

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORRE ANNUNZIATA**

Esecuzione Immobiliare N. 96/2023 R.g. E. I.

Giudice: dott.sa ANNA MARIA DIANA

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA  
DELL'ESPERTO STIMATORE**

<p>L'Esperto Stimatore (arch. Danilo Nappo)</p>  <p><i>Danilo Nappo</i></p>	<p>Timbro di deposito in segreteria</p>
<p>Data 21 Maggio 2024</p>	



# RELAZIONE TECNICA DI STIMA

## INDICE GENERALE

<b>1. INCARICO E MANDATO</b>	pag. 4
<b>2. OPERAZIONI PERITALI</b>	pag. 5
<b>3. RISPOSTE AI QUESITI</b>	pag. 7
Quesito n1	pag. 7
Quesito n2	pag. 102
Quesito n3	pag. 108
Quesito n4	pag. 121
Quesito n5	pag. 131
Quesito n6	pag. 144
Quesito n7	pag. 155
Quesito n8	pag. 172
Quesito n9	pag. 174
Quesito n10	pag. 176
Quesito n11	pag. 177
Quesito n12	pag. 213
Quesito n13	pag. 213
Quesito n14	pag. 213
Quesito n15	pag. 214
Quesito n16	pag. 214
Quesito n17	pag. 215
Quesito n18	pag. 217

**Quesito n19**

pag. 218

**Quesito n20**

pag. 233

**5. CONCLUSIONI**

pag. 234

## 1. **INCARICO E MANDATO**

Il sottoscritto arch. Nappo Danilo iscritto all'ordine degli Architetti di Napoli e Provincia ed all'Albo dei Periti presso il Tribunale Civile e Penale di Torre Annunziata, nonché iscritto dall'anno 2010 all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli con n. 11055, residente in Torre Annunziata (NA) alla via Guglielmo Marconi n.12

premessi che

- con comunicazione di cancelleria tramite P.E.C. del 19.10.2023 riceveva il mandato dal giudice dott.sa ANNA MARIA DIANA per sottoscrivere la nomina quale ESPERTO STIMATORE per l'Esecuzione immobiliare con n. R.G.E. 96/2023 a carico del debitore esecutato nella persona fisica del sig. ...., con C.F. ...., nato a ..... (.....) il ....., contro il creditore procedente la sig.ra ....., nata a ..... il ....., e con C.F. ....;

- che al mandato del giudice del 19.10.2023 lo scrivente rispondeva con accettazione incarico il giorno 23.10.2023 tramite regolare deposito di giuramento con piattaforma SLPTC, firmato digitalmente, inviato via PEC al Tribunale competente;

- al dì giovedì 16 novembre 2023, ore 15:30 il sottoscritto dava avvio alle operazioni peritali effettuando, assieme al *custode giudiziario* avv. Natale Pregevole, gli accessi al bene oggetto dell'esecuzione, riservandosi di ultimare e consegnare la produzione della relazione con tutti i contenuti e gli allegati per rispondere ai quesiti del mandato, riferisce in relazione alla S.V. come di seguito.

## 2. **OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto esperto in accordo con l'avv. Natale Pregevole, nella qualità di custode giudiziario del compendio pignorato, dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al debitore tramite raccomandata inviata dal custode la data del sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 16 novembre 2023; ed infatti, in data 16 novembre 2023, alle ore 15:30 il sottoscritto si è recato sui luoghi di cui è causa, unitamente al Custode, sito in Gragnano (NA) alla via F. Petrarca al n. 16 piano primo, al fine di esperire le operazioni peritali. In quella occasione presso l'immobile pignorato era presente il sig. ...., debitore Esecutato; nella circostanza si è proceduto ad una ispezione generale dei luoghi effettuando nel contempo i necessari rilievi metrici e fotografici interni ed esterni, misurando tutti i locali e verificando altresì lo stato di fatto. Successivamente il CTU ha effettuato le dovute indagini:

**- L'AGENZIA DEL TERRITORIO di NAPOLI CATASTO:**

all'Ufficio del Catasto on line sono state acquisite lo stralcio del foglio di mappa attuale, le visure storiche dell'immobile pignorato e la relativa planimetria catastale e successivamente ulteriori visure e planimetrie catastali occorrenti.

**- CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI:**

presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2° on line sono state effettuate ispezioni ipotecarie, tanto per immobile quanto per nominativo per verificare la completezza e l'esattezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. allegata agli atti; sono state inoltre acquisite le formalità di interesse.

**- ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI NAPOLI:**

Sono state richieste e sono state consegnate le copie conformi dei titoli di provenienza.

- Indagini presso il Comune nel quale è sito l'immobile - **UFFICIO TECNICO di GRAGNANO**: è stata acquisita Copia delle istanze di richiesta di condono, copia di CDU e documentazione cartografica storica circa le zone del comune in cui ricade l'immobile staggito nonché notizie relative ad eventuali pratiche edilizie e/o ordinanze di demolizione;

- Indagini presso il comune di residenza - **UFFICIO ANAGRAFE**:

è stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, stato di famiglia e il certificato di residenza del debitore esecutato.

- **AGENZIE IMMOBILIARI**: con sede presso il comune di Gragnano (NA) per effettuare indagini sul mercato immobiliare della zona.

Esaminata la documentazione prodotta dal creditore precedente, la documentazione della Conservatoria dei RR.II., effettuate le visure catastali, i sopralluoghi, le ricognizioni, i rilievi metrici e fotografici degli immobili, gli accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale, esperite le opportune indagini di mercato, il perito stimatore stendeva la seguente perizia di consulenza.

In ottemperanza con quanto prestabilito dal giudice dott.sa ANNA MARIA DIANA, in fase di assegnazione incarico come Esperto Stimatore, lo scrivente provvedeva in data 03/05/ 2024 (ossia ampiamente entro il limite previsto di 30gg prima della fissazione udienza) ad inviare tramite pec alle parti copia di *bozza della presente relazione*. Essendo poi trascorsi i previsti 15gg. a disposizione delle parti per produrre eventuali osservazioni, e non avendo lo scrivente ricevuto osservazione alcuna, si è proceduto col deposito definitivo di relazione peritale in data 21/05/2024 inserendo la produzione in fascicolo telematico.

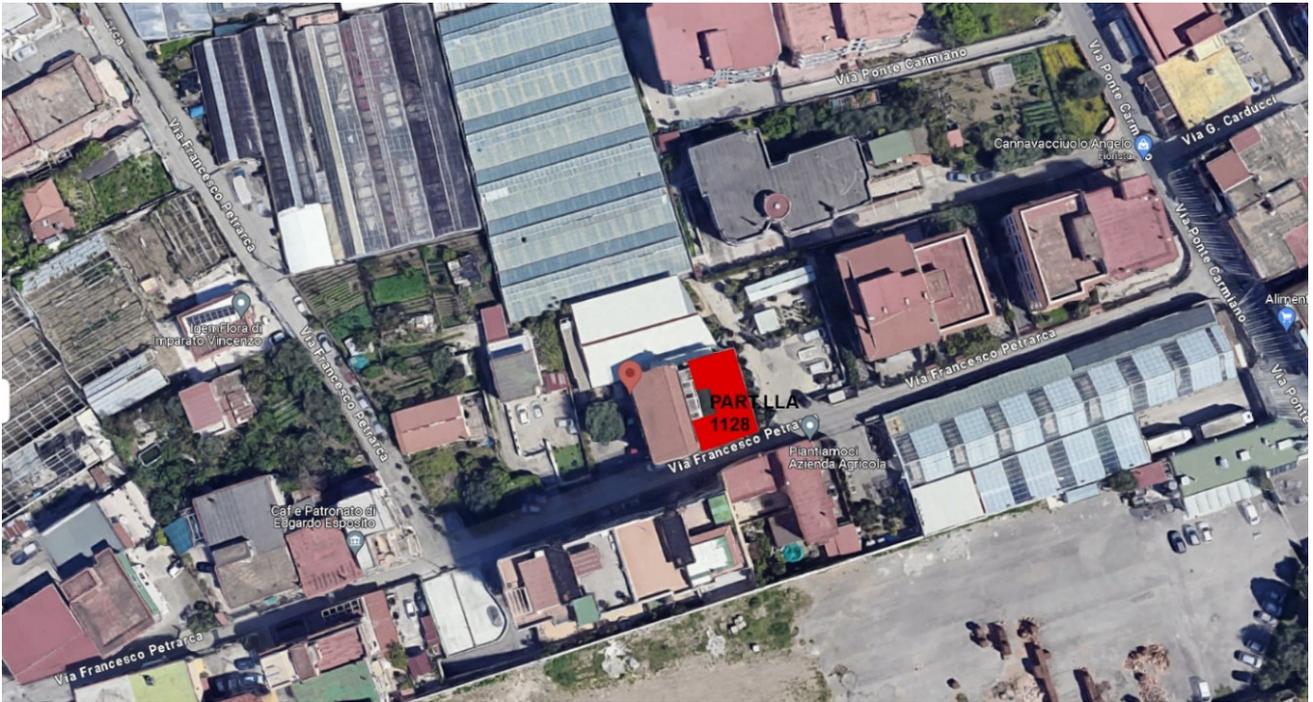
### 3. **RISPOSTE AI QUESITI**

1) **Verific** 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 precedente, 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'articolo 30 del DPR 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 verifici 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);**

In coerenza con quanto richiesto in questo primo quesito lo scrivente conferma di aver in primis acquisito e consultato gli estratti catastali attinenti l'immobile staggito, senza limitarsi alla verifica della semplice documentazione depositata per conto del creditore precedente.

Si riporta la schermata (segue di sotto) della prima interrogazione effettuata dallo scrivente sul portale web 'SISTER' dell'Agenzia delle Entrate (che consente di effettuare operazioni di consultazione e aggiornamento delle banche dati catastale) dove è emersa la corrispondenza di piena proprietà da parte del *debitore esecutato* sull'immobile con gli identificativi riportati nell'Atto di pignoramento.

A seguire tale verifica il primo documento propriamente di natura catastale rinvenuto è stato l'*Estratto Mappale Catastale* riferito all'area del comune di Gragnano (NA) che inquadra il bene staggito. Come è noto *l'Estratto Mappale consiste in una rappresentazione grafica di una porzione di terreno nella quale sono riportate le sagome degli edifici, dei terreni e i numeri delle particelle.* Partendo infatti dalle indicazioni rinvenute nell'Atto di Pignoramento, notificato il 26/04/2023 e trascritto il 19/05/2023 che ha per oggetto il bene staggito di proprietà del *debitore* sig. ...., inquadrato al N.C.E.U. del comune di Gragnano (NA), con Foglio 6, Mappale 1128 e Sub. 3, si è verificata esatta la collocazione della *Particella n.1128*,



Stralcio foto-planimetrico satellitare dove si riscontra come il fabbricato corrispondente alla particella 1128 sia effettivamente collocato alla via F. Petrarca del comune di Gragnano, come riportato in Estratto di Mappa Catastale.

corrispondente alla porzione orientale del fabbricato posto alla via F. Petrarca n.16 in Gragnano (NA).

Confrontando la rappresentazione della particella catastale n.1128, riportata alla pagina precedente nell'*Estratto di Mappa Catastale* e confrontata con la relativa immagine satellitare del territorio del comune di Gragnano, si è verificata quindi la corretta collocazione del bene staggito lungo la via Francesco Petrarca come affermato in documentazione catastale ed atti di pignoramento.

Appurata la esatta collocazione della particella catastale, si è proceduto con acquisizione di *Visura Catastale Attuale per Immobile* (effettuata dallo scrivente l'11.11.2023) trovando conferma di quanto riportato nel pignoramento, ossia che agli identificativi catastali citati, **nel Comune di Gragnano (NA) (E131), al Foglio 6, Mapp. 1128 e Sub. 3**, corrisponde immobile all'indirizzo di via Francesco Petrarca n. 16, piano primo per il quale risulta intestatario unico,

il *debitore esecutato* sig. .... (CF .....) nato a GRAGNANO (NA) il 21/06/1976, con Diritto di Proprietà per 1/1.

(Tale diritto di proprietà risulta derivante in visura da **Atto del 18/04/2000 Pubblico ufficiale** ..... **Sede NAPOLI (NA) Repertorio n.** ..... )

Successivamente si è proceduto con l'acquisizione della *Visura Storica Catastale per immobile* del bene staggito, trovando sempre conferma degli identificativi catastali sopra citati, **Comune di Gragnano (NA) (E131), Foglio 6, Mapp. 1128 e Sub 3.**

Ebbene tale Visura (effettuata dallo scrivente l'11.11.2023) confermava anche che l'intestatario attuale per l'unità immobiliare in oggetto risulta essere il *debitore esecutato* sig. *debitore esecutato de e,* nato a Gragnano (NA) il 21.06.1976, con C.F. RMNGNR76H21E131C con diritto di proprietà per 1/1.

La *Visura Storica* evidenzia nuovamente che tale situazione dell'intestatario sussiste a partire dal **18/04/2000**, quando l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dal *debitore esecutato debitore esecutato* per la piena proprietà, ceduto dai signori al *debitore esecutato*, (nato a ..... il .....), ....., (nato a ..... il .....), ....., (nata a ..... il .....), e ....., (nata a ..... il .....), con

**Atto di Compravendita derivante da Atto del 18/04/2000 Pubblico ufficiale**

..... **Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 102251 - Prot. n.18291/0**  
**COMPRAVENDITA;**

Si riscontra in particolare nella parte relativa ai Dati di Classamento, a pag. 3 della Visura, si riporta: Variazione dati 21/02/2000 in atti 21/02/2000 PARTICELLA 1128 EX P.LLA 34 (n.4098.1/2000). Questo lascia intendere che l'attuale particella 1128 a cui fa capo il sub dell'immobile staggito, originariamente fosse la particella 34 (come riportato nei vecchi atti legati all'immobile).

Sintetizzando quanto sopra riportato nella *Visura Storica Catastale*, si specifica che l'immobile è stato succeduto tra i seguenti intestatari o persone aventi diritti e oneri reali, disposte nel seguente ordine cronologico (dati messi a disposizione a partire dal 1986):

- dalla data del primo impianto meccanografico del **30.06.1986** al **20/06/1998** sull'immobile in oggetto risultava vantare diritti ed oneri reali solo ed esclusivamente la compianta sig.ra ..... con C.F.: .....
- a seguire dal **20/06/1998** (confronta DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 20/06/1998 - UR Sede CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) Registrazione Volume 537 n. 76 registrato in data 20/06/1998 - Voltura n. 693/1998 in atti dal 21/02/2000) il Diritto di proprietà del bene è stato diviso per 666/1000 assegnati al sig. .... con C.F.: ....., poi per 111/1000 assegnati al sig. .... con C.F.: ....., per 112/1000 assegnati alla sig.ra ..... con C.F.: ....., ed infine per 111/1000 assegnati alla sig.ra ..... con CF .....
- infine dalla data del **18/04/2000** - con atto notarile riportato di seguito (Pubblico ufficiale .....Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 102251 - Prot. n.18291/0 COMPRAVENDITA, Trascrizione n. 10514.1/2000 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 05/09/2000) l'immobile veniva ceduto al sig. .... con C.F. .... nato a .....(....) il ....., il quale risulta da allora ad oggi unico proprietario del bene, nonché *debitore esecutato* della procedura.
-

Ancora a seguire (per quanto concerne specificamente le ricerche di documentazione catastale riferite all'immobile in oggetto) si è proceduto a acquisire e verificare la *Visura Attuale per immobile* (sempre in data 11.11.2023) che parimenti ha confermato parte dei dati già riscontrati nella precedente Visura Storica, ossia:

### **Dati identificativi**

Comune di GRAGNANO (E131) (NA)

Foglio 8, Particella 1128, Subalterno 3;

**Indirizzo:** VIA FRANCESCO PETRARCA n. 16, Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: 118 m2 Totale escluse aree scoperte: 114 m2

### **Dati di classamento**

Rendita: Euro 216,91

Rendita: Lire 420.000

Zona censuaria: 1,

Categoria A/2<sub>a</sub>), Classe 2, Consistenza 3,5 vani

### **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

1. .... (CF .....) nato a .....(....) il ..... Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)	1. VOLTURA D'UFFICIO del 18/04/2000 Pubblico ufficiale ..... Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 202251 - COMPRAVENDITA Voltura n. 40093.1/2005 - Pratica n. NA0651817 in atti dal 24/10/2005
--	--

Sempre in ambito di verifiche catastali lo scrivente ha provveduto anche a effettuare specifica *Visura Catastale Storica per Terreni*, essendo emerse da ricerche che il fabbricato nacque in origine come fabbricato rurale e solo successivamente con deposito di Tipo Mappale del 1985 (registrato dal catasto solo nel 1994) è stato mutato in catasto urbano con destinazione A/2.

Di tale Visura Storica terreni si riporterà più avanti nella risposta al quesito 4), dando evidenza del cambiamento da catasto terreni a fabbricato.

Infine è seguita la *Visura Catastale Planimetrica* specifica dell'unità staggita. Tale *Visura Planimetrica* fu redatta il 22/09/1986, (prot. n. A04096). Si tratta quindi di una rappresentazione planimetrica dell'immobile di circa quaranta anni a dietro, e si anticipa già nella trattazione in risposta a questo primo quesito che confrontando quanto riportato nell'elaborato catastale planimetrico con quanto riscontrato in occasione del primo accesso all'immobile (il 16/11/2023) lo scrivente ha subito riscontrato, internamente ed esternamente le consistenze del cespite, evidenti difformità sia tra la distribuzione degli ambienti dell'immobile nel suo stato di fatto.

Ci si riserva di approfondire tali peculiari aspetti legati alla *verifica di conformità tra quanto riportato sull'elaborato planimetrico catastale e quanto invece riscontrabile nello stato di fatto* nelle risposte ai quesiti successivi, dove la trattazione dell'argomento è più specificamente chiamata in causa.

Avendo espletato ampia consultazione sulla documentazione catastale attinente il bene immobile, così come richiesto nel quesito, lo scrivente si poi è dedicato alla consultazione e verifica dei Certificati di Iscrizioni e Trascrizioni relativi al bene in oggetto, effettuati nei venti anni anteriori all'atto di pignoramento.

Procedendo con specifica *Ispezione Ipotecaria* sull'immobile staggito, in data 27 nov. 2023, si sono riscontrati nell'*Elenco sintetico delle Formalità* i seguenti atti:

- **TRASCRIZIONE del 04/05/2000**; Registro Particolare 10514 Registro Generale 15080 Pubblico ufficiale ..... Repertorio 102251 del 18/04/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

- **ISCRIZIONE del 14/10/2019**; Registro Particolare 6328 Registro Generale 47174 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE/RISCOSSIONE Repertorio 5288/7119 del 11/10/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

- **TRASCRIZIONE del 19/05/2023**; Registro Particolare 19599 Registro Generale 25662 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 274 del 26/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per quanto concerne la formalità più datata (**TRASCRIZIONE del 04/05/2000**; del notaio ..... Repertorio 102251 del 18/04/2000 ATTO di COMPRAVENDITA del bene), trattandosi dell'Atto di compravendita con cui il *Debitore Esecutato* ha preso pieno possesso dell'immobile staggito, essa è più ampiamente descritta nelle pagine successive dove si riferisce in merito ai Titoli di provenienza del bene.

La seconda Formalità invece riportata nell'Elenco è la **ISCRIZIONE del 14/10/2019** riguardante procedura di Ipoteca operata dall'Agenzia delle Entrate derivante da avviso di addebito esecutivo.

Nella **Sezione A** in particolare della Nota si evince che l'immobile attualmente è gravato da ipoteca legale; la Specie dell'ipoteca o del privilegio è IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE ed è Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO). E' iscritta in data 14.10.2019 da Agenzia delle Entrate Riscossione ai numeri 47174/6328 per complessivi euro 146.304,84.

Nella **Sezione B** si evince come l'immobile in oggetto sia effettivamente l'alloggio di proprietà del Debitore Esecutato sig. ...., identificato al *Foglio 8, Particella 1128*,

*Subalterno 3* del comune di Gragnano (NA); Natura: A/2 Abitazione tipo Civile; Consistenza: 3,5 Vani.

Nella **Sezione C** - relativa ai soggetti - si evince che la procedura è “a Favore” di: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE sede di Roma, mentre risulta “Contro” il sig. ...., nato il ..... a ..... (.....).

Mentre la terza ed ultima Formalità risulta essere riferita alla procedura stessa di Esecuzione Immobiliare a cui è soggetto il bene immobile, sancita con **TRASCRIZIONE DEL 19/05/2023**, con Nota di Trascrizione con Registro Generale n. 25662, e Registro Particolare n. 19599.

Nella **Sezione A** - Generalità, si evince

#### *Dati relativi al Titolo*

Descrizione Atto Giudiziario

Data 26/04/2023

Autorità Emittente Tribunale di Torre Annunziata

Num. Repertorio 274

Codice Fiscale 900 624 10631

#### *Dati relativi alla Convenzione*

Specie Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione 726 Verbale di Pignoramento Immobili

Voltura Catastale immobile NO

#### *Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Nella **Sezione B** - Immobili è riportato

#### *Unità Negoziali 1*

Immobile n.1

Comune E131 – Gragnano (NA)

Catasto Fabbricati

Sezione urbana – Foglio 8

Particella 1128

Subalterno 3

Natura A2 - Abitazione tipo civile

Indirizzo Via Francesco Petrarca

Nella **Sezione C** - Soggetti è riportato

***A Favore di***

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome ..... Nome .....

Nato/a il ..... a .....

Sesso ..... Codice Fiscale .....

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ

Per la quota di 1/1

***Contro***

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome ..... Nome .....

Nato il 21/06/2023 a GRAGNANO (NA)

Sesso ... Codice Fiscale .....

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ

Per la quota di 1/1

Alla richiesta: *"acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i **certificati di destinazione urbanistica**"* lo scrivente riporta il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) specifico delle particelle catastali riferite al fabbricato in cui è sita unità immobiliare staggita, relative al foglio 8 del territorio comunale di Gragnano.

A pagina seguente è riportato copia di **C.D.U.** ritirato il 18 /03 /2024 presso sedi comunali dell'Ufficio Tecnico di Gragnano, settore Edilizia Privata e Urbanistica.

Rispetto alla richiesta, nel quesito, di *acquisizione e verifica di tutti i titoli di provenienza dell'immobile* nel ventennio anteriore al pignoramento, lo scrivente ha consultato ben tre distinti atti di compravendita e donazione riconducibili all'immobile staggito, dal 1953 ad oggi: il primo risulta essere quello più datato, ossia trattasi di **Atto di Donazione del 6/1/1953, per notaio ..... di Vico Equense (NA) registrato a Sorrento il 10/1/1953 al numero 682** con il quale la originaria proprietaria del fondo rustico e del fabbricato (definito come *casa colonica e fabbricato rurale*) ad esso connesso, la sig.ra ....., ripartiva in donazione verso i suoi tre figliuoli le sue proprietà, ricorrendo a specifico frazionamento come di seguito descritto: *“Avendo in animo di elargire tre distinte donazioni ai suoi tre dilette figliuoli in tre porzioni uguali di detto fondo (la sig.ra .....)* *ha fatto predisporre da un tecnico di sua fiducia una planimetria del fondo stesso con un progetto di divisione in tre parti uguali.* *E tale planimetria si allega a questo atto sotto la lettera A) per formarne parte integrale.”* La planimetria è stata messa in evidenza dallo scrivente e riportata a pagina seguente.

Questo Atto, pur essendo notevolmente retrodatato rispetto alla data effettiva di compravendita del bene immobile staggito da parte del *Debitore Esecutato* nell'aprile dell'anno 2000, è stato di notevole importanza ai fini delle ricerche condotte dallo scrivente in quanto sancisce ufficialmente:

1) *l'esistenza del fabbricato già in data antecedente all'anno 1967* (l'Atto è infatti del 1953), in un territorio che all'epoca, come tutt'ora, risulta più marginale rispetto al centro abitato, ed a prevalente vocazione agricola, *condizione per la quale rispetto alla prima realizzazione poteva già essere considerato urbanisticamente legittimo pur in assenza di*

specifica licenza edilizia (si riscontrerà in effetti a seguito di ricerche più approfondite che l'immobile è un ante 1942);

2) una prima effettiva rappresentazione planimetrica del fabbricato oltre che del fondo, consentendo di appurare le consistenze e le sagome che effettivamente possono essere considerate urbanisticamente legittime (prima delle successive modifiche apportate nei decenni a venire con la domanda di condono edilizio del 1986 e con le successive modifiche non legittime);

3) oltre a restituire con specifico elaborato planimetrico catastale le sagome e le consistenze del fondo e del fabbricato rurale al 1953 (in cui è inserito l'attuale unità immobiliare staggita), riporta anche una descrizione testuale piuttosto accurata delle unità immobiliari e dei vani di cui era costituito il fabbricato che, come vedremo, viene suddiviso nella parte orientale donate a ....., corrispondente alle attuali proprietà del *Debitore Esecutato*, e nella porzione occidentale donate alla sig.ra ..... per poi giungere ad oggi a ..... (fratello del *Debitore Esecutato*).

Ancora nell'atto citato sempre in riferimento specifico al fabbricato che contiene l'unità staggita e alle su pertinenze si legge che: "*Similmente la signora ..... (originaria proprietaria) dona alla sua figliuola ....., in nuda proprietà, la zona seguente del detto fondo "Carmiano" contrassegnata nella planimetria allegata, con la particella 33/b di ettare 1, are 52. "*

Ed a seguire: "*Dona ancora alla stessa ..... il fondo, una parte del fabbricato rurale indicato in planimetria col numero particellare 34. A tale fabbricato la donataria Filomena accederà dal cortile comune a più fabbricati contrassegnati in planimetria col numero 35, al quale si perviene dalla via comunale Carmiano attraverso viale interpoderale, al margine meridionale del fondo in confine con beni ..... Tale porzione di*

*fabbricato comprende i locali orientali dello stabile, e cioè due grandi vani terranei a destra della gabbia delle scale, di cui uno adibito a cucina con forno annesso e con ingresso da detto cortile comunale, segnato col numero civico 9, l'altro adibito a stalla e deposito di derrate lo spazioso locale terraneo sottotetto, costituito a ridosso della stalla anzidetta, **le due vaste camere orientali in primo piano, sulla verticale dei terranei anzidetti**, il grande suppenno orientale sulla verticale delle dette due camere in primo piano. Comprende ancora la proprietà comune ed in parti uguali col restante fabbricato del vano corrispondente alla gabbia delle scale, e la cameretta a settentrione di essa segnata col numero civico 11, **della cameretta in primo piano con annesso cesso sita a settentrione della gabbia di scale** del lastrico che ricopre la gabbia di scale e la cameretta a settentrione di essa. Comprende infine **la piena proprietà di una parte del cortile annesso al fabbricato come figura nella planimetria alla particella catastale 34 e più precisamente la parte orientale di esso sino alla linea che si ottiene prolungando in linea retta verso oriente, la più avanzata parete settentrionale del fabbricato, riportato alla particella catastale.**”*

Dalla lettura quindi della parte descrittiva delle consistenze della porzione orientale del fabbricato (donata alla sig.ra ..... ) si riscontra al primo piano **due vaste camere orientali..., una cameretta con annesso cesso sita a settentrione della gabbia di scale** per un totale di tre vani e un bagno di servizio, consistenze che pressoché ritrovano esatto riscontro con quanto ad oggi rilevato nell'unità staggita al primo piano, a meno del balcone che non è minimamente menzionato in atto di donazione.

Attualmente in prossimità dell'ingresso dell'appartamento si palesano in sequenza subito due notevoli ambienti e poi a seguire in fondo (a settentrione) si colloca il bagno (probabilmente all'epoca condiviso con altre unità) dal cui disimpegno si accede ad altro vano. Manca però nella descrizione specifico riferimento alle superfici del balcone che potrebbe essere stato

oggetto di modifica successiva all'acquisto del 1972 per il quale sia stato tentato il condono nel 1986.

Dopo aver consultato l'atto del 1953 si è proseguito ad acquisire successivo **Atto di Compravendita del 2 dic.1972 con notaio .....** (avente sede in Gragnano - NA), e con **Repertorio n. 43061.**

Tale atto si riferisce alla compravendita pattuita appunto nel 1972, per la porzione di fabbricato sopra descritta, tra l'allora acquirente sig.ra ..... (nata a ..... il .....) e la venditrice sig.ra ..... (nata a ..... il .....). Anche in questo documento emergono interessanti aspetti che aiutano a meglio focalizzare le caratteristiche del bene in oggetto.

Intanto nelle premesse dell'atto del 1972 (riportate tra il foglio 1 e 2) si specifica che:

. il fabbricato giunge alla venditrice ....., tramite **precedente Atto di Donazione del 6/1/1953, per notaio ..... di Vico Equense (NA) registrato a Sorrento il 10/1/1953 al numero 682.** Continuando nella lettura si evince che la proprietà originaria era riconducibile alla capostipite sig.ra ....., che donava tramite *atto di donazione del 1953* ai figlioli un suo fondo **compreso di fabbricato rurale (dove è collocata unità immobiliare in oggetto)** alla "località Carmiano" ed effettivamente l'attuale via Petrarca, indirizzo dell'immobile staggito, risulta essere posizionata all'intersezione con asse viario di maggior rilievo detto proprio via Ponte Carmiano;

. con atto precedente relativo alla donazione del 1953 la capostipite sig.ra ..... donava sia alla figlia ....., costituitasi come venditrice nell'atto di compravendita 1972, sia all'altra figlia ....., il fondo di sua proprietà e specificamente il "fabbricato rurale" individuato **in mappa col numero 34**, ed effettivamente anche in Visura Storica dell'immobile staggito risulta la stringa "VARIAZIONE del 21/02/2000 in atti dal 21/02/2000

PARTICELLA 1128 **EX P.LLA** 34 (n. 4098.1/2000)”. Ciò fa dedurre che in origine il fabbricato in cui era collocata l’unità immobiliare staggita era innanzitutto un fabbricato rurale e che la particella catastale che unicamente inquadrava il fabbricato rurale era la numero 34. **Oggi invece il fabbricato presenta la porzione occidentale a sinistra del vano scala comune alla particella ancora 34 e la porzione orientale a destra del vano scala alla particella 1128.**

Come si evidenzierà successivamente la descrizione della quota di fabbricato che emerge dall’atto di donazione del 1953 **destinata** alla figlia ..... (e quindi successivamente a .....nel 1972, nonché in ultimo al debitore esecutato ..... nell’anno 2000, sarà la porzione di locali disposti a oriente rispetto alla cassa scale centrale (attuale particella catastale n.1128). La parte invece ad occidente sarà di conseguenza quella destinata nella donazione del 1953 all’altra figlia ....., (attuale particella catastale n.34) e prova ne sia che nella planimetria catastale estratta per immobile staggito del Debitore Esecutato (redatta nel 1986) sul confine a ridosso della cassa scale si evince la scritta “Proprietà .....”;

. la vendita relativa all’atto del 1972 (tra ..... e .....) riguarda specificamente la quota di fabbricato rurale derivante dalla donazione della sig.ra ..... alla figliuola ....., ossia la porzione orientale attualmente inquadrata dalla particella catastale n.1128, (che contiene oggi l’unità immobiliare staggita).

Specificamente nell’atto del 1972 la quota di fabbricato rurale venduto alla sig.ra ..... contenuta nella parte orientale così viene descritta:

**a) due terranei (ossia unità a piano terra) a destra del vano scala di cui uno adibito a cucina con annesso forno, con ingresso dal cortile comune con numero civico 9 e l’altro adibito a stalla ,con attigua tettoia adibita a deposito di attrezzi e derrate.**

**b) Le due camere orientali in primo piano sulle verticali dei detti terranei con annesso suppenno (sottotetto) di copertura**

La parte di descrizione riportata alla lettera b) dell'atto dovrebbe corrispondere proprio allo stato delle consistenze dell'immobile staggito nel 1972 all'indomani della vendita tra la sig.ra ..... e la sig.ra .....



Foto allegata alla *Domanda di Condono edilizio del 1986*, depositata dall'allora proprietaria del bene ..... con il figlio ....., inquadrante la porzione di piano terra del fabbricato (l'immobile staggito è al piano primo). Come riportato alla lettera a) dell'atto di compravendita del 1972 si riconoscono ancora al piano terra due terranei, a destra del vano scala, di cui uno adibito a cucina con annesso forno, con ingresso dal cortile comune con numero civico 9 e l'altro adibito a stalla, con attigua tettoia adibita a deposito di attrezzi e derrate.



Foto allegata alla Domanda di Condono edilizio *del 1986*, dove è inquadrato anche immobile al piano primo (oggetto di pignoramento)

Di seguito si riporta la copia dell'atto di compravendita del 1972 citato.

Il terzo ed ultimo Titolo di proprietà preso in considerazione è il più recente rogito del 18/04/2000 del notaio ..... **Repertorio n.102251** dove si costituiscono per la Parte Venditrice dei beni, ossia i congiunti ..... (gli eredi della compianta sig.ra L.....) e per la Parte Acquirente il *Debitore Esecutato* ....., nato a ..... il ..... con C.F.: ....., identificato nell'atto come commerciante, all'epoca celibe e domiciliato in Gragnano alla via F. Petrarca 33.

In particolare all'art. II) di quest'Atto di compravendita - intitolato **NORMATIVA URBANISTICA** - si afferma che: la Parte Venditrice dichiara che l'edificazione del fabbricato risale ad epoca antecedente l'1.9.1967;

- per opere eseguite in assenza di licenza edilizia con ultimazione nell'anno 1972 (ristrutturazione e d ampliamento), sono state prodotte domande di sanatoria al Sindaco del Comune di Gragnano in data 1.4.1986 prot. n. 5084 ed in data 29.4.1986 prot. n. 7300 e pagato l'onere di intera oblazione;

All'art. V) dell'Atto - intitolato CONSENSO ED IMMOBILE - si afferma invece che:

..... ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendono a ..... (*debitore esecutato*) che acquista il seguente immobile in Gragnano alla via Francesco Petrarca n.16 (già Via Ponte Carmiano n.141):

. il fabbricato comprendete due appartamenti ai piani terra e primo di complessivi otto vani catastali, e depositato al piano cantinato della superficie catastale di mq 51, con corte circostante (lato este) e lastrico di copertura della verticale degli appartamenti; confinante con Traversa Savarese, beni ....., beni ..... e beni .....; ----- censito al N.C.E.U. alla partita 1012781 intestata ad essi venditori, via Petrarca n. 16, Foglio 8mappale 1128;

sub 2, p. Terra, zc. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, rend. L.346.500;

**sub 3, p. Primo, zc. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5, rend. L.269.500;**

sub 4, p. S1, zc. 1, cat. C/2, cl. 4, mq 51, rend. L. 438.600;

Assecondando quanto richiesto nel quesito lo scrivente ha poi provveduto a consultare Estratto dell'Atto di Matrimonio, con annotazioni marginali, dal quale si evince che il *debitore esecutato* ..... e la *creditrice procedente* ..... contrassero matrimonio civile in Castellammare di Stabia (NA) in data 01.08.2003 scegliendo come regime patrimoniale, quello della **separazione dei beni**.

Successivamente con provvedimento n.2021/2014 del Tribunale di Torre Annunziata (NA) in data 16/09/2014 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi.

Inoltre lo scrivente ha provveduto anche ad acquisire, come richiesto nel quesito primo, il certificato di Stato Libero dell'esecutato che è riportato in copia digitale nella pagina che segue e da cui è visibile e riscontrabile come risulti tutt'oggi ancora Coniugato con ..... a ..... il .....

A completamento di quanto richiesto al quesito uno si conferma di aver acquisito nell'ambito delle verifiche ed indagini condotte, anche *Visura Camerale Storica* di impresa con ragione sociale "██████████" e sede in Gragnano (NA) alla via Petrarca n.14, in cui il *Debitore Esecutato* figura in qualità di titolare di impresa individuale dal 22/09/2011 ad oggi.

Lo stato di attività dell'azienda risulta essere *Attiva*, la data di inizio attività è 22/09/2011, mentre l'oggetto sociale è *Commercio all'ingrosso di mobili, vasi e altri arredi da esterno e da giardini di qualsiasi materiale*.

Si riporta di seguito copia di *Visura Camerale* acquisita per chiarezza di esposizione e per appurare ulteriori dettagli sull'impresa.

Estendendo le ricerche al periodo precedente il settembre 2011 emerge che il *Debitore Esecutato* è stato anche dal 14/12/1998 fino al 14/10/2011 Amministratore Unico della società "*Eurogreen s.r.l.*", con sede in Gragnano (NA) alla via Petrarca n.1, per la quale attualmente figura come socio unico di proprietà (100%) il sig. .... e amministratore unico il sig. ....

Si riporta di seguito copia di *Visura Camerale* acquisita per chiarezza di esposizione e per appurare ulteriori dettagli sull'impresa.

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.*

Al momento dell'accesso al bene immobile in oggetto, effettuato al di giovedì 16 novembre 2023 alle ore 15:30 congiuntamente con il *Custode giudiziario*, l'avv. ...., l'alloggio si presentava occupato dalla coppia di locatari e inquilini sig. .... (nato a ..... - .... il ..... ) e sua moglie ..... in virtù di regolare contratto di locazione ad uso abitativo, per il canone annuale di *euro 5.400,00* (cinquemilaquattrocento, 00), ossia di *euro 450,00* (quattrocentocinquanta, 00) mensili **registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Castellamare di Stabia (NA) al numero 3005 - 3T** con decorrenza dal 4 maggio 2018 (durata 4 + 4) e con opzione della cosiddetta "Cedolare Secca".

Il contratto è stato stipulato specificamente tra il proprietario *debitore esecutato* ..... (quale parte locatrice) ed il citato sig. .... (in qualità di parte conduttrice).

Si specifica che non è stato riscontrato alcun ostacolo od inerzia da parte dei locatari a rendere disponibile l'immobile all'accesso concordato o ad acconsentire che si conducessero all'interno le opportune verifiche e misurazioni in sede di primo accesso.

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. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale*

*medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

*Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni censiti come "beni comuni non censibili").*

*Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione in risposta al seguente prospetto sintetico:*

*LOTTO n. \_\_\_\_ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di....) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_, alla via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_ (o alla località \_\_\_\_\_), scala \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_; l'immobile è composta da \_\_\_\_\_ (oppure è esteso per mq \_\_\_\_\_); confina con \_\_\_\_\_ a nord, confina con \_\_\_\_\_ a sud, confina con \_\_\_\_\_ a ovest, confina con \_\_\_\_\_ a est; riportato al NCEU (NCT) del comune di \_\_\_\_\_ alla partita \_\_\_\_\_ (in ditta \_\_\_\_\_ o ancora in ditta \_\_\_\_\_), al foglio \_\_\_\_\_, alla particella \_\_\_\_\_, al sub \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_, cl. \_\_\_\_\_, rend. \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); giusta relazione peritale dell'esperto \_\_\_\_\_ depositata in atti il \_\_\_\_\_, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta*

*l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona \_\_\_\_\_ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di \_\_\_\_\_ (vendita, donazione, ecc.) per notar \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ trascritto il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_; PREZZO-BASE: euro \_\_\_\_\_*

Il bene immobile oggetto di pignoramento, e della presente perizia, consta di un unico sub; è collocato nel comune di Gragnano (NA) esattamente alla via Francesco Petrarca n. 14 (secondo quanto si è riscontrato a seguito di accesso al bene), al piano primo di un fabbricato con tre livelli fuori terra, diversamente da quanto riportato in documentazione catastale dove è sempre indicato il numero civico 16.

La zona urbana in cui è collocata l'unità immobiliare in oggetto è inquadrabile come un quartiere più marginale del comune di Gragnano, al confine nord con il comune di Santa Maria La Carità (NA), in prossimità di località cosiddetta "Carmiano", a prevalente vocazione agricola e produttiva, prova ne sia la presenza di serre per vivai ed aziende agricole, nonché le sedi di alcuni noti pastifici, il tutto alternato a un diradato tessuto residenziale.

Come già indicato nella trattazione precedente l'unità immobiliare attualmente è riportata nel N.C.E.U. del comune di Gragnano (E131) (NA) per il catasto Fabbricati con identificativi: Foglio 8, P.IIIa 1128 e Sub 3; la Categoria è A/2 (ossia abitazioni di tipo civile), e la Consistenza riportata in visura catastale risulta di 3,5 vani per 114mq di sup. catastale coperta, per un tot. di 116mq comprese superfici scoperte (riferiti sempre ai valori catastali).

Come già anticipato grazie a specifico accesso si è appurato che è possibile accedere dalla strada via Francesco Petrarca al bene tramite un portone sulla facciata sud del fabbricato, recante civico n.14.



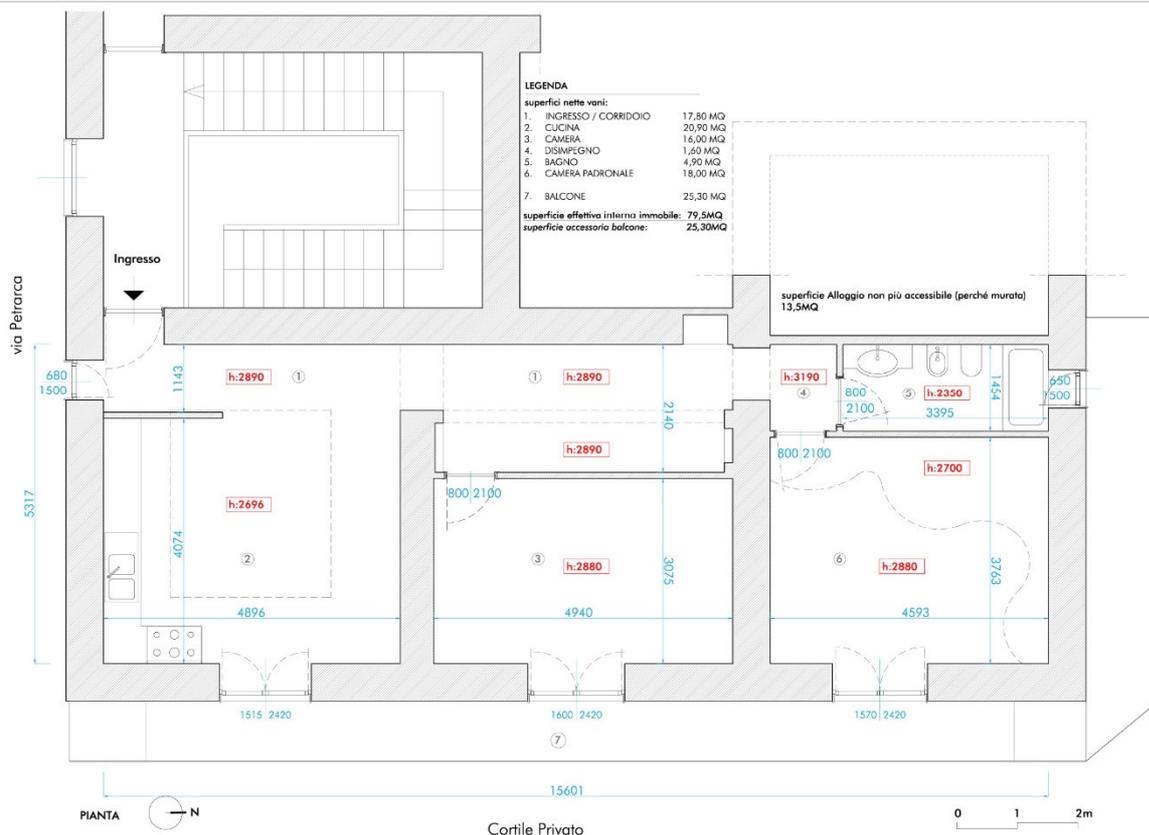
*Foto del fabbricato visto da strada via F. Petrarca, e sulla destra, dettaglio del portone che da accesso, attraverso la cassa scale, all'immobile oggetto di pignoramento*

All'interno del portone vi è una scala comune coperta che conduce al piano primo del fabbricato, cui segue un ballatoio attraverso il quale si accede a due porte corrispondenti all'ingresso di due distinti immobili.

Il secondo ingresso, quello più distante dallo smonto della scala, da accesso all'unità immobiliare staggita oggetto di perizia.

Internamente l'appartamento al piano primo è così composto:

- un corridoio con angolo ingresso al principio e disimpegno di accesso al bagno e camera
- un vano zona giorno adibito a cucina/pranzo;
- n.2 camere da letto;
- n.1 bagno;



*Rilievo dell'immobile staggito eseguito a seguito di primo accesso*

L'insieme degli spazi interni dell'alloggio compone una superficie utile calpestabile di 79,5mq.

I vani sono tutti serviti dal corridoio che fornisce accesso prima alla zona giorno, poi alle due camere ed infine all'unico bagno di servizio.

Inoltre l'immobile è dotato di una superficie esterna accessoria costituita da un lungo balcone (23,5mq) che corre sul il fronte est di affaccio delle camere (tramite tre infissi balconi) e gira lungo il fronte nord, fino in prossimità della piccola finestra del bagno.

L'alloggio confina sul piano, oltre che con cassa scala, anche con un'altra unità immobiliare adiacente disposta quasi specularmente rispetto al vano scale centrale del fabbricato.

L'esposizione prevalente dell'alloggio staggito è garantita ad est dagli affacci delle camere sul balcone, e sussistendo inoltre sia una piccola finestra a sud (verso via F. Petrarca) che

illumina naturalmente l'ingresso sia una piccola finestra a nord in corrispondenza del bagno di servizio.

L'orientamento dell'alloggio è disposto sull'asse Nord-Ovest / Sud-Est. Gli infissi esterni si presentano in alluminio con taglio termico e vetro camera, corredati da zanzariere, tapparelle avvolgibili manualmente con cassonetto ispezionabile, fatta eccezione per l'infisso esterno bagno che non è accessoriato né di tapparelle né di cassonetto per avvolgibile. Gli infissi si presentano ancora funzionali ed in buone condizioni.



*Foto riguardanti infissi esterni presenti nell'immobile in alluminio con taglio termico, vetro camera, dotati di cassonetto per avvolgibile e zanzariere.*

Per quanto concerne le consistenze del bene si riscontra che la superficie utile interna effettiva dell'appartamento è **pari a 79,5 metri quadri**, mentre **l'altezza media dei locali è**

**2,80 metri** lineari. In riferimento alle altezze dei locali si è riscontrato che i soffitti si presentano ad oggi dotati di ribassi in cartongesso. Il vano disimpegno, tra camera padronale e bagno di servizio, presenta il soffitto più alto della abitazione (H= 3,19m) in quanto, verosimilmente, lasciato sprovvisto di controsoffitto. Si constata inoltre che il solo bagno di servizio riporta l'altezza inferiore a tutti gli altri ambienti della abitazione, pari a soli 2,35 metri. Si specifica che la riduzione di altezza in questo caso, a differenza di tutti gli altri ambienti, non è dovuta al ribasso in cartongesso ma all'effettivo posizionamento del solaio strutturale.



*Foto dell'unico bagno di servizio presente nell'immobile. L'altezza di tale ambiente è inferiore rispetto alle altre camere, scendendo a 2,35metri da terra. Si specifica che la riduzione di altezza, a differenza di tutti gli altri ambienti, non è dovuta al ribasso in cartongesso ma all'effettivo posizionamento del solaio strutturale.*

L'impiego dei controsoffitti in cartongesso nella quasi totalità degli ambienti (ad eccezione del bagno) è confermata anche dalla presenza a succielo, nei vari ambienti, di corpi illuminanti tipo faretti specifici per incasso in cartongesso, oltre che dalla evidente forma che assume il

soffitto nelle camere da letto con la presenza di velette e gradini, tipici dei manufatti in cartongesso (vedi a tal proposito le foto allegate).



Foto inquadrante il dettaglio dei soffitti in cartongesso (camera padronale) con applicazioni di faretti da incasso..

L'unità immobiliare nello specifico dispone di destinazione d'uso residenziale, infatti è classificata dal punto di vista catastale come un A/2, ossia un'*Abitazione di tipo civile* (coerentemente con l'uso abitativo di utilizzo). Circa la tipologia strutturale dell'immobile staggito si può affermare che è collocato in un fabbricato in *muratura portante* ed infatti tutte le sue pareti perimetrali assieme a due pareti centrali di spina (dello stesso alloggio in oggetto) hanno funzione strutturale portante, mentre il resto dei tramezzi sono semplicemente divisori (vedi pianta di rilievo precedentemente esposta).

Le condizioni di manutenzione generali dell'alloggio e delle finiture sono più che discrete, non sussistono infatti lesioni a vista, macchie o lesioni su pareti, pavimenti e soffitti.

Relativamente agli *impianti domestici* si ravvisa la presenza di uno scaldabagno Bosch incassato in muratura esterna, lato balcone est, alla quale però è affidata la sola produzione di acqua calda, non essendo presenti all'interno dei locali i termosifoni per riscaldamento.



*Impianto gas domestico (bombole a GPL e Scaldabagno per produzione acqua calda)*

L'immobile non risulta allacciato alla rete del gas urbano, quindi l'impianto si alimenta con due bombole a GPL stipate sempre esternamente nel balcone est. Il gas serve internamente, in cucina, la piastra dei fornelli ed esternamente Scaldabagno a gas GPL della BOSCH, modello *Therm T4200*, per la produzione di acqua calda, incassato a muro sulla parete di facciata dove è collocato il balcone est.

L'acqua sanitaria invece è correntemente approvvigionata da rete idrica comunale ed è collegata a regolare a contatore idrico.



*Dettaglio del Quadro di distribuzione elettrica dell'immobile, collocato a parete in corrispondenza della porta di ingresso.*

Analogamente l'impianto elettrico è asservito alla rete elettrica urbana, ed i contatori elettrici dell'intero fabbricato sono collocati al piano terra della cassa scala del palazzo. Internamente all'appartamento invece, in prossimità della porta di ingresso, è posizionato il *quadro elettrico domestico* così allestito:

- *un interruttore differenziale ID C40* (corrente nominale 40Amp) che è un componente elettronico di sicurezza che tutti gli impianti elettrici devono avere obbligatoriamente per essere a norma di legge.

- un interruttore magnetotermico C16 ed uno C10. L'interruttore Magnetotermico è un dispositivo salvavita che interviene quando nell'impianto elettrico si verifica un malfunzionamento, o un'anomalia.

Da indagine visiva non è dato sapere se risulta disposta la *linea di messa a terra* anche se ai fini dei requisiti richiesti da prescrizione di legge per gli impianti domestici la cosa non è discriminante.

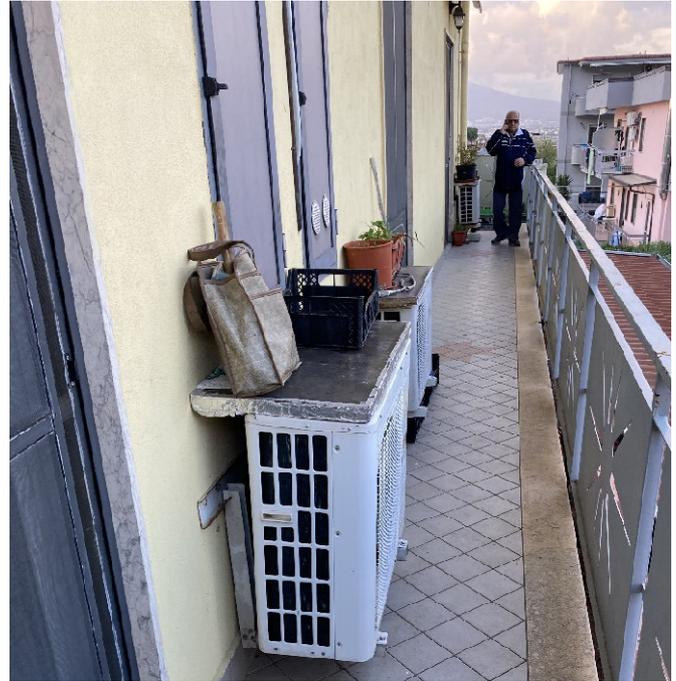
Si riscontra inoltre che sussiste nell'immobile anche impianto video-citofonico dal quale è possibile visionare i visitatori al portone su via Petrarca.

*NB. per gli impianti lo scrivente rileva che, mancando adeguate pratiche edilizie e titoli abilitativi associati ad interventi di manutenzione straordinaria sull'immobile da svariati anni (l'ultima sarebbe la domanda di condono del 1986 per altro incompleta) potrebbero mancare le dovute certificazioni di conformità di corretta installazione impianti, richieste dalla norma vigente e che vengono, nella prassi, allegate alla documentazione delle pratiche edilizie.*



*Foto di dettaglio del video-citofono collocato nell'alloggio staggito e della corrispondente pulsantiera con videocamera al piano terra, in corrispondenza del portone di ingresso da strada.*

Infine a seguito di primo accesso nell'immobile è stata anche riscontrata presenza di impianto di condizionatori costituito da num. 3 elementi interni a muro (*tipo split*), ciascuno per ogni vano, e rispettivamente collegati a tre motori esterni (ossia le *Unità di trattamento aria*) collocati tutti nel lungo balcone ad est. L'impianto sembrerebbe alquanto datato e non funzionante.



*Alcune immagini di dettaglio degli elementi relativo all'impianto di condizionamento installato nell'appartamento che però non risulta funzionante*

In relazione infine alla richiesta presente in quesito di strutturare per eventuali lotti di cui è composto il bene un prospetto sintetico con precise indicazioni, si afferma innanzitutto che il bene staggito non è scomponibile in più lotti per la sua stessa consistenza e natura. Pertanto si procede a strutturare il prospetto sintetico richiesto facendo riferimento a **LOTTO UNICO** di cui si compone il bene oggetto di perizia:

*“LOTTO UNICO” Bene Staggito - piena ed esclusiva proprietà di appartamento ubicato in Gragnano (NA) , alla via Francesco Petrarca, n. 14 (in località Carmiano), scala unica, piano 1°, l'immobile è composta da tre vani più un bagno di servizio (ed è esteso per*

mq79,5 utili); confinante a sud con via F. Petrarca, a nord con ditta ..... e/o aventi causa, ad est con altra unità immobiliare di ..... ed ad ovest con beni ..... e/o aventi causa; riportato al NCEU del comune di Gragnano (E131) (NA) alla partita 1012781 (in ditta .....), al foglio 8, alla particella 1128, al sub3, cat. A/2, cl. 2, rend.216.91 euro; il descritto stato dei luoghi in ordine alle consistenze catastali non corrisponde per quanto concerne:

. distribuzione di spazi interni, avendo diversa disposizione di tramezzi;

. superficie alienata, sussistendo una porzione di immobile ceduta ad altra unità,

. superfici accessorie balcone per via di ampliamento,

. sagoma in facciata esterna a seguito di nuova finestra su vano bagno;

giusta relazione peritale dell'esperto arch. .... depositata in atti il 3 maggio 2024, risulta non esservi alcuna concessione edilizia, e come riferisce lo stesso consulente avendo appurato che trattasi di edificio ante 1942 in territorio al di fuori del centro urbano, pur essendo quindi il fabbricato legittimo nel suo primo impianto originario, essendo stato oggetto di numerosi interventi negli anni che hanno modificato le consistenze in assenza di titoli abilitativi e per i quali è stata depositata nel 1986 una istanza di richiesta di Sanatoria con Condono, per altro istanza incompleta negli allegati, ed alla quale il Comune non ha mai dato seguito, in ultima analisi attualmente non è verificata la conformità urbanistica del bene immobile in oggetto.

Infatti lo stato dei luoghi risulta essere difforme anche rispetto alla istanza di condono prot. n. 7300 presentata il 29/4/1986; anche se l'immobile risulta essere in parte difforme, a parere dell'esperto stimatore, potrebbe ottenersi sanatoria, a seguito di integrazione documentale e di pagamento di ulteriori oneri per quanto concerne la depositata istanza di richiesta di condono del 1986, ed a seguito di successivo Accertamento di conformità

ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01. non risultano al momento ordini di demolizione; l'unità immobiliare staggita ricade in zona omogenea E (per i terreni).

L'immobile risulta pervenuto al Debitore Esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Tommaso Oliveri del 18/04/2000 trascritto il 4/5/1980 ai nn. 15080/10514.

**Il PREZZO-BASE dell'immobile staggito risulta valutato dallo scrivente pari a 131.968,46 euro.** (Per approfondire come si è giunti a determinare tale aspetto confrontare risposta al successivo quesito n.19).

- 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, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti substrati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda tecnica catastale dell'immobile. L'esperto stimatore dovrà quindi effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi**

*a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c., o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).*

*L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.*

Per illustrare dettagliatamente la sequenza storica degli intestatari dell'immobile in oggetto e rispondere al primo punto del quesito 4) è opportuno confrontare quanto riscontrato dai più vecchi atti di compravendita / donazione acquisiti inerenti l'immobile staggiato congiuntamente a quanto rappresentato della *Visura Catastale Storica* consultata.

Il primo titolo di provenienza immobile utile riscontrato è l'**Atto di donazione del 6/1/1953 redatto da notaio ..... di Vico Equense, registrato il 10/successivo mese al n. 682.**

Questo documento attesta che la proprietaria originaria del fabbricato (all'epoca descritto come **Fabbricato Rurale** collocato in un fondo rustico) fosse la sig.ra ..... che nel 1953, ancora in vita, procedette a una donazione a beneficio dei figli ....., ..... e ....., riguardante il fondo di sua proprietà, operando una divisione del fondo che comprendeva anche il "fabbricato rurale" individuato all'epoca **in mappa catastale con univoco identificativo di particella numero 34.**

Con tale donazione del 1953 il fabbricato rurale di proprietà ....., all'epoca individuato con particella 34, veniva a sua volta diviso in due distinte proprietà: una donata alla figlia ....., riguardante la porzione occidentale del fabbricato rispetto la cassa scale, e la seconda donata alla figlia ..... per la porzione orientale, che diventerà poi la porzione di proprietà del debitore esecutato.

Tanto premesso decreta inequivocabilmente che in origine il fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare staggita aveva numero univoco di particella 34 che identificava il fabbricato rurale per intero.

**Prova ne sia anche la *Visura Catastale Storica per i Terreni* ottenuta dallo scrivente per appurare effettivamente quale sia stato il passaggio del fabbricato da rurale ad urbano. Da tale *Visura storica per i terreni* emerge che nel 1985 è stato presentato dai proprietari al catasto *Tipo Mappale con numero T.M. 546/85* cui è seguita **VARIAZIONE DI UFFICIO** del 14/09/1994 (in atti dal 08/10/1994 TM 258/94) che ha decretato il passaggio da catasto terreni (fabbricato rurale) a catasto fabbricati (con destinazione **A2**) per il fabbricato di via Petrarca e con il quale sia stata formata la nuova particella **1128 ex 34.****

Successivamente si giunge all'**Atto di Compravendita del 2 dic.1972 con notaio Augusto Dello Iajo** (avente sede in Gragnano - NA), e con **Repertorio n. 43061**, con il quale il bene in oggetto passa dal la venditrice sig.ra ..... (nata a C/mare di Stabia il 18 luglio 1902) alla allora acquirente sig.ra ..... (nata a Gragnano il 10 luglio 1926).

Anche in questo atto di compravendita il fabbricato è sempre indicato alla particella catastale numero 34.

Con tale atto di compravendita, a partire dalla fine del 1972, la proprietà dei beni passa dunque alla sig.ra ..... per poi arrivare al periodo contemplato e descritto anche in *Visura Catastale Storica* (a partire dal 1987).

La prima intestataria infatti a risultare da *Visura Catastale Storica* (che parte per l'appunto dall'anno 1987) è la sig.ra ..... (C.F. ....), rimasta proprietaria con diritto 1000/1000 fino al 20/06/1996. A tale data infatti, per causa decesso della proprietaria, subentra il passaggio di proprietà al marito ed ai figli della sig.ra ..... cui corrisponde Atto di Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 20/06/1996. UR sede Castellammare di Stabia (NA) Registrazione volume 537 n.76 registrato in data 20/06/1998 - Voltura n.693/1998 in atti dal 21/02/2000.

Di conseguenza il diritto di proprietà del bene viene diviso tra gli eredi per i 666/1000 assegnati al sig. .... con C.F.: ....., per i 111/1000 assegnati al sig. ....con C.F.: ....., per i 112/1000 assegnati alla sig.ra .....con C.F.: ....., ed infine per i 111/1000 assegnati alla sig.ra .....con C.F.: .....come si può evincere dalla copia di pagina 4 della *Visura Catastale Storica* riportata di seguito.

*Stralcio (pagina 4) di Visura Catastale Storica dell'immobile oggetto di pignoramento*

In fine dalla data del 18/04/2000 - con **atto notarile riportato di seguito (Pubblico ufficiale TOMMASO OLIVIERI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 102251; Prot. n.18291/0 COMPRAVENDITA**, Trascrizione n. 10514.1/2000 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 05/09/2000) - l'immobile viene ceduto al sig. .... (debitore esecutato) con C.F. .... nato a ..... (NA) il ....., il quale risulta da allora ad oggi unico ed ultimo proprietario del bene.

In questo atto di compravendita del 2000 la particella castale viene descritta come la numero 1128 e non più come la 34.

In risposta alla richiesta "*segnali anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati..*" si specifica che diversamente da quanto riscontrabile oggi per l'identificativo numero di particella catastale del fabbricato, si è già chiarito come originariamente tutto il manufatto edilizio fosse identificato al catasto terreni come fabbricato rurale, identificato esclusivamente al mappale catastale numero 34. Tale constatazione, lo ricordiamo, trova effettivamente riscontro in primis rispetto a quanto riportato negli atti di donazione del 1953 e nell'atto di compravendita del 1972, in secondo luogo in estratto di mappa catastale storico, dell'anno 1955, relativo al foglio 8 del territorio del comune di Gragnano dove si è potuto riscontrare effettivamente che il fabbricato all'epoca appartenente al fondo ..... veniva identificato sempre esclusivamente al numero di particella 34 (vedi ulteriori immagini riportate a pagina seguente).

E poi la condizione di fabbricato rurale e la identificazione alla particella unica per il fabbricato al numero 34 trovano riscontro anche nella *Visura storica catastale per i Terreni* effettuata dallo scrivente (vedi visura a pagina.124).

Con l'atto di compravendita successivo del 1972 (tra la venditrice ..... e l'acquirente .....), ancora il fabbricato veniva descritto con identificativo particella catastale numero 34.

Nel 1985 come già chiarito sopra veniva depositato al catasto **Tipo Mappale con numero T.M. 546/85** cui è seguita **VARIAZIONE DI UFFICIO del 14/09/1994** (in atti dal **08/10/1994 TM 258/94**) che ha decretato il passaggio da catasto terreni (fabbricato rurale) a **catasto fabbricati (con destinazione A2)** per il fabbricato di via Petrarca e con il quale **sia stata formata la nuova particella 1128 ex 34**. Si riportano all'uopo in pagine a seguire copia di **Visura Catastale Storica per i Terreni** (vedi visura a pagina 124).

Oggi dunque la particella catastale in questione (come riscontrabile da visure) è tutt'ora identificata al numero 1128 dove è collocata l'unità immobiliare staggita.

Effettivamente anche in *Visura Storica* dell'immobile staggito risulta la stringa "VARIAZIONE del 21/02/2000 in atti dal 21/02/2000 PARTICELLA 1128 **EX P.LLA 34**".

*Estratto di mappa catastale attuale dove si riconosce il fabbricato (nel cerchio rosso) con porzione a destra in particella 1128 e porzione a sinistra in particella 34.*

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;*  
Come è noto gli *identificativi catastali* sono le coordinate principali per individuare senza dubbio un bene immobile, terreno o fabbricato, nel catasto Italiano.

Tramite il portale telematico SISTER (dell'Agenzia delle Entrate), specifico per consentire consultazioni delle banche dati catastali e ipotecarie, si è provveduto ad inserire gli estremi relativi al *debitore esecutato*, circoscrivendo la ricerca di immobili di sua proprietà

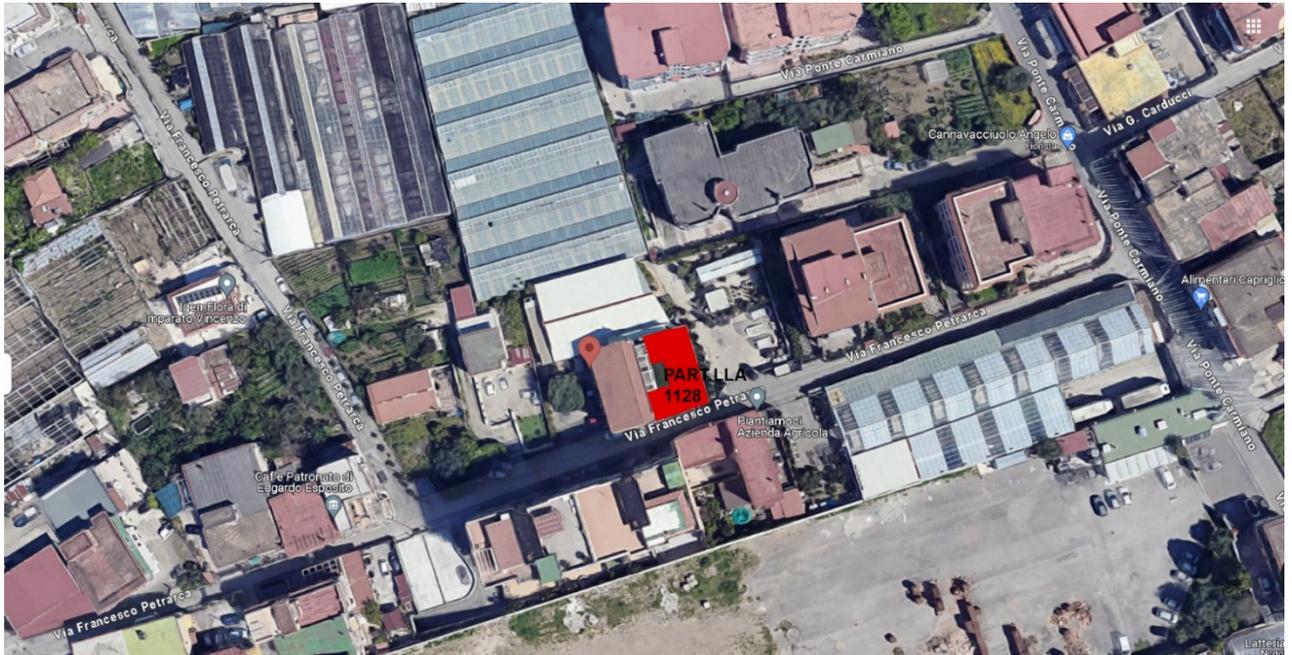
nel territorio del comune di Gragnano (NA), ed effettivamente l'interrogazione ha rivelato, tra le proprietà del debitore esecutato del Catasto Fabbricati, l'immobile con gli identificativi corrispondenti a quelli riportati nel pignoramento, accertando così che:

. l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Gragnano (NA) identificata con *Foglio 8, Particella 1128, Subalterno 3* e con destinazione *A/2* (ossia Abitazione tipo civile), collocata alla via Francesco Petrarca 16 al piano 1° risulta essere di proprietà 1/1 del *debitore esecutato* .....

A supporto di tale tesi si riporta innanzi tutto la schermata della interrogazione dal portale web 'SISTER' dove è emersa la corrispondenza tra il debitore esecutato e gli identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento

A seguire si evidenzia copia della *Visura Catastale Attuale per Immobile* dell'alloggio oggetto di pignoramento dove emerge evidente la corrispondenza tra i dati dell'intestatario (*riportati alla fine pagina 2 della visura*) ed i dati catastali identificativi dell'immobile (*riportati a pagina 1 della visura*) ossia Comune di Gragnano (E131) (NA) Foglio 8, Particella 1128, Subalterno 3.

La consultazione dei documenti catastali riferiti all'immobile è passata anche per l'acquisizione dell'*Estratto di Mappa catastale*. Questo documento ha consentito di inquadrare territorialmente la *particella* catastale specifica (la *numero 1128*) per verificarne la corrispondenza all'indirizzo dichiarato sia negli atti connessi al pignoramento, sia per quanto riportato nell'ambito delle visure catastali. Segue lo stralcio di *Estratto Mappale Catastale* confrontato con foto satellitare dell'isolato urbano dove è collocato l'immobile.



*Stralcio foto-planimetrico estratto da mappa satellitare dove si riscontra come il fabbricato corrispondente alla particella 809 sia effettivamente collocato alla via Petrarca n.16*

Inoltre si è proceduto anche ad acquisire tanto di *Visura Storica Catastale* per l'immobile in oggetto che si riporta per intero nelle pagine immediatamente a seguire.

La lettura della *Visura Storica Catastale* rileva che il bene immobile sia stato acquisito dal *debitore esecutato* con Atto di compravendita del 18/04/2000 (per Notaio .....), e che tutte le variazioni dei dati catastali dell'appartamento (dal 1986 ad oggi) non riguarderebbero espressamente le sue consistenze, lasciando presupporre che non ci siano mai stati interventi per diversa distribuzione degli spazi, o meglio che seppur ci sono state modifiche (come risulta appurato) tali modifiche non sono mai state dichiarate.

Si segnala ai fini delle verifiche di variazione catastali su immobile in oggetto che essendo originariamente un fabbricato rurale ed essendo oggi invece inquadrato presso il catasto urbano si è proceduto ad effettuare una visura storica catastale per i terreni:

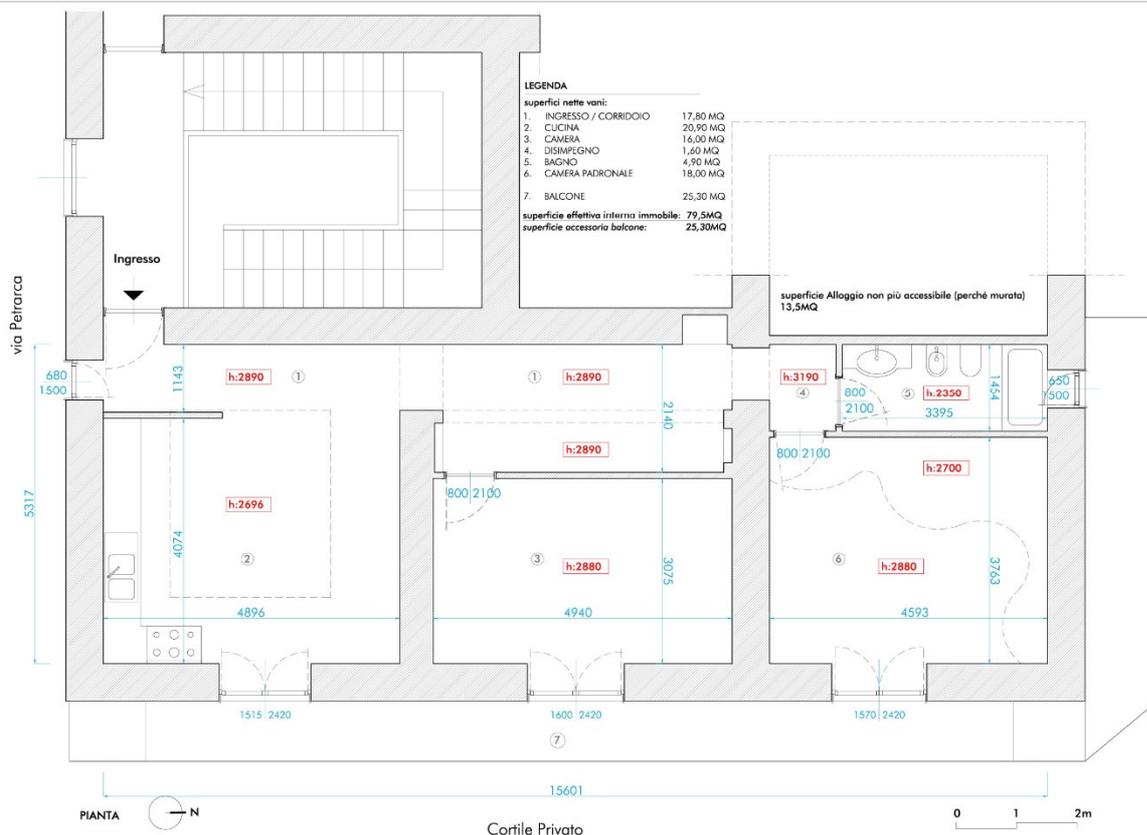
Ebbene risulta da visura che nel 1985 come già chiarito sopra veniva depositato al catasto ***Tipo Mappale con numero T.M. 546/85*** cui è seguita ***VARIAZIONE DI UFFICIO*** del

**14/09/1994 (in atti dal 08/10/1994 TM 258/94) che ha decretato il passaggio da catasto terreni (fabbricato rurale) a catasto fabbricati (con destinazione A2) per il fabbricato di via Petrarca e con il quale sia stata formata la nuova particella 1128 ex 34. Si riportano all'uopo in pagine a seguire copia di *Visura Catastale Storica per i Terreni* (vedi visura a pagina 124).**

Oggi dunque la particella catastale in questione (come riscontrabile da visure) è tutt'ora identificata al numero 1128 dove è collocata l'unità immobiliare staggita.

Effettivamente anche in *Visura Storica* dell'immobile staggito risulta la stringa "VARIAZIONE del 21/02/2000 in atti dal 21/02/2000 PARTICELLA 1128 **EX P.LLA 34**".

A valle di queste variazioni sull'aspetto catastale si segnala che, a seguito di specifico accesso, rapportata alla visura la Planimetria Catastale (redatta nel lontano 1986) non da riscontro delle dovute conformità, anzi ha fatto emergere un'evidente riconfigurazione di alcune parti distributive dell'alloggio nonché la modifica delle superfici esterne balcone, non ancora aggiornate sul piano catastale.



Rilievo planimetrico allo stato di fatto dell'immobile staggito

Circa questo specifico aspetto della non conformità tra la planimetria castale e le consistenze reali dell'immobile staggito, allo stato di fatto, si tratterà più specificamente in risposta ai quesiti 7) ed 11).

- 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 nel

*pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.*

*A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.*

*In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).*

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.*

*L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.*

*Ipotesi particolari:*

*a) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.*

*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di*

*verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).*

*Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.*

*Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.*

*In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.*

*b) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.*

*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).*

*c) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.*

*Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione*

*dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).*

*d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.*

*Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.*

*e) Situazioni di comproprietà.*

*L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.*

*f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.*

*Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.*

In riferimento alle attività svolte di verifica circa la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'*atto di pignoramento* lo scrivente può affermare, quanto segue:

Un aspetto che denota lieve difformità è quello relativo al numero civico associato al bene staggito.

Si chiarisce, a tal proposito, che tutta la documentazione catastale attinente il bene che lo scrivente ha potuto consultare (visure catastali attuali, visure storiche, visure planimetriche, ecc), ed anche tutto quanto riportato nell'ultimo titolo di provenienza del bene, oltre che conseguentemente anche lo stesso *atto di pignoramento*, riportano congiuntamente il bene staggito collocato alla via Francesco Petrarca **al civico num. 16** mentre, allo stato di fatto, il portone su strada attraverso il quale lo scrivente ha avuto accesso all'immobile reca numerazione con cifra 14.

Il civico n. 16 risultava essere posto al varco-cancello subito a seguire, sempre attinente il medesimo fabbricato e posto lungo la medesima strada ma sul cancello di ingresso della unità a piano terra, per altro sempre di proprietà del *debitore esecutato*.



Affrontato questo aspetto di dettaglio del numero civico, al quanto evidente già nel primo accesso all'immobile, si è riscontrato che quanto riportato *nell'atto di pignoramento* rimanda all'unità immobiliare staggita di proprietà esclusiva del *debitore esecutato*. Si legge infatti nell'*atto di Pignoramento* che si chiede che sia eseguito il pignoramento sull'immobile di proprietà del sig. .... sita in Gragnano alla via Francesco Petrarca al numero 16 (*nella realtà si è riscontrato appunto essere il numero 14 al portone di ingresso e non il 16*), appartamento al Piano Primo composto da 3,5 vani catastali; il tutto riportato nel catasto fabbricati del comune di Gragnano (NA) al **foglio 8, particella 1128, subalterno 3**, Via F. Petrarca n. 16, piano 1, z.c. 1<sup>a</sup>, cat. A/2, cl. 2<sup>a</sup>, vani 3,5 e Rendita Catastale € 216,91.

Tutti gli identificativi catastali ed i dati catastali riportati nell'*atto di pignoramento* collimano con quanto riportato dalla *Visura Catastale* come riportato a seguire.

Alla richiesta specifica del quesito 6) "*qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti [...]* A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà" si replica che nell'ultimo titolo di proprietà, atto di compravendita del 18 / aprile / 2000, del notaio ..... Repertorio n.102251, i dati castali del bene staggito corrispondono precisamente a quanto riportato ad oggi dalle visure catastali ad esso associato.

Si legge infatti nell'atto citato:

- fabbricato comprendente due appartamenti ai **piani** terra e **primo** di complessivi otto vani catastali, e deposito al piano cantinato della superficie catastale di 51 mq, con corte

53

circostante (lato est) e lastrico di copertura della verticale degli appartamenti; confinante con Traversa Savarese, beni ....., beni ..... e beni .....; censito al N.C.E.U. alla partita 10112781 intestata ad essi venditori, **via Petrarca n.16, foglio 8, mappale 1125:**

[...]

**Sub 3 p.1 zc.1,cat, A/2, cl. 2, vani 3,5, rendita L. 269.500,00**

Precedentemente a quanto riportato in questo atto del 2000, nella ricostruzione dei passaggi di proprietà richiesta, si è appurato che con i più antichi atti, rispettivamente di donazione del 1953 (**Atto del 6/1/1953 redatto da notaio ..... di Vico Equense, registrato il 10/successivo mese al n. 682.**) e di compravendita del 1972 (**Atto del 2 dic. 1972 con notaio Augusto Dello Iajo** avente sede in Gragnano - NA, e con **Repertorio n. 43061**), il fabbricato in cui è inquadrato il bene staggito veniva indicato catastalmente appartenente alla sola particella n.34, diversamente da come risulta ad oggi (e già nell'anno 2000), risultando il fabbricato diviso nella porzione ovest, con *particella n.34* e nella porzione ad est con *particella n.1128* dove appunto si colloca l'immobile pignorato (*vedi immagini riportate nella pagina a seguire degli estratti mappali di oggi e del 1955*).

Questa circostanza per la quale nei due titoli precedenti del 1953 e del 1972 l'intero fabbricato veniva identificato alla sola particella 34, mentre nel più recente atto di compravendita del 2000 il fabbricato risulta composto di due particelle (la numero 34 ad ovest e la numero 1128 a est) trova evidenza che il fabbricato sia stato diviso in due particelle. Tale supposizione trova in primis piena corrispondenza nel fatto che sia in *Visura Attuale catastale* che in *Visura Storica catastale* è riportata la variazione di identificativo particella a seguito di frazionamento nel 21/02/2000 (n.4098-1/2000). A tale proposito di seguito si riportano copie delle visure con evidenziate in rosso le stringhe che riportano la variazione citata.

Inoltre effettuando indagine specifica con ricorso a *Visura Storica catastale per i terreni* sull'immobile staggito si è appurato che nel 1985 come già chiarito sopra veniva depositato al catasto ***Tipo Mappale con numero T.M. 546/85*** cui è seguita **VARIAZIONE DI UFFICIO del 14/09/1994 (in atti dal 08/10/1994 TM 258/94)** che ha decretato il passaggio da catasto terreni (fabbricato rurale) a catasto fabbricati (con destinazione A2) per il fabbricato di via Petrarca e con il quale sia stata formata la nuova particella 1128 ex 34. Si riportano all'uopo in pagine a seguire copia di ***Visura Catastale Storica per i Terreni***.

Oggi dunque la particella catastale in questione (come riscontrabile da visure) è tutt'ora identificata al numero 1128 dove è collocata l'unità immobiliare staggita.

Effettivamente anche in *Visura Storica* dell'immobile staggito risulta la stringa "VARIAZIONE del 21/02/2000 in atti dal 21/02/2000 PARTICELLA 1128 **EX P.LLA 34**".

Infine si precisa che, come esplicitamente riportato nel Certificato di matrimonio del *debitore esecutato* e della sua moglie, gli sposi, ai sensi dell'art.162, secondo comma del Codice Civile, hanno dichiarato nell'atto soprascritto di scegliere il regime della separazione dei beni pertanto non si procede alla visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge.

*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 parzialmente 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 di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.*

In riferimento all'ultimo titolo di provenienza del bene staggito (atto di compravendita del 18 / aprile / 2000, del notaio TOMMASO OLIVIERI Repertorio n.102251) lo scrivente ha constatato una descrizione alquanto generica ed estremamente sintetica dell'unità immobiliare specifica oggetto di pignoramento, trattando l'atto una compravendita più estesa diverse unità immobiliari contenute nel fabbricato di via Petrarca n.14 / 16.

Condizione per la quale la specifica richiesta di verificare le corrispondenze tra la descrizione del cespite nell'atto di compravendita e quella desumibile dalla planimetria catastale si può affrontare (come di seguito riportato) ma non potrà essere più di tanto approfondita.

In effetti nell'*atto di compravendita* del 18 / aprile / 2000, (per notaio TOMMASO OLIVIERI Repertorio n.102251), al capo V, nella quarta pagina del documento, con titolo *Consenso ed Immobile* si legge:

*"....., Gabriele, Lucia e Mariarosaria, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendono a ..... che acquista il seguente immobile in Gragnano alla via Francesco Petrarca n.16 (già via Ponte Carmiano n. 141):*

*- fabbricato comprendente due appartamenti ai **piano** terra e **primo** di complessivi otto vani catastali, e deposito al piano cantinato della superficie catastale di mq 51 con corte circostante (lato est) e lastrico di copertura della verticale degli appartamenti; confinante con traversa Savarese, beni ....., beni ..... e beni .....*";

ed ancora si legge *censito al N.C.E.U. alla partita 1012781 intestata ad essi venditori, via Petrarca n.16 foglio 8 mappale 1128 [...] sub 3 p.1, zc. 1, cat. A/2, cl 2, vani 3,5 rend. L. 269.500.*

Il dato catastale riportato in titolo di proprietà che si riferisce specificamente alle consistenze del bene staggito, ossia vani 3,5, non trova esatto riscontro con la planimetria castale associata (*vedi pagina seguente*) in quanto in elaborato planimetrico compaiono *tre vani distinti*, più *un accessorio bagno*, un *accessorio ripostiglio* ed il *corridoio* (oltre poi le superfici esterne balcone) e, sommando tutte le consistenze dei vani castali, insieme generebbero ben 4 vani catastali e non 3,5 come riportato in atto (si avrebbe catastalmente tre camere distinti più 0.333 da moltiplicati per i tre accessori bagno, ripostiglio e corridoio, per un totale di quattro vani catastali appunto).

Questo rappresentato evidenzia dunque un primo livello di difformità tra quanto descritto in titolo di proprietà e quanto emerge da elaborato planimetrico catastale.

In riferimento invece ad una verifica di conformità e corrispondenza tra l'elaborato planimetrico catastale (depositato nel 1986) e lo stato dei luoghi, a seguito di opportuno accesso al cespite e conseguente rilievo, lo scrivente segnala le seguenti difformità:

- in primis, in riferimento alla distribuzione interna dei tramezzi e delle pareti, si è riscontrato nello stato di fatto all'ingresso verso la cucina una parete che avrebbe dovuto chiudere completamente il vano giorno verso il corridoio (secondo quanto riportato in planimetria catastale) mentre nella realtà tale parete risulta per parte aperta e schermo solo parzialmente la cucina dall'ingresso/corridoio (vedi foto sottostante e grafico a pagina 144).



*Come illustrano le foto nello stato di fatto il divisorio presente tra ingresso e cucina è solo parziale, non chiude completamente lo spazio della cucina verso l'ingresso ma, innanzitutto è aperto in sommità (vedasi i vasi e le brocche appoggiate) e soprattutto orizzontalmente non chiude in un vano concluso con porta la cucina come invece risulterebbe dalla piantina catastale*

Spostandosi verso la zona centrale dell'appartamento, in corrispondenza della prima camera da letto, si è riscontrato una allargamento del corridoio, attuato da uno spostamento del tramezzo, che separa corridoio dalla prima camera da letto, riducendo della superficie del vano camera da letto. Nella planimetria catastale invece non sussiste alcuna dilatazione del corridoio, anzi esso rimane di larghezza costante lungo tutto l'appartamento.

Inoltre continuando l'ispezione verso l'unico servizio igienico della casa si è riscontrato che una porzione non trascurabile pari a circa 13mq dell'alloggio sia stato murata rendendola inaccessibile, chiusura verosimilmente a favore della unità adiacente che risulterebbe



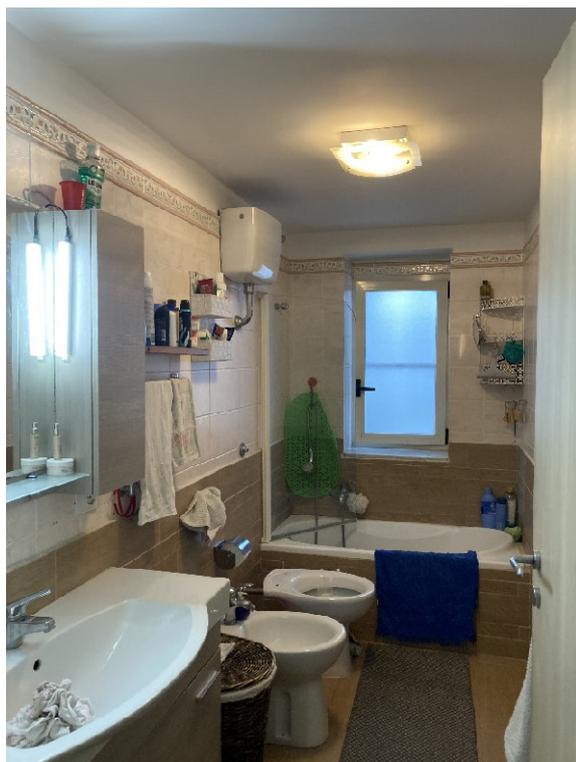
le foto nello stato di fatto del corridoio centrale dell'appartamento rivelano come rispetto alla distribuzione riportata nel catastale in questa zona risulti allargata (a discapito della camera centrale).

ampliata di tali mancanze (frazionamento). Tale porzione di alloggio alienato è indicata in rosso nell'elaborato grafico descrivente l'appartamento staggito di seguito riportato (vedi grafico a pagina 144). Circa questa porzione alienata lo scrivente non è in grado di collocare temporalmente l'intervento che ha concretizzato il frazionamento, verosimilmente dovrebbe essere accaduto dopo il 1986, anno di redazione e deposito della piantina catastale.

Per il bagno di servizio oltre ad aver appurato appunto la riduzione di superficie si riscontra anche apertura di una piccola finestra che non compare nei grafici catastali (vedi grafico a pagina 144).

Infine anche l'unico lungo balcone esterno sul fronte est di affaccio delle camere, è presente nello stato di fatto, ma risulterebbe ampliato con un ulteriore ramo che cinge il lato nord ed allungato (seppur di poco) anche sul lato opposto sud-est (vedi grafico a pagina 144).

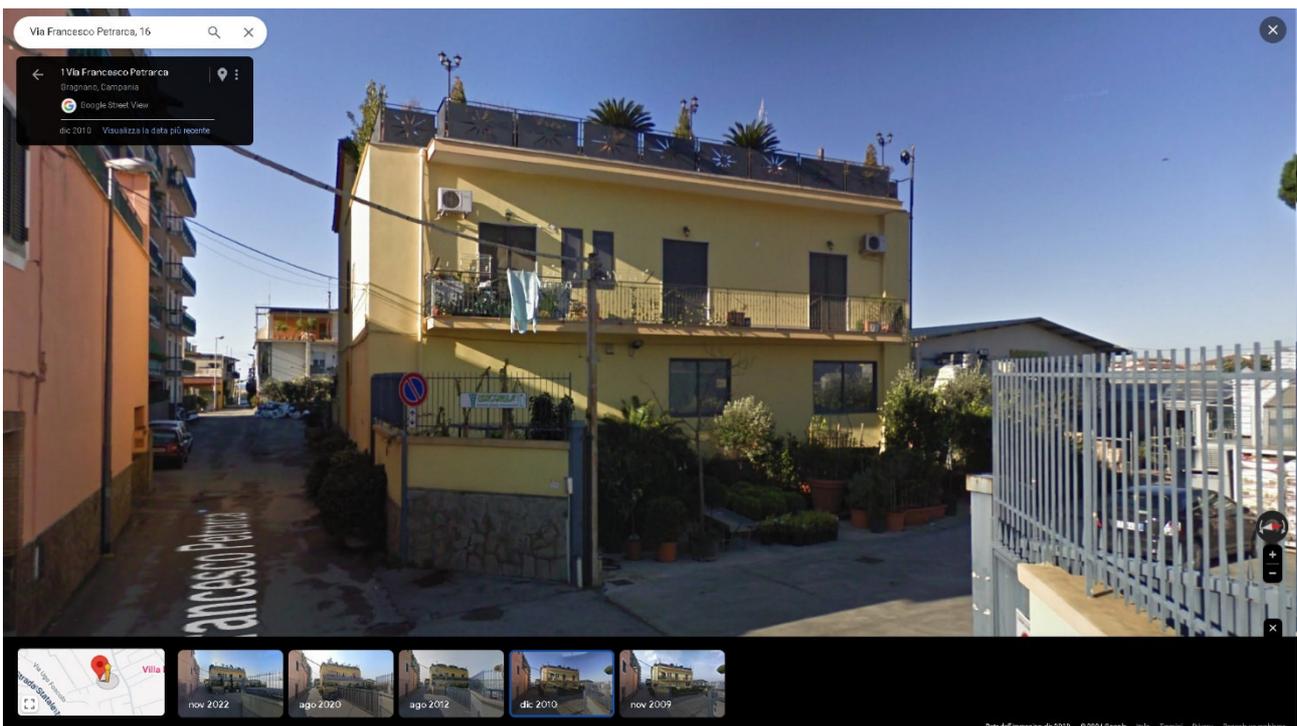
Infine dalla lettura della planimetria catastale si percepisce come originariamente la cucina fosse disposta in adiacenza al bagno (mentre oggi risulta spostata in prossimità dell'ingresso), e che in riferimento ai confini la strada da cui si ha accesso all'immobile viene ancora indicata con la sua vecchia toponomastica (via Carmiano Traversa Savarese) mentre dal lato cassa scale e dal lato vani di servizio viene riportata la dicitura "proprietà .....".



*La finestra unica riscontrata nel bagno di servizio sulla parete nord dell'immobile non ha un riscontro in planimetria catastale.*



*Foto del fabbricato nel 1986 (depositata insieme alla pratica di condono presso gli uffici comunali)*



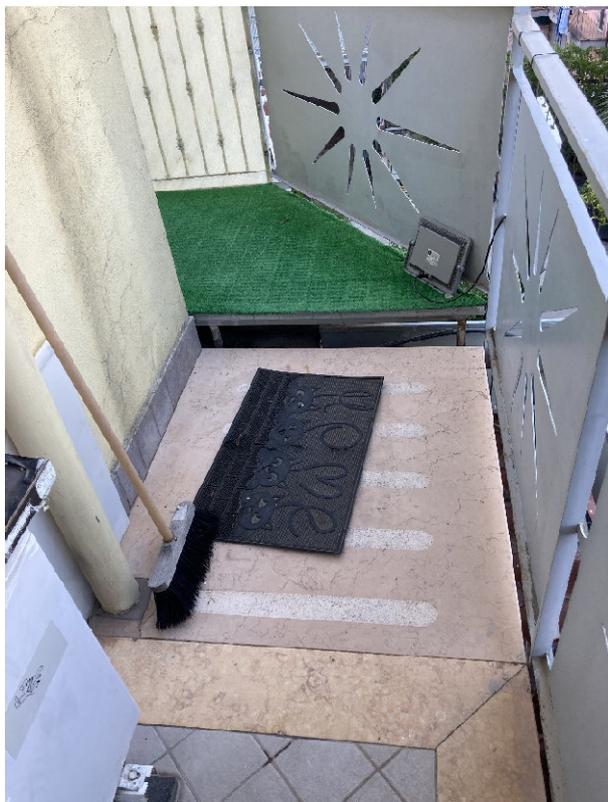
*Foto del fabbricato nel 2010 tratta dal portale weg Maps di Google*





*Foto rappresentante Come si presenta l'immobile a fine 2023*

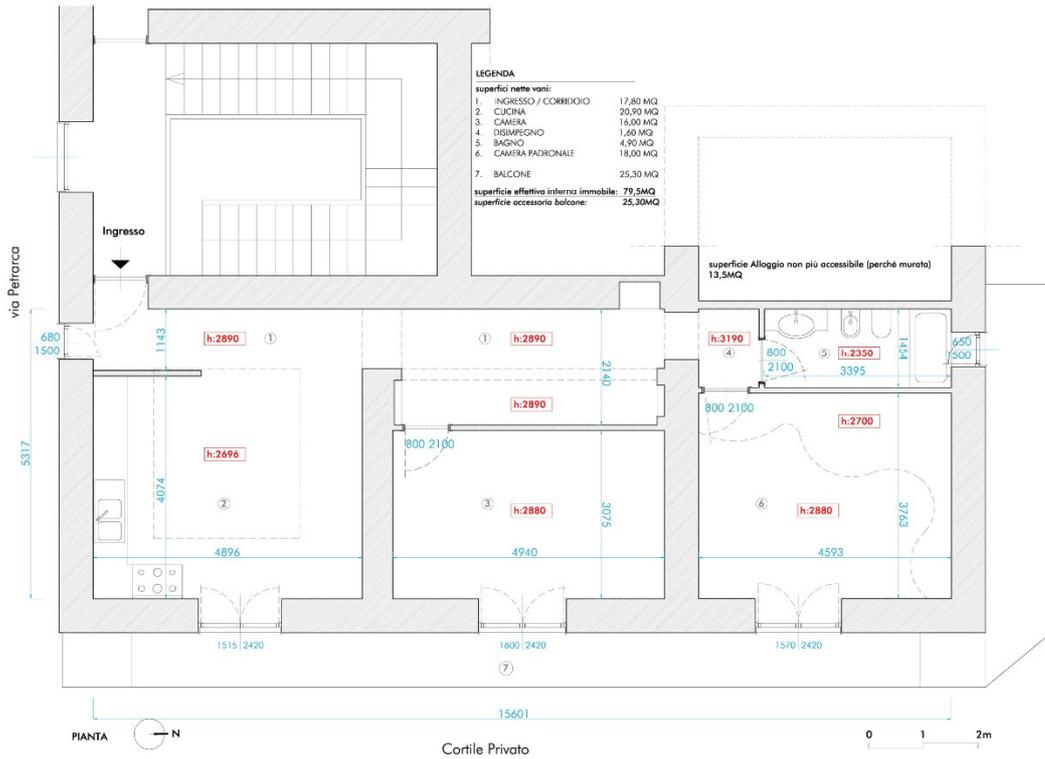
Si può affermare con certezza che temporalmente tutte queste variazioni dell'immobile siano successive al 1986, anno in cui fu presentata la pratica di condono.



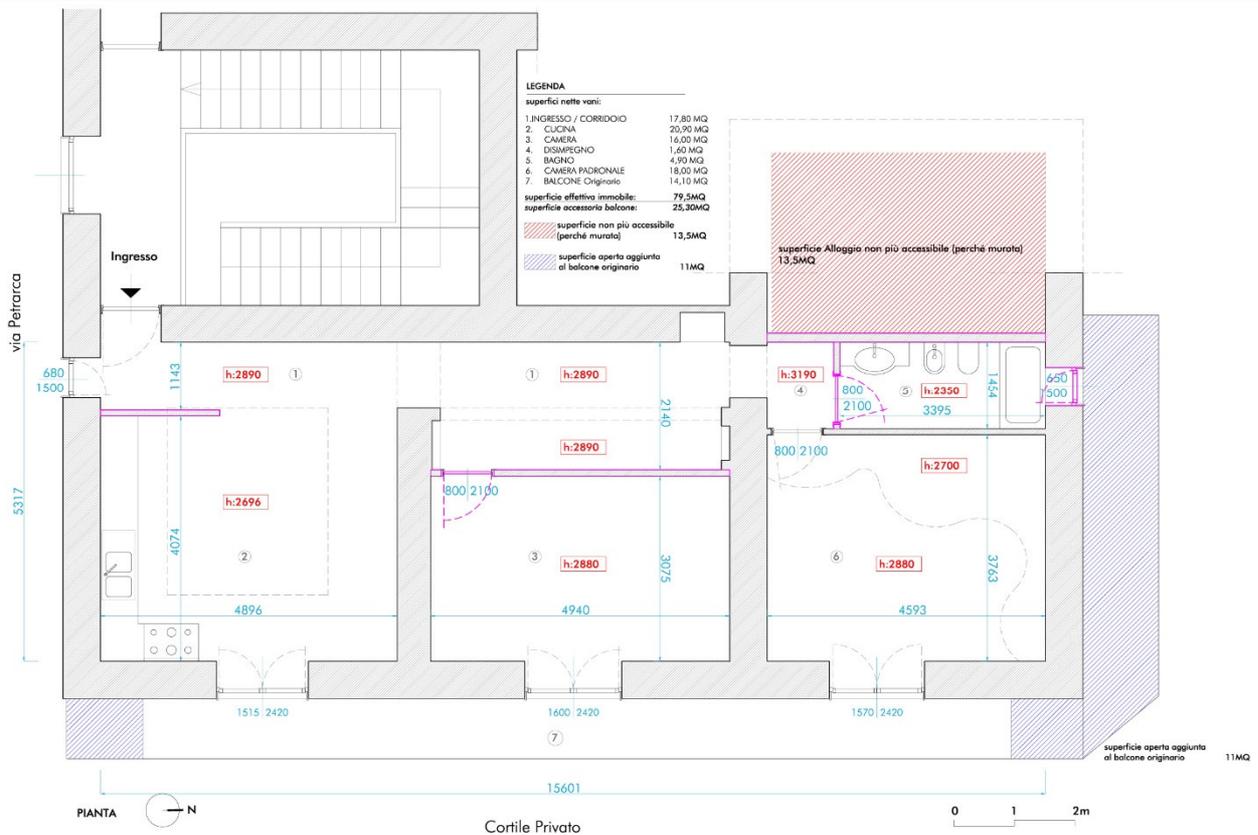
*Prolungamento del balcone dal lato nord*

Ed infine si precisa che la *domanda di condono* del 1986, come si spiegherà più approfonditamente di seguito, non contempla queste trasformazioni per le quali dunque non risultano pratiche o comunicazioni depositate presso enti preposti secondo quanto previsto dalla norma di legge.

Pertanto ad oggi l'immobile oggetto di pignoramento a fronte delle numerose variazioni alle consistenze, che non sono mai state definitivamente inquadrate col le necessarie autorizzazioni previste dalla disciplina urbanistica e di edilizia, non può essere ritenuto conforme alla normativa urbanistica.



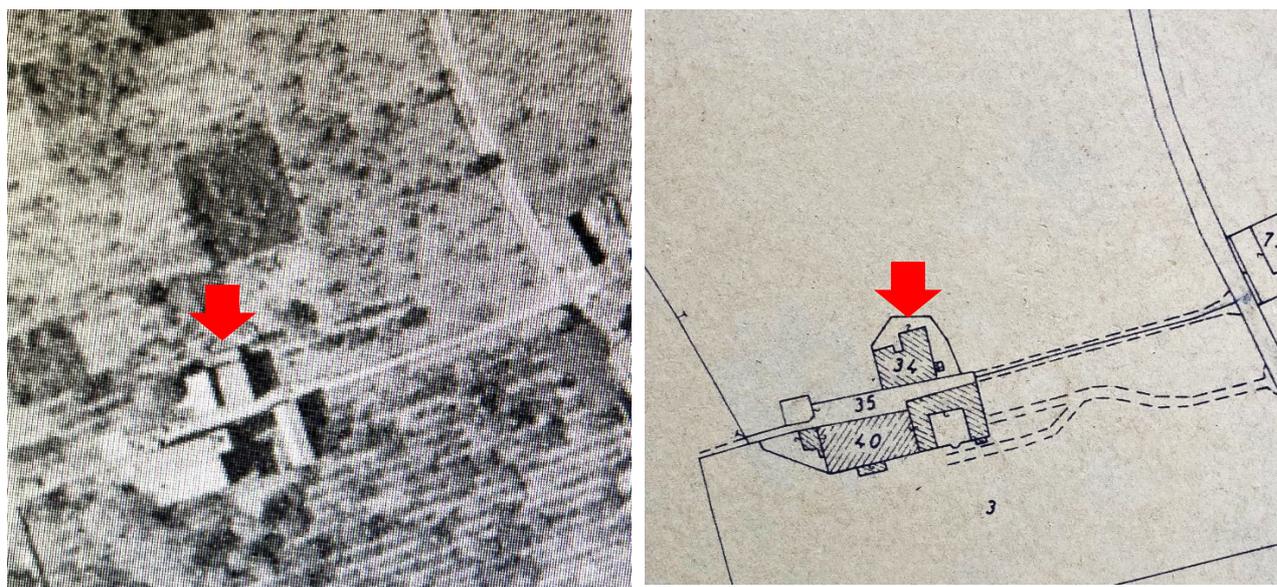
rilievo allo stato di fatto (sotto)



*Rilievo grafico dell'immobile staggito dove si evidenziano campite in rosso la parte murata non più accessibile dell'immobile, campite in blu le superfici di ampliamento successivo del balcone esterno, e con le linee magenta si indicano le parti in difformità con il catastale (i tramezzi del corridoio e la finestra del bagno che è stata aperta successivamente)*

In ultima istanza per fornire risposta anche alla specifica richiesta del quesito dove è richiesto: *Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione, si riporta di seguito sia una sequenza cronologica di foto aeree e satellitari del fabbricato, per fornire una lettura di come sia mutato nel tempo, sia la richiesta sovrapposizione delle immagini satellitari con gli elaborati catastali.*

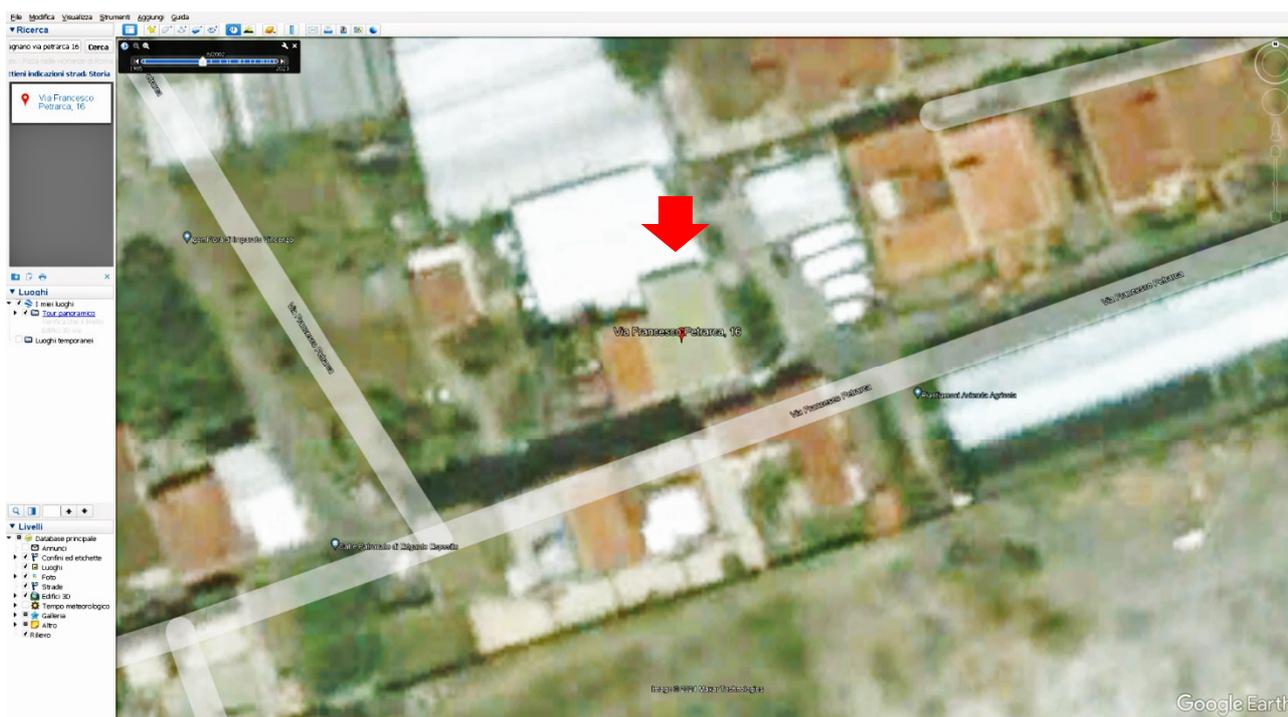
Si veda a tal fine le immagini riportate di seguito.



*Confronto tra foto aerea volo IGM del 1953 sul territorio di Stabia e Gragnano, ed Estratto di Mappa catastale del 1955. Il fabbricato (alla particella allora num. 34) nelle due rappresentazioni del fabbricato coincidono perfettamente.*



*foto aerea volo IGM del 1974 su Gragnano. Si distingue ancora nitido il fabbricato in oggetto con la sua sagoma conforme a quanto riportato nelle rappresentazioni catastali. Si intravedono però sulla facciata est le tre aperture ed il balcone che li collega, realizzato solo nel 1972 e oggetto di domanda di condono nel 1986.*



*Foto satellitare tratta dal portale web Google Earth, relativa all'anno 2002. Il fabbricato ancora conservava una sostanziale coerenza di forma con le sagome riportate dai mappali catastali*

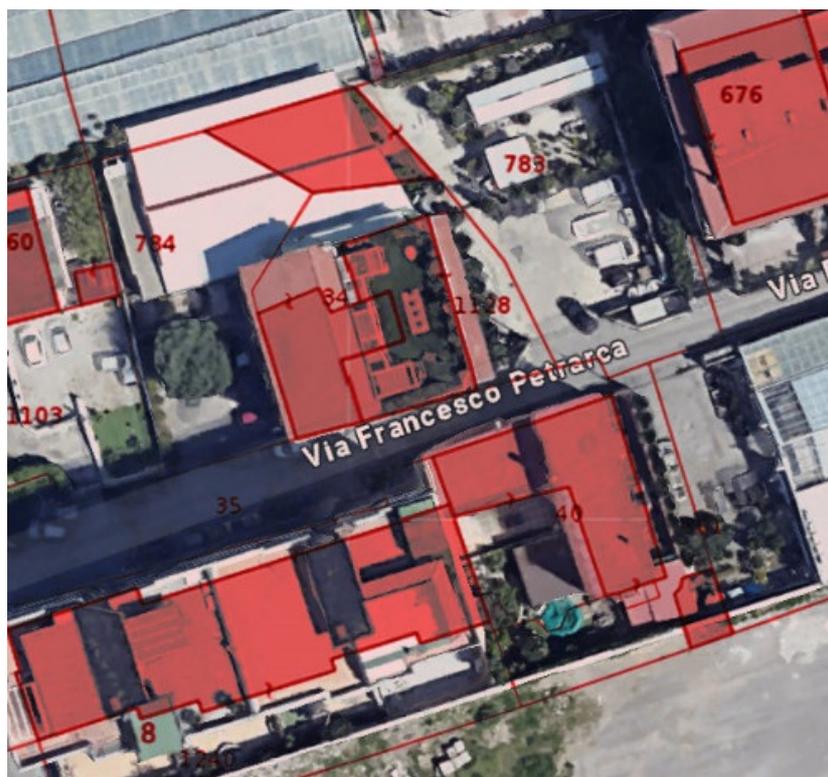


*foto satellitare attuale tratta dal web del fabbricato con unità immobiliare staggita. Si riscontra come la parte a nord del fabbricato (dal lato della particella 34) risulti molto mutato nella sagoma.*



Sovrapposizione della foto satellitare tratta dal web della zona del territorio del comune di Gragnano (NA) dove è collocato il fabbricato con unità immobiliare staggita e cartografia catastale tratta dal sito "Geoportale dell'Agenzia delle Entrate".

Dal confronto sovrapposto di satellitare con cartografico catastale emerge che, essendo la sagoma del mappale catastale praticamente invariato rispetto a quello adottato già nelle cartografie catastali del 1955 (vedi pag. 129), a differenza invece del fabbricato che nei decenni ha subito modifiche indotte dai vari proprietari, non si riscontra in tutti i punti della sovrapposizione la esatta corrispondenza tra foto satellitare e mappa catastale per il fabbricato in oggetto. Specificamente per quanto attiene la coerenza tra la sagoma della particella 1128 (in cui è contenuto il sub oggetto di pignoramento, la sovrapposizione con la sagoma catastale rileva una differenza di sagoma solo sul balcone.



Dettaglio di sovrapposizione della foto satellitare con la sagoma di particella 1128. Si nota come l'elemento balcone sulla destra risulti completamente estraneo alla sagoma catastale. E per quanto attiene una valutazione

generale di sagoma la particella in questione 1128, al netto del balcone, risulta verificata per sagoma, Invece la particella 34 appartenente sempre allo stesso fabbricato risulta variata di fatto.

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.

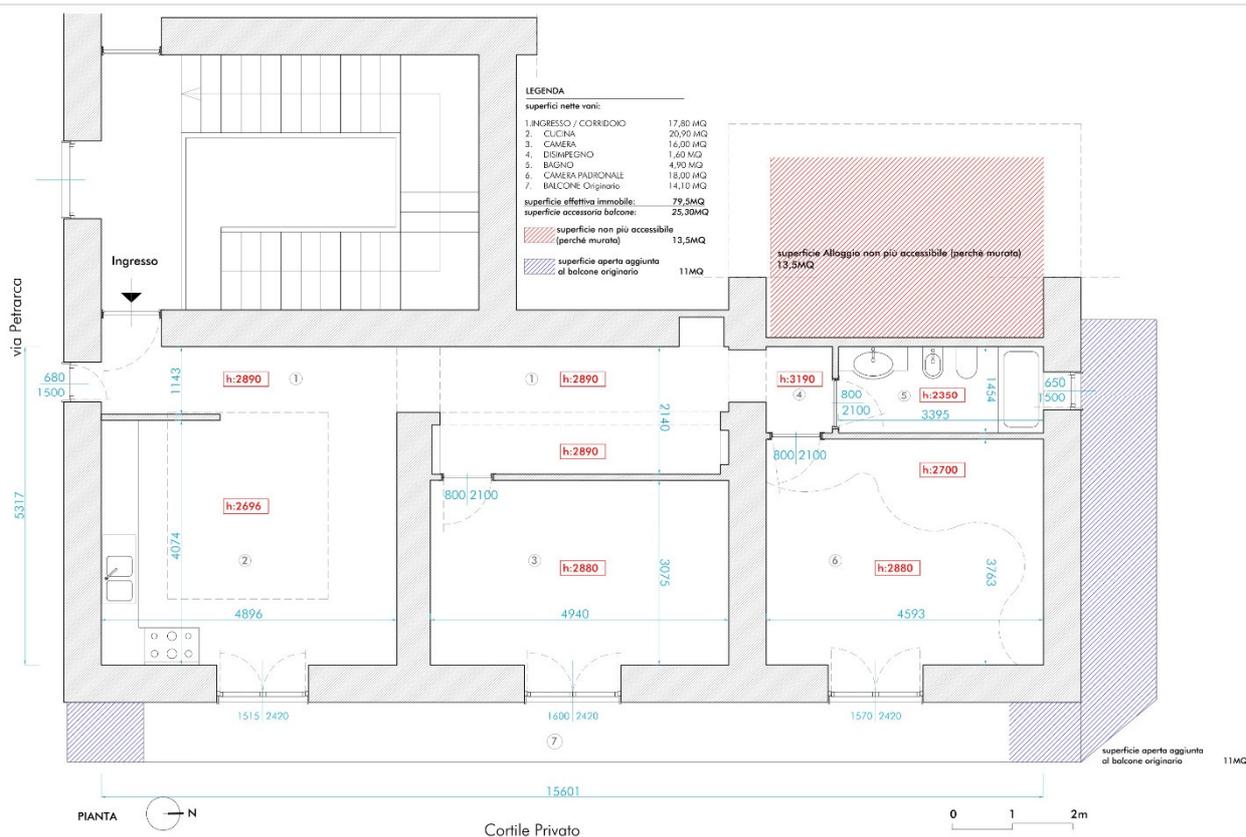
In risposta a tale quesito si specifica, a seguito di opportuni accertamenti, che l'identificativo catastale è riferito al bene immobile descritto.

Come già ribadito precedentemente, è evidente però che sussiste **una porzione dell'immobile, appurata in sede di accesso, palesemente alienata, essendo stata murata e ceduta all'immobile adiacente dal lato del vano scala, evidentemente senza le debite procedure e pratiche urbanistiche, catastali e amministrative.**

Non è dato conoscere allo scrivente la data esatta in cui tale porzione di alloggio fu alienata con intervento edilizio, non essendo mai i lavori stati comunicati con regolari pratiche edilizie del caso.

Si suppone che l'intervento debba essere stato attuato sicuramente dopo il 1986 (anno in cui fu redatta la planimetria catastale, molto probabilmente anche per poter avanzare la richiesta di sanatoria con condono.

Si allega grafico nella pagina a seguire per rappresentare la questione relativa alla superficie del bene staggito alienata.



rilevato architettonico operato dallo scrivente a seguito di opportuno accesso, dove è riportata (indicata in rosso) la superficie rimasta inaccessibile dell'unità immobiliare poiché murata e verosimilmente ceduta all'unità confinante sullo stesso piano.

Nel caso specifico ci troviamo quindi nella condizione in cui **l'immobile contiguo a quello staggito, posto proprio sullo stesso piano, risulta ampliato nelle sue consistenze a seguito di una alienazione / frazionamento di una porzione di superficie dell'unità pignorata in favore del bene immobile contiguo.**

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 state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.*

*L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

*Al riguardo:*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

In risposta a tale quesito lo scrivente, con cognizione di causa, può affermare che per l'immobile oggetto di pignoramento, confrontando sia gli ultimi titoli di proprietà (compravendita del 2000 e compravendita 1972) sia la *Visura Storica Catastale*, la consistenza dell'unità immobiliare è rimasta per il ventennio a dietro (ed anche oltre) inalterata rispetto ad eventuali frazionamenti per quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Portando ulteriormente a ritroso le ricerche si risale al già citato atto di donazione del gennaio 1953 con il quale la originaria proprietaria del fabbricato, dove oggi risiede l'unità staggita,

trasferiva il suo patrimonio immobiliare ai tre figlioli. Pertanto il fabbricato, (all'epoca indentificato con unica particella al numero 34), nell'ambito di questa donazione veniva diviso per la porzione ovest alla figlia ..... e la parte ad est alla figlia ..... Solo successivamente nel 1985, da successiva proprietà, veniva depositata al catasto procedure per Tipo mappale 546/85 per passaggio da catasto rurale a catasto urbano del fabbricato dove veniva contestualmente generata la particella 1128 (ex 34)

Copia di Visura storica catastale per i terreni

Per il confronto grafico tra la sagoma della particella n.34 negli anni '50 e l'attuale assetto di particelle nel fabbricato allo stato attuale confronta allegato grafici a pagina 152.

Per quanto concerne l'aspetto legato ai diritti reali vantati dal proprietario sul bene, come chiaramente riportato nella *Visura storica* e per quanto riscontrato in atto di compravendita del 18/04/2000, a partire proprio dal **18.04.2000** la situazione degli intestati vedeva il solo sig.

..... (debitore esecutato) come **proprietario del bene per 1/1.**

Nella stessa visura storica si specifica che tale dato di proprietà risulta derivante da ATTO NOTARILE del 18.04.2000 Pubblico Ufficiale ..... Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 102251 - prot. n. 18291/0 COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 10514.1/2000 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 05/09/2000

#### *10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

Lo strumento urbanistico comunale di riferimento - per il comune di Gragnano (NA) - come è noto è il Piano Urbanistico Comunale (PUC) che, come conferma anche il Certificato di

Destinazione Urbanistica ottenuto definisce l'area su cui insiste il fabbricato oggetto della trattazione, come ricadente nella Zona "Matrici paesaggistico - rurali, trame agrarie di fondovalle" art. 48 NTA, con Zona Omogenea ex D.M. 1444/68 di riferimento: Zona E, pertanto parliamo di aree a prevalente carattere agricolo.

11) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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'articolo 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.*

*A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:*

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*

• *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l’immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*

*artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*

*art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);*

*art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);*

• *verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all’entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).*

*Al riguardo, l’esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;*

• *concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l’aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

*In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l’esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.*

*Ove l’abuso non sia in alcun modo sanabile, l’esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell’immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l’eliminazione dello stesso.*

*Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.*

*Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.*

Per quanto concerne la disciplina urbanistica relativamente alla conformità ed alle relative autorizzazioni amministrative per l'immobile in oggetto si specifica che ad oggi risulta notevolmente difforme, risultando infatti anche sprovvista di dichiarazione di agibilità.

Con riferimento alle dovute verifiche effettuate, circa l'aspetto di conformità urbanistica, si riporta quanto di seguito accertato.

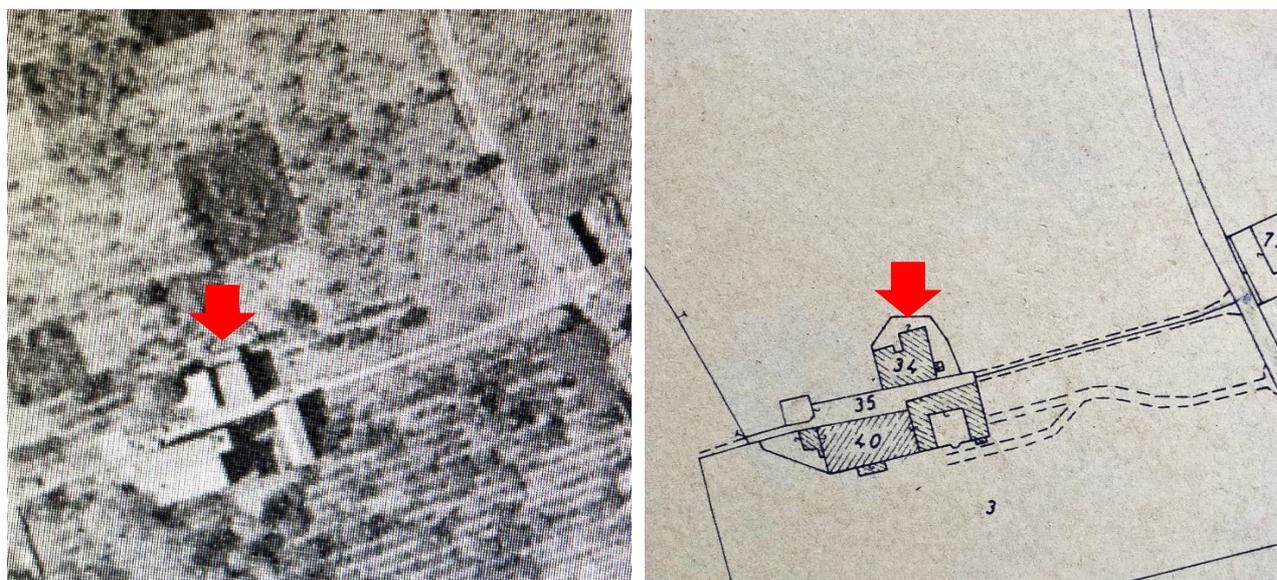
Nell'Atto di Compravendita più recente relativo all'immobile staggito (Atto pubblico del 18/04/2000 con notaio ....., Repertorio n.102251) con veniva assegnata la proprietà alla parte allora acquirente, oggi *debitore esecutato*, sig. ...., **nell'art.**

**II) NORMATIVA URBANISTICA, si afferma in particolare che:**

*“La parte venditrice, a norma dell'art. 40 della L. 47/85, dell'art. 39 della L. 724/94, come modificato dalla L. 85/95 e dalla art. 2 della L. 662/96, **dichiara che l'edificazione del fabbricato risale ad epoca antecedente l'1.9.1967.**”*

In coerenza con quanto riportato lo scrivente ha riscontrato ulteriore prova dell'esistenza del fabbricato già ben prima del 1967 rinvenendo atto di donazione, riguardante l'intero fabbricato all'interno del quale l'immobile staggito risulta collocato, risalente al 6/1/1953 (quindi in data effettivamente antecedente il 1967) per notaio ..... di Vico Equense (NA) registrato a Sorrento il 10/1/1953 al num. 682. Con questo atto il fabbricato, all'epoca descritto in atto come RURALE, veniva donato dalla sig.ra ..... per quota parte ai figlioli.

L'oggetto della donazione della ..... era infatti era un suo fondo **compreso di fabbricato rurale** (dove è collocata l'unità immobiliare oggi staggita) sito in "località Carmiano", (l'attuale via F. Petrarca, indirizzo dell'immobile staggito, è posta all'intersezione con via di maggior rilievo detta via Ponte Carmiano). Anche la ricerca di vecchie estratti di mappa catastali e di foto fatte per conto di militari con voli specifici sul territorio ha dato riscontri in tal senso. Si riportano di seguito le fonti:



*Confronto tra foto aerea volo IGM del 1953 sul territorio di Stabia e Gragnano, ed Estratto di Mappa catastale del 1955. Il fabbricato (alla particella allora num. 34) nelle due rappresentazioni del fabbricato coincidono perfettamente.*

In realtà lo scrivente, a seguito di una ricerca di documentazione cartacea effettuata negli archivi degli Uffici Catastali di Napoli, il 4 aprile 2024, ha avuto visione di planimetria mappale di impianto del 1886 per il foglio 8 del comune di Gragnano, dove già veniva riportata la particella che inquadrava il fabbricato con unità immobiliare staggita (indicata come particella 34).

Il fatto che con certezza quindi il fabbricato già esistesse a fine ottocento, quindi molto prima del 1942 decreta già la sua legittimità urbanistica per quanto concerne il suo atto costitutivo.

Non è pertanto necessario per la sua prima realizzazione recuperare licenza che decreti la conformità urbanistica iniziale.

Ricordiamo infatti che prima del 1942 non esisteva l'obbligo di ottenere un titolo edilizio preventivo per realizzare opere edilizie. Tuttavia, con l'entrata in vigore della Legge urbanistica del 1942, è stato introdotto l'obbligo di ottenere una licenza edilizia preventiva per gli immobili situati nei centri abitati. È stato solo nel 1967, con l'entrata in vigore dell'articolo 10 della legge 765/1967, che tale obbligo è stato esteso a tutto il territorio comunale, comprese le zone fuori dal centro abitato

**Ragione per la quale da un punto di vista urbanistico per la sua prima edificazione, sicuramente ante 1942 ed in area periferica rispetto al centro abitato, può obiettivamente essere considerato legittimo limitatamente alle sue sagome e consistenze originarie dell'epoca,.**

Si veda infatti a tal proposito quanto sancito nell'*articolo 9-bis comma 1-bis del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/01*, nel secondo periodo:

*«Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.»*

Si precisa però al contempo che di tutte le modifiche del fabbricato successive al 1942 in riferimento alla legittimità e conformità urbanistiche non può essere affermata la stessa cosa.

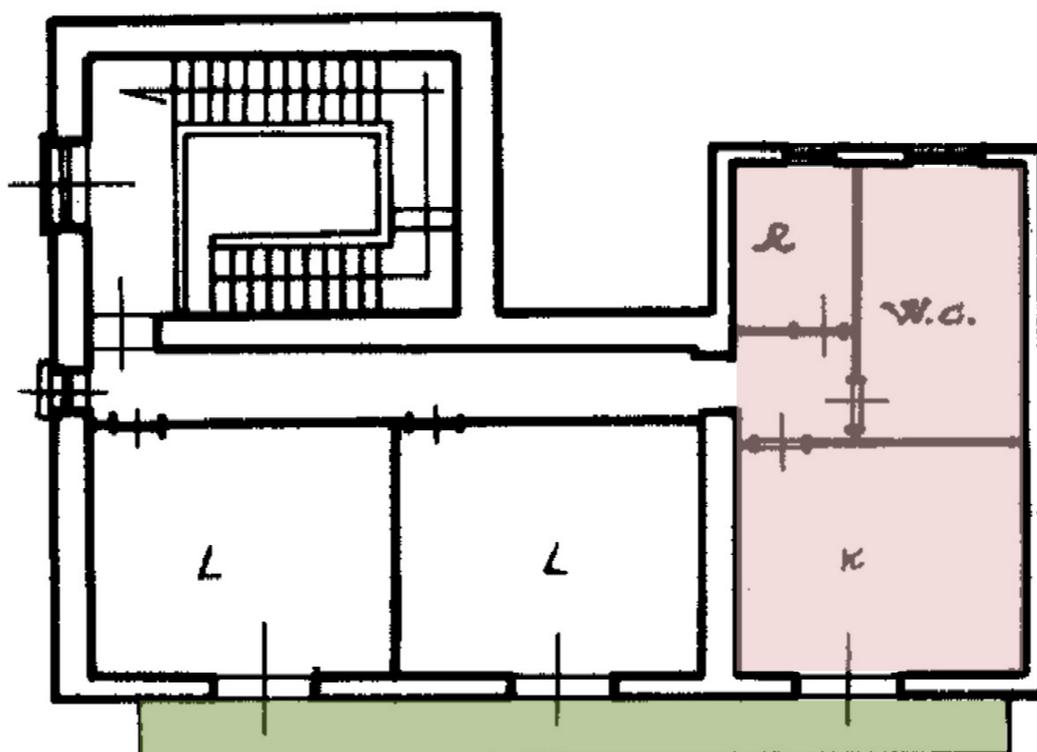
Infatti come abbiamo accertato nei paragrafi precedenti:

lo scrivente ha appurato, a seguito di accesso agli atti specifici nell'Ufficio Tecnico del Comune di Gragnano, che sussiste Domanda di Condono riferita all'immobile staggito, depositata il 29.04.1986 con num. Prot. 7300 dal residente dell'epoca ..... (figlio dell'allora proprietaria dell'immobile sig.ra .....) per sanare opere di ristrutturazione edilizia, come definite dall'art. 31, lettere d), della legge n.457 del 1978, realizzate in assenza di Licenza o Concessione.

La domanda rinvenuta si compone MOD. 47/85 – A, MOD. 47/85 – B e MOD. 47/85 – R. Assieme a tali modelli compilati sono stati rinvenuti allegati le *copie dei versamenti per le oblazioni dovute*, e una *dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà* del titolare della pratica, sig. ...., il quale affermava che l'appartamento oggetto di domanda di condono, sito nel fabbricato in via Francesco Petrarca 16 (ex via Ponte Carmiano), fu realizzato al solo scopo di destinarlo a propria abitazione, assumendovi lo stesso obbligo di abitarvi.

Per tale *domanda di condono* è stata verificata, dagli Uffici del comune di Gragnano, la congruità della documentazione prodotta solo ai fini dei pagamenti delle oblazioni. Per il resto la pratica risulta quasi completamente sprovvista dei dovuti allegati, fatta eccezione di alcune foto allegate e del Certificato di residenza, oltre la copia dichiarazione dei redditi del titolare pratica. Dalla lettura della *Istanza per richiesta di condono*, che si riporta in copia nelle pagine a seguire, si intuisce che la documentazione depositata (anche se incompleta dei necessari allegati tecnici) riguardava richiesta di sanare delle modifiche/ampliamenti di superficie

all'immobile in oggetto realizzati nel 1972 (dopo l'acquisto dell'allora proprietaria ..... dalla venditrice .....) quantificate in: ampliamento di mq 38.63 alla superficie utile abitabile (collocato nell'area del bagno di servizio e della camera ad esso attigua) ed ulteriore ampliamento di 14,1mq alle superfici per servizi ed accessori esclusi gli accessori interni alle abitazioni. Si riporta grafico dell'immobile al 1986, che individua specificamente le superfici di ampliamento, ricostruito appositamente dallo scrivente.



Ampliamento pari a 38.63 mq di superficie utile abitabile



Ampliamento pari a 14.1 mq di superficie per servizi ed accessori (*non residenziale ossia balcone*)

Ai modelli MOD. 47/85 – A, MOD. 47/85 – B e MOD. 47/85 – R depositati presso Ufficio Tecnico di Gragnano per l'istanza di richiesta di condono risultavano allegati i *versamenti delle oblazioni* pagate, le *dichiarazione sostitutive di atto notorio* del titolare della pratica (sig. ....) ed in ultimo delle *fotografie relative al fabbricato* e come di seguito riportato

*Copia di Dichiarazione sostitutiva di atto notorio del titolare della pratica istanza di richiesta condono (sig. ....)*

*attestante la sua residenza (all'epoca) nell'immobile in oggetto*



*foto del fabbricato in cui è inserita unità immobiliare staggita al piano primo, rinvenute allegate alla istanza di richiesta di condono edilizio del 1986*



*foto del fabbricato in cui è inserita unità immobiliare staggita al piano primo, rinvenute allegate alla istanza di richiesta di condono edilizio del 1986*

**Ebbene l'istanza di richiesta di condono illustrata, pur corredata di tutti gli oneri di oblazione versati, non ha ricevuto alcun assenso dall'ente comunale.**

CIO' È DOVUTO AL FATTO CHE MANCAVANO E MANCANO LA MAGGIOR PARTE DEGLI ALLEGATI SPECIFICI CON CUI TALE PRATICA IN SANATORIA VIENE REDATTA: per poter portare l'istanza di richiesta di condono a buon fine va integrata dei seguenti allegati:

- Descrizione delle Opere
- Dichiarazione, corredata da documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori relativi
- Relazione Tecnica
- Documentazione Catastale
- Grafici di rilievo (riportanti situazione ante 1972)
- Grafici di progetto per adeguamento delle difformità urbanistiche (sulle parti eseguite senza autorizzazioni)
- Relazione Geologica
- Progetto con calcolo e verifica strutturale
- Certificato di Idoneità statica e di collaudo antisismico

*PS la parte di documentazione ed elaborati attinenti i calcoli e verifiche statiche non vanno ulteriormente inviati al genio civile di Napoli, per eventuale atti di assenso, ma saranno valutate esclusivamente dall'ufficio tecnico comunale competente*

Il costo stimato per la sola redazioni di tali documenti (con il coinvolgimento di tecnico abilitato) si aggira sui 2.500,00 euro + 3.500,00 euro = **6.000,00 euro** (iva esclusa)

Contestualmente alla integrazione degli allegati alla istanza di richiesta condono, andrebbero predisposti i pagamenti al Comune per il *Ristoro Danno Ambientale (3% di valore catastale)*, a cui vanno sommati i *Contributi di Costruzione* e i *Diritti di Segreteria* così come di seguito riportato:

. Ristoro Danno Ambientale pari a **819,92 euro**

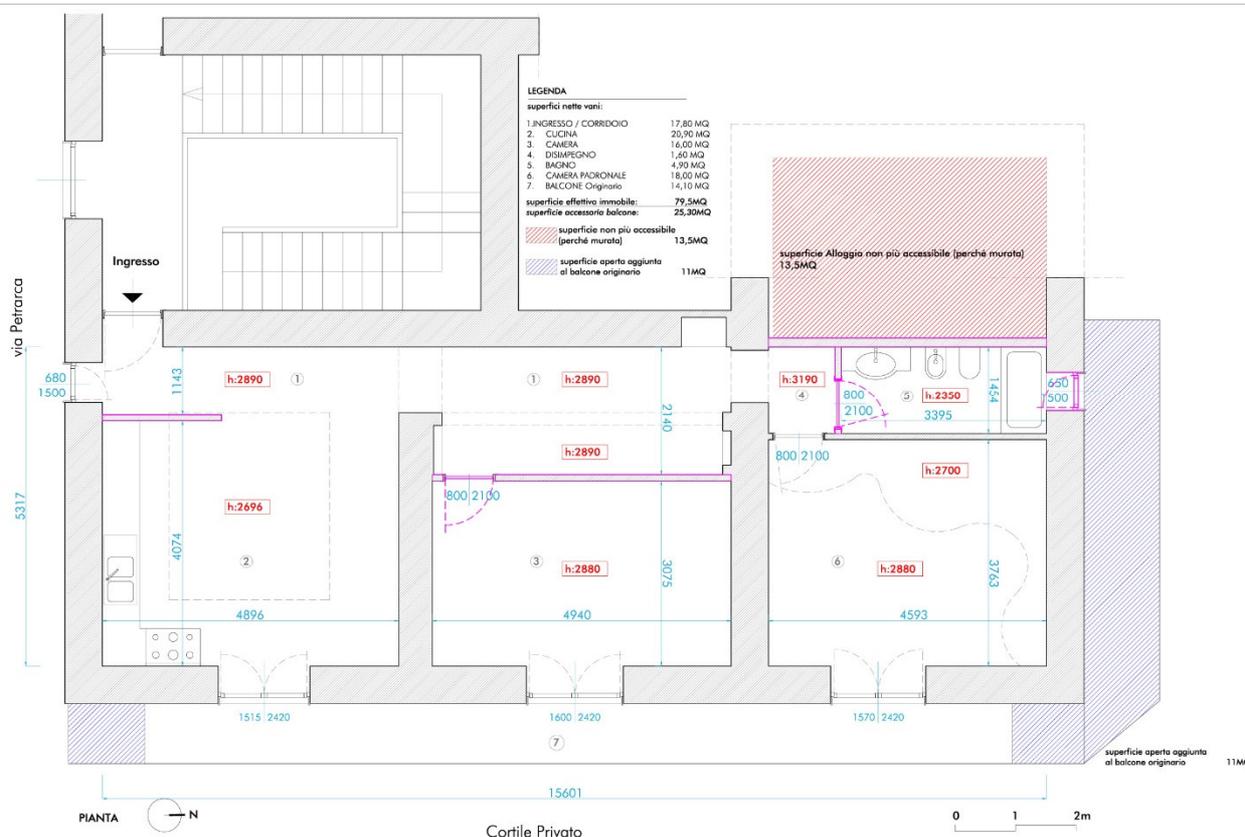
. Contributi di costruzione pari a **476,38 euro**

. Costi di segreteria pari a **500,00 euro**

Allineati quindi gli aspetti relativi all'integrazione della documentazione e degli Oneri per portare a compimento l'istanza di richiesta del condono avviata nel 1986 ed ottenere risposta positiva da parte dell'ufficio tecnico comunale, va successivamente avviata una procedura di Accertamento di conformità edilizia sull'immobile in oggetto ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R.380/2001, per poter sanare ulteriori difformità edilizie operate alle consistenze immobiliari in un periodo storico sicuramente successivo al 1986.

ESECUZIONE IMMOBILIARE NRG <sup>96</sup>/<sub>2023</sub>  
rilievo immobile oggetto di Pignoramento

DANILO  
NAPPO  
ARCHITETTO



Rilievo dell'immobile staggito con una mappatura delle parti non conformi, ossia la diversa distribuzione di vani interni (in magenta); la finestra esterna bagno; l'ampliamento balcone successivo al condono (in blu) e non ultima la questione relativa all'alienazione della superfici a nord verso l'altro appartamento adiacente (in rosso)

Come già esposto nelle risposte ai quesiti precedenti sussistono delle difformità riscontrate nell'immobile staggito attinenti a *diversa distribuzione di spazi interni*, all'*alienazione di una*

*porzione di superficie dei locali a nord a favore dell'unità immobiliare adiacente, ampliamento ulteriore di balcone esterno, ed in ultimo apertura di nuovo vano finestra in prossimità del bagno di servizio.*

Per quanto concerne le difformità alle parti interne dell'unità immobiliare occorre produrre, coinvolgendo tecnico abilitato all'esercizio della professione:

- Pratica Cila TARDIVA IN SANATORIA, per allineare urbanisticamente la *diversa distribuzione di spazi interni*, i cui costi come sanzioni e diritti di segreteria sono pari a **1.150,00 euro**;

- Pratica di Aggiornamento e Variazione Catastale per Frazionamento/Divisione immobile (a seguito di porzione alienata all'immobile adiacente, costi di deposito pratica 100 euro;

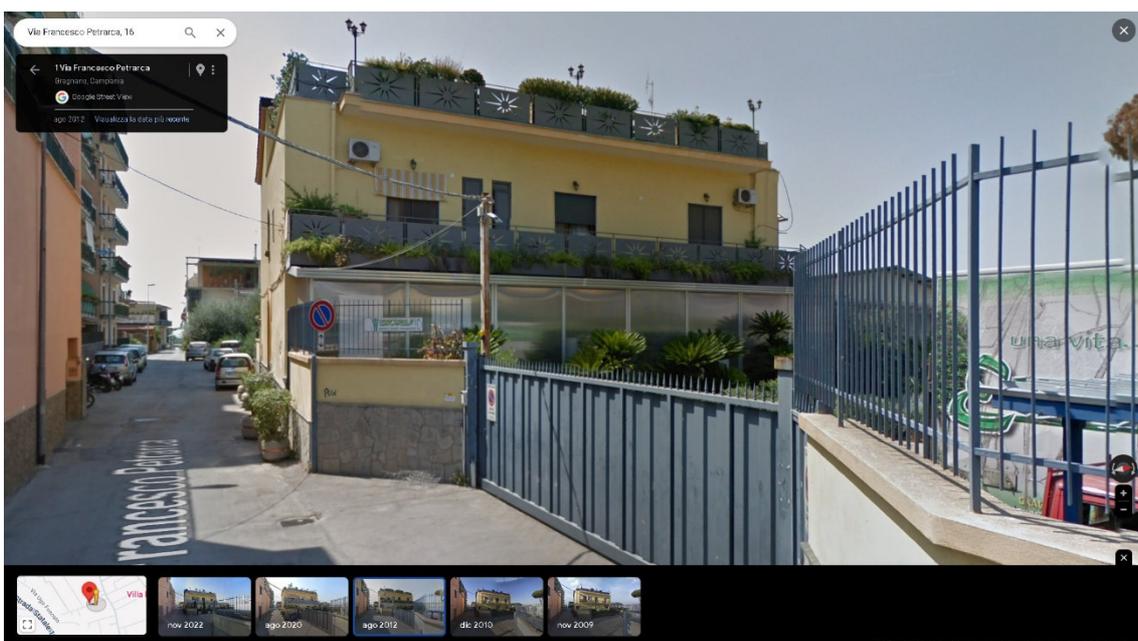
- Parcella di tecnico abilitato per redazione e deposito Pratica CILA TARDIVA IN SANATORIA e Pratica AGGIORNAMENTO CATASTALE = **1.500, 00 euro** (iva esclusa)

Dopo di ché si dovrà procedere per la *sanatoria alle parti esterne*: relative ad ulteriore AMPLIAMENTO DEL BALCONE esterno e APERTURA DI NUOVO VANO FINESTRA (in corrispondenza del bagno) realizzate sicuramente ai primi anni 2000 (dopo il 1986).

Per risolvere ed allineare nuovamente la questione è necessario fare ricorso a pratica SCIA IN SANATORIA ai sensi dell'art. 37 DPR380/01 attuando parallelamente anche una richiesta di AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA IN SANATORIA, nonché DEPOSITO DI PRATICA ANTISIMICA per ottenimento dei dovuti nullaosta (alla Commissione comunale per l'Autorizzazione Sismica). Le Pratiche saranno ovviamente prodotte con ricorso a supporto di tecnico abilitato all'esercizio della professione, il tutto con i seguenti costi ed oneri:



*Immagine tratta dal portale web Google Maps, riferita all'anno 2010, dove è visibile la presenza del balcone in una configurazione più ridotta rispetto a quanto oggi risultino le sue consistenze*



*Immagine tratta dal portale web Google Maps, riferita all'anno 2022, dove si apprezza il balcone notevolmente esteso ai due estremi. Intervento fatto in piena assenza di titolo abilitativo.*



*Foto di dettaglio della pavimentazione del balcone in corrispondenza della parte aggiunta, è palese il fatto che ad un nucleo originario, nell'angolo, si sia disposta una aggiunta (cui corrisponde cambio di pavimentazione + gradino).*

- CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE per ampliamento balcone (829,43 euro/mq x 10,6mq di ampliamento balcone, decurtati al 60% in quanto superfici non strettamente residenziali ed applicando ulteriore aliquota al 6,5% sul costo di costruzione intervento *perché di tipologia residenziale con valore medio che ricade in zona agricola per il piano regolatore*, pertanto si avrà =  $(829,43 \text{ €/MQ} \times 11 \text{ MQ}) \times 0.60 = 5.474,25 \text{ €}$ , con applicazione aliquota al 6,5% = **355,85 euro**

- SANZIONE PECUNIARIA PER AUTORIZZAZIONI PAESISTICHE ai sensi art. 167 comma 4 del D. Lgs. 42/2004 Det. Ai sensi art. 3 DM 26 sett. 1997 (Riveduta ad oggi secondo le indicazioni ISTAT) pari a **832,00 euro** per abuso balcone e **832,00 euro** per abuso finestra.

- SANZIONE AI SENSI DELL'ART. 37 COMMA 4 DPR 80/2001 pari a = **516,00 euro**

- COSTI ISTRUTTORIA PRATICA / DIRITTI DI SEGRETERIA PER SCIA IN SANATORIA pari a = **250,00 euro**

Inoltre andrà ingaggiato un apposito Tecnico abilitato all'esercizio della professione, per produrre e depositare la Pratica SCIA IN SANATORIA con tutti i suoi allegati, con un costo quantificabile sui **2.600,00 euro** (iva esclusa). A valle della pratica edilizia e dell'ottenimento dei dovuti nullaosta (paesistico e anti sismico), che vengono quantificati a parte, andrà prodotta anche dovuta Agibilità ai sensi dell'art. 24, D.P.R. n. 380/2001; nonché ulteriore aggiornamento catastale (con procedura DOFCA)

Si sommano ancora i COSTI DI CONTRIBUTO ISTRUTTORIA per Pratica di Autorizzazione Paesistica

- Diritti di segreteria pari a = **150,00 euro**

- 2 marche da bollo da 16,00 euro pari a = **32,00 euro**

Parallelamente andrà ingaggiato un apposito Tecnico abilitato all'esercizio della professione, per produrre e depositare la Pratica Autorizzazione Paesistica, con tutti i suoi allegati, con un costo quantificabile sui **1.500,00 euro** (iva esclusa);

COSTI DI CONTRIBUTO PER ISTRUTTORIA per Pratica di Autorizzazione Sismica (al Genio Civile di Napoli)

In fine andrà ingaggiato un apposito Tecnico abilitato all'esercizio della professione, per produrre e depositare la Pratica Autorizzazione Sismica al Genio Civile di Napoli (per gli ulteriori aumenti di superficie balcone e l'apertura di squarcio esterno in muratura portante

per vano finestra inquadrabili come ampliamenti con opere strutturalmente connesse alla costruzione esistente) provvedendo alla produzione dei dovuti allegati:

- Relazione Geologica
- Progetto con calcolo e verifica strutturale
- Certificato di Idoneità statica e di collaudo sismico

per un totale di **3.500,00 euro**

In riferimento invece alla questione specifica posta nel quesito 11, laddove si richiede che *“l’esperto deve verificare l’esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**”* per il primo aspetto, ossia l’eventuale esistenza di agibilità dell’unità immobiliare (e conseguentemente dell’intero fabbricato) lo scrivente ha accertato che manchi in quanto le opere di modifica alla struttura immobiliare sono state condotte in assenza totale di titoli abilitativi e l’unica pratica per avviare un percorso di allineamento urbanistico ed edilizio, la domanda di condono del 1986, non essendo completa, non è mai stata presa in considerazione dall’ufficio tecnico di competenza.

Per quanto concerne il CDU (certificato di Destinazione Urbanistica) lo si riporta in calce alle pagine seguenti.

*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 n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all’entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l’esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l’immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l’esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).*

A seguito di consultazione della documentazione attinente il contratto di locazione con il quale il bene risulta ad oggi in affitto si è accertato che l'immobile staggito è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

I costi per la redazione di tale documento sono quantificabili in euro 350 euro (iva esclusa).

13) e 14) **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;

**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;

Per la sua natura e conformazione il bene in oggetto non può essere diviso e quindi venduto in più lotti, ma bensì è vendibile solo nel suo insieme. Inoltre l'immobile è pignorato interamente rispetto alle sue consistenze e pertanto non sussiste la necessità di strutturare più lotti.

15) e 16) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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.*

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Come già affermato in risposta al quesito n.2) si ribadisce che a seguito di appropriato accesso al bene oggetto di pignoramento, condotto in data lunedì 16 novembre 2023, alla presenza del *custode giudiziario* avv. Natale Pregevole, si è riscontrato che l'immobile non è libero in quanto è abitato occupato dalla coppia di locatari e inquilini sig. Barone Ciro (nato a Castellammare di Stabia - NA il 15.09.1948 ) e sua moglie Cesino Carmela in virtù di regolare contratto di locazione ad uso abitativo, per il canone annuale di euro 5.400,00 (cinquemilaquattrocento, 00), ossia euro 450,00 (quattrocentocinquanta, 00) mensili **registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia (NA) al numero 3005 - 3T con decorrenza dal 4 maggio 2018** (durata 4 + 4) e con opzione della cosiddetta "Cedolare Secca". Pertanto si evidenzia che il contratto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

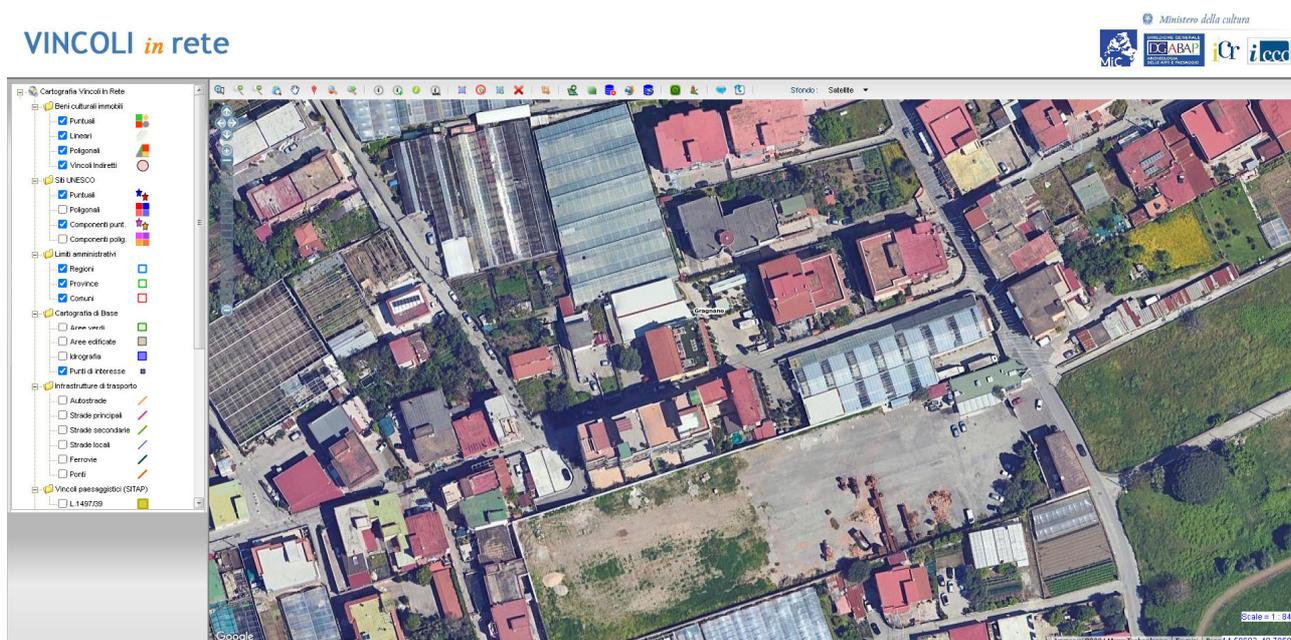
Il contratto è stato stipulato specificamente tra il proprietario *debitore esecutato* ..... (quale parte locatrice) ed il citato sig. .... (in qualità di parte conduttrice).

Si specifica che non è stato riscontrato alcun ostacolo od inerzia da parte dei locatari a rendere disponibile l'immobile all'accesso concordato o ad acconsentire che si conducessero all'interno le opportune verifiche e misurazioni in sede di primo accesso.

Per consultare la copia digitalizzata del contratto in oggetto confronta la risposta al quesito numero 2)

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.

Sul bene pignorato lo scrivente conferma assenza di sussistenza di vincoli artistici o storici in riferimento a quanto previsto dal d.lgs. 42/2004, ossia dal Codice dei Beni Culturali. Infatti sia dalla verifica dei rogiti e degli atti di donazione presi in esame (risalendo fino al 1953) sia dalla



Schermata tratta dal portale web "Vincoli in rete" che inquadra il territorio del comune di Gagnano dove è sita l'unità immobiliare in oggetto. Si riscontra assenza di vincoli per sul fabbricato dove è collocato immobile staggito.

consultazione del portale unico nazionale per individuazione degli immobili vincolati (sviluppato dal Ministero dei beni culturali), denominato *Vincoli in rete*, per l'immobile in oggetto non emerge alcun riferimento o condizione di vincolo.

Analogamente dal momento che il fabbricato non è costituito in condominio, non sussistono vincoli od oneri condominiali.

Per ciò che attiene invece alle spese condominiali associate all'unità immobiliare in oggetto l'importo è pari a euro 45,00. Tale importo risulta essere comprensivo anche della fornitura di gasolio per la caldaia centralizzato dell'impianto di riscaldamento.

*18) Rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Per l'immobile in oggetto si è appurato a seguito di opportune verifiche che non gravano su di esso sequestri né diritti demaniali.

Come è noto l'uso civico è un diritto di godimento collettivo che si concreta, su beni immobili, in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina), spettanti ai membri di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o di privati (spesso, in questo secondo caso, proprietà nobiliari di origine feudale).

Il diritto d'uso civico solitamente non è prodotto o conosciuto in base ad un atto noto, ma più spesso riconosciuto di fatto, in base alla prassi tramandata da tempo immemore, e/o

precisato e circoscritto ci in base alla sussistenza di particolari condizioni storico-geografiche (ad esempio riguardo l'estensione, nel tempo e su un certo fondo, di un passato potere feudale). A seguito di opportune verifiche si è appurato che sui beni pignorati non grava il peso di tali titoli.

*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 dalla 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. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del*

*bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Come è noto ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel nostro caso, secondo il primo comma dell'art. 726 del Codice Civile, si determinerà il valore venale, poiché occorre stabilire quale prezzo assumerebbe quel bene se fosse posto in vendita. Ovviamente si determinerà il più probabile prezzo che si presume possa essere quantificato qualora quel bene immobile venisse venduto, ricercando i più probabili valori attribuiti, al bene in oggetto, da ordinari utilizzatori.

A seguito di tutti i rilievi e delle opportune verifiche della consistenza e dello stato di conservazione del bene immobile sono state consultate al contempo sia le fonti istituzionali di quotazione dei beni immobili a livello nazionale, nonché le agenzie immobiliari operanti a livello locale nel mercato del comune di Gragnano (NA), indirizzando la stima verso un metodo e criterio di analisi basato sul confronto, per poter trarre un dato surrogato che esprimesse la valutazione più oggettiva possibile dell'immobile in oggetto.

In primo luogo pertanto è stata eseguita una valutazione del valore dell'immobile consultando la *Banca Dati delle quotazioni immobiliari* che mette a disposizione il portale web della **Agenzia delle Entrate** ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)).

Il risultato di tali interrogazioni digitali effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore, per l'immobile oggetto di pignoramento nel comune di Gragnano (NA), in particolare per la fascia territoriale con codice di zona "D2" identificata come "Periferica/PERIFERIA SETTENTRIONALE: PARCO IMPERIALE, VIA MADONNA DELLE GRAZIE, è riportato nello

specchietto riassuntivo che segue, estratto dal servizio telematico della *Banca dati delle quotazioni immobiliari* del sito dell'Agenzia delle entrate:

Dalle indicazioni riportate si evince una forbice di valore riferita alle abitazioni di tipo civile della zona indicata che oscilla tra un minimo di 1.600,00 euro/mq e un massimo di 2.450,00 euro/mq.

Da questa indicazione di massima quantitativa fornita sulla fonte del portale web Agenzia delle Entrate si è sviluppato un'analisi basata su fattori di tipo qualitativo, che ha affinato - per così dire - la stima in detrazione o in aggiunta considerando i comodi e gli scomodi per le *caratteristiche estrinseche* (principalmente l'ubicazione, la presenza di vie di comunicazione e la presenza di servizi pubblici) e per le *caratteristiche intrinseche* (la destinazione d'uso, la superficie, la qualità della superficie, l'età e lo stato di manutenzione)

Specificamente ai fini della valutazione del valore dell'immobile in oggetto è importante sottolineare che, per quanto le condizioni di conservazione dell'immobile risultano più che dignitose, dobbiamo in ogni modo riferirci ad un immobile in cui non sono state eseguite manutenzioni straordinarie verosimilmente da circa una ventina di anni e sul quale grava una richiesta di condono per esecuzione di opere senza i dovuti titoli abilitativi, alla quale il comune non ha mai risposto, e queste condizioni inevitabilmente penalizzano il valore attuale dell'immobile verso la porzione bassa della forbice di valore menzionata.

Quindi, sulla scorta di queste considerazioni esposte si può ragionevolmente fissare il valore del bene immobile, a metro quadro, su un importo necessariamente inferiore alla media aritmetica tra i due valori, minimo e massimo, della forbice suggerita dall'Agenzia delle Entrate, pari pertanto a **1.850,00 euro/mq.**

L'appartamento staggito oggetto di stima ha una superficie netta utile interna di 79,50 mq con un discreto spazio esterno accessorio balcone. Pertanto se alla *superficie utile*

dell'appartamento si aggiungono le relative *superfici accessorie*, ovviamente rimodulate con un adeguato coefficiente di riduzione, si ottiene la cosiddetta *Superficie convenzionale* (vedi Scheda raccolta tra gli allegati indicante il valore di mercato dell'immobile).

Determinata la cosiddetta *Superficie convenzionale* si procede come di seguito riportato per determinare il valore finale di mercato dell'immobile.

La sola *Superficie convenzionale* dell'unità immobiliare non rappresenta un dato sufficiente a determinare con immediatezza il valore dell'appartamento. In generale, ciascun immobile si distingue dagli altri perché possiede delle "qualità" in misura minore o maggiore (luminosità, esposizione, altezza, stato di manutenzione, posto auto ecc.) che determinano il godimento ottimale del bene.

Il dato reale della *Superficie convenzionale* dovrà quindi essere modificato con l'introduzione dei coefficienti di diversificazione che quantificano numericamente le particolari caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto (**vedi scheda allegata**). Moltiplicando la *Sup. convenzionale* per i vari *coefficienti di diversificazione* si determina così alla *Superficie virtuale* che moltiplicata a sua volta per il *valore medio di zona* determinerà il **valore finale di mercato dell'appartamento**. Nella scheda che segue sono riportati in dettaglio le caratteristiche metriche dell'appartamento attraverso l'introduzione dei coefficienti di diversificazione e, conseguentemente, il valore di mercato attribuito all'unità immobiliare.

Quindi, in virtù quanto esposto, possiamo sintetizzare nel modo seguente la ricerca del valore di mercato dell'appartamento in oggetto:

Sup. utile = 79,50 mq

Sup. Accessoria = 25,30mq

Sup. Convenzionale = (sup. utile + 25% di sup. accessoria) = (79,50 + 6,32) = 85,83 mq

Sup. Virtuale = S.C. x Somm. coefficienti = (85,85 x 1,05 x ecc.) = 82,88 mq

Valore stimato a metro quadro riferito all'immobile = 1.850,00 euro/mq

**Valore finale di mercato dell'immobile** = 82,88 mq x 1.850,00 euro/mq = **153.332,61euro**

DESCRIZIONE E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (CON DIFFORMITA' ed ABUSI)	
APPARTAMENTO IN GRAGNANO (NA) ALLA VIA PETRARCA n° 14 - PIANO PRIMO	
PROPRIETA' .....	
A - Superficie utile	79,5mq
B - Superficie accessoria	25,3mq
Superficie Convenzionale (S.C.) = A + 25%B =	85,83mq
Superficie Virtuale = S.C. x Somm. coefficienti (85,83 x 1,05 x ecc.)	82,88mq
<b>Valore finale di mercato = Superficie virtuale x valore medio di zona</b>	<b>153.332,61euro</b>
	valore di superficie (unitario): 1850,00 euro/mq

Il valore finale dell'immobile così determinato trova un reale riscontro anche confrontando gli importi indicati con più di una *agenzia immobiliare* operante sul territorio del comune di Gragnano (*criterio delle stime di confronto*).

Infatti a seguito di un ampio riscontro lo scrivente è giunto a determinare con coscienza che il valore medio di mercato medio per gli immobili conformi collocati in questa porzione di città stando a quando riportato dalle agenzie immobiliari si aggira mediamente intorno ai 2000 euro a mq.

Pertanto anche partendo dal dato ricavato da indagine su fonti a livello locale si giunge a fissare analogamente come pari a 1850,00 euro a mq l'importo unitario adeguato da attribuire alla unità immobiliare in quanto, come chiarito, si presenta conservata attualmente in discrete condizioni, ma è rimasta sprovvista in tempi recenti di sostanziali interventi di manutenzione straordinaria ed inoltre grava su di essa domanda di condono per abusi commessi alle consistenze immobiliari. Pertanto partendo dallo stesso valore ricavato tramite le fonti

dell'Agenzia delle Entrate si arriva a determinare univocamente lo stesso valore finale, pari a **euro 153.332,61**.

DESCRIZIONE E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (CON DIFFORMITA' ed ABUSI)						
APPARTAMENTO IN GRAGNANO (NA) ALLA VIA PETRARCA n° 14 - PIANO PRIMO						
PROPRIETA' .....						
A - Superficie utile					79,5 mq	
B - Superficie accessoria					25,3 mq	
Superficie Convenzionale (S.C.) = A + 25%B =					85,83 mq	
Superficie Virtuale = S.C. x Somm. coefficienti (86,3 x 1,05 x ecc.)					82,88 mq	
<b>Valore finale di mercato = Superficie virtuale x valore medio di sup.</b>					<b>153.332,61euro</b>	
valore di superficie (unitario):					1.850,00 euro/mq	
Caratteristiche descrittive		coefficienti		Superficie virtuale	Valore unitario	Valore finale
TIPOLOGIA	di pregio	1,20				
	signorile	1,15				
	medio	1,10	1,1			
	economico	1,00				
	popolare	0,90				
STRUTTURA	muratura	1,05	1,05			
	cemento armato	1,00				
ESPOSIZIONE	panoramico	1,15				
	semipanoramico	1,10				
	luminoso	1,05	1,05			
	poco luminoso	0,95				
MANUTENZIONE	esposizione interna	0,90				
	ottima	1,20				
	discreta	1,10	1,10			
	normale	1,05				
	mediocre	1,00				
	da rinnovare	0,95				
RISCALDAMENTO	da ristrutturare	0,85				
	autonomo	1,10				
	centralizzato	1,00				
SERVIZI	senza	0,95	0,95			
	tripli servizi	1,05				
	doppi servizi	1,00				
	monoservizio	0,95	0,95			
SPAZI ESTERNI	esterni-senza	0,85				
	giardino escl.	1,15				
	posto auto	1,10				

	parco attrezzato	1,10			
	terrazzo (a piano terra)	1,05			
	cortile condominiale	1,00			
	nessuno	0,90	0,9		
<b>PIANO CON ASCENSORE</b>	attico	1,05			
	intermedio	1,00			
	ultimo	0,95			
	primo	0,90			
	terra-rialzato	0,85			
	seminterrato	0,70			
<b>PIANO SENZA ASCENSORE</b>	terra-rialzato	1,00			
	primo	0,95	0,95		
	intermedio	0,90			
	ultimo	0,85			
	attico	0,85			
	seminterrato	0,70			
<b>PORTIERATO</b>	custode fisso	1,05			
	custode orario	1,025			
	senza custode	1,00	1,00		
<b>UBICAZIONE</b>	centrale	1,05			
	semi-centrale	1,00			
	semi-periferica	0,95			
	periferica	0,90	0,9		
<b>AMBIENTE</b>	piazza principale	1,10			
	strada principale	1,00			
	parco pubblico	0,98			
	strada-piazza secondaria	0,95	0,95		
<b>COLLEGAMENTI (ferrovie, autostrade ecc.)</b>	vicino collegamenti	1,00			
	lontano dai collegamenti	0,95	0,95		
<b>RUMOROSITA'</b>	traffico scarso	1,10	1,10		
	traffico regolare	1,00			
	traffico intenso	0,95			
<b>RIFINITURE</b>	di pregio	1,10			
	buone	1,05			
	medie	1,00	1,00		
	mediocri	0,95			
	grezze	0,80			
<b>STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO</b>	ottimo	1,10			
	buono	1,05	1,05		

	medio	1,00				
	mediocre	0,95				
	pessimo	0,80				
CONDIZIONE	libero alla vendita	1,00	1,00			
	occupato alla vendita	0,85				
				Sup. virtuale	Valore unitario	Valore finale
				82,88	1.850,00	153.332,61
					mag-2024	

Ebbene a tale *valore finale* vanno decurtate tutte le spese necessarie per riportare in una condizione di coerenza e rispondenza alla norma urbanistica tutti gli atti e la documentazione afferente al bene immobile.

**Calcolo dei costi di adeguamento immobile alla conformità edilizia, urbanistica, catastale, e per ottenimento dei dovuti nullaosta paesistici, ed anti-sismici:**

A) Integrazione di pratica di condono riferita ad immobile staggito, depositata per sanare opere di ristrutturazione edilizia realizzate in assenza di Licenza o Concessione, il 29.04.1986 con num. Prot.. 7300 dal residente dell'epoca ..... (figlio dell'allora proprietaria dell'immobile sig.ra .....):

Per tale domanda di condono è stata verificata, dagli Uffici del comune di Gragnano, la congruità della documentazione prodotta solo ai fini dei pagamenti delle oblazioni. Per il resto la pratica risulta quasi completamente sprovvista dei dovuti allegati, fatta eccezione di alcune foto allegate e del certificato di residenza.

Affinché la procedura istruttoria per la pratica di condono possa essere ripresa e portata a buon fine, e sanare l'oggetto delle richieste al 1986, occorrerebbe versare al Comune il Ristoro Danno Ambientale (3% dl valore catastale), a cui vanno sommati i Contributi di Costruzione e i Diritti di Segreteria così come di seguito riportato:

. Ristoro Danno Ambientale pari a **819,92 euro**

. Contributi di costruzione pari a **476,38 euro**

. Costi di segreteria pari a **500,00 euro**

---

sub - totale (A<sub>1</sub>) di **1.796,30 euro**

Ed Inoltre è necessario integrare la pratica dei mancanti allegati tecnici (che dovrà redigere apposita Tecnico abilitato all'esercizio della professione), producendo:

- Descrizione delle Opere
- Dichiarazione, corredata da documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori relativi
- Relazione Tecnica
- Documentazione Catastale
- Grafici di rilievo (riportanti situazione ante 1972)
- Grafici di progetto per adeguamento delle difformità urbanistiche (sulle parti eseguite senza autorizzazioni)

---

sub - totale (A<sub>2</sub>) **2.000,00 euro\***

*\*iva esclusa*

In più occorre inserire gli allegati relativi alla parte di calcoli e verifiche antisismiche (*che rimarranno internamente alla valutazione degli uffici comunali, senza passare per il nullaosta del Genio Civile di Napoli*)

- Relazione Geologica
- Progetto con calcolo e verifica strutturale
- Certificato di Idoneità statica e di collaudo antisismico

*\*iva esclusa*

B) Sussiste poi un secondo livello di difformità, per sanare urbanisticamente gli interventi sicuramente successivi alla domanda di condono del 1986 (quindi non risolvibili con il completamento della stessa domanda di condono) per i quali è necessario avviare una procedura di *Accertamento di conformità edilizia ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R.380/2001*, atteso che sia rispettabile la condizione della *doppia conformità*, come previsto dalla legge L'istituto della Sanatoria Edilizia trova compiuta disciplina all'art. 36 del DPR 6 Giugno 2001 n.380 il quale dispone che il *permesso in Sanatoria* può essere ottenuto "se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda" (doppia conformità).

Per quanto concerne le difformità alle parti interne dell'unità immobiliare occorre produrre coinvolgendo tecnico abilitato all'esercizio della professione:

- Pratica Cila TARDIVA IN SANATORIA, per allineare urbanisticamente la *diversa distribuzione di spazi interni*, i cui costi come sanzioni e diritti di segreteria sono pari a **1.150,00 euro**;

- Pratica di Aggiornamento e Variazione Catastale con Frazionamento/Divisione immobile (a seguito di porzione alienata all'immobile adiacente, costi di deposito pratica **100 euro**;

- Parcella di tecnico abilitato per redazione e deposito Pratica CILA TARDIVA IN SANATORIA e Pratica AGGIORNAMENTO CATASTALE = 1.500, 00 euro (iva esclusa), ossia **1.830,00**

**iva incl.**

---

sub - totale (B<sub>1</sub>) pari a **3.080,00 euro\***

*\*iva esclusa*

Dopo di che si dovrà procedere per la sanatoria alle parti esterne accessorie: relative ad ulteriore AMPLIAMENTO DEL BALCONE esterno e APERTURA DI NUOVO VANO FINESTRA (in corrispondenza del bagno) realizzate sicuramente ai primi anni 2000 (dopo il 1986). Per risolvere ed allineare nuovamente la questione è necessario fare ricorso a pratica SCIA IN SANATORIA ai sensi dell'art. 37 DPR380/01 attuando parallelamente anche una richiesta di AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA IN SANATORIA, nonché DEPOSITO DI PRATICA ANTISISMICA per ottenimento dei dovuti nullaosta (alla Commissione comunale per l'Autorizzazione Sismica). Le Pratiche saranno ovviamente prodotte con ricorso a supporto di tecnico abilitato all'esercizio della professione, il tutto con i seguenti costi ed oneri:

- CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE per ampliamento balcone (829,43 euro/mq x 10,6mq di ampliamento balcone, decurtati al 60% in quanto superfici non strettamente residenziali ed applicando ulteriore aliquota al 6,5% sul costo di costruzione intervento *perché di tipologia residenziale con valore medio che ricade in zona agricola per il piano regolatore*, pertanto si avrà =  $(829,43 \text{ €/MQ} \times 11 \text{ MQ}) \times 0.60 = 5.474,25 \text{ €}$ , con applicazione aliquota al 6,5% =

**355,85 euro**

- SANZIONE PECUNIARIA PER AUTORIZZAZIONI PAESISTICHE ai sensi art. 167 comma 4 del D. Lgs. 42/2004 Det. Ai sensi art. 3 DM 26 sett. 1997 (Riveduta ad oggi secondo le indicazioni ISTAT) pari a **832,00 euro** per abuso balcone e **832,00 euro** per abuso finestra.

- SANZIONE AI SENSI DELL'ART. 37 COMMA 4 DPR 80/2001 pari a = **516,00 euro**

- COSTI ISTRUTTORIA PRATICA / DIRITTI DI SEGRETERIA PER SCIA IN SANATORIA pari a = **250,00 euro**

---

**sub - totale (B<sub>2</sub>) pari a 2.785,85 euro**

Inoltre andrà ingaggiato un Tecnico abilitato all'esercizio della professione, per produrre Pratica SCIA IN SANTATORIA con tutti i suoi allegati, con un costo di 2.500,00 euro (iva esclusa). A valle della pratica edilizia, andrà prodotta anche dovuta *Agibilità* ai sensi dell'art. 24, D.P.R. n. 380/2001; nonché ulteriore aggiornamento catastale (con procedura DOFCA)

---

sub - totale (B<sub>3</sub>) pari a **2.500,00 euro\***

*\*iva esclusa*

Si sommano ancora i COSTI DI CONTRIBUTO ISTRUTTORIA per Pratica di Autorizzazione Paesistica

- Diritti di segreteria pari a = 150,00 euro
- 2 marche da bollo da 16,00 euro pari a = 32,00 euro

---

sub - totale (B<sub>4</sub>) pari a **182,00 euro**

Parallelamente andrà ingaggiato un apposito Tecnico abilitato all'esercizio della professione, per produrre e depositare la Pratica Autorizzazione Paesistica, con tutti i suoi allegati, con un costo quantificabile sui 600,00 euro (iva esclusa);

---

sub - totale (B<sub>5</sub>) pari a **600,00 euro\***

*\*iva esclusa*

COSTI DI CONTRIBUTO PER ISTRUTTORIA per Pratica di Autorizzazione Sismica (*al Genio Civile di Napoli*)

---

sub - totale (B<sub>6</sub>) **100,00euro**

Parallelamente andrà ingaggiato un apposito Tecnico abilitato all'esercizio della professione, per produrre e depositare la Pratica Autorizzazione Sismica al Genio Civile di Napoli (per gli

ulteriori aumenti di superficie balcone e l'apertura di squarcio esterno in muratura portante per vano finestra inquadrabili come ampliamenti con opere strutturalmente connesse alla costruzione esistente) provvedendo alla produzione dei dovuti allegati:

- Relazione Geologica
- Progetto con calcolo e verifica strutturale
- Certificato di Idoneità statica e di collaudo sismico

---

sub - totale (B<sub>7</sub>) di **3.000,00 euro\***

*\*iva esclusa*

C) A fronte di questo insieme di procedure e pratiche da depositare presso gli enti preposti indicati al fine di ottenere i dovuti nullaosta, sarà poi necessario approntare (sempre facendo ricorso a Tecnico Abilitato specializzato) il Certificato di Prestazione Energetica (APE)

Pertanto alla nota di spese da detrarre al valore del bene immobile stimato si dovrà sottrarre anche importo di 400,00 euro + iva pari a **sub - totale (C) 488,00 euro** per redazione di attestato di prestazione energetica "A.P.E." necessario, al momento di acquisto o locazione del bene, così come previsto da norma con Legge **90/2013**;

**Valore di vendita (o PREZZO BASE)** = Valore stimato immobile - spese per integrazione/completamento istanza Condono (A) - spese per Accertamento di conformità (B) - spese per redigere APE (C) =

= **153.332,61 euro - 7.286,30 euro - 13.589,85 euro - 488 euro =**

= **131.968,46 euro**

NB. *la computazione dei prezzi per lo scorporo delle spese dal valore di mercato immobile è stata redatta ovviamente calcolando anche l'IVA laddove, in relazione peritale, è esplicitamente riportata a margine degli importi elencati.*

*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.*

L'immobile oggetto di valutazione ai fini della presente Relazione è interessato da contratto di locazione per il quale risulta verificata adeguatezza del canone.

#### 4. **CONCLUSIONI**

*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 96/2023*

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott.sa Emanuela Musi

del Tribunale di Torre Annunziata (NA)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

#### **RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE**

Espletato e concluso il processo di indagine se ne riepilogano per maggiore comodità e facilità di lettura i risultati salienti nelle righe seguenti in cui si fornisce al fine, la configurazione del lotto nonché il risultato conclusivo della stima così come estrapolato dalla presente relazione peritale e appresso riportato:

“LOTTO UNICO”

Composto da:

Piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo del fabbricato sito in Gragnano (NA), alla via Francesco Petrarca al n. 14 nella realtà *(ma riportato in tutti documenti al numero*

*civico n.16*); all'appartamento si accede attraverso cassa scale chiusa. È sprovvisto di posti auto. L'abitazione in analisi si compone di piccolo disimpegno *ingresso* in continuità con *corridoio*, un primo *vano giorno* con cucina e angolo divano, due *camere da letto*, un *bagno di servizio*, e come superficie accessoria un *balcone* esterno. Per un totale di 79,5 metri quadri di superfici interne con ulteriori 25,3mq accessori esterni (balcone).

Dati catastali appartamento:

Foglio 8, Particella 1128 Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 2, vani 3,5, piano 1, Rendita € 216,91.

Consistenze:

Ingresso / corridoio: 17,8 mq

Vano giorno/Cucina: 20,9 mq

Cam. Letto 1: 16,0 mq

Piccolo Disimpegno 1,6 mq

Cam. Letto 2: 18,0 mq

Bagno: 4,9 mq

Balcone: 25,3 mq

Il bene oggetto di esecuzione è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita in data 18/04/2000 con notaio .....

**PREZZO-BASE: € 131.968,46**

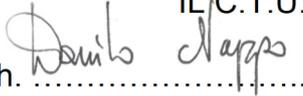
CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque, a giudizio del sottoscritto, il valore del Lotto così come espresso nel riepilogo precedente si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni,

osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Torre annunziata (NA)

con osservanza, li 21/05/2024

IL C.T.U.  
arch. .....

(firmata digitalmente)