, una diversa rappresentazione della balconata posteriore (su quota-parte della quale, per altro, insistono due verande), l'assenza della scala che conduce al soprastante lastrico di copertura sulla balconata anteriore, nonché l'accorpamento alla zona pranzo dell'unità di un originario ripostiglio che aveva accesso dal pianerottolo di piano, accesso oggi chiuso atteso il detto accorpamento. In vero, nella planimetria catastale il ripostiglio, oggetto dell'atto di compravendita insieme all'appartamento e al soprastante lastrico, non è neanche rappresentato così come non lo è il lastrico stesso; tali pertinenze, citate nella compravendita dei luoghi, non hanno né autonomo identificativo né risultano censite insieme all'appartamento.



Sulla sinistra la planimetria catastale in atti (1971); sulla destra lo stato attuale dei luoghi

- I dati relativi all'indirizzo non sono pienamente corretti; in particolare la difformità rispetto al dato attuale riguarda il numero civico (attualmente n. 134 – fabbr. B e non n. 1B) e l'interno dell'unità (n. 22 e non n. 9);
- I dati di classamento risultano pressoché 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 Ercolano - foglio 12, p.lla 878, sub 9, cat. A2, cl 6, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 159,00 – 169,00 mq, rendita 639,12 euro, Via Sac. Benedetto Cozzolino n. 1B, int. 9 piano 2; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:  
C.F. del Comune di Ercolano - foglio 12, p.lla 878, sub 9, cat. A2, cl 6, consistenza 7,5 vani, rendita 639,12 euro - 1.237.500 lire, Via Sac. Benedetto Cozzolino n. 1B, int. 9 piano 2; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:  
C.F. del Comune di Ercolano - foglio 12, p.lla 878, sub 9, cat. A2, cl 6, consistenza 7,5 vani, rendita 3.660 lire, Via Sac. Benedetto Cozzolino n. 1B, int. 9 piano 2; Impianto meccanografico del 30/06/1987

### Intestazioni

- Dati dell'unità immobiliare dal 13/02/1989:

N	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 13/02/1989 Repertorio n. 10264 Registrazione n. 4472 registrato in data 06/03/1989 Voltura n. 9542 1/1989 in atti dal 24/06/1991			

- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

N	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 10/1000 fino al 13/02/1989
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'appartamento è attualmente locato a terzi, in particolare alla sig.ra in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 27/09/2021, della durata di quattro anni, rinnovabili, con decorrenza a far data dal 01/10/2021, a fronte di un canone mensile di 1.000,00 euro. Il contratto risulta registrato in data 14/10/2021 al n..

Attesa la data di sottoscrizione, il titolo risulta opponibile. Il canone appare sostanzialmente congruo.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene di cui al presente lotto appartiene, per 1/1 della piena proprietà, alla sig.ra [redacted] per averlo essa acquisito in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio [redacted]

Con detto atto la sig.ra [redacted] al tempo nubile, acquista dai coniugi [redacted]

[redacted] la piena proprietà di un appartamento posto al piano secondo, int. 22, della scala D - fabbricato B - afferente al Parco dei Cedri sito in Ercolano, con accesso dal civico n. 134 della via Sac. Benedetto Cozzolino, censito in C.F. al foglio 12, p.la 878, sub 9, cat. A2. Risultano inclusi nella vendita un locale deposito con accesso indipendente dal medesimo pianerottolo dell'appartamento (oggi fuso con quest'ultimo e, in particolare, annesso alla sala pranzo) e il soprastante terrazzo di copertura. Dette pertinenze (copertura e ripostiglio) vengono solo descritte, risultando prive di autonomo identificativo catastale ma comunque non rientranti nella consistenza catastale dell'appartamento principale.

Nell'atto, in particolare, a riguardo della consistenza trasferita, si legge:

I signori [redacted] con ogni garanzia di diritto e di fatto, estesa anche a tutti i casi di evizione e molestia, vende alla signorina [redacted] la quale, in tutta buona fede, acquista, la seguente unità immobiliare facente parte del complesso edilizio in Ercolano (Napoli) - località Acampora - denominato Parco dei Cedri - con accesso da Via Sacerdote Benedetto Cozzolino civico 134: - e precisamente, appartamento nel "Fabbricato B", piano secondo, scala "D", distinto con il numero interno condominiale "22" e catastale "9", con accesso dalla porta a destra del ripiano scala: confinante: con Viale condominiale, con ripiano scala e da due lati con area scoperta di proprietà condominiale; è annesso al menzionato appartamento il soprastante terrazzo e l'attiguo ripostiglio con accesso dal ripiano della scala; di vani catastali 7,5; il tutto riportato nel N.C.E.U. erroneamente in testa solo a [redacted] alla partita 7030, folio 12, particella 878 sub 9, Via B. Cozzolino B, piano 2, int. 9, categ. A/2, cl. 6, vani 7,5 rend. cat. £. 3660.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ai coniugi [redacted] come sopra generalizzati, la piena proprietà dell'appartamento, e annesse pertinenze, era pervenuta in virtù di compravendita per atto rogato dal notaio [redacted]



## FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

### VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- ❖ Non sussistono procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- ❖ Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- ❖ Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- ❖ Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza dei beni pignorati (D.Lgs. 42/04 – 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); in vero, l'intero territorio del comune di Ercolano è soggetto a vincolo paesaggistico dell'area vesuviana così come rientra integralmente in zona rossa per il rischio Vesuvio;
- ❖ 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

- ❖ 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 , nata a

05/11/1966, gravante, *tra altro*, sulla piena proprietà del bene in Ercolano censito in C.F. al foglio 12, p.lla 878, sub 9.

#### TRASCRIZIONI

- ❖ 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 2018 SRL, con sede in Roma, e l

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 dei Cedri, risulta la presenza di un regolamento di condominio depositato con verbale del notaio Alberto Evangelisti in data 30/10/1972, rep. 24965, registrato a Napoli il 31/10/1972 al n. 20992, trascritto a Napoli 3 il 31/10/1972 ai nn. 50883/37512; se ne allega copia;
- ❖ La quota ordinaria trimestrale relativa alla proprietà staggita è pari a circa 514,00 euro, oltre le spese di alcune forniture (come i consumi idrici) il cui ammontare è variabile;
- ❖ Non risultano spese straordinarie approvate;
- ❖ Come da allegato prospetto dell'amministrazione condominiale del Parco dei Cedri, si rileva una morosità complessiva a carico dell'appartamento staggito, tra quote ordinarie e straordinarie, pari a circa 5.000,00 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio sito in Ercolano ed oggi noto come Parco di Cedri, composto da due fabbricati denominati A e B, è stato edificato in virtù delle licenze edilizie n. 236/10451 e n. 70/5136 rilasciate nel 1968 rispettivamente, per il fabbricato A, al sig. e, per il fabbricato B, al sig.

In particolare, la licenza di riferimento per il fabbricato B (cui afferisce l'unità staggita) è la n. 70 - prot. 5136 - del 30/08/1968. Il titolo abilitativo, come si legge nel relativo dispositivo, viene rilasciato al sig. per l'edificazione di un manufatto composto da piano rialzato e due piani superiori ma con le riduzioni apportate dalla Soprintendenza ai Monumenti relativamente all'altezza massima, pari a 9 ml dal piano di campagna.

In data 02/10/1969, il Sindaco del comune di Ercolano, essendo trascorso un anno dal rilascio della licenza e non essendo iniziati i lavori di costruzione del manufatto, dichiara caducate e, quindi, prive di efficacia le due suddette licenze.

In data 25/07/1970, a fronte delle istanze presentate dai due intestatari delle licenze, con le quali si dava evidenza che i lavori erano iniziati nei termini dell'art. 10 della legge n. 765/67 ed erano stati sospesi per cause di forza maggiore, e vista l'ordinanza del Tribunale di Napoli con la quale veniva risolta la problematica che aveva portato alla sospensione dei lavori (relativa a servitù di passaggio attraverso proprietà aliena), il Sindaco del comune di Ercolano revoca il suo stesso provvedimento e dichiara valide ed efficaci le due licenze.

In data 10/08/1971, le due licenze vengono volturate alla sig.ra presidente della Coop. Parco dei Cedri, che nelle more aveva acquistato i suoli e quanto ivi edificato.

In data 07/07/1972, a fronte del parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario competente, il Sindaco del comune di Ercolano rilascia alla sig.ra Tabassi la licenza di abitabilità n. 75, prot. 15306, per entrambi i fabbricati del complesso, con decorrenza dal 13/08/1971. Nello stesso anno la Coop. Parco dei Cedri provvede all'accatastamento delle unità. Lo stato dei luoghi realizzato è visibile nelle planimetrie dell'epoca, come accade per quella dell'unità staggita (per quest'ultima, per altro, la planimetria di impianto è ancora in atti ossia non sostituita da aggiornamenti successivi).

In data 13/07/1973, la Soprintendenza invita il Sindaco del comune di Ercolano ad intervenire avendo constatato che per i due fabbricati del parco non erano stati rispettati i limiti imposti dalla stessa (sull'altezza massima fuori terra) all'atto dell'approvazione dei progetti per il rilascio delle licenze del 1968.

A seguito di accertamento presso i luoghi operato nell'ottobre del 1973, l'ufficio tecnico constata e comunica che per il fabbricato B, essendo il terreno su cui è edificato il parco fortemente in declivio, dal lato di monte l'altezza massima imposta è rispettata mentre dal lato di valle fuoriesce dal realizzato terrapieno solo un corpo di fabbrica ospitante le scale di accesso ai piani rialzati. Viceversa, per il fabbricato A la problematica è più rilevante giacché, rispettata l'altezza massima sul lato di monte, sul lato di valle, invece, risulta in effetti un intero piano in più.

Oltre quanto sopra richiamato, nulla risulta ulteriormente per il complesso in oggetto e, in particolare, per il fabbricato B.

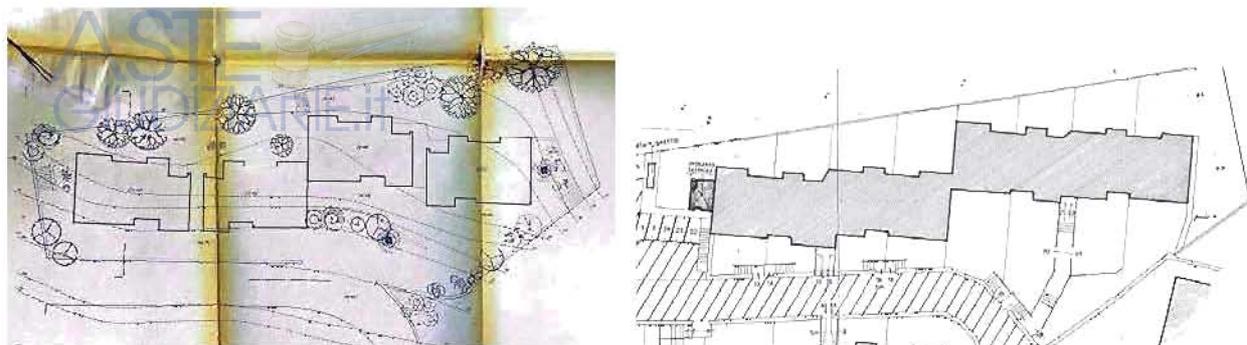
Non risulta altresì nessuna specifica pratica per l'unità staggita, nemmeno in sanatoria, relativa alla volontà di comunicare qualsivoglia trasformazione postuma.

Orbene, atteso quanto sopra, ai fini della verifica della regolarità edilizia dei luoghi, lo stato attuale degli stessi va confrontato con la licenza originaria rilasciata nel 1968 (in particolare, per il fabbricato B, la n. 70/5136).

Rispetto ai contenuti dei grafici presentati per il rilascio di detto titolo, si apprezzano delle discrasie, tanto di carattere generale, ossia che coinvolgono l'intero fabbricato in quanto lo stesso, per alcuni aspetti, è stato realizzato in difformità dalla licenza, quanto di carattere particolare, per modifiche postume apportate presso l'unità pignorata, come una diversa distribuzione interna degli spazi e, soprattutto, l'accorpamento, per fusione, del ripostiglio con originario accesso dal pianerottolo (ambiente per altro non previsto proprio nella licenza) all'unità abitativa a costituire l'attuale sala pranzo.

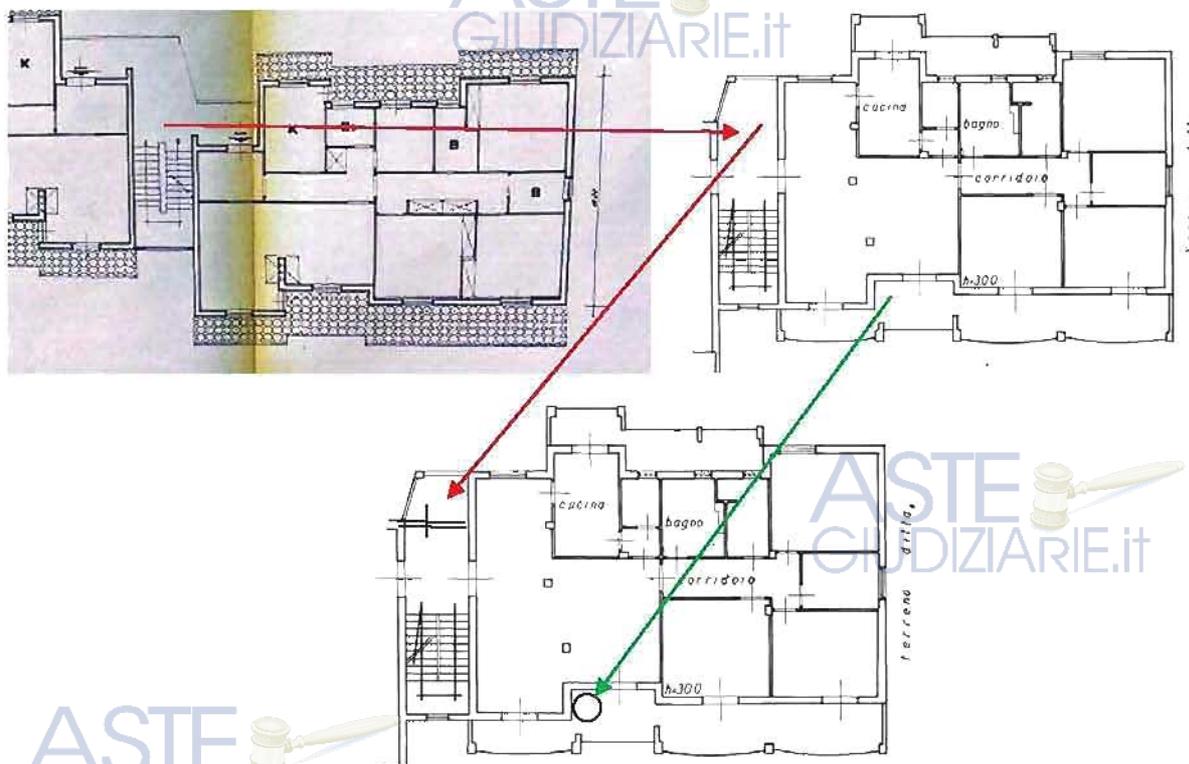
In sintesi, si rileva:

- ❖ Il fabbricato B viene leggermente traslato nel lotto così come traslati appaiono, l'uno rispetto all'altro, i corpi delle due scale dello stesso, comportando una variazione, in particolare, proprio nella conformazione del vano scala D.



Sulla sinistra un elaborato tratto dai grafici della licenza del 1968; sulla destra l'elaborato allegato al regolamento di condominio del 1972 e relativo a quanto realizzato

- ❖ L'accesso alle unità dei piani primo e secondo del vano scala D viene variato, in particolare viene spostato lateralmente, trasformando quota-parte dell'originario ballatoio di smonto della scala, che era aperto, come si apprezza dai prospetti e dalle sezioni dei grafici di progetto, in un'area chiusa; detta area, prima destinata a zona comune (prolungamento del pianerottolo), viene poi convertita in depositi;



In alto a sinistra la planimetria tratta dai grafici della licenza del 1986; in alto a destra la planimetria catastale di impianto (1971) che fotografa quanto realizzato; in basso la trasformazione di parte del

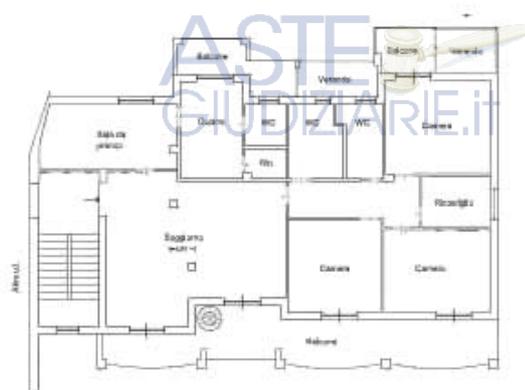
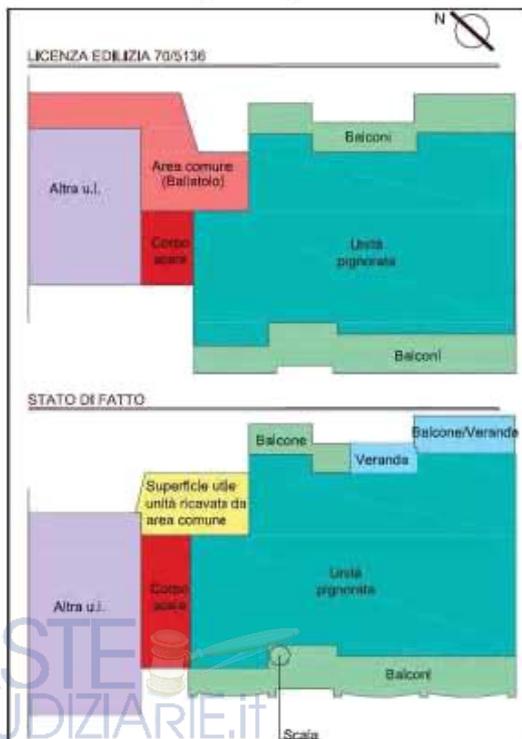
pianerottolo in deposito e, indicata con la freccia verde, la realizzazione della scala a chiocciola sul balcone anteriore dell'unità (non si ha contezza dell'epoca di realizzazione di dette ultime due trasformazioni che erano però già in essere all'epoca dell'acquisto dei beni da parte dell'esecutata ossia nel 1989)

- ❖ Come anticipato con il grafico precedente, sono state create le scale di accesso (a chiocciola e in metallo) dai balconi degli ultimi livelli ai soprastanti lastrici di copertura per consentire l'uso degli stessi. La circostanza, che riguarda tutti gli ultimi piani e non solo l'appartamento staggito, non comporta solo una variazione prospettica ma anche un cambio di destinazione d'uso dei detti lastrici.



- ❖ Sono state apportare modifiche ai piani bassi e piccole variazioni prospettiche a quelli alti (ad esempio, è stata leggermente variata la conformazione dei balconi anteriori)
- ❖ Relativamente all'appartamento staggito, oltre ad una diversa distribuzione interna, si rileva, come anticipato, l'accorpamento del deposito di piano alla zona giorno dell'unità, al fine di creare una sala pranzo, nonché la realizzazione di due verande su quota-parte della balconata posteriore.

Tra le difformità generali, analizzate con specifico riferimento a quanto accade proprio per l'unità staggita, la più rilevante appare sicuramente la prima in quanto essa comporta un aumento di superficie utile (quota parte dell'originario ballatoio aperto, a seguito della chiusura dello stesso e della variazione degli accessi alle unità, è stata trasformata in depositi di piano; quello acquistato dalla sig.ra è stato successivamente accorpato all'appartamento a costituire l'attuale sala pranzo).



Se infatti le altre difformità generali, *sebbene soggette a parere paesaggistico*, attesa la rigida situazione vincolistica dei luoghi, potrebbero essere conformate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, il lamentato aumento di superficie utile (che potrebbe essere inteso anche come aumento di volume, attesa la circostanza che il corpo scala è stato totalmente chiuso, ossia tamponato anche sul retro), non può essere sanato e l'area interessata dovrebbe essere ripristinata. In vero, detto ripristino appare complesso perché la modifica è stata apportata all'atto dell'edificazione del fabbricato e non riguarda la sola unità staggita (nel 1971, come si rileva dalle coeve schede catastali, accorpamento del deposito all'unità abitativa a parte, il sistema degli accessi era già stato modificato e la conformazione planovolumetrica della scala, e quindi del fabbricato, era già stata realizzata in difformità dalla licenza). Tale aspetto, proprio in virtù della circostanza che trattasi di una modifica strutturata in una diversa concezione degli accessi e delle stesse proprietà, potrebbe essere oggetto, ove l'ufficio tecnico competente lo ritenesse, di procedura ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001. In caso contrario, ossia ove l'ufficio non ritenga di poter accettare la soluzione, e ove non si riesca a ripristinare l'apertura della scala (che comporta la perdita dei depositi ai piani), l'appartamento, così come il fabbricato di afferenza, resta gravato dalla presenza di un abuso non risolto.

Tra le difformità specifiche per l'appartamento, non è da intendersi assolutamente sanabile quella relativa alle verande, che rappresentano un aumento di volume non assentibile.

Di tutte tali circostanze 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:

- Allegato al contratto di locazione si rinviene la presenza di un *attestato di prestazione energetica* dell'unità abitativa (APE) redatto in data 09/09/2021;
- Non si rinviene 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 (rilasciata in data 07/07/1972), relativa, però, all'assetto originario dei luoghi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 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*.

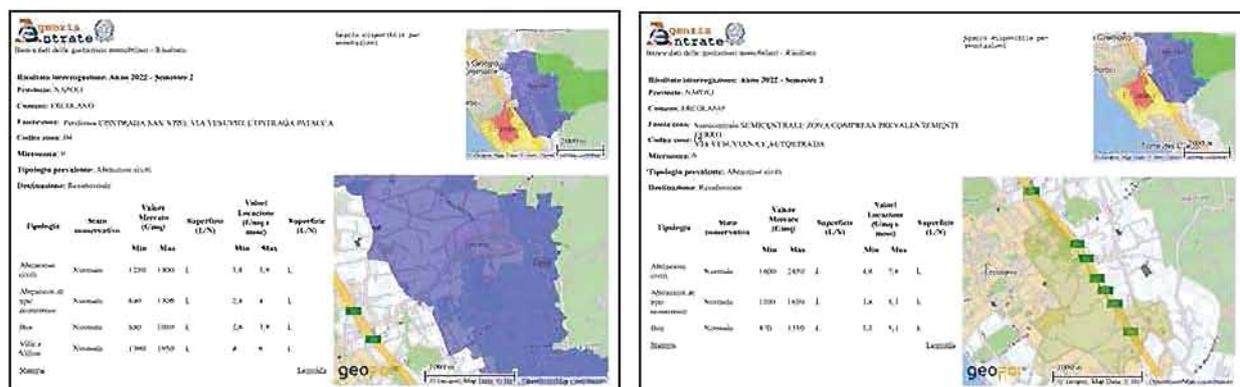
I beni verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto 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 D4 del Comune di Ercolano in cui ricade il compendio immobiliare in oggetto. Sono stati anche considerati quelli della limitrofa fascia C5 giacché l'immobile di afferenza si trova quasi a cavallo tra le due zone OMI. Per le abitazioni civili, in stato conservativo "normale", il valore di unitario medio risulta pari a 1.850 €/mq.



- ❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati al febbraio 2023): sono stati considerati i valori riferiti alle abitazioni in stabili di prima fascia per le medesime zone di cui sopra (zona semi-periferica/zona periferica) del Comune di Ercolano in cui ricade il compendio in oggetto. Il valore medio di mercato per tale tipologia di beni risulta pari a circa 1.750,00 €/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 molto più alto, arrivando, in contesti simili a quello in oggetto, sino a 2.700,00 – 2.800,00 €/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 dalle quotazioni sopra riportate, pari a circa 2.100,00 €/mq; considerando poi le caratteristiche intrinseche dell'immobile (esposizione, livello di piano, panoramicità, stato di manutenzione e conservazione, livello delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, valore delle pertinenze, etc.) si ritiene opportuno aumentare il detto valore del 15%, concludendo che **per il compendio oggetto di valutazione possa essere ragionevolmente assunto un valore unitario pari a 2.400,00 €/mq.**

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

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità staggita	200,00 mq	2.400,00 €/mq	480.000,00 €

## 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 sia del fabbricato nel suo complesso che delle specifiche unità immobiliari
<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 10% del valore di mercato sopra calcolato
<i>Stato di possesso</i>	Non comporta detrazione/correzione	L'immobile risulta locato a terzi in virtù di contratto opponibile. Attesa la sostanziale congruità del canone, nonché i termini stessi del contratto, ivi inclusa la durata, si ritiene non debba essere applicata alcuna decurtazione
<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	Andrebbe operata una detrazione anche per la voce corrente, atteso quanto evidenziato nel relativo paragrafo. Poiché, però, le difformità catastali sono connesse alle discrasie di carattere urbanistico, l'abbattimento ivi dovuto si intende assorbito in quello operato per la regolarità edilizia
<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 detrazioni/correzione	Nessuna

### DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del bene risulta così determinato (con piccoli arrotondamenti finali):

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità staggita (appartamento con pertinenze - C.F. foglio 12, p.lla 878, sub 9)	480.000,00 €	408.000,00 €
<b>Valore di mercato della piena proprietà</b>		<b>408.000,00 €</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

