

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**  
***Ufficio Esecuzioni Immobiliari***

Procedura: Banca S.c.p.A. c/o + 1 R.G.E. n. 187/2007

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**GIUDICE**

**DELL'ESECUZIONE:** Dr. Michele DI MARTINO.

**OGGETTO:**

Perizia di stima degli immobili siti in Pimonte (NA) – località Tralia - alla Via Casa Cuomo II nn. 2/4/6/10 – piano cantinato/terra/primo/sottotetto.

**CREDITORE  
PROCEDENTE:**

**BANCA S.c.p.A.**, con sede in Bari al Corso Cavour n. 19 e P.IVA: 00254030729, rappresentata e difesa dall'Avv. Raffaella GRECO, con studio in Cosenza alla Via Panebianco – Traversa San Prodo n. 14.

**DEBITORI  
ESECUSTATI:**

- 1) *Omissis*
- 2) *Omissis*

**CREDITORI  
INTERVENUTI:**

- 1) **OMISSIS**), con sede in Napoli alla Via Roberto Bracco n. 20 – P.IVA: 07843060638, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco FORZATI, con studio in Napoli alla Via Toledo n. 256, nei confronti di omissis con atto depositato in cancelleria in data 26.05.2008;
- 2) **OMISSIS**, con sede in Napoli alla Via Roberto Bracco n. 20 – P.IVA: 07843060638, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco FORZATI, con studio in Napoli alla Via Toledo n. 256, nei confronti di omissis con atto depositato in cancelleria in data 26.05.2008;
- 3) **OMISSIS.**, con sede in Bologna alla Via Indipendenza n. 2 – C.F.: 02218780373, rappresentata e difesa dall'Avv. Mario LUIZ DE MENEZES, con studio in Napoli alla Via Giovanni Bausan n. 24, nei confronti di omissis con atto depositato in cancelleria in data 17.06.2008;
- 4) **OMISSIS**, nato a omissis rappresentato e difeso dall'Avv. Giuseppe VITIELLO, con studio in Scafati alla Via Nazionale n. 124, nei confronti di omissis con atto depositato in cancelleria in data 12.11.2014;





- 5) **OMISSIS S.p.A. in Amministrazione Straordinaria**, con sede in Napoli alla Via Crispi n. 4 – C.F.: 03738200637, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco TUCCILLO, con studio in Napoli alla Via A. D'Isernia n. 8, nei confronti di omissis con atto depositato in cancelleria in data 23.02.2015;
- 6) **OMISSIS S.c.p.A.**, con sede in Torre del Greco (NA) al Corso Vittorio Emanuele – Palazzo Vallelonga - C.F.: 00423310630, rappresentata e difesa dall'Avv. Luciano SANTANGELO, con studio in Torre del Greco alla Via Sedivola n. 51, nei confronti di omissis con atto depositato in cancelleria in data 07.04.2015;
- 7) **OMISSIS**, con sede in Napoli alla Via Roberto Bracco n. 20 – C.F.: 11210661002, rappresentata dal Sig. Gerardo BROSCA (quale delegato ex art. 41 D.Lgs. 112/99), nei confronti di omissis con atto depositato in cancelleria in data 18.06.2015.

**CUSTODE  
GIUDIZIARIO:**

Avv. Luca VITALE, con studio in Torre Annunziata (NA) alla Via Carlo Poerio n. 11.

**DELEGATO ALLA  
VENDITA:**

Notaio Roberto AMODIO, con studio in Napoli al Corso Vittorio Emanuele n. 663/B.

**ESPERTO  
STIMATORE:**

Geom. Cosimo SILVESTRO, con studio in Napoli al Corso Secondigliano n. 206 ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 5332.

**MANDATO:**

In data 27.04.2017 il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Michele Di Martino, previo giuramento di rito, conferì al sottoscritto il seguente incarico:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso*




- di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 2) segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;
  - 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
  - 4) indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
  - 5) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
  - 6) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
  - 7) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi



- sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti;*
- 8) *segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
- 9) *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono stato oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato;*
- 10) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 11) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 12) *indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con legge 21.02.2014 n. 9 e succ. mod.;*
- 13) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)*




- all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 14) *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 15) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
- 16) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 17) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 18) *rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche);*
- 19) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del*






*pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;*

*20) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.*

**RINVIO UDIENZA:** 31.10.2017.

**SOMMARIO:**

A) Risposte ai quesiti del Giudice:

- A.1) Verifica completezza della documentazione (art. 567 – comma 2 – c.p.c.);
- A.2) Segnalazione accesso agli immobili;
- A.3) Descrizione degli immobili pignorati;
- A.4) Elenco dei passaggi di proprietà;
- A.5) Identificazione catastale dell'immobile;
- A.6) Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento;
- A.7) Verifica di corrispondenza tra la descrizione del cespite;
- A.8) Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate;
- A.9) Precisazione circa la consistenza originaria;
- A.10) Previsione dello strumento urbanistico comunale;
- A.11) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene;
- A.12) Attestato di Prestazione Energetica;
- A.13) Possibilità di vendita in uno o più lotti;
- A.14) Possibilità di divisione del bene;
- A.15) Stato di possesso del bene;
- A.16) Assegnazione della casa coniugale;
- A.17) Vincoli gravanti sul bene;
- A.18) Domande giudiziali, provvedimenti giudiziali, diritti demaniali;
- A.19) Stima del bene;
- A.20) Inadeguatezza canone di locazione;

B) Conclusioni.




**A) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:****A.1) Verifica completezza della documentazione (art. 567 – comma 2 – c.p.c.):**

Il sottoscritto Geom. Cosimo SILVESTRO, esaminato il carteggio del fascicolo d'ufficio, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 – 2° comma - c.p.c..

In atti è presente, infatti, una certificazione notarile sostitutiva datata 24.12.2007, a firma Notaio Egle Acone di Napoli, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

Dalla suddetta certificazione e dalle successive ispezioni effettuate dal sottoscritto, è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:

**in merito alla provenienza:**

**1) della consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento al piano primo e piano sottotetto, di due vani di cui uno adibito a cucina, ingresso e gabinetto, riportata in C.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 8 e Fg 3 p.lla 427 sub 2 (particelle graffate):**

**a) trascrizione in data 05.02.1963 nn. 5365/4156 nascente dalla successione legittima di omissis (denuncia n. 6 vol 157 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 09.01.1963), il quale lasciava quali legittimi eredi il coniuge omissis (per l'usufrutto uxorio), ed i figli omissis. **Si precisa, sul punto, che:****

- I) i beni caduti in successione sono nella denuncia così descritti: «1) metà del terreno sito alla contrada Tralia (Via Casa Cuomo II°) e del fabbricato rurale. In catasto al fol. 3 n. 416 – vigneto I^ cl. di are 5,40 R.D. lire 67,50 e fol. 3 n. 464 fabbricato rurale con diritto alla corte comune n. 465; 2) piano terra alla Via Casa Cuomo n. 6 riportato in catasto urbano al fol. 3 n. 472/2»;
- II) la data di nascita del defunto omissis, indicata nel 14.02.1888, non è risultata verificabile, causa distruzione dei registri comunali per incendio;
- III) nella denuncia di successione compare l'erede omissis e deceduta per morte presunta in luogo sconosciuto in data 24.09.1943, come da sentenza di morte presunta del Tribunale Civile e Penale di Napoli – 1^ Sezione Civile – del 10.05.1968, trascritta nei registri di morte del Comune di Pimonte dell'anno 1973;
- IV) la data di nascita dell'erede omissis

**b) in data 03.02.1974 decedeva omissis , il quale lasciava quali legittimi eredi il coniuge omissis**

**Si precisa, sul punto, che si è rintracciata la nota di trascrizione del 30.04.1974 nn. 11934/10625, riferita alla denuncia di successione n. 65 vol 209 presentata all'Ufficio del Registro di**




Castellammare di Stabia, nella quale, però, il bene immobile ivi descritto non corrisponde a quelli in oggetto, in quanto trattasi di “vani due di casa in Pimonte Via Apuzzo 17 bis nel N.C.E.U. alla partita 453 fol. 5 n. 382/1 ctg. A/4 cl. 1^ vani 2 rendita catastale £ 144”;

- c) **trascrizione in data 21.12.1976 nn. 26047/22834** nascente da atto di donazione per Notaio Domenico De Sio di Agerola del 27.11.1976 (rep. 2298), col quale omissis donava, tra altro, la quota di 1/2 sulla consistenza immobiliare in oggetto, tra altri, ai propri figli omissis  
Si precisa, sul punto, che:

I) i beni donati sono così descritti: «la giusta metà di un fabbricato sito in Pimonte alla località Casa Cuomo II, composto di un vano terraneo, porcile ed entrata, con annesso forno, nonché due vani in primo piano, vano d'ingresso, piccolo gabinetto con passaggio e scala comune. In catasto al F. 3 n. 420 e 427 sub 2»;

II) la data di nascita dell'erede omissi è, in questo caso, correttamente indicata nel 28.11.1928;

- d) **trascrizione in data 21.12.1976 nn. 26048/22835** nascente da atto di divisione per Notaio Domenico De Sio di Agerola del 27.11.1976 (rep. 2298), col quale si attribuiva al coerede omissis, la consistenza immobiliare così descritta «intero primo piano del fabbricato in Pimonte, località Casa Cuomo II, composto di due vani, di cui uno adibito a cucina, attesa e piccolo gabinetto. Il tutto come da scheda di frazionamento n. 470 del 24 maggio 1976»;

- e) **trascrizione in data 13.02.2004 nn. 5773/4088** nascente da atto di compravendita per Notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli del 10.02.2004 (rep. 86522), col quale omissis, vendeva a omissis, la consistenza immobiliare in oggetto, identificata in C.U. al Fg 3 P.lla 420 sub 8 e P.lla 427 sub 2;

- f) **trascrizione in data 06.06.2011 nn. 23940/16769** per accettazione tacita di eredità a favore di omissis, nascente dall'atto di divisione per Notaio Domenico De Sio di Agerola del 27.11.1976 (rep. 2298), trascritto in data 21.12.1976 ai nn. 26048/22835.

Si precisa, sul punto, che in questa nota la data di nascita del defunto omissis è indicata nel 14.02.1889 (non verificabile causa distruzione dei registri comunali per incendio);

- g) **trascrizione in data 10.11.2011 nn. 45665/32194** per rettifica della nota nn. 5773/4088 del 13.02.2004, nella quale, per mero errore materiale, veniva omessa l'indicazione catastale del Fg 3 P.lla 427 sub 2;

- 2) della consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento al piano terra di un vano, cucina ed ingresso, riportata in C.U. al Fg 3 p.la 420 sub 7 e Fg 3 p.la 427 sub 1 (particelle graffate):

- a) **trascrizione in data 05.02.1963 nn. 5365/4156** nascente dalla successione legittima di omissis (denuncia n. 6 vol 157 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 09.01.1963), il quale lasciava quali legittimi eredi il coniuge omissis






omissis Si precisa, sul punto, che:

- I) i beni caduti in successione sono nella denuncia così descritti: «1) metà del terreno sito alla contrada Tralia (Via Casa Cuomo II°) e del fabbricato rurale. In catasto al fol. 3 n. 416 – vigneto I^ cl. di are 5,40 R.D. lire 67,50 e fol. 3 n. 464 fabbricato rurale con diritto alla corte comune n. 465; 2) piano terra alla Via Casa Cuomo n. 6 riportato in catasto urbano al fol. 3 n. 472/2»;
- II) la data di nascita del defunto omissis , indicata nel 14.02.1888, non è risultata verificabile, causa distruzione dei registri comunali per incendio;
- III) nella denuncia di successione compare l'erede omissis e deceduta per morte presunta in luogo sconosciuto in data 24.09.1943, come da sentenza di morte presunta del Tribunale Civile e Penale di Napoli – 1^ Sezione Civile – del 10.05.1968, trascritta nei registri di morte del Comune di Pimonte dell'anno 1973;
- IV) la data di nascita dell'erede omissis è erroneamente indicata nel 27.02.1931, giacchè lo stesso nacque in data 28.11.1928;

- b) **in data 03.02.1974** decedeva omissis , il quale lasciava quali legittimi eredi il coniuge omissis

Si precisa, sul punto, che si è rintracciata la nota di trascrizione del 30.04.1974 nn. 11934/10625, riferita alla denuncia di successione n. 65 vol 209 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia, nella quale, però, il bene immobile ivi descritto non corrisponde a quelli in oggetto, in quanto trattasi di “vani due di casa in Pimonte Via Apuzzo 17 bis nel N.C.E.U. alla partita 453 fol. 5 n. 382/1 ctg. A/4 cl. 1^ vani 2 rendita catastale £ 144”;

- c) **trascrizione in data 21.12.1976 nn. 26047/22834** nascente da atto di donazione per Notaio Domenico De Sio di Agerola del 27.11.1976 (rep. 2298), col quale omissis , donava, tra altro, la quota di 1/2 sulla consistenza immobiliare in oggetto, tra altri, ai propri figli omissis  
Si precisa, sul punto, che:

- I) i beni donati sono così descritti: «la giusta metà di un fabbricato sito in Pimonte alla località Casa Cuomo II, composto di un vano terraneo, porcile ed entrata, con annesso forno, nonché due vani in primo piano, vano d'ingresso, piccolo gabinetto con passaggio e scala comune. In catasto al F. 3 n. 420 e 427 sub 2»;
- II) la data di nascita dell'erede omissis è, in questo caso, correttamente indicata nel 28.11.1928;

- d) **trascrizione in data 21.12.1976 nn. 26048/22835** nascente da atto di divisione per Notaio Domenico De Sio di Agerola del 27.11.1976 (rep. 2298), col quale si attribuiva al coerede omissis nata a , la consistenza immobiliare così descritta «intero piano terra del fabbricato in Pimonte, località Casa Cuomo II, composto di un vano cucina, porcile, entrata ed annesso forno. Il tutto come da scheda di frazionamento n. 469 del 24 maggio 1976»;

- e) **trascrizione in data 13.02.2004 nn. 5774/4089** nascente da atto di compravendita per Notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli del 10.02.2004 (rep. 86522), col quale omissis , vendeva a omissis, la consistenza immobiliare in oggetto, identificata in C.U. al Fg 3 P.IIIa 420 sub 7 e P.IIIa 427 sub 1;

- f) **trascrizione in data 06.06.2011 nn. 23940/16769** per accettazione tacita di eredità a favore di omissis , e contro omissis, nascente dall'atto di divisione per Notaio Domenico De Sio di Agerola del 27.11.1976 (rep. 2298), trascritto in data 21.12.1976 ai nn. 26048/22835; **Si precisa, sul punto, che in questa nota la data di nascita del defunto omissis è indicata nel 14.02.1889 (non verificabile causa distruzione dei registri comunali per incendio);**
- g) **trascrizione in data 10.11.2011 nn. 45666/32195** per rettifica della nota nn. 5774/4089 del 13.02.2004, nella quale, per mero errore materiale, venivano indicati i dati catastali Fg 3 P.lla 427 sub 2 non oggetto di vendita;
- 3) **della consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento sviluppatosi al piano terra e primo, di tre vani catastali, riportato in C.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 2:**
- a) **trascrizione in data 13.04.1920 nn. 7058/7059** nascente da atto di divisione e compravendita per Notaio Giovanni Dello Iajo di Gragnano del 15.02.1920, col quale si attribuiva a omissis «**una camera a piano terreno con piccolo cellareto laterale, alla contrada Tralia, nel cortile Casa Cuomo**», e si alienava a favore di omissis, in parti uguali tra loro, «**altro basso nello stesso cortile Casa Cuomo**»;
- b) **trascrizione in data 20.08.1924 nn. 16476/10702** nascente da atto di compravendita per Notaio Giovanni Dello Iajo di Gragnano del 29.06.1924, col quale omissis acquistavano, in parti uguali tra loro, il cespite così descritto «**la stanza in primo piano e piccola stalluccia nel cortile in Pimonte contrada Tralia luogo della Casa Cuomo**»;
- c) **in data 13.01.1973** decedeva omissis, la quale lasciava quali eredi legittimi il coniuge omissis, ed i figli omissis.  
**Si precisa, sul punto, che, nonostante le ampie indagini svolte, non si è rintracciata la relativa denuncia di successione, né tantomeno la sua nota di trascrizione;**
- d) **trascrizione in data 26.04.1986 nn. 10147/8018** nascente dalla successione legittima di omissis (denuncia n. 77 vol 345 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 16.10.1985), il quale lasciava quali unici eredi legittimi i figli omissis; **Si precisa, sul punto, che i beni caduti in successione sono così descritti: «comprensorio di vecchi e diruti vani siti nel Comune di Pimonte alla Via Casa Cuomo II° Tralia costituiti da due vani a piano terra, con annessi due piccoli comodi nonché due vani in primo piano. Annesso a tale comprensorio vi è uno spiazzo di terra di uso esclusivo di circa mq 8,00. In Catasto al Fg 3 particella 420 sub 2»;**
- e) **trascrizione in data 27.11.1985 nn. 26322/21200** nascente da atto di compravendita per Notaio Adolfo Cannavale di Gragnano del 18.11.1985 (rep. 10016), col quale omissis , vendevano alla germana omissis (coniugata in regime di comunione dei beni con



omissis , i diritti pari a 6/7 sulla consistenza immobiliare in oggetto, identificata in C.U. al Fg 3 P.lla 420 sub 2;

- f) **trascrizione in data 31.05.2000 nn. 18327/12864** nascente da atto di compravendita autenticato nelle firme per Notaio Salvatore Di Martino di Castellammare di Stabia del 24.05.2000 (rep. 76750), col quale omissis vendevano, ognuno per i propri diritti ed insieme per l'intero, a omissis (coniugato in regime di comunione dei beni con omissis) la consistenza immobiliare in oggetto, identificata in C.U. al Fg 3 P.lla 420 sub 2;
- g) **trascrizione in data 06.06.2011 nn. 23943/16772** per accettazione tacita di eredità a favore di omissis e contro omissis nascente dall'atto di compravendita per Notaio Salvatore Di Martino di Castellammare di Stabia del 24.05.2000 (rep. 76750), trascritto in data 31.05.2000 ai nn. 18327/12864;
- h) **trascrizione in data 06.06.2011 nn. 23944/16773** per accettazione tacita di eredità a favore di omissis , e contro omissis, nascente dall'atto di compravendita per Notaio Salvatore Di Martino di Castellammare di Stabia del 24.05.2000 (rep. 76750), trascritto in data 31.05.2000 ai nn. 18327/12864;
- 4) **della consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento sviluppatosi al piano terra e primo, di due vani e mezzo catastali, riportata in C.U. al Fg 3 p.lla 400 e Fg 3 p.lla 420 sub 1 (particelle graffate):**
- a) **trascrizione in data 17.03.1923 nn. 6098/6093** nascente da atto di divisione per Notaio Giovanni Dello Iajo di Gragnano del 10.02.1923, col quale si assegnava a omissis la consistenza così descritta «un vano a pianterreno nel caseggiato sito in Pimonte contrada Tralia nel cortile Casa Cuomo, compreso il vecchio forno, con i due mandriotti ed il lavatoio e piccolo caseggiato alla stessa Via Casa Cuomo, composto di una stanza in primo piano, piccola loggetta sul davanti con altri accessori»;
- b) **trascrizione in data 20.04.1988 nn. 12063/8993** nascente dalla successione legittima di omissis (denuncia n. 57 vol 360 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 21.01.1987), il quale lasciava la consistenza in oggetto ai propri figli OMISSIS
- c) **trascrizione in data 28.03.1997 nn. 11163/9026** nascente dalla successione legittima di omissis (denuncia n. 56 vol 436 e successiva rettifica n. 85 vol 436 presentate all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia rispettivamente in data 18.07.1992 e 20.09.1995), la cui eredità si devolveva, parte per legge e parte per testamento pubblico, al coniuge omissis
- d)




- e) **trascrizione in data 10.04.1998 nn. 11017/8595** nascente da atto di divisione a stralcio per Notaio Ferdinando Spagnuolo di Castellammare di Stabia del 02.04.1998 (rep. 26835), col quale si attribuiva a omissis, nato a 6, oltre a quella già di loro proprietà, una quota pari a 1/10 ciascuno della consistenza immobiliare in oggetto;
- f) **trascrizione in data 31.08.2005 nn. 48274/27511** nascente dalla successione legittima di omissis (denuncia n. 5 vol 622 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 11.02.2003), il quale lasciava ai figli omissis
- g) **trascrizione in data 01.12.2003 nn. 49575/35020** nascente da atto di compravendita per Notaio Adolfo Branca di Napoli del 10.11.2003 (rep. 95804), col quale omissis , vendevano a omissis (coniugato in regime di comunione dei beni con ) la consistenza immobiliare in oggetto;
- h) **trascrizione in data 06.06.2011 nn. 23939/16768** per accettazione tacita di eredità a favore di omissis , nascente dall'atto di compravendita per Notaio Adolfo Branca di Napoli del 10.11.2003 (rep. 95804), trascritto in data 01.12.2003 ai nn. 49575/35020;
- i) **trascrizione in data 06.06.2011 nn. 23941/16770** per accettazione tacita di eredità a favore omissis nascente dall'atto di compravendita per Notaio Adolfo Branca di Napoli del 10.11.2003 (rep. 95804), trascritto in data 01.12.2003 ai nn. 49575/35020;
- j) **trascrizione in data 06.06.2011 nn. 23942/16771** per accettazione tacita di eredità a favore di omissis , nascente dall'atto di divisione e stralcio per Notaio Ferdinando Spagnuolo di Castellammare di Stabia del 02.04.1998 (rep. 26835), trascritto in data 10.04.1998 ai nn. 11017/8595;
- k) **trascrizione in data 06.06.2011 nn. 23945/16774** per accettazione tacita di eredità a favore di omissis, nascente dall'atto di compravendita per Notaio Adolfo Branca di Napoli del 10.11.2003 (rep. 95804), trascritto in data 01.12.2003 ai nn. 49575/35020;

**in merito alle formalità pregiudizievoli:**

- 1) **della consistenza immobiliare sita in Piemonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento al piano primo e piano sottotetto, di due vani di cui uno adibito a cucina, ingresso e gabinetto, riportata in C.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 8 e Fg 3 p.lla 427 sub 2 (particelle graffate):**



- 2) della consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento al piano terra di un vano, cucina ed ingresso, riportata in C.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 7 e Fg 3 p.lla 427 sub 1 (particelle graffate):
- 3) della consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento sviluppatosi al piano terra e primo, di tre vani catastali, riportato in C.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 2:
- a) **iscrizione in data 13.02.2004 nn. 5775/885** per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario della complessiva somma di € 340.000,00 (di cui € 170.000,00 per quota capitale), a favore di “omissis S.p.a.”, con sede in Potenza e C.F.: 03820520728, e contro, tra altri, omissis, nascente da atto per Notaio Maria Luisa D’Anna di Napoli del 10.02.2004 (rep. 86523) e gravante, tra altro, sulla piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto;
- b) **iscrizione in data 01.06.2005 nn. 29279/9049** per ipoteca per ipoteca legale, ai sensi dell’art. 77 D.P.R. 602/73 - modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01, di € 82.655,04 (di cui € 41.327,52 per quota capitale), a favore di “omissis”, con sede in Napoli e C.F.: 07843060638, e contro omissis, gravante, tra altro, sulla piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto;
- c) **trascrizione di pignoramento in data 25.05.2006 nn. 38458/19733** nascente da atto giudiziario del Tribunale di Torre Annunziata in data 03.05.2006 (rep. 217), a favore di “omissis.”, con sede in Bologna e C.F.: 02218780373, e contro omissis, gravante sulla quota di 1/2 della consistenza immobiliare in oggetto;
- d) **trascrizione di pignoramento in data 06.10.2007 nn. 64846/32504** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Torre Annunziata in data 23.07.2007 (rep. 842), a favore di “omissis”, con sede in Bari e C.F.: 00254030729, e contro, tra altri, omissis, gravante, tra altro, sulla piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto;
- 4) della consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento sviluppatosi al piano terra e primo, di due vani e mezzo catastali, riportata in C.U. al Fg 3 p.lla 400 e Fg 3 p.lla 420 sub 1 (particelle graffate):
- a) **iscrizione in data 13.02.2004 nn. 5775/885** per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario della complessiva somma di € 340.000,00 (di cui € 170.000,00 per quota capitale), a favore di “omissis”, con sede in Potenza e C.F.: 03820520728, e contro, tra altri, omissis, nascente da atto per Notaio Maria Luisa D’Anna di Napoli del 10.02.2004 (rep. 86523) e gravante, tra altro, sulla piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto;
- b) **iscrizione in data 21.07.2004 nn. 36623/6914** per ipoteca giudiziale a favore di “Omissis”, con sede in Angri e C.F.: 02930350653, e contro omissis, per la c o m p l e s s i v a s o m m a d i € 11.148,00 (di cui € 9.036,39 per quota capitale), nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore – sede Salerno - in data 26.03.2004 (rep. 865/2003), gravante sulla piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto;
- c) **iscrizione in data 01.06.2005 nn. 29279/9049** per ipoteca per ipoteca legale, ai sensi dell’art. 77 D.P.R. 602/73 - modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01, di € 82.655,04 (di cui € 41.327,52 per quota capitale), a favore di “Omissis, con sede in Napoli e C.F.:07843060638, e contro omissis, gravante, tra altro, sulla piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto;
- d) **trascrizione di pignoramento in data 25.05.2006 nn. 38458/19733** nascente da atto giudiziario del Tribunale di Torre Annunziata in data 03.05.2006 (rep. 217), a favore di “Omissis





S.p.A.”, con sede in Bologna e C.F.: 02218780373, e contro omissis, gravante sulla quota di 1/2 della consistenza immobiliare in oggetto;

- e) **trascrizione di pignoramento in data 06.10.2007 nn. 64846/32504** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Torre Annunziata in data 23.07.2007 (rep. 842), a favore di “Omissis.”, con sede in Bari e C.F.: 00254030729, e contro, tra altri, omissis, gravante, tra altro, sulla piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto.

A conferma, poi, della provenienza dei beni, il sottoscritto ha estratto copia dei vari atti succedutisi nel tempo, richiamati nelle formalità di cui ai precedenti punti 1.c), 1.d), 1.e), 2.c), 2.d), 2.e), 3.a), 3.b), 3.e), 3.f), 4.a), 4.c), 4.e), 4.g).

Le ispezioni ipotecarie eseguite sono raccolte, per singola consistenza immobiliare, negli **Allegati n. 1.1) – 1.2) – 1.3) – 1.4)**; la copia degli atti traslativi negli **Allegati n. 2.1) – 2.2) – 2.3) – 2.4)**.

Sono stati acquisiti, infine, il certificato di matrimonio con annotazioni marginali degli esecutati, il certificato di morte presunta del coerede omissis [richiamata nei precedenti punti 1.a) e 2.a)] ed il certificato di nascita del coerede omissis [richiamato nei precedenti punti 1.a), 1.c), 2.a) e 2.c)], tutti raccolti nell'**Allegato n. 3)**.

#### **A.2) Segnalazione accesso agli immobili:**

Non si risponde a tale quesito non ricorrendone le circostanze.

Il presente elaborato, infatti, costituisce integrazione alla precedente relazione depositata in data 25.02.2017.

#### **A.3) Descrizione degli immobili pignorati:**

Il sottoscritto Esperto Stimatore eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di procedura in data 26.09.2016, 17.10.2016, 26.10.2016 e 12.07.2017, i cui verbali sono riportati nell'**Allegato n. 4)**.

Tutti i beni, nell'atto di pignoramento così descritti:

- 1) appartamento posto al primo piano e piano sottotetto, composto di due vani di cui uno adibito a cucina, ingresso e gabinetto, riportato nel N.C.E.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 8 e p.lla 427 sub 2 (graffate) giusta scheda di accatastamento n. 470 del 1976;
- 2) appartamento posto al piano terra, composto di 1 vano, cucina ed ingresso, riportato nel N.C.E.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 7 e p.lla 427 sub 1 (graffate) giusta scheda di accatastamento n. 469 del 1976;
- 3) appartamento sviluppatosi al piano terra e primo, composto di tre vani catastali, riportato nel N.C.E.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 2;
- 4) appartamento sviluppatosi al piano terra e primo, composto di due vani e mezzo catastali, riportato nel N.C.E.U. al Fg 3 p.lla 400 e p.lla 420 sub 1,

sono risultati, all'attualità, ricompresi in un unico edificato allo stato rustico, avente accesso dai civv. 2 – 4 – 6 e 10 della Via Casa Cuomo II.

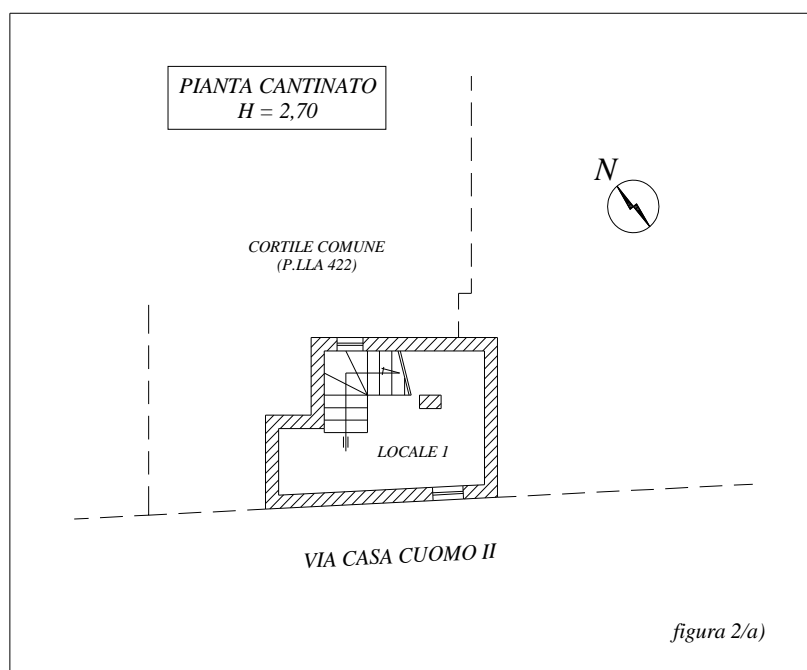
Gli originari fabbricati, gravemente danneggiati dagli eventi sismici del 1980, furono oggetto di una pratica di demolizione e ricostruzione ai sensi della legge n. 219/1981, ad istanza di tale omissis lora comproprietaria e delegata), come meglio specificato nel successivo capitolo A.11).

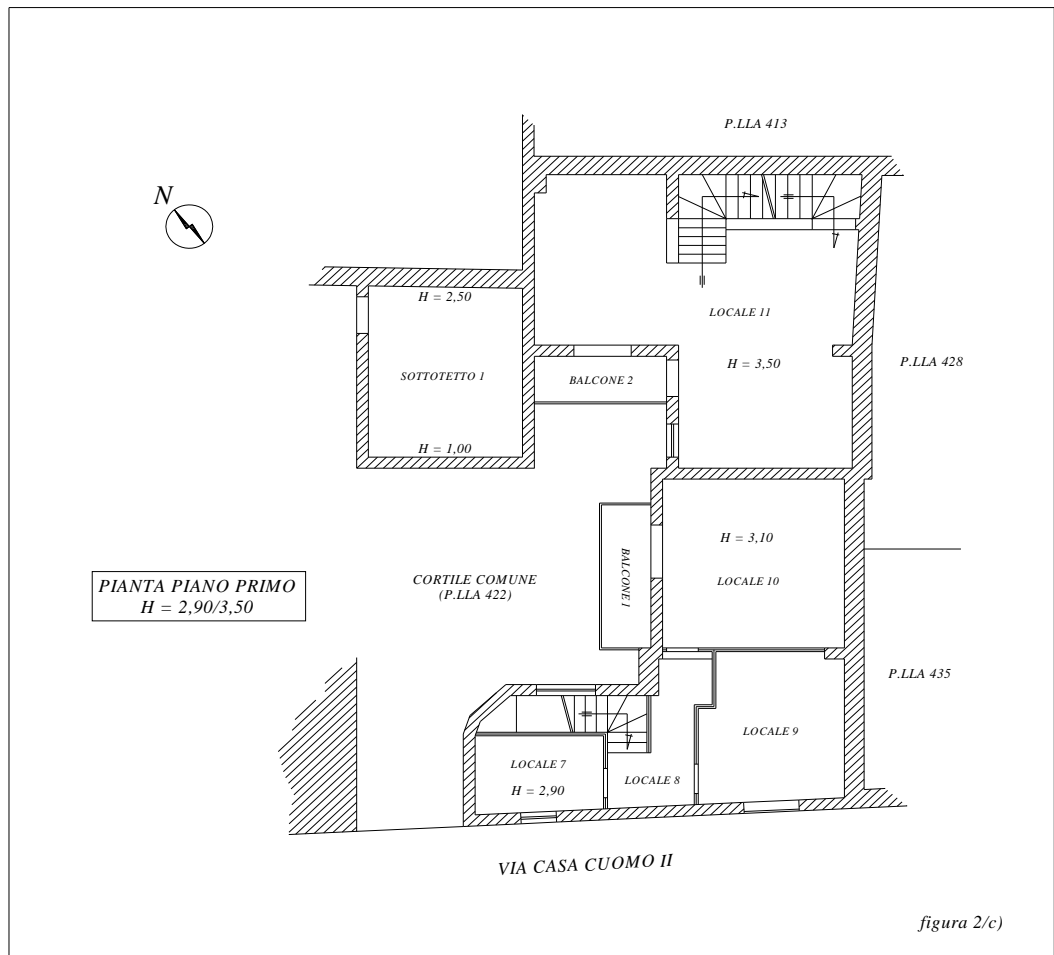
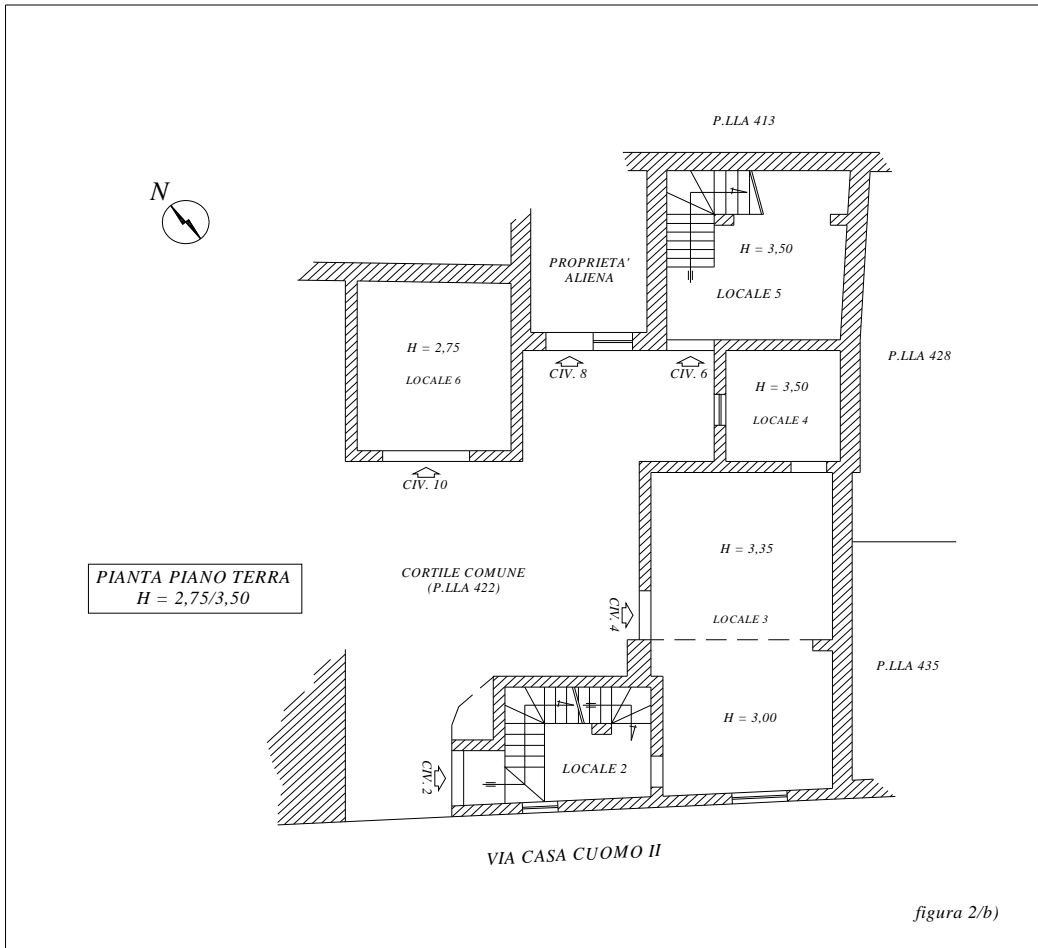


Per una più facile individuazione, nella *fig. 1)* seguente è sintetizzata una foto satellitare con evidenziazione del fabbricato di interesse, più ampiamente sviluppata nell'*Allegato n. 5)*.



L'edificato si sviluppa su tre livelli fuori terra (terra, primo e sottotetto - raccordati da due scale interne) e da un piano cantinato, come planimetricamente riportato nell'*Allegato n. 6)* e schematicamente riprodotto nelle successive *figg. 2/a), 2/b), 2/c) e 2/d)*.





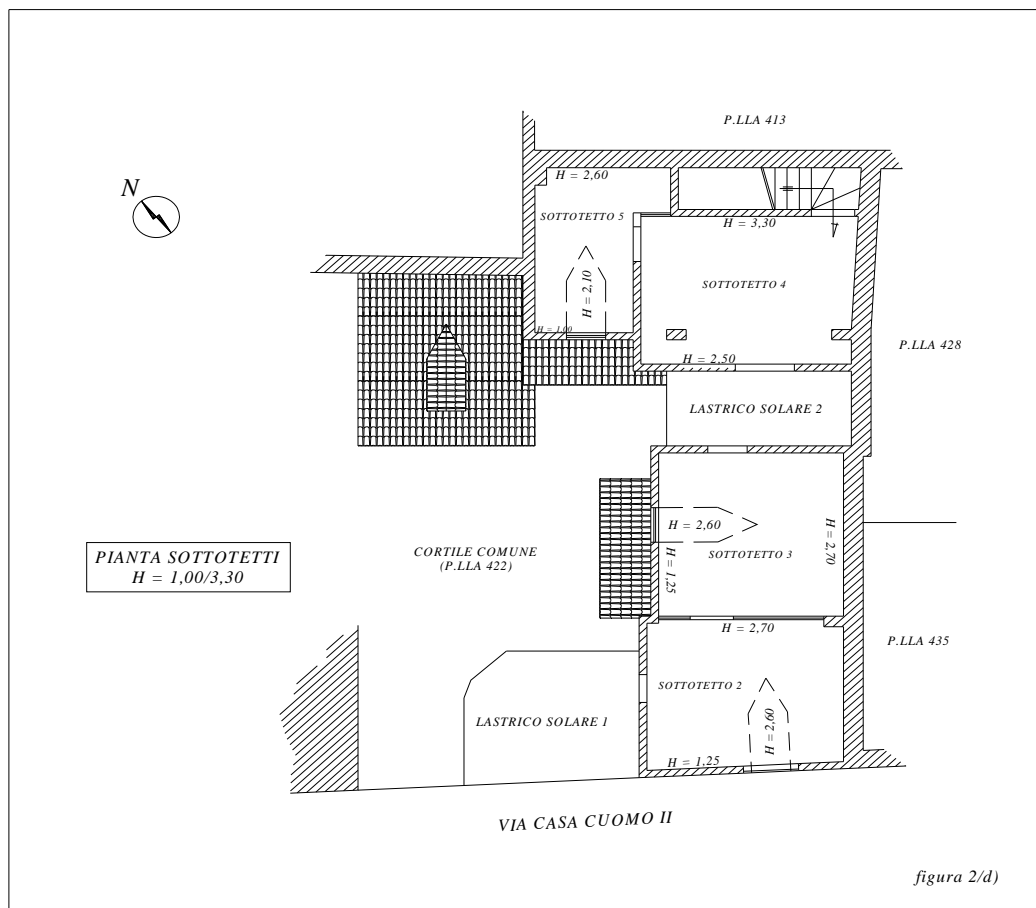



figura 2/d)

Di altezza interna variabile da 2,70 m a 3,00 m, sviluppa una s.u. complessiva di mq 186,12 ed una s.n.r. complessiva di mq 137,93, così distinte:

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie utile (mq)</i>	<i>Superficie non residenziale (mq)</i>
	<b>PIANO CANTINATO</b>		
1	Locale 1		10,00
	<b>PIANO TERRA</b>		
2	Locale 2	5,47	
3	Locale 3	39,38	
4	Locale 4	8,85	
5	Locale 5	16,98	
6	Locale 6		18,07
	<b>PIANO PRIMO</b>		
7	Locale 7	6,73	
8	Locale 8	6,66	
9	Locale 9	14,29	
10	Locale 10	21,16	
11	Locale 11	43,72	
12	Balcone 1		5,20
13	Balcone 2		4,36
	<b>SOTTOTETTI E LASTRICI SOLARI</b>		
14	Sottotetto 1		18,07
15	Lastrico solare 1		16,15
16	Sottotetto 2		20,92
17	Sottotetto 3		22,09
18	Lastrico solare 2		10,11
19	Sottotetto 4	22,88	
20	Sottotetto 5		12,96
	<b>Totali</b>	<b>186,12</b>	<b>137,93</b>



La struttura portante è a pilastri e travi in c.a.; i solai sono del tipo latero-cementizi gettati in opera.

Si presenta allo stato rustico e manchevole di qualsivoglia rifinitura (intonaci, impianti, pavimentazioni, attintatura, serramenti esterni, infissi interni, pezzi igienici e rubinetterie), come evincesi dall'ampia documentazione fotografica di Allegato n. 7, in parte di seguito riprodotta.



Prospetto edificato su  
Via Casa Cuomo II



Vista d'insieme dell'edificato





Prospetto edificato su cortile interno



Prospetto edificato su cortile interno





Scala che conduce al cantinato



Vista d'insieme del Locale 1







Vista d'insieme  
del locale 2



Scala che conduce  
al piano primo





Vista d'insieme del Locale 3



Altra vista del Locale 3





Vista d'insieme  
del Locale 4



Vista d'insieme  
del Locale 5







Scala che conduce al piano primo



Vista d'insieme del Locale 6





Vista d'insieme  
del Locale 7



Vista d'insieme  
del Locale 8







Vista d'insieme del Locale 9



Vista d'insieme del Locale 10





Balcone 1



Vista d'insieme del Locale 11







Scala che conduce ai sottotetti



Lastrico solare 1







Vista d'insieme del Sottotetto 2



Vista d'insieme del Sottotetto 3





Lastrico solare 2



Vista d'insieme del Sottotetto 4







Vista d'insieme del Sottotetto 5



Vista esterna dei sottotetti



Confina, nell'insieme, con Via Casa Cuomo II per un lato e, procedendo in senso antiorario, con particelle 435 e 428 per il secondo lato, con particella 413 per il terzo lato e con cortile comune (particella 422) per il quarto lato.

### **Schema sintetico-descrittivo del lotto:**

**LOTTO UNICO:** piena proprietà della consistenza immobiliare ubicata nel Comune di Pimonte (NA) – località Tralia - alla Via Casa Cuomo II nn. 2/4/6/10 – piano cantinato/terra/primo/sottotetto; si presenta allo stato rustico e manchevole di qualsivoglia rifinitura (intonaci, impianti, pavimentazioni, attintatura, serramenti esterni, infissi interni, pezzi igienici e rubinetterie); sviluppa una superficie utile complessiva di mq 186,12 ed una superficie non residenziale complessiva di mq 137,93; confina, nell'insieme, con Via Casa Cuomo II per un lato e, procedendo in senso antiorario, con particelle 435 e 428 per il secondo lato, con particella 413 per il terzo lato e con cortile comune (particella 422) per il quarto lato; è riportata nel C.U. di Pimonte al Fg 3 P.Illa 420 sub 1 e Fg 3 P.Illa 427 sub 2 (graffate) – al Fg 3 p.Illa 420 sub 7 e Fg 3 P.Illa 427 sub 1 (graffate), al Fg 3 P.Illa 420 sub 2 - al Fg 3 p.Illa 400 e Fg 3 p.Illa 420 sub 1 (graffate); il descritto stato dei luoghi non corrisponde alle consistenze catastali per l'avvenuta demolizione, ricostruzione e fusione degli originari cespiti in un unico immobile, giusta relazione peritale dell'esperto Geom. Cosimo Silvestro depositata in atti il 21.07.2017; edificata in virtù di Autorizzazione Edilizia n. 4830 del 02.06.1997 e successive varianti del 26.11.1998 (prot. 9953) e del 28.07.1999, cui non è conforme lo stato dei luoghi per la dichiarata inefficacia del titolo edilizio perché rilasciato in assenza di autorizzazione paesaggistica, la mancata ultimazione dei lavori nei tempi concessi, la mancata perimetrazione delle varie unità immobiliari costituenti l'edificato, la mancata distribuzione degli ambienti interni come licenziati, la diversità di alcuni vani esterni (perché non realizzati e/o realizzati in difformità e/o delocalizzati), per l'incremento di superficie utile e di cubatura; il recupero della legittimità urbanistica, l'ultimazione del fabbricato e la contestuale regolarizzazione degli ambienti interni e dei vani esterni è perseguibile, previa autorizzazione paesaggistica favorevole, con una "S.C.I.A. per demolizione senza ricostruzione" (finalizzata alla eliminazione delle superfici e dei volumi eccedenti), con una successiva "S.C.I.A. tardiva" o "Accertamento di Conformità" (finalizzata alla legittimazione delle difformità sanabili), con un successivo "Permesso di Costruire" (finalizzato all'ultimazione del fabbricato) ed, infine con una autorizzazione sismica a sanatoria; l'incremento di superficie utile e di cubatura, invece, non è regolarizzabile, per cui è destinato alla demolizione e/o al ripristino stato. Pervenuto nello stato originario agli esecutati in virtù di atti di compravendita per Notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli del 10.02.2004 (rep. 86522), trascritto in data 13.02.2004 ai nn. 5773/4088 e nn. 5774/4089, per Notaio Salvatore Di Martino di Castellammare di Stabia del 24.05.2000 (rep. 76750), trascritto in data 31.05.2000 ai nn. 18327/12864 e per Notaio Adolfo Branca di Napoli del 10.11.2003 (rep. 95804), trascritto in data 01.12.2003 ai nn. 49575/35020.

PREZZO BASE: € 185.000,00

### **A.4) Elenco dei passaggi di proprietà:**

L'immobile in oggetto, nella sua consistenza originaria, ha subito, dalla data di trascrizione del primo pignoramento (25.05.2006) e fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio, i seguenti passaggi di proprietà:

- 1) **consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento al piano primo e piano sottotetto, di due vani di cui uno adibito a cucina, ingresso e gabinetto, riportata in C.U. al Fg 3 p.Illa 420 sub 8 e Fg 3 p.Illa 427 sub 2 (particelle graffate):**



**al 25.05.2006 e dal 10.02.2004** di proprietà omissis,, in virtù di atto di compravendita per Notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli del 10.02.2004 (rep. 86522), trascritto in data 13.02.2004 ai nn. 5773/4088; **al 09.02.2004 e dal 27.11.1976** di proprietà omissis , in virtù di atto di divisione per Notaio Domenico De Sio di Agerola del 27.11.1976 (rep. 2298), trascritto in data 21.12.1976 nn. 26048/22835;

**al 27.11.1976 e dal 27.11.1976** di proprietà omissis (denuncia n. 6 vol 157 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 09.01.1963), trascritta in data 05.02.1963 ai nn. 5365/4156, di successione legittima di omissis (**denuncia di successione non reperita**) e di atto di donazione per Notaio Domenico De Sio di Agerola del 27.11.1976 (rep. 2298)), trascritto in data 21.12.1976 nn. 26047/22834;

**al 26.11.1976 e dal 03.02.1974** di proprietà omissis in virtù di successione legittima di omissis (denuncia n. 6 vol 157 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 09.01.1963), trascritta in data 05.02.1963 ai nn. 5365/4156, e di successione legittima di omissis (**denuncia di successione non reperita**);

**al 02.02.1974 e dal 29.11.1962** di proprietà omissis in virtù di successione legittima di omissis (denuncia n. 6 vol 157 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 09.01.1963), trascritta in data 05.02.1963 ai nn. 5365/4156;

**2) consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento al piano terra di un vano, cucina ed ingresso, riportata in C.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 7 e Fg 3 p.lla 427 sub 1 (particelle graffate):**

**al 25.05.2006 e dal 10.02.2004** di proprietà omissis, in virtù di atto di compravendita per Notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli del 10.02.2004 (rep. 86522), trascritto in data 13.02.2004 ai nn. 5774/4089;



**al 09.02.2004 e dal 27.11.1976** di proprietà omissis, in virtù di atto di divisione per Notaio Domenico De Sio di Agerola del 27.11.1976 (rep. 2298), trascritto in data 21.12.1976 nn. 26048/22835;

**al 27.11.1976 e dal 27.11.1976** di proprietà omissis in virtù di successione legittima di omissis (denuncia n. 6 vol 157 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 09.01.1963), trascritta in data 05.02.1963 ai nn. 5365/4156, di successione legittima di omissis (**denuncia di successione non reperita**) e di atto di donazione per Notaio Domenico De Sio di Agerola del 27.11.1976 (rep. 2298)), trascritto in data 21.12.1976 nn. 26047/22834;

**al 26.11.1976 e dal 03.02.1974** di proprietà omissis, in virtù di successione legittima di omissis, (denuncia n. 6 vol 157 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 09.01.1963), trascritta in data 05.02.1963 ai nn. 5365/4156, e di successione legittima di omissis (**denuncia di successione non reperita**);

**al 02.02.1974 e dal 29.11.1962** di proprietà omissis (denuncia n. 6 vol 157 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 09.01.1963), trascritta in data 05.02.1963 ai nn. 5365/4156;

**3) consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento sviluppatosi al piano terra e primo, di tre vani catastali, riportato in C.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 2:**

**al 25.05.2006 e dal 24.05.2000** di proprietà omissis in virtù di atto di compravendita per Notaio Salvatore Di Martino di Castellammare di Stabia del 24.05.2000 (rep. 76750), trascritto in data 31.05.2000 ai nn. 18327/12864;

**al 23.05.2000 e dal 18.11.1985** di proprietà omissis in virtù di atto di compravendita per Notaio Adolfo Cannavale di Gragnano del 18.11.1985 (rep. 10016), trascritto in data 27.11.1985 ai nn. 26322/21200 e successione legittima di omissis





05.11.1978 (denuncia n. 77 vol 345 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 16.10.1985), trascritta in data 26.04.1986 ai nn. 10147/8018;

**al 17.11.1985 e dal 05.11.1978** di proprietà omissis (denuncia n. 77 vol 345 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 16.10.1985), trascritta in data 26.04.1986 ai nn. 10147/8018;

**al 04.11.1978 e dal 13.01.1973** di proprietà omissis, in virtù della successione di omissis (**denuncia di successione non reperita**), atto di compravendita per Notaio Giovanni Dello Iajo di Gragnano del 29.06.1924, trascritto in data 20.08.1924 ai nn. 16476/10702 e atto di divisione e compravendita per Notaio Giovanni Dello Iajo di Gragnano del 15.02.1920, trascritto in data 13.04.1920 ai nn. 7057/4260;

**al 12.01.1973 e dal 20.08.1924** di proprietà omissis, in virtù di atto di compravendita per Notaio Giovanni Dello Iajo di Gragnano del 29.06.1924, trascritto in data 20.08.1924 ai nn. 16476/10702 e atto di divisione e compravendita per Notaio Giovanni Dello Iajo di Gragnano del 15.02.1920, trascritto in data 13.04.1920 ai nn. 7057/4260;

**4) consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento sviluppatosi al piano terra e primo, di due vani e mezzo catastali, riportata in C.U. al Fg 3 p.lla 400 e Fg 3 p.lla 420 sub 1 (particelle graffate):**

**al 25.05.2006 e dal 10.11.2003** di proprietà omissis, in virtù di atto di compravendita per Notaio Adolfo Branca di Napoli del 10.11.2003 (rep. 95804), trascritto in data 01.12.2003 ai nn. 49575/35020;

**al 09.11.2003 e dal 01.09.2002** di proprietà omissis (denuncia n. 57 vol 360 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 21.01.1987), trascritta in data 20.04.1988 ai nn. 12063/8993, di successione legittima di omissis (denuncia n. 56 vol 436 e successiva rettifica n. 85 vol 436 presentate all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia rispettivamente in data 18.07.1992 e 20.09.1995), trascritta in data 28.03.1997 ai nn. 11163/9026, di successione legittima di omissis (denuncia n. 70 vol 593 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 05.07.2001), trascritta in data 26.05.2004 ai nn. 25450/18107, atto di divisione a stralcio per Notaio Ferdinando Spagnuolo di Castellammare di Stabia del 02.04.1998 (rep. 26835), trascritto in data 10.04.1998 ai nn. 11017/8595 e di successione legittima di omissis (denuncia

n. 5 vol 622 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 11.02.2003), trascritta in data 31.08.2005 ai nn. 48274/27511;

**al 31.08.2002 e dal 02.04.1998** di proprietà omissis




(denuncia n. 57 vol 360 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 21.01.1987), trascritta in data 20.04.1988 ai nn. 12063/8993, di successione legittima d(denuncia n. 56 vol 436 e successiva rettifica n. 85 vol 436 presentate all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia rispettivamente in data 18.07.1992 e 20.09.1995), trascritta in data 28.03.1997 ai nn. 11163/9026, di successione legittima di omissis (denuncia n. 70 vol 593 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 05.07.2001), trascritta in data 26.05.2004 ai nn. 25450/18107 e di atto di divisione a stralcio per Notaio Ferdinando Spagnuolo di Castellammare di Stabia del 02.04.1998 (rep. 26835), trascritto in data 10.04.1998 ai nn. 11017/8595;

**al 01.04.1998 e dal 25.11.1995** di proprietà omissis (denuncia n. 57 vol 360 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 21.01.1987), trascritta in data 20.04.1988 ai nn. 12063/8993, di successione legittima di omissis (denuncia n. 56 vol 436 e successiva rettifica n. 85 vol 436 presentate all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia rispettivamente in data 18.07.1992 e 20.09.1995), trascritta in data 28.03.1997 ai nn. 11163/9026 e di successione legittima di omissis (denuncia n. 70 vol 593 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 05.07.2001), trascritta in data 26.05.2004 ai nn. 25450/18107;

**al 24.11.1995 e dal 18.01.1992** di proprietà omissis in virtù di successione legittima di omissis (denuncia n. 57 vol 360 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 21.01.1987), trascritta in data 20.04.1988 ai nn. 12063/8993 e successione legittima di omissis (denuncia n. 56 vol 436 e successiva rettifica n. 85 vol 436 presentate all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia rispettivamente in data 18.07.1992 e 20.09.1995), trascritta in data 28.03.1997 ai nn. 11163/9026;

**al 17.01.1992 e dal 25.10.1984** di proprietà omissis (denuncia n. 57 vol 360 presentata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 21.01.1987), trascritta in data 20.04.1988 ai nn. 12063/8993;

**al 24.10.1984 e dal 10.02.1923** di proprietà omissis virtù di atto di divisione per Notaio Giovanni Dello Iajo di Gragnano del 10.02.1923, trascritto in data 17.03.1923 ai nn. 6089/6093;

Le variazioni catastali registrate, invece, sono quelle appresso elencate:




- 1) **consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento al piano primo e piano sottotetto, di due vani di cui uno adibito a cucina, ingresso e gabinetto, riportata in C.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 8 e Fg 3 p.lla 427 sub 2 (particelle graffate):**

**in data 24.05.1976:** variazione per frazionamento n. 470/1976, colla quale si divideva l'immobile in oggetto dalla maggiore consistenza del Fg 3 p.lla 420 sub 3 e Fg 3 p.lla 427 (graffate) catg A/4 v 4,5;

**in data 24.05.1976 antecedente all'impianto meccanografico:** variazione per sostituzione riferimenti di mappa, colla quale l'immobile assumeva i dati censuari attuali (Fg 3 p.lla 420 sub 8 e p.lla 427 sub 2 - graffate);

**in data 01.01.1992:** variazione del quadro tariffario;

**in data 09.11.2015:** variazione per inserimento in visura dei dati di superficie;

- 2) **consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento al piano terra di un vano, cucina ed ingresso, riportata in C.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 7 e Fg 3 p.lla 427 sub 1 (particelle graffate):**

**in data 24.05.1976:** variazione per frazionamento n. 469/1976, colla quale si divideva l'immobile in oggetto dalla maggiore consistenza del Fg 3 p.lla 420 sub 3 e Fg 3 p.lla 427 (graffate) catg A/4 v 4,5;

**in data 24.05.1976 antecedente all'impianto meccanografico:** variazione per sostituzione riferimenti di mappa, colla quale l'immobile assumeva i dati censuari attuali (Fg 3 p.lla 420 sub 7 e p.lla 427 sub 1 - graffate);

**in data 01.01.1992:** variazione del quadro tariffario;

**in data 09.11.2015:** variazione per inserimento in visura dei dati di superficie;

- 3) **consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento sviluppatosi al piano terra e primo, di tre vani catastali, riportato in C.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 2:**

**in data 30.06.1987:** impianto meccanografico;

**in data 01.01.1992:** variazione del quadro tariffario;

**in data 09.11.2015:** variazione per inserimento in visura dei dati di superficie;

- 4) **consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento sviluppatosi al piano terra e primo, di due vani e mezzo catastali, riportata in C.U. al Fg 3 p.lla 400 e Fg 3 p.lla 420 sub 1 (particelle graffate):**

**in data 30.06.1987:** impianto meccanografico;

**in data 01.01.1992:** variazione del quadro tariffario.

#### **A.5) Identificazione catastale:**

I beni pignorati, nella loro originaria consistenza, sono tutti censiti nel C.U. di Pimonte al:

- a) **Fg 3 p.lla 420 sub 8 e p.lla 427 sub 2** (graffate) catg A/4 cl 1 v 2,5 R.C. 80,05 Via Casa Cuomo II n. 10 piano 1, in ditta omissis proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni e omissis proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni;
- b) **Fg 3 p.lla 420 sub 7 e p.lla 427 sub 1** (graffate) catg A/4 cl 1 v 2 R.C. 64,04 Via Casa Cuomo II n. 10 piano T, in ditta omissis proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni omissis proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni;



- c) **Fg 3 p.lla 420 sub 2** catg A/4 cl 1 v 3 R.C. 96,06 Via Casa Cuomo II n. 4 n. 8 n. 14 piano T-1, in ditta omissis proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;
- d) **Fg 3 p.lla 400 e p.lla 420 sub 1** (graffate) catg A/4 cl 2 v 2,5 R.C. 94,25 Via Casa Cuomo II n. 2 piano T-1, in ditta omissis proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali dopo la data di trascrizione del pignoramento, mentre la sovrapposizione delle planimetrie attuali con quelle catastali ha disvelato la completa difformità di quest'ultime, dovuta, come già detto, dalla profonda trasformazione urbanistica realizzata (demolizione delle vecchie fabbriche e ricostruzione di un nuovo edificio, non ancora suddiviso in singole unità né completato).

L'immobile in oggetto è stato realizzato sulle p.lle 420, 421 e 427 del Fg 3 del C.T. di Pimonte.

Le visure catastali storiche sono riportate nell'Allegato n. 8); le planimetrie reperite nell'Allegato n. 9); la vax terreni nell'Allegato n. 10).

La rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali è verificata.

#### **A.6) Conformità della descrizione dei beni contenuta nel pignoramento:**

La descrizione dei beni, contenuta nel pignoramento, non è conforme a quella attuale giacchè, come già detto, gli stessi sono risultati demoliti, ricostruiti e di fatto fusi in un'unica consistenza immobiliare.

Manca, inoltre, la precisa specificazione dei numeri civici e l'esatta indicazione dei confini.

I dati indicati nel pignoramento, anche se errati e/o incompleti, consentono in ogni caso l'univoca individuazione dei beni.

#### **A.7) Verifica di corrispondenza tra la descrizione dei cespiti:**

Relativamente alla:

- 1) **consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento al piano primo e piano sottotetto, di due vani di cui uno adibito a cucina, ingresso e gabinetto, riportata in C.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 8 e Fg 3 p.lla 427 sub 2 (particelle graffate);**
- 2) **consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento al piano terra di un vano, cucina ed ingresso, riportata in C.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 7 e Fg 3 p.lla 427 sub 1 (particelle graffate);**
- 3) **consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento sviluppantesi al piano terra e primo, di tre vani catastali, riportato in C.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 2,**




sussiste corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza (atti di compravendita del 10.02.2004 e del 24.05.2000), con quella desumibile dalle planimetrie catastali originarie.

Relativamente alla:

- 4) consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento sviluppatosi al piano terra e primo, di due vani e mezzo catastali, riportata in C.U. al Fg 3 p.lla 400 e Fg 3 p.lla 420 sub 1 (particelle graffate),**

oggetto dell'atto di compravendita del 10.11.2003, invece, tale verifica non si è resa possibile, causa l'irreperibilità della planimetria catastale.

Non vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali e quelle attuali del bene, causa, come più volte detto, della profonda trasformazione urbanistica realizzata (demolizione delle vecchie fabbriche e ricostruzione di un nuovo edificio).

L'eliminazione delle riscontrate difformità catastali è ottenibile con l'accatastamento del nuovo manufatto, previa soppressione delle vecchie schede e la redazione di tipo mappale, i cui costi sono quantizzabili in € 5.000,00.

#### **A.8) Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate:**

Gli identificativi catastali dell'immobile in questione non includono altre porzioni di diversa proprietà e/o comuni; non sussistono immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

#### **A.9) Precisazione circa la consistenza originaria:**

La

- 1) consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento al piano primo e piano sottotetto, di due vani di cui uno adibito a cucina, ingresso e gabinetto, riportata in C.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 8 e Fg 3 p.lla 427 sub 2 (particelle graffate);**

e la

- 2) consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento al piano terra di un vano, cucina ed ingresso, riportata in C.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 7 e Fg 3 p.lla 427 sub 1 (particelle graffate),**

derivano entrambe da un'unica e maggiore consistenza originaria, allibrata in Catasto al Fg 3 p.lla 420 sub 3 e Fg 3 p.lla 427 (graffate), poi frazionata con schede n. 469 e 470 del 24.05.1976.

La

- 3) consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento sviluppatosi al piano terra e primo, di tre vani catastali, riportato in C.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 2,**

e la






**4) consistenza immobiliare sita in Pimonte alla Via Casa Cuomo II n. 10, composta di un appartamento sviluppatosi al piano terra e primo, di due vani e mezzo catastali, riportata in C.U. al Fg 3 p.lla 400 e Fg 3 p.lla 420 sub 1 (particelle graffate),**

invece, non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, conseguito con gli atti di acquisto trascritti a loro favore.

**A.10) Previsione dello strumento urbanistico comunale:**

Dalle ispezioni eseguite presso il Settore Urbanistica del Comune di Pimonte, si rileva che l'area, in cui è collocato l'immobile oggetto della presente relazione:

- ricade nella "zona omogenea **“RA – rispetto ambientale”** del vigente P.R.G.;
- ricade nella "zona territoriale **“2 – tutela degli insediamenti antichi accentrati”** del P.U.T..

**A.11) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene:**

Quanto alla regolarità edilizia ed urbanistica del bene va segnalato, preliminarmente, il carattere di abusività delle consistenze identificate ai punti 1) e 2) della presente relazione, anche se oggi non più reperibili perché demolite.

Queste, infatti, derivavano da una maggiore consistenza di 4,5 vani, originariamente allibrata in Catasto al Fg 3 p.lla 420 sub 3 e Fg 3 p.lla 427 (graffate) e poi frazionata con schede nn. 469 e 470 del 1976.

Le unità derivate furono, poi, attribuite a soggetti diversi (germani) con atto di divisione per Notaio De Sio del 27.11.1976 e, infine, alienate agli esecutati con atto di compravendita per Notaio D'Anna del 10.02.2004.

Quanto al fabbricato oggi rinvenuto va detto, invece, che l'attenta disamina delle documentazioni, estratte a più riprese presso il Comune di Pimonte, ha permesso di ricostruire la "storia" del manufatto, di seguito sinteticamente riepilogata:

- 1) in data 31.03.1984 (prot. 1701) la Sig.ra omissis nella qualità di comproprietaria e delegata, avanzava istanza, ai sensi della Legge n. 219/1981, finalizzata alla demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato sito alla Via Casa Cuomo II, gravemente danneggiato dagli eventi sismici del 23.11.1980;
- 2) in data 30.06.1988 (prot. 3979) la pratica veniva integrata dal progetto a firma Geom. Alfonso;
- 3) in data 02.06.1997 (prot. 4830) il Comune di Pimonte rilasciava a omissis (nel frattempo sostituitasi a omissis) l'autorizzazione edilizia richiesta, con termine di mesi 3 per l'inizio dei lavori e mesi 24 per il completamento degli stessi;
- 4) in data 29.07.1998 (prot. 1709) veniva richiesta proroga del termine di inizio lavori;
- 5) in data 25.09.1998 veniva concessa la richiesta proroga, che spostava la data di inizio dei lavori al 20.10.1998 e confermava quella di ultimazione;
- 6) in data 08.10.1998 (prot. 2576) era comunicato l'inizio effettivo dei lavori al 12.10.1998;
- 7) in data 23.11.1998 (prot. 9953) si chiedeva l'approvazione del progetto di variante in corso d'opera a firma Arch. omissis;




- 8) in data 26.11.1998 (prot. 9953) veniva rilasciata autorizzazione alla detta variante, con slittamento della data di ultimazione dei lavori al 20.06.1999;
- 9) in data 21.04.1999 (prot. 3059) era avanzata richiesta di approvazione di una 2^ variante in corso d'opera;
- 10) in data 28.07.1999 veniva rilasciata autorizzazione alla detta variante, con slittamento della data di ultimazione dei lavori al 20.06.2000;
- 11) in data 09.05.2000 (prot. 3097) si richiedeva nuova proroga all'ultimazione dei lavori;
- 12) in data 20.06.2000 veniva concessa proroga, che posticipava il termine di ultimazione lavori al 20.06.2001;
- 13) in data 27.07.2001 (prot. 4815) il Comune di Pimonte, a seguito di sopralluogo, contestava la mancata ultimazione dei lavori nei termini concessi ed invitava a richiedere nuova istanza di proroga termini;
- 14) in data 13.02.2004 (prot. 923), infine, veniva avanzata nuova istanza di proroga termini, rimasta inevasa.

Dagli atti analizzati, raccolti nello stesso ordine di esposizione nell'Allegato n. 11), emerge chiaro che la ricostruzione del fabbricato non è stata completata nei termini previsti, onde la decadenza dell'autorizzazione rilasciata.

Viepiù che lo stesso titolo edilizio, col quale fu operata la demolizione delle vecchie fabbriche e l'edificazione dell'immobile oggi in esame, è stato oggi dichiarato "*inefficace*" dallo stesso Comune di Pimonte, per essere stato rilasciato in mancanza della preventiva e necessaria autorizzazione paesaggistica (vedi nota di Allegato n. 12/A).

Va detto, infine, che il confronto tra le planimetrie dello stato attuale dei luoghi e quelle allegate alla 2^ variante approvata ha evidenziato difformità in ordine:

- a) alla mancata perimetrazione delle varie unità immobiliari costituenti l'edificato;
- b) alla mancata distribuzione degli ambienti interni come progettati;
- c) alla diversità di alcuni vani esterni, perché non realizzati e/o realizzati in difformità e/o delocalizzati;
- d) al lieve incremento della superficie utile realizzata rispetto a quella preesistente;
- e) all'innalzamento dell'altezza minima di alcuni sottotetti che, da una quota progettuale di 0,60/0,70 m, è stata aumentata a 1,00/1,25 m, con conseguente aumento di cubatura.

Le ricerche, condotte presso il Comune di Pimonte, non hanno rilevato il rilascio di alcun titolo abilitativo edilizio riguardanti le dette difformità in testa a omissis, da cui deriva la loro completa abusività (vedasi certificato di Allegato n. 12).

Il recupero della legittimità urbanistica del fabbricato e la sua conseguente ultimazione risulta possibile, come indicato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Pimonte (vedi nota di Allegato n. 12/A), attraverso le seguenti attività:

- A) eliminazione delle superfici e dei volumi eccedenti rispetto a quelli preesistenti, previa presentazione di "S.C.I.A. per demolizione senza ricostruzione", i cui costi possono prudenzialmente così stimarsi:

• diritti di segreteria ed istruttoria urbanistica:	€	115,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	3.400,00
• opere necessarie per le demolizioni	€	15.000,00
<b>Totale arrotondato</b>	€	<b>18.500,00</b>




B) ottenimento del parere preventivo della competente Sovrintendenza di Napoli, i cui costi possono prudenzialmente così stimarsi:

• diritti di segreteria ed istruttoria urbanistica:	€	115,00
• diritti di segreteria ed istruttoria pratica paesaggistica:	€	100,00
• sanzione amministrativa pratica urbanistica;	€	1.032,00
• sanzione amministrativa pratica paesaggistica:	€	5.000,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	2.500,00
<b><i>Totale arrotondato</i></b>	€	<b><u>9.000,00</u></b>

C) legittimazione delle difformità sanabili, previa presentazione di “S.C.I.A. tardiva” od “accertamento di conformità”, i cui costi possono prudenzialmente così stimarsi:

• diritti di segreteria ed istruttoria urbanistica:	€	115,00
• diritti di segreteria ed istruttoria pratica paesaggistica:	€	100,00
• sanzione amministrativa pratica urbanistica;	€	1.032,00
• sanzione amministrativa pratica paesaggistica:	€	1.032,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	2.500,00
<b><i>Totale arrotondato</i></b>	€	<b><u>5.000,00</u></b>

D) ottenimento di P.d.C. per l'ultimazione del fabbricato, i cui costi possono prudenzialmente così stimarsi:

• diritti di segreteria ed istruttoria urbanistica:	€	265,00
• diritti di segreteria ed istruttoria pratica paesaggistica:	€	100,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	2.500,00
<b><i>Totale arrotondato</i></b>	€	<b><u>3.000,00</u></b>

E) verifica sismica del fabbricato ed autorizzazione sismica a sanatoria, i cui costi possono prudenzialmente stimarsi in €5.000,00.

L'esito positivo di tutto l'iter burocratico suesposto resta condizionato, ovviamente, all'ottenimento del parere positivo della Sovrintendenza ed alla oggettiva verifica sismica del fabbricato.

Detti oneri, per le determinazioni assunte nella stima dell'immobile, resteranno a carico dell'acquirente.

Non esiste, ovviamente, la dichiarazione di abitabilità del fabbricato.

### **A.12) Attestato di Prestazione Energetica:**

I nuovi decreti attuativi previsti dalla legge n. 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26.06.2015, escludono dall'obbligo di redazione dell'A.P.E.:

- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
- gli edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione;

- d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. n. 412/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali:
- box;
  - cantine;
  - autorimesse;
  - parcheggi multipiano;
  - depositi;
- e) strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi;
- f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- g) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
- h) **i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita**, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile.

In particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di “scheletro strutturale”, cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
- **agli immobili venduti “al rustico”, cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;**
- i manufatti non riconducibili alla definizione di edificio (manufatti cioè non qualificabili come “sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno”, ad esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, etc.).

Per i ruderi, **i fabbricati in costruzione** e i manufatti permance, però, l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo, il cui costo di elaborazione, quantizzato in € 2.000,00, è stato detratto dal prezzo base.

### **A.13) Possibilità di vendita in uno o più lotti:**

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di provvedimento ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che l'unità immobiliare sopra descritta sia inseparabile, onde la formazione di LOTTO UNICO.

### **A.14) Possibilità di divisione del bene:**

Il bene oggetto di provvedimento è pignorato per la piena proprietà e non divisibile in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

### **A.15) Stato di possesso del bene:**

Il bene è nel possesso degli esecutati, Sigg. omissis, ed è allo stato, libero da persone e parzialmente ingombro di masserizie.

### **A.16) Assegnazione della casa coniugale:**

Non si risponde a tale quesito, non ricorrendone le circostanze.






**A.17) Vincoli gravanti sul bene:**

Dalle verifiche eseguite non è emersa l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risultano, parimenti, oneri condominiali pendenti per insussistenza di condominio costituito.

**A.18) Domande giudiziali, provvedimenti giudiziali, diritti demaniali:**

Non risultano procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

Non si è rilevata, infine, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come certificato dal competente Ufficio Regionale (Allegato n. 13).

**A.19) Stima dei beni:**

Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, la stessa è stata fatta precedere da una serie di indagini, appresso indicate.

**Calcolo della superficie commerciale:**

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile in questione, si è fatto riferimento alle ex norma UNI 10750/2005, che indica i seguenti criteri di computo:

*«La superficie commerciale di un immobile si ottiene addizionando:*

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine;*
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;*
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.).*

*Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:*

- a) 100% delle superfici calpestabili;*
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);*
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.*

***Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale di cui al precedente punto c) deve essere considerata al 100%.***

*Il computo delle superfici di cui al precedente punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).*

*Per il computo delle superfici scoperte dovranno essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:*

- a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;*
- b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (ossia chiusi su tre lati) e dei patii e porticati;*
- c) 60% delle verande;*
- d) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;*




- e) 15% dei giardini di appartamento;  
 f) 10% dei giardini di ville e villini;  
 g) 10% delle cantine e soffitte non abitabili;  
 h) dal 25 al 80% delle cantine e soffitte abitabili, non collegate/collegate all'unità principale».

Nel caso di specie la superficie commerciale è così determinata:

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Percentuale di ponderazione</i>	<i>Superficie ponderata (mq)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
	<b>A) PIANO CANTINATO</b>				
1	Superficie netta	10,00	10%	1,00	<b>1,00</b>
2	Pareti perimetrali (max 10% di 1)	5,24	100%	5,24	<b>1,00</b>
	<b>B) PIANO TERRA</b>				
3	Superficie netta	70,68	100%	70,68	<b>70,68</b>
4	Pareti perimetrali (max 10% di 3)	33,50	100%	33,50	<b>7,07</b>
5	Superficie non residenziale	18,07	25%	4,52	<b>4,52</b>
	<b>C) PIANO PRIMO</b>				
6	Superficie netta	92,56	100%	92,56	<b>92,56</b>
7	Pareti divisorie interne	1,57	100%	1,57	<b>1,57</b>
8	Pareti perimetrali (max 10% di 6+7)	32,81	100%	32,81	<b>9,41</b>
9	Balconi	9,56	25%	2,39	<b>2,39</b>
	<b>D) SOTTOTETTI E LASTRICI SOLARI</b>				
10	Sottotetti (escluso il n. 4)	74,04	10%	7,40	<b>7,40</b>
11	Pareti divisorie interne	0,50	100%	0,50	<b>0,50</b>
12	Sottotetto 4	22,88	10%	2,29	<b>2,29</b>
13	Pareti perimetrali (max 10% di 10+11+12)	22,93	100%	22,93	<b>9,74</b>
14	Lastri solari	26,26	10%	2,63	<b>2,63</b>
	<b>Totali</b>	<b>420,60</b>		<b>289,02</b>	<b>212,76</b>

#### Metodologia di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, si è fatto ricorso al metodo comparativo (o market approach), di cui agli standard di valutazione internazionali IVS, EVS e Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, consistente nella individuazione dei valori unitari, espressi dal libero mercato immobiliare per beni ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quelli da stimare.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale.

Qualunque valutazione, quindi, non può prescindere dalle indagini di mercato.

#### Indagini specifiche di mercato:

Al fine di avere attendibili parametri di confronto, si è compiuta, in primo luogo, un'analisi comparata degli annunci apparsi sulle emeroteche della città di Pimonte, con riferimento ad immobili aventi natura e destinazione simili e stessa ubicazione di quelli in esame.

L'analisi ha coperto un arco temporale abbastanza lungo, con lo scopo di evitare l'influenza di fattori incidentali che potessero falsare l'ordinarietà del mercato.



E' stata condotta, inoltre, una indagine sul campo presso agenzie immobiliari e sono stati consultati specifici siti internet delle reti che offrono servizi di intermediazione immobiliare, con lo scopo di ottenere dati storici di riferimento per le compravendite immobiliari effettuate nella stessa zona nell'ultimo anno.

Si allegano pubblicazioni redatte da importanti agenzie immobiliari operanti sul territorio (*Allegato n. 14*).

I valori ricavati con le predette indagini sono stati, infine, confrontati con le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio (*Allegato n. 15*) che, pur essendo solo indicative, consentono di verificare, a larga massima, l'attendibilità delle indagini effettuate.

Le risultanze delle dette indagini hanno fornito un valore unitario medio, applicabile al caso di specie, di **1.300,00 €/mq**.

#### Calcolo del valore di mercato:

Moltiplicando il valore unitario medio per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'immobile in questione:

$$\text{Valore bene} = \text{S.c.} * \text{V.u.} = 212,76 \text{ mq} * 1.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 276.588,00$$

Al suddetto importo va sottratto, però, l'onere per la regolarizzazione catastale (stimato in € 5.000,00), quello per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche (in precedenza quantizzato in complessivi € 40.500,00) e quello necessario per il Progetto Energetico (€ 2.000,00), sicchè il valore si riduce a:

$$\text{Valore bene} = 276.588,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} - 40.500,00 \text{ €} - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 229.088,00$$

Valutato, ancora, la tipologia dell'immobile e la mancanza di finiture, e considerato, infine, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 20% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

$$\text{€ } 229.088,00 - (\text{€ } 229.088,00 * 0,20 = 45.817,60) = \text{€ } 185.000,00 \text{ arrotondato}$$

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene, si possa indicare quale più probabile prezzo a base d'asta il seguente valore:

$$\text{Valore a base d'asta} = \text{€ } 185.000,00$$

#### A.20) Inadeguatezza canone di locazione:

Non si risponde a tale quesito, non ricorrendone le circostanze.

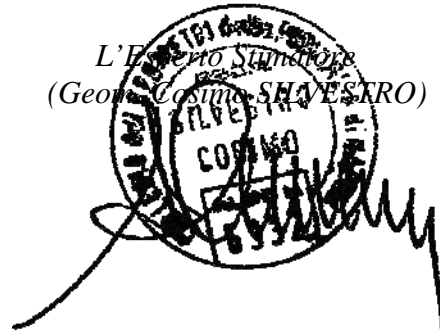
#### B) CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Geom. Cosimo Silvestro, con studio professionale in Napoli al Corso Secondigliano n. 206 ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 5332, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia




accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 21.07.2017.

Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

L'Espresso  
 (Geometra) **COSIMO SILVESTRO**  
 COSIMO  


### ALLEGATI:

- 1.1) Ispezioni ipotecarie della consistenza immobiliare n. 1);
- 1.2) Ispezioni ipotecarie della consistenza immobiliare n. 2);
- 1.3) Ispezioni ipotecarie della consistenza immobiliare n. 3);
- 1.4) Ispezioni ipotecarie della consistenza immobiliare n. 4);
- 2.1) Copia atti traslativi della consistenza immobiliare n. 1);
- 2.2) Copia atti traslativi della consistenza immobiliare n. 2);
- 2.3) Copia atti traslativi della consistenza immobiliare n. 3);
- 2.4) Copia atti traslativi della consistenza immobiliare n. 4);
- 3) Certificati dello Stato Civile;
- 4) Verbali di sopralluogo;
- 5) Foto satellitare con indicazione del sito di interesse;
- 6) Planimetrie attuali del bene;
- 7) Rilievi fotografici dei beni (esterni ed interni);
- 8) Visure catastali storiche;
- 9) Planimetrie catastali;
- 10) Vax terreni;
- 11) Documentazione edilizio-urbanistica;
- 12) Certificato di inesistenza pratiche edilizie in capo agli esecutati;
- 12/A) Nota del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Pimonte;
- 13) Certificato usi civici della Regione Campania;
- 14) Pubblicazioni agenzie immobiliari;
- 15) Quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio;
- 16) Corrispondenza varia, con attestazione di spedizione copia della relazione alle Parti.

