

Ingegnere edile **Antonio AVVISATO**
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
PROCEDIMENTO n°RG.7590/2017
Giudice: Dott.ssa Paola Accuosto

Relazione consulenza tecnica

Parte attorea: Cesarano Rosa, Cesarano Anna, Cesarano Viola, Cesarano Salvatore (con eredi D'Auria Rosa, Cesarano Anna (classe 2007) e Cesarano Concetta).

Parte convenuta: Cesarano Bruno, Cesarano Raffaele e Cesarano Emmanuela



Sommario

INCARICO E QUESITI	03
BOZZA DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO	
PREMESSA.....	06
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	07
RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE	
1.0 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA PRESSO I PUBBLICI	
UFFICI.....	10
2.0 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI DI CUI È CAUSA	17
3.0 PREDISPOSIZIONE DI PROGETTO DI DIVISIONE DELLA MASSA EREDITARIA.....	33
4.0 STIMA DEI BENI.....	36
5.0 RILIEVO DI PREGIUDIZI E VINCOLI ALLA COMMERCIALIZZABILITÀ DEI BENI.....	44
6.0 DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DEL GODIMENTO DEGLI IMMOBILI DA PARTE DEI	
CONDIVIDENTI.....	49
7.0 RIFERIMENTO DI OGNI ELEMENTO UTILE ALLA CAUSA.....	49
8.0 CONCLUSIONI	50

ALLEGATI

- A) Visure catastali storiche – visure attuali – estratti di mappa – planimetrie catastali
- B) Pratiche edilizie e copie dei progetti depositati in comune e certificazioni di destinazione urbanistica per i terreni.
- C) Stato di famiglia in copia, dichiarazioni di morte
- D) Copia visura ipocatastale ai sensi dell'art.567 del C.P.C. a firma notaio
- E) Dichiarazioni di successioni Del Sorbo Salvatore, Del Sorbo Concetta e Cesarano Catello, titoli di proprietà
- F) Schemi plano-altimetrico dei luoghi oggetto di stima.
- G) Verbali di accesso alle operazioni peritali n°2
- H) Documentazione fotografica (interni ed esterni fabbricati) e foto a terra e vista aerea per i terreni

Ingegnere edile **Antonio AVVISATO**
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto **Ing. Antonio AVVISATO**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n°20743, e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Torre Annunziata al n° 3030, in seguito all'incarico conferitogli nell'udienza del 11.02.2022, nella quale veniva nominato dal Giudice **Dott.ssa Paola Accuosto**, CTU nella causa civile iscritta al RG n.7590/2017, promossa dai sig. **Cesarano Anna, Cesarano Rosa, Cesarano Viola, ed eredi di Cesarano Salvatore, D'Auria Rosa, Cesarano Anna (classe 2007) e Cesarano Concetta (parte attorea)**, rappresentati e difesi dall'**Avv. Antonio Malafronte e Avv. Rosita Abagnale**, contro **Cesarano Emmanuela, Cesarano Raffaele, Cesarano Bruno (parte convenuta)**, redige la presente relazione tecnica, che viene depositata con elaborati grafici, documentazione fotografica ed allegati.

In data 11.02.2022 lo scrivente dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento di rito e gli venivano sottoposti i seguenti quesiti:

- 1) Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;
- 2) Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434
E-mail: antonio.avvisato@gmail.com Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



- 3) Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;
- 4) Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;
- 5) Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della l.28.2.85 n.47 e succ. modif.:
- 6) Determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei dividendi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo tenendo conto anche delle spese documentate e sostenute medio tempore, calcolando, quindi, l'indennità di occupazione per il periodo dalla morte del decuius fino ad oggi;
- 7) Riferisca ogni altro elemento utile ai fini di giustizia;

Per dare una compiuta risposta, a tale quesito lo si analizzerà per parti:

- Determinazione della presenza o meno dei requisiti che garantiscono la legittimità urbanistica e commerciabilità dei beni oggetti di stima;
- Descrizione dello stato dei luoghi dei beni oggetti di causa, con determinazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ne attribuiscono il valore di stima;

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



- Determinazione del valore di mercato dei beni seguendo modalità di stima sintetica e/o analitica;
- Determinazione del corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne hanno avuto l'uso esclusivo mediante la determinazione dell'indennità di occupazione per il periodo che va dalla morte del decuius sig. Cesarano Catello avvenuta in data 02/09/2012 ad oggi;
- Determinazioni delle quote spettanti dalla divisibilità dei beni con conguagli in denaro.

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



BOZZA DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 05.03.2022, e si sono svolte ancora il 09.07.2022.

Nel primo accesso sia il CTU che le parti costituite si sono recati presso l'immobile oggetto di causa in via casa dei Miri n.47 in Gragnano (Na), procedendo a rilievi fotografici dei luoghi.

Qui il CTU ha rilevato che le parti non avevano con sé tutte le chiavi dello stabile, ma solo degli accessi dalla strada e dei piani inferiori, mancava la possibilità di rilevare il piano superiore.

Sempre sui luoghi si è accertato che lo stabile versava in uno stato di degrado avanzato.

Dopo gli opportuni rilievi sui luoghi, il CTU prendeva l'impegno di fissare una seconda data di accesso, che si riservava di comunicare successivamente tramite pec per eseguire dietro autorizzazione del Giudice un accesso forzato per terminare la fase di rilievo dello stabile e dei terreni.

Inoltre, in data 22/03/2002 si inviava richiesta di accesso agli atti depositati al comune per effettuare ulteriori indagini ed accertare se esistevano difformità urbanistiche, che pregiudicavano la vendita dell'immobile.

In data 16/05/2022 prima del secondo accesso, si acquisiva la documentazione depositata presso gli archivi dell'ente pubblico dall'incaricato nominato e a seguito del pagamento degli

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



oneri di urbanizzazione, quindi successivamente, arrivava al CTU la pec dell'ente comunale, con le certificazioni urbanistiche dei terreni, come da richiesta.

In data 17/06/2022 le parti venivano convocati dall'Illu.simo Giudice per ricevere le sue indicazioni e sciogliere la riserva del CTU, quindi in seduta, ella decideva di autorizzare lo stesso ad accedere allo stabile mediante forzatura dell'ingresso a mezzo fabbro messo a disposizione dalle parti stesse ed eventualmente sostituire le serrature, con consegna delle nuove chiavi ai condividenti.

Il secondo accesso si eseguiva, in data programmata il 09/07/2022 alle 9:00 presso la sede oggetto di causa con lo scopo di continuare le attività di perizia, qui con l'ausilio del fabbro messo a disposizione delle parti il sig. Galasso Michele nato il 4/11/70 a S. Antonio Abate (Na) si provvedeva a forzare le serrature e a cambiarle, per poi eseguire il rilievo e le foto di rito e completare la fase di rilievo.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per ben adempiere il compito affidatomi, il sottoscritto Ing. Antonio Avvisato in qualità di C.T.U. ha proceduto nel seguente modo:

Sono stati effettuati gli accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli acquisendo i seguenti documenti relativi gli immobili oggetto di perizia:

- Visure storiche (Allegato A)

7

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



- Visure attuali (Allegato A)
- Estratti di mappa della zona dove sono ubicati gli immobili (Allegato A)
- Planimetrie catastali (Allegati A)

Sono stati effettuati gli accertamenti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Gragnano con richiesta per l'accesso agli atti amministrativi relativi gli immobili (allegato B0) acquisendo i seguenti documenti:

- certificato di destinazione urbanistica per i terreni (allegato B1)
- copia delle pratiche edilizie e dei relativi progetti depositati (allegati B2-B3)
- Accertamento di ampliamento (allegati B4-B5)
- copia domanda di condono (allegati B6-B7)

Non sono stati effettuati, gli accertamenti presso l'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Gragnano per:

- Certificato di morte Cesarano Catello (allegato C1 in copia)
- Certificato di morte Del Sorbo Concetta (allegato C2 in copia)
- Lo stato di famiglia integrale (allegato C3 in copia)

in quanto tali documenti sono già presenti agli atti e non necessitano di verifica, come quella già effettuata dal notaio Rosa Lezza Oliviero in data 02/04/14 con la relazione ipocatastale sui beni di Cesarano Catello (allegato D in copia)

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



Non c'è stata la necessità di accertare presso l'Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia (Na) la verifica di eventuali contratti d'affitto stipulati con terzi, in quanto lo stabile era in totale stato di abbandono dalla morte del decuius e la parte costituita ha confermato in sede di rilievo, che l'immobile non era stato abitato da altri, rimanendo chiuso e con luce ed acqua staccate.

Il giorno 05/03/2022 e successivamente in data 09/07/2022, dopo aver contattato le parti mediante i propri legali con PEC, il sottoscritto si è recato presso gli immobili in oggetto ubicati nel comune di Gragnano, per procedere al sopralluogo verificando:

- per il fabbricato le misure delle unità immobiliari, l'altezza utile, i confini, le finiture, le dotazioni di impianti tecnologici ecc. e per i terreni, la giacitura, i confini, lo stato di uso, ecc. e redigendo le relative planimetrie (Allegati F)
- per gli immobili ricadenti nella massa ereditaria sono state scattate foto (Allegato H) e redatto il primo verbale di sopralluogo (Allegato G1) e un secondo verbale di accesso (Allegato G2)

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

1) Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.

È stata richiesta di verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando al giudice i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

Il fascicolo consegnatomi è comprensivo della RELAZIONE NOTARILE IPOCATASTALE VENTENNALE del decuius Cesarano Catello redatta successivamente alla sua morte, ai sensi dell'art.567 comma 2 del Codice di Procedura Civile dal notaio Rosa Lezza Oliviero di Napoli.

Il perito ha ricercato il reperimento dei titoli di provenienza relativi sia alle porzioni di fabbricato di civile abitazione in Gragnano (Na), via casa dei Miri 47, sia per i terreni agricoli ubicati in Gragnano (Na) facente parte della massa ereditaria, stabilendo le quote sui vari immobili degli eredi (7 figli).

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



A) Per le porzioni di fabbricato in via Casa dei Miri 47 - Pt-1 - classe A3 - 8 vani - Foglio 10 particella 1518 sub.5 (ex sub.ni 1,2,3 e 4) Rendita 604,25€; - (**eredità Del Sorbo Concetta per 1/7**)

- Titolo di proprietà pervenuto, alla sig. Concetta Del Sorbo e ceduto in eredità:

- per metà dalla sig.ra Rosa D'Auria madre di Del Sorbo Concetta, nata a Casola di Napoli il 28/08/1910 e morta a Gragnano il 07/05/1981;

- per l'altra metà dal marito Salvatore del Sorbo (nonché usufruttuario), padre di Del Sorbo Concetta, che lo acquisiva in data 03/06/1977 con atto redatto presso il notaio dott. Augusto dello Iajo con n°614 del repertorio in Gragnano (Na) e lo cedeva in successione alla figlia Del Sorbo Concetta, nominata erede universale a sua morte, avvenuta in data 01/07/1988, con testamento pubblico del notaio Tommaso Olivieri di Napoli in data 18/3/1982, passato al repertorio degli atti tra vivi con verbale redatto dallo stesso notaio in data 12/4/1994 registrato il 15/04/1994 con il n°1560 (allegato E4);

A quest'ultima è pervenuta al marito Cesarano Catello e alla sua dipartita, la quota è da ripartirsi alla sua prole, costituita dai sette figli, in seguito in elenco;

B) Per l'appezzamento di terreno ubicato in località Gragnano - Foglio 10 particelle n.1517 (ex1516) di are 00,20,47 - Frutteto – Classe I – Reddito agrario 20,09 - Reddito domenicale 62,90 - (**eredità Del Sorbo Concetta per 1/7**)

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



Anche esso facente parte della massa ereditaria pervenuta alla sig.ra Del Sorbo Concetta dal padre (allegato E4);

- C) Per l'appezzamento di terreno ubicato in località Gragnano - Foglio 10 particelle n.1519 (ex1516) di are 00,00,23 - Frutteto – Classe I – Reddito agrario 0,23 - Reddito domenicale 0,71; - (**eredità Del Sorbo Concetta per 1/7**)

Facente parte della massa ereditaria pervenuta alla sig.ra Del Sorbo Concetta dal padre in successione testamentaria. (allegato E4);

- D) Per l'appezzamento di terreno ubicato in località Gragnano - Foglio 8 particelle n.994 (ex447) di are 00,02,76 - Frutteto – Classe II – Reddito agrario 1,71 - Reddito domenicale 6,41; - (**eredità Cesarano Catello per 143/1000**)

- atto di compravendita del 06/04/1981 a rogito notaio Bellone Maria Caterina repertorio n°9691 registrato a Castellammare di Stabia, trascritto il 23/4/1981 con il n°9884/8529 (allegato E5);

- E) Per l'appezzamento di terreno ubicato in località Gragnano - Foglio 8 particelle n.996 (ex 447) di are 00,03,00 - Frutteto – Classe II – Reddito agrario 1,86 - Reddito domenicale 6,97; - (**eredità Cesarano Catello per 143/1000**)

- atto di compravendita del 06/04/1981 a rogito notaio Bellone Maria Caterina repertorio n°9691 registrato a Castellammare di Stabia, trascritto il 23/4/1981 con il n°9884/8529 (allegato E5);

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



F) Per l'appezzamento di terreno ubicato in località Gragnano - Foglio 8 particelle n.993 (ex 447) di are 00,00,62 - Frutteto – Classe II – Reddito agrario 0,38 - Reddito domenicale 1,44; - (**eredità Cesarano Catello per 1/28 e non 1/21 come indicato in certificato catastale**)

- atto di compravendita del 15/11/2018 a rogito notaio Matera Fortunata repertorio n°2132 registrato a Napoli (non necessario da reperire);

Nel fascicolo per la decuius Del Sorbo Concetta erano già presenti gli atti di successione di ella, del proprio padre e del marito, quindi si allegano:

- denuncia di successione integrativa in morte di **Del Sorbo Salvatore** nato il 05/03/1905 a lettere e deceduto in Gragnano il 01/07/1988 fatta all'Agenzia delle Entrate distrettuale provinciale Napoli – Distretto di Castellammare di Stabia in data 23/01/2012 prot.12634 al n°136 volume n°9990, necessaria per stabilire la provenienza della massa ereditaria (allegato E1);
- denuncia di successione in morte di **Del Sorbo Concetta** (erede di Del Sorbo Salvatore) nata a S. Antonio Abate il 05/01/1933 e deceduta in Gragnano il 30/01/2011 presentata all'Agenzia dell'Entrate distrettuale provinciale Napoli – Distretto di Castellammare di Stabia in data 23/01/2012 prot.12645 al n°138 volume n°9990 (allegato E2);

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



- denuncia di successione in morte di **Cesarano Catello** nato a Casola di Napoli il 03/10/1927 e deceduto in Gragnano il 02/09/2012, presentata all'Agenzia dell'Entrate distrettuale provinciale Napoli – Distretto di Castellammare di Stabia in data 08/10/2013 al n°1812 volume n°9990 (allegato E3);

A seguito degli accertamenti si può dichiarare che la documentazione è completa ai sensi dell'art.567 del C.P.C.

Da segnalare che non risultano trascritte le accettazioni dell'eredità sia di Del Sorbo Concetta sia di Cesarano Catello da parte dei suoi eredi, attuali proprietari, adempimenti necessari ai fini della continuità delle trascrizioni prescritta dall'art.2650 c.p.c.

Il perito ha acquisito le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (Vari Allegati A).

Le planimetrie e le certificazioni urbanistiche depositate in comune e le pratiche di Sanatorie ai sensi della legge 724/94 ad opera del Geom. Espedito Nastro in deposito in data 10/09/2011 (Vari Allegati B), su menzionate.

Oltre ad acquisire la dovuta documentazione depositata in comune, è stato verificato la predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sui beni, che come dichiarato anche nella relazione ipocatastale redatta dal notaio Rosa Lezza Oliviero di Napoli, non sussistono, (Vedi relazione Allegato D) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni ecc.), indicando l'esistenza sui beni di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Vincoli riguardanti i beni

Essendo entrambi i coniugi deceduti non si necessita reperire l'atto di convenzione matrimoniale, ritenendo valida la dichiarazione di un figlio (Cesarano Bruno) in successione della madre, come in regime di comunione di beni.

Per quanto riguarda le servitù si è potuto accertare che sui terreni ubicati in località Gragnano non esistono servitù di passaggio e né servitù di metanodotto.

Elenco delle parti in causa, per determinare le quote spettanti dalla massa ereditaria.

Genitori defunti

Cognome e Nome	Luogo e data di nascita	Codice fiscale	Data di morte
Del Sorbo Concetta	S. Antonio Abate 05/01/1933	DLSCCT33A45I300W	30/01/2011
Cesarano Catello	Casola di Napoli 03/10/1927	CSRCLL27R03B980C	02/09/2012

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434
E-mail: antonio.avvisato@gmail.com Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



Eredi superstiti

Cognome e Nome	Luogo e data di nascita	Codice fiscale	Residenza	
Cesarano Anna	Gragnano 13/10/1954	CSRNNA54R53E131E	GRAGNANO	VIA S. CROCE 78
Cesarano Viola	Gragnano 14/09/1963	CSRVLI63P54E131C	LETTERE	VIA PAGLIANO 25
Cesarano Salvatore	Gragnano 02/02/1967	CSRSVT67B02E131I	SANTA MARIA CARITA'	VIA BARDASCANI 176
Cesarano Rosa	Gragnano 26/01/1962	CSRRSO62A66E131Q	GRAGNANO	VIA SANTA CROCE 32
Cesarano Emmanuela	Gragnano 23/08/1956	CSRMNL56M63E131B	GRAGNANO	VIA CASA DEI MIRI 28
Cesarano Raffaele	Boscoreale 24/05/1958	CSRRFL58E24B076H	FAENZA	VIA NUOVA 29
Cesarano Bruno	Gragnano 21/06/1970	CSBRN70H21E131S	FAENZA	CORSO A. SAFFI 59

Parte attoria
 Parte convenuta

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
 - C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434
 E-mail: antonio.avvisato@gmail.com Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



2) Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica – (Allegato F & H)

A) Immobile Foglio di mappa n°10, particella n°1518 subalterno 5. Appartamento.

Il fabbricato oggetto di causa si trova nel comune di Gragnano, alla località periferica denominata “Casa dei Miri” di forma rettangolare con corte interna, confina a nord con la corte di altra proprietà, ad occidente con via Casa dei Miri, a levante con il terreno della stessa ditta e a sud con un’altra proprietà e la propria corte.

L’edificio principale ha forma rettangolare ed ha un’altezza di circa mt.7,33 fuori terra

Il tutto si presenta rifinito in ogni sua parte di cui il corpo principale è costituito da struttura portante in muratura di tufo grigio di Gragnano.

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu





Ortografia dell'area (Google-map)

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu





Trattasi di un appartamento di civile abitazione indipendente su più livelli. Al corpo di fabbrica nel quale sono presenti le unità immobiliari oggetto di perizia ci si accede per mezzo di un prospiciente accesso carraio, munito di un cancello di metallo scorrevole, arretrato rispetto la cortina stradale. Superato l'accesso si entra in una corte antistante il fabbricato residenziale, costituito da un piano terra, un vano scala esterno che conduce a un primo piano, nonché ai retrostanti accessori rurali ed al fondo rustico della stessa ditta. Costituisce parte esclusiva ed integrante della proprietà, anche la striscia di terreno marginale, compresa tra il cancello d'ingresso e la sede stradale di via Casa dei Miri (part.1519).

L'epoca di realizzazione in funzione delle tecniche costruttive, può essere attribuita ai primi anni '60. Le unità immobiliari, sono passate in proprietà della sig.ra Del Sorbo Concetta ed ai suoi sette figli (vedi elenco) per lascito del padre sig. Del Sorbo Salvatore e alla sua morte la sua quota è giunta al

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



marito il signor Cesarano Catello per la quota di 1/3 e ai sette figli per il restante 2/3, quindi, per la morte di quest'ultimo le sue sostanze sono passate ai sette figli in parti uguali per la quota di 1/7 e sono identificate al Catasto fabbricati del Comune di Gragnano al:

**- foglio di mappa n°10, particella n°1518 subalterno 5 via Casa dei Miri 47 piano T - Vani 9
classe A3 Rendita Catastale 604,25€**



Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

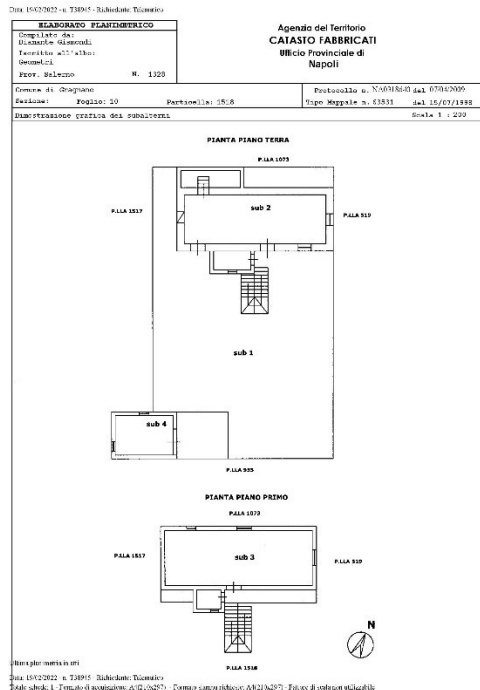
Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



L'unità immobiliare è provvista di corte accatastata come bene comune non censibile
rappresentato dal subalterno 1 della particella n°1518 (resede comune ai sub.ni 2-3-4-5)



L'area su cui sorge l'immobile e le pertinenze ha una superficie complessiva di 299,18 mq circa.

Il fabbricato è costituito da un'unica proprietà, dislocata su due livelli, coperti da solaio piano non praticabile. L'area adibita a corte e il retro calpestabile della stessa risulta essere circa 122,512 mq.

Il collegamento dei due livelli avviene grazie ad una rampa di scala esterna.

L'intero fabbricato presenta intonaco alle pareti interne ed esterne ed ai soffitti.

Al piano terra sono presenti un ingresso in una camera, un angolo cottura, una seconda camera, una cantinetta sottoposta di ripostiglio e un locale igienico esterno.

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434
E-mail: antonio.avvisato@gmail.com Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



Fanno parte del compendio immobiliare un'area comune a corte, con la rampa per l'accesso al piano superiore e nella corte è presente una struttura deposito con una tettoia che funge da locale deposito.

L'alloggio al piano primo, il cui accesso avviene da scala esterna su ballatoio, è costituito da tre camere, un corridoio ed un piccolo servizio igienico esterno.

Nel vigente P.R.G. l'immobile è inserito in zona omogenea B3 (edificabile) nell'approvato Piano Strutturale in area denominata "Tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti" nel Regolamento Urbanistico Comunale adottato, l'immobile è inserito in zona denominata "tessuti consolidati".

Descrizione analitica del bene (allegato F & H)

Il fabbricato ha una corte e il retro calpestabile di 122,512 mq circa su cui insiste una scala a rampa di 8,5 mq circa; l'abitazione insiste su due piani.

La composizione interna dell'alloggio al piano terra risulta formata da :

- *Ingresso-angolo cottura*, dove è posizionato la porta di accesso all'alloggio con una finestra che da sulla strada principale (dimensioni di ml.7.06 x ml 4.03 – area 28,67 mq);

-una camera (dimensioni di ml.4,02 x ml 4.03 – area 16,20 mq)

- *una cantinetta, a cui si accede tramite una rampa di scalini* (dimensioni di ml 1.41 x ml. 5.20 -area 7.33);

- *locale servizio igienico esterno*, dove è posizionata una finestra che si affaccia sulla corte comune sul fronte sud (dimensioni di ml 1.60 x ml 3.10 – area 4.96 mq);

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



Nella corte è presente una tettoia di ml 4,25 x ml 3,80 è di altezza pari a ml.3,00 e un locale adibito a ripostiglio (dimensioni ml 3,20 x ml 4,75 – area 15,17 mq);

La composizione interna dell'alloggio al piano primo, al quale si accede tramite ballatoio, che smonta da una scala a rampa di dimensioni ml 2,20 x ml 4,00, posta nella corte, risulta formata da:

- ingresso, a cui si accede da ballatoio, (dimensioni di ml. 1,60 x ml 3,60 – area 5,60 mq);
- una prima camera illuminata da una finestra, che si affaccia sul fronte est della strada via Casa Miri (dimensioni di ml. 3,60 x ml 4,60 – area 16,56 mq);
- una seconda camera con una parete in alluminio anodizzato e finestra su part.2269 (dimensioni massima di ml.3,60 x diml 3,30 – area 10,92 mq);
- una terza camera con finestre su part.2269 e porta-finestra su balcone con affaccio su corte (dimensioni di ml.4,40 x ml 4,60 – area 20,60 mq);
- bagno esterno con finestrella posta sulla corte (dimensioni di ml. 1,60 x ml. 2,00 - area 3.47 mq);

L'altezza utile ai vari piani è la seguente:

- piano terreno ml. 3.15
- piano primo ml. 3.33

Annesso al fabbricato in piano terra vi sono come indicato un piccolo deposito di dimensioni pari a 15,1 mq circa con annessa tettoia antistante di dimensioni pari a 16mq, con altezza media pari a circa 3,40m nonché poco discosto da quest'ultimo, un'altra tettoia in lamiera zincate, dove al di sotto della quale, sono stati ricavati alcuni spazi in muratura, spazi inagili, non quantificabili e dalle caratteristiche costruttive provvisorie.

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



Caratteristiche dell'unità immobiliare (allegato F & H)

- *Struttura portante*: costituita da muratura di tufo grigio di Gragnano; la scala ed aggetti sono in c.a.; i solai sono in latero-cemento, con altezza di 0,30 m. Le tamponature esterne sono in muratura spessore variabile dai 55 ai 70 cm. con solai in latero-cemento.
- *Copertura*: piana con copertura in manto bituminoso con cornice di coppo-tegola portoghese e con opere di lattoneria (canali di gronda, pluviali ecc.) in lamiera preverniciata.
- *Finitura pareti esterne*: muratura intonacata e tinteggiata a bianco, ad esclusione del fronte nord che risulta solo intonacato a grezzo.
- *Muratura ripostiglio*: muratura di laterizio di spessore di cm.30.
- *Finitura pareti interne*: intonaco e tinteggiatura con pittura a tempera.
- *Aperture esterne*: infissi in alluminio con mono-vetro, avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso in alluminio; al piano terreno le finestre sulla strada sono protette da inferriate verniciate.
- *Porte interne*: in legno (alcune con parti vetrate).
- *Pavimenti e rivestimenti*: sono in scaglie di marmo del tipo segato nella zona giorno e nelle camere, e di ceramica nei bagni e cucina (pavimenti e rivestimenti). Il ballatoio è pavimentato con gres porcellanato
- *Scala esterna*: in C.A. con ringhiere in ferro e gradini rivestito di marmo carrara.
- *Recinzioni esterne*: cancello di ingresso scorrevole in ferro zincato e parte con paletti di ferro verniciato di rosso e sopra ai muretti in c.a, recinzione modulare in ferro preverniciato bianco.

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



Il grado di manutenzione dell'alloggio è degradato, risultante non abitante dalla morte del decuius Cesarano Catello.

Caratteristiche degli impianti tecnologici (allegato F & H)

L'impianto termico è inesistente.

Ci sono segni di presenza di allacci a un condizionatore-climatizzatore asportato in epoca remota.

L'impianto idrico è funzionante anche se non è stato possibile verificare i materiali di costruzione;

l'acqua calda sanitaria non è garantita da una caldaia.

Lo smaltimento delle acque di scarico e dei liquami avviene previa decantazione;

L'impianto elettrico non è a norma, secondo il DM 37/2008 conversione della legge 46/90.

Non esistendo l'agibilità dei locali è impossibile avere maggiori riferimenti.

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente Ponderazione	Superficie commerciabile (Mq)
PIANO TERRA				
Vani e accessori diretti sub2 (Ingresso-angolo cottura)	28,67	34,40	1,00	34,40
Vani e accessori diretti sub2 (camera)	17,55	21,06	1,00	21,06
Vani e accessori diretti (bagno esterno)	4,96	5,95	1,00	5,95
Vani e accessori diretti (cantina)	7,33	8,80	0,60	5,28
SOMMANO	58,51			66,69

Ingegnere edile **Antonio AVVISATO**
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente Ponderazione	Superficie commerciabile (Mq)
PIANO PRIMO				
Vani e accessori diretti sub3 (ingresso-camera)	12,33	14,80	1,00	14,80
Vani e accessori diretti sub3 (camera 2)	17,22	20,66	1,00	20,66
Vani e accessori diretti sub3 (camera 3)	18,70	22,44	1,00	22,44
Vani e accessori diretti sub3 (serv. Igienico esterno)	3,00	3,60	1,00	3,60
SOMMANO	51,25			61,50

Ingegnere edile **Antonio AVVISATO**
 Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
 CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
 Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
 - C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente Ponderazione	Superficie commerciabile (Mq)
ACCESSORI DI SERVIZIO				
Vani e accessori diretti sub4 (deposito)	15,17	18,20	0,60	10,92
Tettoia	16,15	19,38	0,20	3,88
Scala esterna	8,80	10,56	0,60	6,34
SOMMANO	40,12			21,13
PERTINENZE				
Resede esclusivo e parti comuni sub1		299,18	0,10	29,92

CALCOLO TOTALI			
TOTALE MQ COPERTI ABITAZIONE	109,76 mq		128,19 mq
TOTALE MQ ACCESSORI + SCOPERTA			50,76 mq
TOTALE MQ 178,95			

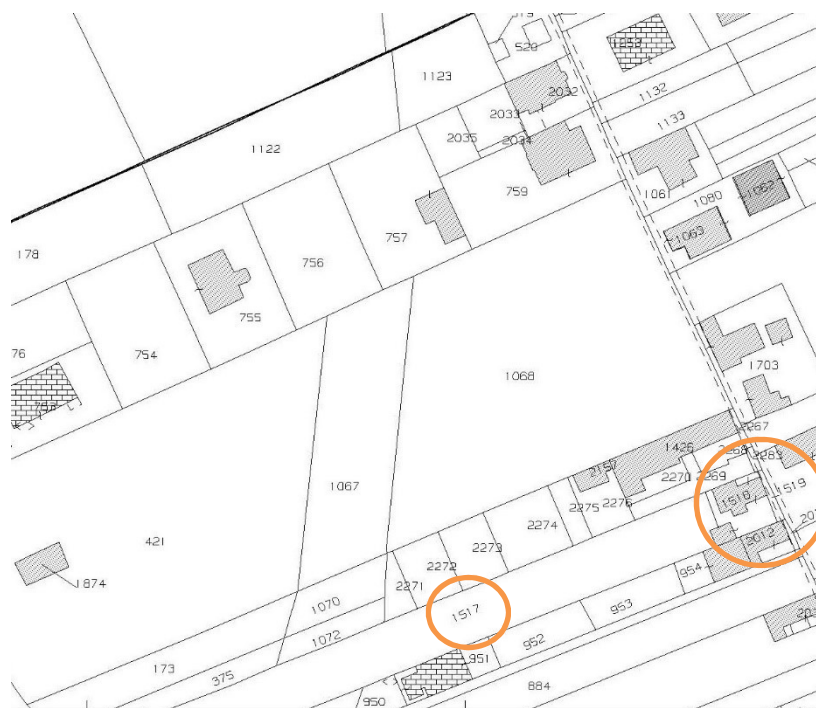
Ingegnere edile **Antonio AVVISATO**
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434
E-mail: antonio.avvisato@gmail.com Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



B) e C) Appezamenti di terreno ubicato in località Gragnano

Foglio 10 particella n°1517 – Foglio 10 particella n°1519



Trattasi di terreni agricoli ubicati nel territorio del comune di Gragnano dichiarati come frutteto, ma attualmente incolti.

Nel Catasto Terreni del Comune di Gragnano i terreni intestati al sig. CESARANO CATELLO per la quota di un 1/2 e al coniuge DEL SORBO CONCETTA per la quota di un 1/2, sono così identificati: foglio di mappa n°10, particelle:

- n°1517 (ex1516) frutteto I^ ha 00.20.47 R.D. €. 62,90 R.A. €. 20,09

- n°1519 (ex1516) frutteto I^ ha 00.00.23 R.D. €. 0,71 R.A. €. 0,23

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



I terreni sono recintati ed accorpati tra loro con accesso da via Casa dei Miri di Gragnano.

La forma risulta essere trapezoidale e la giacitura è di tipo pianeggiante con pendenze accessibili; da sottolineare la posizione estremamente favorevole rispetto alla via Casa dei Miri e irregolare sul lato confinante con via Motta Casa dei Miri.

L'area di mappale 1519 come già indicato rappresenta l'arretramento esistente tra il cancello d'ingresso e la sede stradale, quindi ai fini della valutazione la si considera area pertinenziale.

L'area di mappale 1517 risulta essere di are 20,47 circa.

I terreni confinano nell'insieme con: l'area di sedime del fabbricato ad est, con via Motta Casa dei Miri a ovest, con i terreni (part 375, 1072, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2269) a nord e con i terreni (part 950, 951, 952, 953, 954) a sud.

Il terreno è stato lasciato all'incuria per diversi anni è nella parte confinante con via Motta Casa dei Miri è ricoperto di materiale di rifiuto (auto abbandonate, rifiuti plastici ecc) per diversi mq.

I terreni non sono gravati da servitù e vincoli.

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



Poi abbiamo altri terreni:

Planimetria satellitare e catastale - Foglio 8 part. 993, 994, 996



Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu





Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



D) Appezamento di terreno ubicato in località Gragnano

Foglio 8 particella n°993

Trattasi di un terreno agricolo ubicato nel territorio del comune di Gragnano utilizzato in gran parte come transito per raggiungere altre proprietà confinanti di are 00,00,62.

Nel Catasto Terreni del Comune di Gragnano i terreni intestati al sig. CESARANO CATELLO per la quota di un 1/28 ed è così identificato:

foglio di mappa n°8, particella n.993 (ex 447) di are 00,00,62 - Frutteto – Classe II – Reddito agrario 0,38 - Reddito domenicale 1,44

- Il terreno è servito dalla strada comunale di Gragnano.

Esso risulta incolto ed usato per passaggio pedonale.

La giacitura è di tipo pianeggiante con pendenze accessibili; Al terreno si accede dalla strada comunale, esso confina con quest'ultima, con il terreno (part.992), con il terreno (part.995) e con il terreno (part.477 e 991).

I terreni non sono gravati da servitù e vincoli.

E) Appezamento di terreno ubicato in località Gragnano

Foglio 8 particella n°994

Trattasi di terreno agricolo ubicato nel territorio del comune di Gragnano utilizzato in gran parte come frutteto ed aventi una superficie totale di are 00,02,76

Nel Catasto Terreni del Comune di Gragnano il terreno risulta intestato al sig. CESARANO CATELLO per la quota di un 1/7 ed è così identificato:

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



- foglio di mappa n°8, particella n.994 (ex447) di are 00,02,76 - Frutteto – Classe II – Reddito agrario 1,71 - Reddito domenicale 6,41

Il terreno è servito dalla strada comunale di Gragnano.

Esso risulta incolto e in stato di abbandono

La giacitura è di tipo pianeggiante con pendenze accessibili; da sottolineare la posizione estremamente favorevole rispetto alla strada.

Al terreno si accede dalla strada comunale con cui confina, inoltre, confina con il terreno (part.993) stessa ditta, con il terreno (part.991) e con il terreno (part.997).

I terreni non sono gravati da servitù e vincoli.

F) Appezamento di terreno ubicato in località Gragnano

Foglio 8 particella n°996

Trattasi di terreno agricolo ubicato nel territorio del comune di Gragnano utilizzato in gran parte come frutteto ed aventi una superficie totale di are 00,03,00

Nel Catasto Terreni del Comune di Gragnano i terreni intestati al sig. CESARANO CATELLO per la quota di un 1/7 ed è così identificato:

- foglio di mappa n°10, particelle n°996 (ex 447) di are 00,03,00 - Frutteto – Classe II – Reddito agrario 1,86 - Reddito domenicale 6,97;

Il terreno è servito dalla strada comunale di Gragnano.

Esso risulta inaccessibile e pieno di arbusti ed erbacce alte, in completo stato di abbandono.

La giacitura è di tipo pianeggiante.

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



Al terreno si accede dalla strada comunale, confina con il terreno (part.994) di proprietà della stessa ditta, con il terreno (part.995), il terreno (part.997) e con la striscia di terreno (part.61).

I terreni non sono gravati da servitù e vincoli.

3) Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;

Si procede a una valutazione degli immobili per valutarne la divisione secondo le quote determinate dalla successione.

Alcuni immobili per la loro caratteristica sono indivisibili, come nel caso del fabbricato.

Stessa sorte per quanto riguarda i terreni, in quanto, essendo gli eredi di elevato numero, bisognerebbe fare delle eccessive frammentazioni in lotti, che determinerebbero una perdita di valore del compendio, senza contare, che bisognerà tener conto che alcuni lotti sono interclusi, quindi bisognerebbe creare delle servitù di passaggio.

Quindi se non viene acquistato in ambito familiare, si consiglia la vendita all'incanto, secondo la quotazione di mercato determinata con la stima.

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



4) Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

Essendo lo scopo della stima, quello di stabilire il più probabile valore di mercato del bene, si procede alla valutazione adottando il procedimento sintetico comparativo, basato su dati di recenti compravendite di beni simili e sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, considerando tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono influire sul giudizio.

Il sottoscritto ha provveduto a consultare le tabelle OMI, contenute nella sezione Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell’Agenzia del Territorio. La zona presso cui sono localizzati i beni oggetto di stima è denominata “D1-periferia”, il tutto relativo al secondo semestre dell’anno 2012, tenuto conto che i beni, quanto al loro stadio, vanno riportati al momento della successione, giacché nei conti previsti all’art.723 sono comprese anche le spese che un singolo coerede abbia fatto a vantaggio della cosa comune, o viceversa, i deterioramenti che vi abbia apportato.

I valori stimati seguendo i criteri di giudizio di stima sopra descritto, si possono così riassumere.

<p>Ingegnere edile Antonio AVVISATO Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743 CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030</p> <p>Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA) Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA) - C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434 E-mail: antonio.avvisato@gmail.com Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu</p>
--



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: GRAGNANO

Fascia/zona: Periferica/(ULTIMO TRATTO) SS PER AGEROLA, CASTELLO, AURANO (EX CIRC/NE PER PIMONTE - LOC. S.ERASMO)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1950	L	2,9	4,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1350	L	2	3	N
Box	NORMALE	700	1050	L	2,3	3,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1350	2100	L	3	4,7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

LOTTO 1) QUOTA DI 1/7 SU APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE UBICATO IN LOCALITA' GRAGNANO, VIA CASA MIRI 47

Valore di mercato medio unitario rilevato per immobili va da un valore minimo di (€/mq.) 1.300,00 a un valore massimo di (€/mq.) 1950,00 riferito a beni civili di normale stato di conservazione eccellente, si ritiene di attribuire all'immobile da stimare un **valore medio pari a (€/mq.) 1550,00**

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



considerando tale parametro un valore medio, per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato, più vicino alla realtà.

Superficie complessiva commerciale dell'immobile mq. 178,95

Mq. 178,95 x €. 1550.00 = €. 275.000,00 circa

Si ritiene inoltre di attribuire ai beni un abbattimento forfetario del 15%, dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, ossia alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti;

LOTTO 1 € 275.000 – 15% = € 275.000,00 – 41.250,00 = 233.750,00

Costi da sostenere per l' "Aggiornamento catastale" e integrazione alla pratica di condono = €.
4.000,00

Per cui il valore finale dell'immobile viene così definito:

LOTTO - €. 233.750,00- €. 4.000,00 = €. 229.750,00 arrotondato = €. 230.000

Quota di 1/7 €. 230.000 x 1/7 = €.32.857,00

VALORE DI STIMA LOTTO 1 230.000 € (duecentotrentamila euro)

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLI.

Per il calcolo del valore di mercato dei terreni, solo come punto di partenza e come raffronto, si utilizzerà il VAM, il valore agricolo medio, che rappresenta il valore dei terreni agricoli di un determinato tipo, ad ettaro. Tali valori venivano utilizzati dall'amministrazione pubblica, come indennizzo per i terreni da espropriare, quindi, acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali e pubblicati sui bollettini regionali.

Ufficio del territorio di NAPOLI



Data: 28/03/2011
Ora: 12.18.36

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2010

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del -

n.66 del 04/10/2010

		REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE LITORANEE DELLA PENISOLA SORRENTINA Comuni di: AGEROLA, CASOLA DI NAPOLI, CASTELLAMMARE DI STABIA, GRAGNANO, LETTERE, MASSA LUBRENSE, META, PIANO DI SORRENTO, PIMONTE, SANT'AGNELLO, SANT'ANTONIO ABATE, SORRENTO, VICO EQUENSE, S. MARIA LA CARITA'				REGIONE AGRARIA N°: 4 ISOLE DI CAPRI - ISCHIA E PROCIDA Comuni di: ANACAPRI, BARANO D'ISCHIA, CAPRI, CASAMICCIOLA TERME, FORIO, ISCHIA, LACCO AMENO, PROCIDA, SERRARA FONTANA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
AGRUMETO	111000,00	SI	SI		103300,00				
BOSCO CEDUO	7300,00				6600,00				
BOSCO D'ALTO FUSTO					10900,00				
CASTAGNETO	13500,00								
FRUTTETO	67200,00				41900,00				
INCOLTO PRODUTTIVO	5700,00				5200,00				
INCOLTO STERILE	2700,00				2900,00				
NOCCIOLETO	32500,00								
ORTO IRRIGUO	106400,00				71000,00				
ORTO IRRIGUO A COLTURA FLOREALE	147500,00								
PASCOLO	7100,00								
PASCOLO ARBORATO					6000,00				
ROSETO	142900,00								
SALCETO					11300,00				

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2011

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. - del -

n.23 del 11/04/2011

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE LITORANEE DELLA PENISOLA SORRENTINA Comuni di: AGEROLA, CASOLA DI NAPOLI, CASTELLAMMARE DI STABIA, GRAGNANO, LETTERE, MASSA LUBRENSE, META, PIANO DI SORRENTO, PIMONTE, SANT'AGNELLO, SANT'ANTONIO ABATE, SORRENTO, VICO EQUENSE, S. MARIA LA CARITA'				REGIONE AGRARIA N°: 4 ISOLE DI CAPRI - ISCHIA E PROCIDA Comuni di: ANACAPRI, BARANO D'ISCHIA, CAPRI, CASAMICCIOLA TERME, FORIO, ISCHIA, LACCO AMENO, PROCIDA, SERRARA FONTANA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	112500,00	SI	SI		105000,00			
BOSCO CEDUO	7700,00				7100,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO					11600,00			
CASTAGNETO	14000,00							
FRUTTETO	68000,00				43000,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	5900,00				5500,00			
INCOLTO STERILE	2800,00				3000,00			
NOCCIOLETO	33800,00							
ORTO IRRIGUO	110000,00				72500,00			
ORTO IRRIGUO A COLTURA FLOREALE	150000,00							
PASCOLO	7200,00							
PASCOLO ARBORATO					6300,00			
ROSETO	145000,00							
SALCETO					11800,00			

Il valore agricolo medio su Gragnano relativo agli anni 2010, 2011 risulta essere rispettivamente, per la tipologia di colture praticate in zona (frutteto) di 67200,00 euro e 68000,00 euro.

Quindi per il 2012, per terreni di alto livello, possiamo considerarlo pari a max 69000,00 ad ettaro, pari a 6,90 a mq.

Questo valore lo si potrebbe utilizzare, come raffronto, in quanto il tipo di valore veniva utilizzato per le espropriazioni per pubblica utilità, che determinerebbe valori di mercato troppo bassi nella determinazione. Si renderà più opportuno proseguire nella valutazione applicando il procedimento

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



sintetico di stima, analizzando i valori di mercato di beni simili a quelli in esame, che sono stati oggetto di compravendita nella zona negli anni 2012, adottando il parametro del valore di mercato a mq. Quindi conoscendo l'estensione dei terreni e tenendo conto dei parametri intrinseci ed estrinseci come la posizione, le caratteristiche del terreno, l'accessibilità, la vicinanza all'aggregato urbano possiamo determinarne il valore di mercato dei terreni.

Il valore di mercato medio unitario per terreni simili (frutteto) oggetto di compravendite recenti, considerata la classificazione arborea, l'ottima accessibilità del bene, la sua posizione particolarmente favorevole, la sua vicinanza con l'aggregato urbano, la richiesta sul mercato di terreni aventi queste caratteristiche, si stabilisce in €. 50,00 a mq.

LOTTO 2) QUOTA DI 1/7 SU APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO PART.LLA 1517 e 1519
UBICATO IN LOCALITA' GRAGNANO – ACCESSO VIA CASA MIRI N°47.

Mq. 2072 x €. 50,00/mq. = €.103.600

Non si prevede riduzione del valore per le servitù, in quanto non sussistono.

Abbattimento forfetario del 15%, dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, ossia alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti;

€. 103.600 – 15% = €. 88.060

Valore intero appezzamento arrotondato è = €. 88.000

Quota di 1/7 €. 88.000 x 1/7 = €. 12.580

VALORE DI STIMA LOTTO 2 – 88.000 € (ottantottomila euro)

41

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



LOTTO 3) QUOTA DI 1/7 SU APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO PART.LLA 996
UBICATO IN LOCALITA' GRAGNANO – ACCESSO VIA MOTTA CASA DEI MIRI – TERRENO
ATTUALMENTE INNACCESIBILE (NON RILEVABILE)

Anche per tale terreno, essendo limitrofi, si può assumere un valore di €. 50,00/mq.

Mq. 300 x €. 50,00/mq. = €.15.000

Non si prevede riduzione del valore per le servitù, in quanto non sussistono.

Abbattimento forfetario del 15%, dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, ossia alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti;

€. 15.000 – 15% = €. 12.750

Valore intero appezzamento arrotondato è uguale €. 13.000

A tale valore va considerato 1000,00 euro di costi per ripulirlo e ripristinare il terreno per una coltura.

Quindi il valore da considerare sarà pari a €. 12.000

Quota di 1/7 €. 12.000 x 1/7 = €. 1700,00 circa

VALORE DI STIMA LOTTO 3 – 12.000 € (dodicimila euro)

LOTTO 4) QUOTA DI 1/7 SU APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO PART.LLA 994
UBICATO IN LOCALITA' GRAGNANO

Anche per tale terreno, essendo limitrofi, si può assumere un valore di €. 50,00/mq.

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



Mq. 276 x €. 50,00/mq. = €.13.800

Abbattimento forfetario del 15%, dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, ossia alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti;

€. 13.300 – 15% = €. 11.305

Valore intero appezzamento arrotondato è = €. 11.000

Quota di 1/7 €. 11.000 x 1/7 = €. 1571,43

VALORE DI STIMA LOTTO 4 – 11.000 € (undicimila euro)

LOTTO 5) QUOTA DI 1/28 SU APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO PART.LLA 993
UBICATO IN LOCALITA' GRAGNANO

Tale terreno costituisce una striscia di terreno comune ad altri proprietari, utilizzata per gli accessi ad altri fondi. Anche per tale terreno, si può assumere un valore di €. 50,00/mq.

Mq. 62 x €. 50,00/mq. = €.3.100

Terreno con più comproprietario con frazionamento.

Abbattimento forfetario del 15%, dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, ossia alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza di garanzia per vizi occulti;

€. 3.100 – 15% = €. 2.635

Valore intero appezzamento arrotondato è = €. 2.600

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



Quota di 1/28 €. 2.600 x 1/28 = €. 92,86

VALORE DI STIMA LOTTO 5 – 2600 € (duemila seicento euro)

5) Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L.28.2.85 n.47 e succ. modif.

Dalla verifica presso gli enti pubblici per quanto riguarda il fabbricato, esso è stato edificato in più epoche di costruzione, la sua consistenza originaria è stata realizzata in epoca remota, antecedente a quella del 1967.

E' stata fatta richiesta di autorizzazione ai lavori di ricostruzione e riparazione – ai sensi degli art. 9-10 legge 14 maggio 1981 n°219 in data 15/06/1988 protocollo 9364 (Allegati B).

La restante porzione rappresentata da alcune opere eseguite in ampliamento della preesistente consistenza, sono oggetto di istanza di sanatoria resa ai sensi della legge 724 del 1994 e s.m. e i., la quale è stata assunta al protocollo generale del Comune di Gragnano in data 27/02/1995 protocollo n°1437 (Allegati B)

Quest'ultima istanza, il cui iter procedurale è ancora in itinere è stata integrata nella documentazione in data 04/11/2011 al protocollo n°24032 a nome del sig. Cesarano Bruno (figlio ed erede) (Allegati B).

Per i terreni sono stati richiesti i certificati urbanistici (Allegato B1).

44

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



A) Per i terreni Foglio 8 part.993, 994, 996 e Foglio 10 part. 1517 e 1519

Le particelle 993, 994, 996 del foglio n°8 e le particelle 1517 e 1519 del foglio n.10 ricadono secondo il P.U.C. del 12.06.2020 in zona “Matrici paesaggistico rurali – Art. 48 NTA – Trame agrarie di fondovalle”.

Secondo il P.U.T. (Piano Urbanistico Territoriale dell’area Sorrentino-Amalfitana L.R. n°35/87) e sm. in zona territoriale 7 “razionalizzazione insediativa e tutela delle agricole”;

Secondo il P.T.C. le p.lle n° 993, 994 e 996 del foglio n°8 e parte della p.lla n°1517 del foglio n°10 in zona “Aree e componenti di interesse rurale – Art.46 – Aree agricole di particolare rilevanza agronomica; la p.lla 1519 e parte della p.lla n°1517 in zona “Aree e componenti di interesse urbano – art. 53 – Aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione ambientale”.

Per quanto riguarda l’inquadramento urbanistico e territoriale di zona, si riporta che i mappali 1517 e 1519 del foglio 10, secondo il P.R.G. approvato con Commissione Adacta n°11/87 del 20/07/1987 e pubblicato sul B.U.R.C. n°42 del 03/08/1987, non adeguato al P.U.T. ricadono:

- mappale 1517 in zona E3 (omogeneo agricola di pregio)
- mappale 1519 in zona B6 (omogenea di integrazione extra urbana)

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

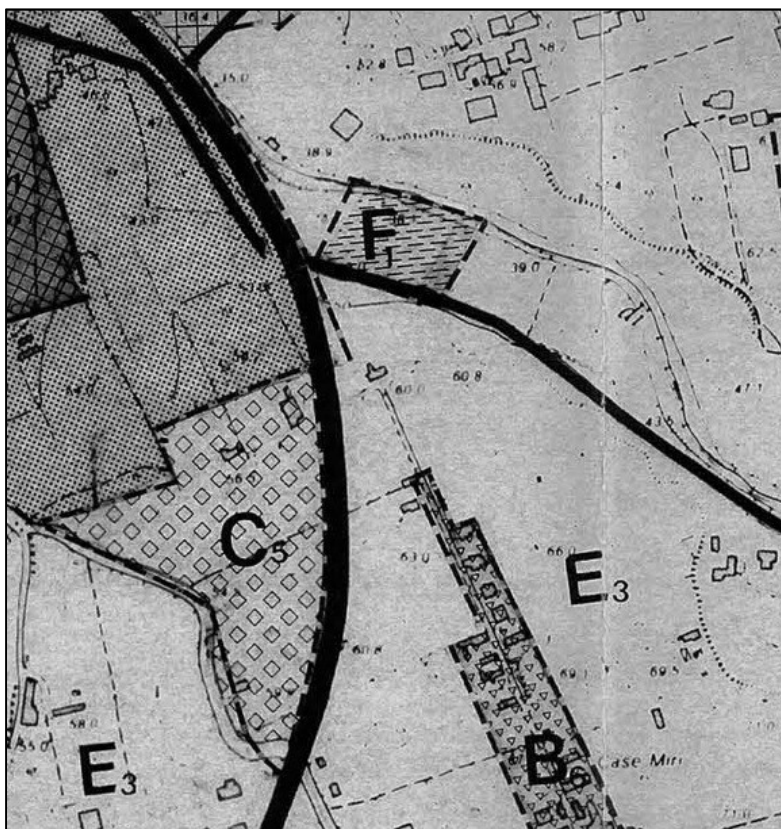
Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



Nel vigente P.R.G. i terreni sono inseriti in “zona E3 a destinazione agricola di pregio”
mentre nell’adottato Regolamento Urbanistico in zona denominata “Parco agricolo (vedi
Certificato di Destinazione Urbanistica – allegato B1)

- mappale 996,994,993 – in zona E3 (omogeneo agricolo di pregio)

Estratto P.R.G. vigente



B6 (omogenea di integrazione extra urbana)

E3 (omogenea agricola di pregio)

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



B) Per l'appartamento di civile abitazione ubicato in località Gragano in via Casa Miri n°47.

Non esiste la conformità urbanistica, che però vista la presenza di domanda in sanatoria non limita la commerciabilità del bene, mentre per quanto riguarda la conformità catastale l'immobile *si trova nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, quindi sanabile.*

Relativamente al fabbricato si rileva che l'edificio è indipendente e quindi non ci sono parti e porzione di fabbrica in comune con altri proprietari e quindi non esiste condominio.

Non sono stati rilevati l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Napoli l'appartamento non risulta ancora correttamente accatastato.

Rispetto alle planimetrie, che risalgono al 15/07/1998, ci sono delle difformità.

Il fabbricato nel quale insistono le unità immobiliari oggetto di perizia ha difformità, che sono state oggetto di domanda in sanatoria, ancora in itinere.

L'alloggio oggetto di perizia non è provvisto del Certificato di Abitabilità.

A seguito del sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che rispetto all'ultimo progetto presentato (quello della sanatoria sopra citata) sono state eseguite piccole opere interne consistenti in:

- creazione di divisori nei locali del piano primo allo scopo di creare più camere;
- demolizione parziale del divisorio tra tinello ed angolo cottura;

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



- trasformazione in ripostiglio del bagno piccolo al piano terra.

Dopo aver consultato l'Ufficio Tecnico del comune di Gragnano, nel rispetto delle vigenti normative urbanistiche, dei regolamenti comunali, delle normative sismiche e sanitarie, si può affermare che le irregolarità riscontrate sono sanabili mediante "ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA" ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico Edilizia e dell'art. 6-bis della Legge della Regione Campania n. 19/2019

Per questa pratica, dovrà essere redatta tutta la documentazione grafica occorrente, presentare la sanatoria integrativa al Comune di Gragnano, effettuare il versamento di una somma variabile da €516 ad €5.164 a titolo di sanzione amministrativa, depositare il nuovo accatastamento e richiedere l'agibilità dei locali.

Per questa tipologia di abuso non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione.

Per le operazioni tecniche ed i versamenti sopra citati, viene stimato un costo complessivo di €. 4.000,00 computato nella stima.

C'è da menzionare, che il documento testamentario di D'Auria Rosa, madre di Del Sorbo Concetta (de cuius) menzionato negli atti, depositato presso il notaio Augusto Del Iajo di Gragnano rep. n°614 da una visura presso gli uffici testamenti, risulta un testamento **MAI PUBBLICATO** revocato dal notaio Tommaso Oliviero nel 18/03/1982 rep.45 e pubblicato dallo stesso notaio il 12/04/1994 rep. 86646 (allegati E), quindi, non è stato possibile risalire alla provenienza del terreno Foglio 10 Particella 1517 e 1519, pur avendo le dichiarazioni.

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



6) Determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei conviventi che ne abbiano avuto l'uso esclusivo tenendo conto anche delle spese documentate e sostenute medio tempore, calcolando, quindi, l'indennità di occupazione per il periodo dalla morte del decuius fino ad oggi;

L'alloggio alla morte del Decuius è stato rilasciato all'incuria, senza che nessuno degli eredi se ne prendesse cura, come verificato dal sopraluogo dello stabile e non risultano atti registrati nei pubblici uffici, che dimostrino il contrario.

Dalla verifica presso l'agenzia del Territorio, infatti, non risultano atti di affitto registrati, sia per l'immobile e sia per i terreni. Per quanto concerne i terreni agricoli anche essi sono lasciati all'incuria ed abbandono. Per quanto riguarda i terreni ubicati in località Gragnano, si segnala, che esiste la possibilità di prelazione agricola a favore del confinante.

7) Riferisca ogni altro elemento utile ai fini di giustizia;

Oltre a quello evidenziato nei punti precedenti, si porta a conoscenza ai fini di giustizia, che in data 18/03/2022 presso il notaio Pica di Russi (Ra), il sig. Cesarano Bruno ha eseguito una donazione per la sua quota di eredità alla sorella Cesarano Emmanuela.

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434
E-mail: antonio.avvisato@gmail.com Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



8.0 CONCLUSIONI

Volendo rispondere in maniera sintetica e puntuale ai quesiti posti da Giudice, lo scrivente CTU afferma quanto segue:

1) Per l'acquisizione della dovuta documentazione ai pubblici uffici, si è fornita un'idonea risposta al quesito nel punto (1) della presente relazione.

2) Per quanto riguarda la descrizione i dettagli sono stati fatti al punto (2) della relazione.

3) Per rispondere ai quesiti sulla possibilità di divisione, si è accertato con dovuta motivazione che il frazionamento risulta controproducente per gli eredi.

4) Per il quesito sulla stima dei beni e divisione in quote si è stabilito il valore di mercato dei vari lotti dell'asse ereditario è determinato la quota spettante agli eredi della massa ereditaria, i cui risultati sono così riassunti:

Tipologia del bene	quota	Importo complessivo del bene	Quota spettante
LOTTO 1) APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE UBICATO IN LOCALITA' GRAGNANO, VIA CASA MIRI 47	1/7	230.000,00€	32.857,00€
LOTTO 2) APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO PART.LLA 1517 e 1519 UBICATO IN LOCALITA' GRAGNANO – ACCESSO VIA CASA MIRI N°47	1/7	88.000,00€	12.571,00€
LOTTO 3) APPEZZAMENTO DI	1/7	12.000,00€	1.714,00€

50

Ingegnere edile **Antonio AVVISATO**
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



TERRENO AGRICOLO PART.LLA 996 UBICATO IN LOCALITA' GRAGNANO – ACCESSO VIA MOTTA CASA DEI MIRI			
LOTTO 4) APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO PART.LLA 994 UBICATO IN LOCALITA' GRAGNANO – ACCESSO DALLA PARTICELLA 993	1/7	11.000,00€	1.571,00€
LOTTO 5) APPEZZAMENTO DI TERRENO COMUNE PART.LLA 993 UBICATO IN LOCALITA' GRAGNANO	1/28	2600,00€	93,00€
Totale massa ereditaria alla data del 02/09/2012		343.600,00€	48.806,00

5) Per il quesito richiesto sui requisiti di conformità urbanistica e catastale sono state indicate le problematiche emerse e la possibilità di rimedio al punto (5) della relazione.

6) e 7) voci riguardanti la determinazione del corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condidenti, non sono emerse prove, che facciano pensare ad un utilizzo dalla morte del decuius, visto lo stato di abbandono degli immobili, occupati ad oggi, da arredo in completo disuso. Pur tuttavia, c'è da segnalare, che l'immobile era chiuso a serratura e la parte costituitasi, presente al sopraluogo, asseriva di non possedere le chiavi. Resta da dimostrare il possesso dell'immobile da parte di alcuni condidenti, cosa che esula dal mio incarico, quindi, rimando all'Ill.mo Giudice, se lo ritiene opportuno, fare indagini.

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



In relazione a tutto quanto esposto il sottoscritto ritiene di aver evaso l'incarico affidatogli, rassegnando la presente relazione e allegati.

Si ritiene di ribadire che la valutazione è stata eseguita in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, quindi, il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore,
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate,
- il valutatore non ha alcun interesse verso i beni in questione,
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali,
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione,
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

Nel ritenere di avere ottemperato all'incarico ricevuto con la dovuta diligenza e meticolosità, ringrazio l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatami e rassegno la presente Relazione.

Gragnano, 09/11/2022

in Fede

Il CTU Ing. Antonio Avvisato

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu



ALLEGATI

- A) Visure catastali storiche – visure attuali – estratti di mappa –planimetrie catastali
- B) Pratiche edilizie e copie dei progetti depositati in comune e certificazioni di destinazione urbanistici per i terreni.
- C) Stato di famiglia in copia, dichiarazioni di morte
- D) Copia visura ipocatastale ai sensi dell'art.567 del C.P.C. a firma notaio
- E) Dichiarazioni di successioni Del Sorbo Salvatore, Del Sorbo Concetta e Cesarano Catello, titoli di proprietà
- F) Schemi plano-altimetrico dei luoghi oggetto di stima.
- G) Verbali di accesso alle operazioni peritali n°2
- H) Documentazione fotografica (interni ed esterni fabbricati) e foto a terra e vista aerea per i terreni

Ingegnere edile Antonio AVVISATO
Ordine degli ingegneri di Napoli n° 20743
CTU di Torre Annunziata (Na) n° 3030

Studio Tecnico Via Vesuvio n° 32 – 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)
Studio Tecnico Via Ercole n°2 - 80058 TORRE ANNUNZIATA (NA)

- C.F. VVSNTN72A16L259F mobile: 338-4801434

E-mail: antonio.avvisato@gmail.com

Pec: antonio.avvisato@ingpec.eu

