

**TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. Michele Di Martino**  
**Procedimento esecutivo immobiliare n.R.G. 179/2019**

**Promosso da DOVALUE SPA**

**Contro [REDACTED]**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**OGGETTO: Accertamenti di cui all'art. 567 secondo comma e 173 bis c.p.c. con valutazione di mercato degli immobili ubicati rispettivamente: [REDACTED]**

**[REDACTED] in Gragnano (Na) alla Via Vena della Fossa n. 33 (già 21) riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 13 p.lla 770 categoria A/7 ed**

**STIMA**

**1.1 PREMESSA**

Il Giudice dell'esecuzione letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente

**INCARICO**

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali** fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza

- dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), **segnalando immediatamente**, al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali** ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 2) **segnali entro trenta giorni** al Giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso segnali **tempestivamente** se l'immobile non è occupato dal debitore, ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;
  - 3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. 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 dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). **Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il prospetto sintetico indicato;**

- 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 cpc dal creditore precedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, 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 fabbricati con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile. **L'esperto stimatore, quindi dovrà effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 cpc,** o anche visure presso la camera di commercio, laddove vengano in rilievo 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 depositata ex art. 567 cpc dal creditore procedente;

- 5) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 6) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. 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 di 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 es: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini 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 l'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; 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 d'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)** 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;

- 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 dell'esatta individuazione dei terreni e dei fabbricati oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare, prima una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche su web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito;
- 8) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali** per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 9) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento; specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono 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 in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà ipotecaria, intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ , quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{2}$ , 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  $\frac{1}{2}$  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 ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo: - nell'ipotesi di " difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati ( indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona, indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato, indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato),

l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo ( depositando altresì la documentazione acquisita) - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente : indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita), - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla, indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo- allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima, - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso, - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente ( rinviando alla risposta

al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

10) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

11) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni 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'art. 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: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 ( in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01.10.83 ed alle condizioni ivi indicate); ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio opere abusive ultimate entro la data del 31.12. 93 ed alle condizioni ivi indicate); iii. 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 31.03.03 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.;

- 12) Indichi se vi è attestato di prestazione energetica ex D.Lgs n. 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);

- 13) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 14) **dica** se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 15) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 DL 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva

- indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 16) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 17) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) **rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore precedente. 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;
- 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, 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.

- 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.

## **1.2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

In data 17.12.19 la sottoscritta arch. Rosa Maria Romanò, nominata esperto stimatore nella procedura in oggetto, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 5241, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 8491/95 con studio in Napoli alla Via F.S. Correrà n.5, ha

prestato giuramento di rito attraverso la compilazione e l'invio telematico dell'apposito modulo di accettazione dell'incarico alla Cancelleria della Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torre Annunziata.

La scrivente veniva nominata quale esperto stimatore nella procedura n.R.G. 179/19 promossa dalla DoValue s.p.a (quale soggetto incaricato della riscossione dei crediti ceduti e dei servizi di cassa dalla Angera Securitisation s.r.l in qualità di successore di Unicredit s.p.a) contro il sig [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili di seguito descritti come da pignoramento del 04.11.19 rep.15173 trascritto il 21.11.19 ai nn. 53209/41128 in rettifica di quello notificato in data 04.10.19 rep.13059, sui quali in virtù di titolo esecutivo (decreto ingiuntivo notificato in data 11.05.16, dichiarato esecutivo ex art. 648 cpc in data 28.02.17 e munito di formula esecutiva in data 21.03.17), veniva iscritta ipoteca giudiziale presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 13.04.17 ai nn. 17168 R.G./2152 R.P. e, precisamente:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- **Abitazione in villini sita in Gragnano (Na) alla Via Vena della Fossa n. 21, posta al piano TC, vani 15, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (Na) al foglio 13, p.lla 770 z.c. 1 cat. A/7 cl. 3 vani 15 R.C. € 1.743,04;**
- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

La scrivente, quindi unitamente al custode nominato eseguiva i sopralluoghi presso gli immobili in oggetto in data 27.01.2020 con il prosieguo del 03.02.2020

eseguendo i dovuti rilievi metrici e fotografici ed acquisendo quanto necessario all'espletamento del mandato.

In data 05.03.2020 la sottoscritta presentava al Giudice dell'Esecuzione istanza di proroga stante le difficoltà ad acquisire presso i rispettivi Uffici Tecnici la documentazione esistente agli atti necessaria per l'accertamento della legittimità urbanistica degli immobili staggiti. Il GE concedeva la proroga e rinviava all'udienza del 07.07.2020. Tale udienza, a seguito dei provvedimenti posti in essere dal Tribunale di Torre Annunziata per l'emergenza sanitaria in corso relativa al Covid-19, veniva differita al 05.11.2020 **per gli adempimenti ex art. 569 cpc.**

Le operazioni peritali consentivano di accertare quanto di seguito indicato:

**Piena proprietà del sig. [REDACTED] degli immobili oggetto di pignoramento consistenti nello specifico:**

[REDACTED]

**-in un'ampia villa di pregio in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 33 (già 21) rifinita ed articolata su tre livelli con ampia area pertinenziale attrezzata con vegetazione curata ed alberi ad alto fusto.**

**La villa costituisce l'abitazione del debitore esecutato unitamente al proprio nucleo familiare. Lo stato dei luoghi è in ottime condizioni di manutenzione sia all'interno che all'esterno;**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 'sine

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ritenendo di avere acquisito quanto necessario per rispondere in maniera esauriente al mandato, la sottoscritta chiudeva le operazioni peritali come da verbale. (cfr. All.1).

Preliminarmente, aveva provveduto ad esaminare in cancelleria il fascicolo d'ufficio relativo alla procedura in oggetto per verificarne la completezza ai sensi dell'art.567 secondo comma ed a richiedere agli uffici competenti copia dei documenti per verificare l'esatta identificazione dei beni e la rispondenza rispetto allo stato attuale oltre all'esistenza di formalità, vincoli ed oneri. (cfr. All. 2, 3, 4 e 5).

### **1.3. RISPOSTA AL MANDATO**

1) **QUESITO: verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali** fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), **segnalando immediatamente**, al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

**acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica ( solo per i terreni ) di cui all'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 verifichi** tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; **acquisisca**, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale ( nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

## **RISPOSTA al quesito 1)**

### **Verifica documentazione ipocatastale**

La sottoscritta per controllare la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. esaminava il fascicolo d'ufficio della procedura constatando l'esistenza della certificazione notarile del 25.11.19 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, attestante le risultanze delle Visure Catastali (**cf. All. 2**) e dei Registri Immobiliari (**cf. All. 3**) in riferimento allo stato degli immobili pignorati [REDACTED] in Gragnano ed [REDACTED] [REDACTED] a far data dall'ultimo acquisto anteriore al ventennio precedente il pignoramento del 04.11.19 rep. 15173 trascritto a Napoli 2 in data 21.11.19 ai nn. 53209/41128. (**cf. All. 3.17**)

La disamina della documentazione in atti ha dato modo di riscontrare che il creditore procedente ha prodotto:

- la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n. 302/1998 attestante le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sugli immobili per il ventennio precedente rispetto alla trascrizione del pignoramento, producendo la relativa nota di trascrizione del pignoramento in oggetto nonché la ricostruzione della provenienza e della storia catastale degli immobili staggiti con i relativi estratti di mappa fino alla data dei rispettivi primi titoli antecedenti il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Quindi, dalla consultazione dei Registri Immobiliari e degli Archivi Catastali per il periodo relativo al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e, cioè fino alla data dei rispettivi primi titoli di provenienza antecedenti il ventennio, quanto riportato nella documentazione prodotta dal creditore ha trovato conferma.

Pertanto, atteso quanto sopra, la scrivente ritiene tale documentazione **completa ed idonea** ai sensi dell'art. 567, 2<sup>a</sup> comma del cpc ed in tal senso la presente relazione è suscettibile di essere elaborata secondo quanto posto nel mandato conferito.

Quindi, la sottoscritta procedeva acquisendo i Titoli di Proprietà legittimanti il possesso dei beni pignorati da parte del debitore esecutato e, precisamente **acquisiva:**

[REDACTED]

Per l'immobile in Gragnano riportato al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A/7;

3) Atto di Compravendita del Notaio Ferdinando Spagnuolo del 23.02.04 rep. 34224 racc. 11824 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 27.02.04 ai nn. 9210/6735; (cfr. All. 4.3 Titolo e All. 3.6 Trascrizione)

4) Atto di Vendita del Notaio Saverio D'Orsi del 28.11.76 rep. 46035 racc. 8302 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2 il 07.12.76 ai nn. 24809/21706 (cfr. All. 4.4) nonchè acquisiva presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli

5) la trascrizione della denuncia di successione di [REDACTED] deceduto l'08.05.98 del 23.02.04 ai nn. 8108/5911; (cfr. All. 3.20)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

La sottoscritta accertava, quindi attraverso le visure effettuate presso il NCEU di Napoli, il Catasto e la Conservatoria dei RR.II. di Napoli (cfr. All. 2 e 3), l'Archivio Notarile di Napoli (cfr. All. 4) ed il Comune di Gragnano (cfr. All. 5) la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, predisponendo altresì l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni ante ventennio rispetto a quanto certificato in atti a far data fino ad oggi.

### Mappe Censuarie

Presso il N.C.E.U sezione fabbricati, gli immobili staggiti risultano provvisti delle relative planimetrie catastali. (cfr. All.2.1, 2.7 e 2.10)

Dalla comparazione delle visure storiche nonchè degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente agli immobili in oggetto di cui la sottoscritta prendeva visione, risulta rispettivamente:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano al foglio 13 p.lla 770 z.c. 1 catg. A/7 classe 3 consistenza 15 vani** - dalla comparazione degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano risulta che l'attuale particella 770 del foglio 13 all'urbano (fabbricati) corrisponde alla particella 770 del foglio 13 ai terreni, così come indicato nella vax (cfr All. 2.8) e nella relativa visura storica (mappa terreni correlati); (cfr. All. 2.9)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Variazioni catastali:**

[REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED] 8/9;

- [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

**Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano al foglio 13 p.lla 770 z.c. 1 catg. A/7 classe 3 consistenza 15 vani superficie catastale totale 512 mq totale escluse le aree scoperte 482 mq:(cfr. All. 2.9)**

- Costituzione dell'impianto meccanografico dell'unità afferente in data 30.06.87 al C.F. partita 5432 foglio 13 p.lla 770 Via Vena della Fossa n. 21 piano C-T-1^ interno 1 scala U in ditta [REDACTED] nato a Napoli [REDACTED] proprietario per

[REDACTED] € [REDACTED] con classamento automatico del 30.01.86 antecedente all'impianto in atti dal 17.01.91 (n. X/636/1986) con identificazione catastale dell'unità afferente alla partita 5432 foglio 13 p.lla 770 z.c. 1 categoria A/7 classe 3 consistenza 15 vani Via Vena della Fossa n. 21 piano S-T-1^ Interno 1 scala U - passaggi intermedi da esaminare;

- Variazione del quadro tariffario del 01.01.92 con identificazione catastale dell'unità afferente alla partita 5432 foglio 13 p.lla 770 z.c. 1 categoria A/7 classe 3 consistenza 15 vani Via Vena della Fossa n. 21 piano S-T-1^ Interno 1 scala U;

- Variazione del quadro tariffario del 01.01.94 con identificazione catastale dell'unità afferente alla partita 5432 foglio 13 p.lla 770 z.c. 1 categoria A/7 classe 3 consistenza 15 vani Via Vena della Fossa n. 21 piano S-T-1^ Interno 1 scala U;

- Voltura d'Ufficio del 23.02.04 protocollo n. NA0186475 in atti dal 30.03.06 rep. n. 34224 Notar Spagnuolo - Compravendita (n. 16625.1/2006) con identificazione catastale dell'unità afferente alla partita 5432 foglio 13 p.lla 770 z.c. 1 categoria A/7 classe 3 consistenza 15 vani Via Vena della Fossa n. 21 piano S-T-1^ Interno 1 scala U in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED]

- Variazione del 09.11.15 - inserimento in visura dei dati di superficie con identificazione catastale dell'unità afferente alla partita 5432 foglio 13 p.lla 770 z.c. 1 categoria A/7 classe 3 consistenza 15 vani superficie catastale totale 512 mq totale escluse le aree scoperte 482 mq Via Vena della Fossa n. 21 piano S-T-1^ Interno 1 scala U in ditta [REDACTED]

**Quindi, tale unità immobiliare pignorata (C.F. foglio 13 p.lla 770) ha una ricostruzione catastale, come indicato nella visura storica e nei titoli di**





[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] nello

specifico:

- in un ampio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- in un'ampia villa di pregio in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 33 (già 21) rifinita ed articolata su tre livelli con vasta area pertinenziale attrezzata, con vegetazione curata ed alberi ad alto fusto;

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

La storia dei beni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 21.11.19 ai nn. 53209/4128 notificato il 04.11.19, procedendo a ritroso, con riferimento cioè ai passaggi di proprietà relativi ai beni staggiti, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed il rispettivo primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, verificati anche attraverso ispezioni ipotecarie aggiornate ed attraverso l'acquisizione dei rispettivi atti di provenienza, risulta essere la seguente:

**- provenienza -**

**i Titoli di Proprietà** legittimanti il possesso dei beni da parte del debitore esecutato nonché i rispettivi Titoli di Provenienza fino a coprire il sopradetto ventennio risultano essere:

**Per l'immobile in** [REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]

Per l'immobile in Gragnano riportato al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A/7;

**3) Atto di Compravendita del Notaio Ferdinando Spagnuolo del 23.02.04 rep.**

**34224 racc. 11824** trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 27.02.04 ai nn. 9210/6735 con il quale il sig. [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] acquista dai sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per le rispettive quote di 2/3 ed 1/6 ciascuno e congiuntamente per l'intero, la piena ed esclusiva proprietà del seguente comprensorio immobiliare sito in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 33:

- piccolo fabbricato per civili abitazioni, articolato su tre livelli tra di loro collegati da scala interna, per complessivi quindici vani catastali, in una alle aree esterne annesse residue dalla costruzione estese, compresa la porzione occupata dalla villa, circa tremilacentο metri quadrati. Il tutto è censito nel catasto dei fabbricati alla partita 5432 con i dati di foglio 13 p.lla 770 scala unica piano C-T-1 interno 1

z.c. 1 catg. A/7 cl. 3 vani 15, r. euro 1.743,04 ancora in ditta dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED] Parte alienante premetteva che:

- in data 28.11.1976 con Atto per Notar d'Orsi trascritto ai nn. 24809/21706 in data 07.11.76 i coniugi Di [REDACTED] [REDACTED] acquistarono dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà del seguente appezzamento di terreno sito in agro di Gragnano alla località Suppezza: Fondo esteso circa are 31 distaccato nella parte sud ovest del maggior originario fondo, in confine con la via vicinale dalla quale prende accesso, l'acquedotto ed il restante maggior originario fondo per due lati, individuato in mappa di catasto terreni con la p.lla 770 ex 463 b del foglio 13;

- successivamente su porzione di detto fondo è stato edificato un piccolo fabbricato per civili abitazioni;

- in data 08.05.1998 è deceduto, ab intestato il predetto [REDACTED] e la sua eredità si è devoluta al coniuge ed ai due figli, tutti costituiti. La denuncia di successione è stata classificata dall'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n. 4 vol. 545.

Si precisa che con il tipo mappale n. 151553/1985 del 18.10.96 il mappale 770 foglio 13 del catasto terreni di are 31.00 è stato aggiunto al detto fabbricato.

Giusta quanto previsto dall'art. 40 L. 28.02.85 n. 47, per l'edificazione del cespite avvenuta senza licenza edilizia o concessione edilizia è stata presentata al Comune di Gragnano la domanda di sanatoria di cui alla legge 47/85, classificata al n. di protocollo 16240 del 29.09.86 pratica n. 1585/1/A a nome di [REDACTED] (cfr. All. 4.3 Titolo e All. 3.6 Trascrizione)

**4) Atto di Vendita del Notaio Saverio D'Orsi di Castellammare di Stabia del 28.11.76 rep. 46035 racc. 8302** trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2 il 07.12.76 ai nn. 24809/21706 con il quale, come prima indicato, la sig.ra [REDACTED] - premettendo di essere proprietaria in Gragnano alla località Suppezza di un fondo rustico di natura frutteto dell'estensione di ettari uno, are novantotto e centiare ottanta, riportato nel catasto rustico di Gragnano alla partita 5525 per ineseguita voltura in ditta Ciro D'Antuono con le indicazioni di foglio 13 n. 463 frutteto ha 1.98,80

pervenute per successione de [REDACTED]  
[REDACTED] con testamento olografo del 02.12.1965 pubblicato con verbale per Notar Dello Ioio del 19.02.75 registrato in Castellammare di Stabia il 03.03.75 al n. 706. La successione fu denunciata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia e classificata al n. 83 vol. 222, regolarmente trascritta il 03.07.76 al n. 14544/12700, - vende ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] parte del fondo descritto in premessa e, precisamente una zona di terreno della superficie di are 31 distaccata dalla zona di terreno di maggiore estensione nell'angolo sud-ovest. Tale zona di terreno confina con via Vicinale dalla quale prende accesso, acquedotto e per due lati con restante fondo.

Sul tipo di frazionamento n. 4135, la zona di terreno venduta è identificata con la p.lla 770 (ex 463/b) del foglio 13 di are 31. (cfr. All. 4.4)

**5) Trascrizione del 23.02.04 ai nn. 8108/5911 della denuncia di successione di [REDACTED] (deceduto [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 500/1000 relativamente all'immobile in Gragnano al CF foglio 13 p.lla 770 categoria A/7 consistenza vani 15 in Via Vena della Fossa n. 33 a favore del coniuge [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la rispettiva quota di 500/300 ognuno; (cfr. All. 3.20)**

**Risulta in data 27.02.04 ai nn. 9211/6736 la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in virtù della sopradetta vendita del 28.11.76 trascritta il 07.12.76 ai nn. 24809/21706. (cfr. All. 3.21)**

**Per l'immobile in [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]**



**Formalità in cui sono presenti gli immobili pignorati.**

Le formalità attestate dalla Certificazione notarile e dai documenti in atti, gravanti sugli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento rep.15173 del 21.11.19 ai nn. 53209/41128 notificato il 04.11.19 in rettifica del pignoramento rep.13059 del 04.10.19 trascritto il 28.10.19 ai nn. 37900/49044 sono state verificate dalla sottoscritta con visure ipotecarie **aggiornate al settembre 2020** (cfr. All. 3.28) per soggetto (ispezione effettuata anche a livello nazionale) e per immobili (cfr. All. 3) sviluppando le relative NOTE (formalità) con restrizione a ritroso nel ventennio rispetto ai beni pignorati nell'ambito della suddetta procedura esecutiva ed incrociando i dati d'individuazione catastale degli immobili con quelli relativi al debitore esecutato ed ai precedenti identificativi catastali:

Sig. [REDACTED] (cfr. All. 3.1)

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **Trascrizione a favore del 27.02.04 R.P. 6735 R.G. 9210 Pubblico Ufficiale Spagnuolo Ferdinando rep. 34224 del 23.02.04 atto tra vivi - Compravendita - immobili in Gagnano - Soggetto acquirente: Trascrizione dell'Atto di Compravendita per Notar Ferdinando Spagnuolo del 23.02.04 rep. 34224 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 2/3 ed i figli [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 in regime di comunione legale e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 in regime di separazione legale dell'immobile in Gagnano riportato al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A/7 Via Vena della Fossa, 33; (cfr. All. 3.6 trascrizione ed All. 4.3 titolo)**

[REDACTED]

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- **Iscrizione contro del 27.12.16 R.P. 7675 R.G. 54207 Pubblico Ufficiale Iaccarino Giancarlo rep. 34824/20700 del 22.12.16 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Immobili sin [REDACTED] Gragnano e [REDACTED] - Soggetto Debitore: **Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto Notar Iaccarino Giancarlo del 22.12.16 rep. 34824 a favore di Banca di Credito Popolare SCPA con sede in Torre del Greco (NA) CF 00423310630 e contro [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 comprendente: immobile n. 1 abitazione in villini in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 21 al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A/7 piano CT1; [REDACTED]****

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- **Iscrizione contro del 13.04.17 R.P. 2152 R.G. 17168** Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Roma rep. 9729 del 09.03.17 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - immobili in [REDACTED] e Gragnano - Soggetto Debitore: **Iscrizione di ipoteca giudiziale per l'importo di Euro 500.000,00 in luogo di quello ingiunto con espressa riserva di azionare l'ulteriore credito residuo, derivante da decreto ingiuntivo del 09.03.17 rep. 9729 relativamente all'unità negoziale n.1 comprendente: immobile n. 1 abitazione in villini in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 21 al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A/7 piano CT1;** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] a favore di Unicredit SpA con sede in Roma CF 00348170101 e contro il [REDACTED] per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale n. 1; (cfr. All. 3.13)
  
- **Iscrizione contro del 05.05.17 R.P. 2570 R.G. 19976** Pubblico Ufficiale Giordano Massimo rep. 9360/5802 del 24.04.17 Ipoteca Volontaria derivante da atto di Concessione di Ipoteca - immobili in [REDACTED] e Gragnano - Soggetto Terzo Datore d'Ipoteca: **Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da atto di concessione di ipoteca per Atto Notar Giordano Massimo del 24.04.17 rep. 9360 relativamente all'unità negoziale n.1 comprendente: immobile n. 1 abitazione in villini in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 21 al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A/7 piano CT1;**  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] contro il sig. [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale n. 1 e  
[REDACTED] quale debitore non  
datore d'ipoteca; (cfr. All. 3.14)

- **Iscrizione contro del 05.05.17 R.P. 2571 R.G. 19977** Pubblico Ufficiale Giordano Massimo rep. 9360/5802 del 24.04.17 Ipoteca Volontaria derivante da atto di Concessione di Ipoteca - immobili in [REDACTED] e Gragnano - Soggetto Terzo Datore d'Ipoteca: **Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da atto di concessione di ipoteca per Atto Notar Giordano Massimo del 24.04.17 rep. 9360** relativamente all'unità negoziale n.1 comprendente: immobile n. 1 abitazione in villini in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 21 al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A/7 piano CT1;  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] 3, contro [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale n. 1 e contro [REDACTED] quale debitore non datore d'ipoteca; (cfr. All. 3.15)

- **Trascrizione contro del 28.10.19 R.P. 37900 R.G. 49044** Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Tribunale di Torre Annunziata rep. 13059 del 04.10.19 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Immobili in [REDACTED] Gragnano e [REDACTED]  
- Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 41128 del 21.11.19 - rettifica: **Trascrizione di Atto giudiziario rep. 13059 del 04.10.19** relativo ad atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento all'unità negoziale n.1 comprendente: [REDACTED]  
[REDACTED]

immobile n. 2 abitazione in villini in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 21 al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A/7 piano TC; immobile n. 3 abitazione in [REDACTED] a favore di Angera Securitisation SRL e contro il [REDACTED] per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale n. 1 (cfr. All. 3.16)

- Rettifica a Trascrizione contro del 21.11.19 R.P. 41128 R.G. 53209 Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Tribunale di Torre Annunziata rep. 15173 del 04.10.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili in [REDACTED] Gragnano e [REDACTED] - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 37900 del 2019: Trascrizione di Atto giudiziario rep. 15173 del 04.10.19 relativo ad atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento all'unità negoziale n.1 comprendente: immobile n. 1 autorimessa in [REDACTED] al [REDACTED] n. 2 abitazione in villini in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 21 al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A/7 piano TC; [REDACTED] a favore di Angera Securitisation SRL con sede in Roma Cf 14521971003 e contro il sig. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale n. 1 (cfr. All. 3.17)

Comune di [REDACTED]

- Iscrizione del 27.12.16 R.P. 7675 R.G. 54207 Pubblico Ufficiale Iaccarino Giancarlo rep. 34824/20700 del 22.12.16 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Immobili sin [REDACTED] Gragnano e [REDACTED] - Soggetto Debitore: Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto

Notar Iaccarino Giancarlo del 22.12.16 rep. 34824 a favore di Banca di Credito Popolare SCPA con sede in Torre del Greco (NA) CF 00423310630 e contro [REDACTED] [REDACTED] nato a Vitulano (BN) il 04.12.45 relativamente all'unità negoziale n. 1 comprendente: immobile n. 1 abitazione in villini in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 21 al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A77 piano CT1; [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] cfr. All. 3.12)

- **Iscrizione del 13.04.17 R.P. 2152 R.G. 17168** Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Roma rep. 9729 del 09.03.17 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - immobili in [REDACTED] [REDACTED] e Gragnano - Soggetto Debitore: **Iscrizione di ipoteca giudiziale per l'importo di Euro 500.000,00 in luogo di quello ingiunto con espressa riserva di azionare l'ulteriore credito residuo, derivante da decreto ingiuntivo del 09.03.17 rep. 9729 relativamente all'unità negoziale n.1 comprendente: immobile n. 1 abitazione in villini in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 21 al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A/7 piano CT1; immobile n. [REDACTED]**  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] a favore di Unicredit SpA con sede in Roma CF 00348170101 e [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale n. 1; (cfr. All. 3.13)

- **Iscrizione del 05.05.17 R.P. 2570 R.G. 19976** Pubblico Ufficiale Giordano Massimo rep. 9360/5802 del 24.04.17 Ipoteca Volontaria derivante da atto di Concessione di Ipoteca - immobili in [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] Soggetto Terzo Datore d'Ipoteca: **Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da atto di concessione di ipoteca per Atto Notar Giordano Massimo del 24.04.17 rep. 9360 relativamente all'unità negoziale**

**n.1 comprendente: immobile n. 1 abitazione in villini in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 21 al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A/7 piano CT1;**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro il sig. [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale n. 1 e [REDACTED] quale debitore non datore d'ipoteca; (cfr. All. 3.14)

- **Iscrizione del 05.05.17 R.P. 2571 R.G. 19977 Pubblico Ufficiale Giordano Massimo rep. 9360/5802 del 24.04.17 Ipoteca Volontaria derivante da atto di Concessione di Ipoteca - immobili in [REDACTED] e Gragnano - Soggetto Terzo Datore d'Ipoteca: **Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da atto di concessione di ipoteca per Atto Notar Giordano Massimo del 24.04.17 rep. 9360 relativamente all'unità negoziale n.1 comprendente: immobile n. 1 abitazione in villini in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 21 al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A/7 piano CT1;**  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale n. 1 e contro [REDACTED] quale debitore non datore d'ipoteca; (cfr. All. 3.15)**

- **Trascrizione contro del 28.10.19 R.P. 37900 R.G. 49044 Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Tribunale di Torre Annunziata rep. 13059 del 04.10.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili in [REDACTED] Gragnano e [REDACTED]**

- Documenti successivi correlati: **1. Trascrizione n. 41128 del 21.11.19 - rettifica: Trascrizione di Atto giudiziario rep. 13059 del 04.10.19 relativo ad atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento all'unità negoziale n.1 comprendente: immobile n. 1 [REDACTED]**  
[REDACTED]  
[REDACTED] **2 abitazione in villini in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 21 al CF al foglio 13 p.la 770 catg. A/7 piano TC; immobile n. 3 [REDACTED]**  
[REDACTED]  
[REDACTED] **a favore di Angera Securitisation SRL e contro il sig. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale n. 1 (cfr. All. 3.16)**
- **Rettifica a Trascrizione contro del 21.11.19 R.P. 41128 R.G. 53209 Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Tribunale di Torre Annunziata rep. 15173 del 04.10.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili in [REDACTED] [REDACTED] Gragnano e [REDACTED] - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 37900 del 2019: Trascrizione di Atto giudiziario rep. 15173 del 04.10.19 relativo ad atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento all'unità negoziale n.1 comprendente: immobile [REDACTED]**  
[REDACTED]  
[REDACTED] **n. 2 abitazione in villini in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 21 al CF al foglio 13 p.la 770 catg. A/7 piano TC; immobile n. [REDACTED]**  
[REDACTED]  
[REDACTED] **a favore di Angera Securitisation SRL con sede in Roma Cf 14521971003 e contro il sig [REDACTED]**  
[REDACTED] **per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale n. 1 (cfr. All. 3.17)**

Comune di Gragnano (Na) Tipo catasto: Fabbricati - foglio 13 particella 770; (cfr. All. 3.19)

- **Trascrizione del 23.02.04 R.P. 5911 R.G. 8108** Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro rep. 4/545 del 09.11.98 Atto per Causa di Morte - Certificato di Denunciata Successione: **Trascrizione di denuncia di successione in morte di [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 500/1000 relativamente all'unità negoziale n. 1 comprendente: immobile n. 1 abitazione in villini in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 21 al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A/7 a favore [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 500/300, [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 500/300 [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 500/300;(cfr. All. 3.20)**
  
- **Trascrizione del 27.02.04 R.P. 6735 R.G. 9210** Pubblico Ufficiale Spagnuolo Ferdinando rep. 34224 del 23.02.04 atto tra vivi - Compravendita - immobili in Gragnano - Soggetto acquirente: **Trascrizione dell'Atto di Compravendita per Notar Ferdinando Spagnuolo del 23.02.04 rep. 34224 a favore [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 2/3 ed i [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 in regime di comunione legale e [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 in regime di separazione legale dell'immobile in Gragnano riportato al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A/7 Via Vena della Fossa, 33; (cfr. All. 3.6 trascrizione ed All. 4.3 titolo)**
  
- **Trascrizione del 27.02.04 R.P. 6736 R.G. 9211** Pubblico Ufficiale Spagnuolo Ferdinando rep. 34224 del 23.02.04 Atto per Causa di Morte - Accettazione Tacita d'Eredità: **Trascrizione di accettazione tacita d'eredità in morte di [REDACTED] 08.05.98 in forza dell'Atto per Notar**

Ferdinando Spagnuolo del 23.02.04 rep. 34224 per il diritto di proprietà della quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 comprendente: immobile n. 1 abitazione in villini in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 21 al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A/7 piano CT1 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 in regime di comunione legale [REDACTED] [REDACTED] (figlio) per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 in regime di separazione;(cfr. All. 3.21)

- **Iscrizione del 27.12.16 R.P. 7675 R.G. 54207** Pubblico Ufficiale Iaccarino Giancarlo rep. 34824/20700 del 22.12.16 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Immobili sin [REDACTED] [REDACTED] Gragnano e [REDACTED] - **Soggetto Debitore: Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto Notar Iaccarino Giancarlo del 22.12.16 rep. 34824 a favore di Banca di Credito Popolare SCPA con sede in Torre del Greco (NA) CF 00423310630 e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 comprendente: immobile n. 1 abitazione in villini in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 21 al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A77 piano CT1; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]**
- **Iscrizione del 13.04.17 R.P. 2152 R.G. 17168** Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Roma rep. 9729 del 09.03.17 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - immobili in [REDACTED] [REDACTED] e Gragnano - **Soggetto Debitore: Iscrizione di ipoteca giudiziale per l'importo di Euro 500.000,00 in luogo di quello ingiunto con espressa riserva di azionare l'ulteriore credito residuo, derivante da decreto ingiuntivo del 09.03.17 rep.**

9729 relativamente all'unità negoziale n.1 comprendente: immobile n. 1 abitazione in villini in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 21 al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A/7 piano CT1; [REDACTED]

[REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale n. 1; (cfr. All. 3.13)

- **Iscrizione contro del 05.05.17 R.P. 2570 R.G. 19976** Pubblico Ufficiale Giordano Massimo rep. 9360/5802 del 24.04.17 Ipoteca Volontaria derivante da atto di Concessione di Ipoteca - immobili in [REDACTED] e Gragnano - Soggetto Terzo Datore d'Ipoteca: **Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da atto di concessione di ipoteca per Atto Notar Giordano Massimo del 24.04.17 rep. 9360** relativamente all'unità negoziale n.1 comprendente: immobile n. 1 abitazione in villini in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 21 al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A/7 piano CT1; immobile n. 2 abitazione in villini in Vico Equense al CF al foglio 10 p.lla [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale n. 1 e [REDACTED] con sede in Avellino CF 01297120634 quale debitore [REDACTED]

- **Iscrizione del 05.05.17 R.P. 2571 R.G. 19977** Pubblico Ufficiale Giordano Massimo rep. 9360/5802 del 24.04.17 Ipoteca Volontaria derivante da atto di Concessione di Ipoteca - immobili in [REDACTED] e Gragnano - Soggetto Terzo Datore d'Ipoteca: **Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da atto di concessione di ipoteca per Atto Notar**

Giordano Massimo del 24.04.17 rep. 9360 relativamente all'unità negoziale n.1 comprendente: immobile n. 1 abitazione in villini in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 21 al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A/7 piano CT1;

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] contro il sig [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale n. 1 e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] quale debitore non datore d'ipoteca; (cfr. All. 3.15)

- **Trascrizione del 28.10.19 R.P. 37900 R.G. 49044** Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Tribunale di Torre Annunziata rep. 13059 del 04.10.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili in [REDACTED] Gragnano e [REDACTED] - Documenti successivi correlati: **1. Trascrizione n. 41128 del 21.11.19 -rettifica: Trascrizione di Atto giudiziario rep. 13059 del 04.10.19 relativo ad atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento all'unità negoziale n.1 comprendente: immobile n. 1 autorimessa in [REDACTED] al CF [REDACTED] S1, immobile n. 2 abitazione in villini in Gragnano alla Via Vena della Fossa, 21 al CF al foglio 13 p.lla 770 catg. A/7 piano TC; immobile n. 3 [REDACTED] [REDACTED] graffate Via della Cresta a favore di [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà sull'unità negoziale n. 1 (cfr. All. 3.16)**

- **Rettifica a Trascrizione contro del 21.11.19 R.P. 41128 R.G. 53209** Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Tribunale di Torre Annunziata rep. 15173 del 04.10.19 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



[REDACTED]

- [REDACTED]

Comune di [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Comune di [REDACTED]

Nessuna Formalità

Comune di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Nessuna Formalità

Dall'ispezione ipotecaria nazionale sul nominativo dell'esecutato, risultano trascritti altri pignoramenti relativi ad altri immobili rispetto a quelli in oggetto con competenza altri Tribunali del territorio nazionale. (cfr. All. 3.29)

Inoltre, acquisiva presso il Comune di Gragnano il certificato contestuale di famiglia e residenza dell'esecutato, l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato (vedovo dal 15.06.1996). (cfr. All. 5.1 e 5.2)

- Dal certificato contestuale di famiglia e residenza accertava che il nucleo familiare del debitore composto dal [REDACTED] risiede in Gragnano alla Via Vena della Fossa n. 33; (cfr. All. 5.1)
- dall'Estratto per riassunto dal Registro degli atti di matrimonio dell'anno 2015 n. 9 - 1 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio hanno scelto il regime della separazione dei beni. (cfr. All. 5.2)

In conclusione, anche con riferimento alla sopradetta documentazione, accertando che:

- l'ispezione ipotecaria e catastale è stata effettuata fino al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento e, comunque tale da verificare le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli incrociando le sopradette ispezioni sul nominativo dell'esecutato e dei precedenti identificativi catastali con quelle effettuate sui beni staggiti;

la continuità dei dati catastali e delle trascrizioni delle provenienze risulta rispettata e, quindi la documentazione prescritta ex art.567 cpc è da ritenersi completa.

QUESITO 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.

**RISPOSTA al quesito 2)**

Tenendo in debito conto quanto indicato nel paragrafo 1.2 della seguente relazione nonché i verbali dei Sopralluoghi (cfr. All. 1), la sottoscritta accertava quanto segue:

Piena proprietà del sig. [REDACTED] degli immobili oggetto di pignoramento, consistenti nello specifico:

- [REDACTED]

-in un'ampia villa di pregio in Gragnano, rifinita ed articolata su tre livelli con ampia area pertinenziale attrezzata, con vegetazione curata ed alberi ad alto fusto. La villa costituisce l'abitazione del debitore esecutato unitamente al proprio nucleo familiare. Lo stato dei luoghi è in ottime condizioni di manutenzione sia all'interno che all'esterno; (cfr. All. 9)

- in un'ampia [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nel corso delle operazioni peritali non è stato frapposto alcun ostacolo all'accesso.

3)QUESITO: **descrive, 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 dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). **Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il prospetto sintetico indicato;**

### **RISPOSTA al quesito 3)**

#### **Descrizione degli immobili pignorati**

I beni pignorati così come descritti nel pignoramento consistono in:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Abitazione in villini sita in Gragnano (Na) alla Via Vena della Fossa n. 21, posta al piano TC, vani 15, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (Na) al foglio 13, p.lla 770 z.c. 1 cat. A/7 cl. 3 vani 15 R.C. € 1.743,04;

- [REDACTED]

precisamente:

Descrizione dell'immobile [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] di carattere

[REDACTED]



[REDACTED]

#### Descrizione dell'immobile in Gragnano (Na)

- **Abitazione in villini sita in Gragnano (Na) alla Via Vena della Fossa n. 21, posta al piano TC, vani 15, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (Na) al foglio 13, p.lla 770 z.c. 1 cat. A/7 cl. 3 vani 15 R.C. € 1.743,04.**

Tale bene pignorato in forza degli strumenti urbanistici vigenti nel territorio di Gragnano e, precisamente PRG e PUT ricade:

- **In forza del PRG, vigente, in zona B4 definita di "integrazione Urbana"**
- **In forza del PUT (Piano Urbanistico Territoriale) in zona territoriale 4 definita di "riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado". (cfr. All. 10)**

La zona risulta al semicentro del contesto cittadino, moderatamente servita, con pochi servizi, infrastrutture e negozi di genere diversi nelle vicinanze, in un

contesto per lo più residenziale, misto a situazioni con intrinseche valenze storico-culturali e ad altre di carattere economico.

### **Nello specifico**

Si tratta di un'abitazione di pregio in ampia e rifinita villa unifamiliare di categoria A/7 delimitata perimetralmente, articolata su quattro livelli collegati da rappresentativa scala interna decorata con vetrate a lavorazione cattedrale, con vasto giardino attrezzato a diverse quote, caratterizzato da vegetazione curata ed alberi ad alto fusto, corredato di piscina interrata e scoperta, casetta utilizzata come deposito attrezzi, altri quattro corpi di fabbrica di cui tre adibiti a locali di sgombro ed uno a tettoia, con zone di ricezione organizzate e varie zone ricettive sempre a diverse quote in parte nel verde ed in parte in zone pavimentate con accesso pedonale e carrabile attraverso cancello automatizzato.

L'abitazione è, quindi costituita da:

- piano rialzato (di complessivi mq. 178,56 di superficie utile residenziale-coperta e mq. 164,64 di superficie utile non residenziale relativa ai terrazzi con altezza uniforme) che costituisce il piano nobile della villa con ingresso principale di rappresentanza in corrispondenza dell'accesso dalla strada ed ingresso secondario, dopo aver percorso l'area cortilizia annessa, comprendente ampio salone a giorno con aperture vetrate che consentono l'affaccio sulle diverse angolazioni della villa nonché l'accesso all'ampio terrazzo perimetrale su tre lati dell'immobile, soggiorno con camino, studio, bagno, disimpegno per l'accesso al corpo scala interno di collegamento, ampia cucina, lavanderia alla quale si accede dal terrazzino esterno prospettante sul quarto lato della villa; **(cfr. All. 9 planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e All. 16 Foto)**

- piano primo (di complessivi mq. 139,82 di superficie utile residenziale-coperta e di complessivi mq. 71,78 di superficie non residenziale relativa al terrazzo con altezza uniforme) che costituisce il piano notte della villa comprendente disimpegno per l'accesso al corpo scala interno di collegamento, disimpegno per l'accesso a tre dei quattro vani letto, ampia cabina guardaroba, due bagni e terrazzo perimetrale; **(cfr. All. 9 planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e All. 16 Foto)**

- piano seminterrato (di complessivi mq. 355,90 di superficie utile residenziale-coperta) che costituisce la zona a livello con il giardino per la parte non destinata a doppio garage, con accesso al locale generatore, deposito, cantina e piccolo deposito con wc alle quali si accede rispettivamente sia dall'interno attraverso la scala di collegamento dei piani sia dall'esterno attraverso rampa di strada in pendenza che immette direttamente al garage comprendente nel suo insieme oltre agli spazi indicati anche ampio salone con accesso diretto al giardino attrezzato, cucina, vano letto, doppio bagno, doppio disimpegno, cantina e deposito con vano frigo; **(cfr. All. 9 planimetria dello stato dei luoghi e All. 16 Foto)**

- piano copertura con accesso dalla scala di rappresentanza interna adibito a terrazzo con copertura mobile montata su struttura metallica. **(cfr. All. 9 planimetria dello stato dei luoghi e All. 16 Foto)**

L'unità immobiliare nella sua interezza, rifinita in ogni dettaglio sia all'interno che all'esterno, con ottima esposizione, è in condizioni di manutenzione eccellenti, con ottime rifiniture e materiali di buona qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per i pavimenti e le facciate esterne ad intonaco tinteggiato. L'area esterna destinata a giardino attrezzato a diverse quote, con piscina interrata scoperta, casetta di deposito per attrezzi, altri corpi di fabbrica adibiti a locali di sgombro e tettoia con zone di ricezione organizzate sempre a diverse quote in parte nel verde ed in parte in zone pavimentate nonché con porzioni coltivate ad alberi di alto fusto, sono in ottime condizioni di manutenzione. L'immobile è provvisto di impianti a norma di legge per quanto riguarda acqua, gas, elettricità, videofonino, allarme, climatizzatori e sistema di copertura del terrazzo.

Tali corpi nella pratica di condono sono indicati rispettivamente come "corpo A" riferito alla villa e come "corpi B, C, D, E, F" riferiti ai corpi di fabbrica ubicati alla quota del piano seminterrato e del piano rialzato, di remota costruzione.

Come si rileva dai Titoli di Provenienza, il fabbricato nella sua consistenza è stato realizzato tra gli anni 70 ed 80 senza licenza e/o concessione edilizia e per esso è stata presentata al Comune di Gragnano in data 28.09.86 la domanda di sanatoria, pratica n. 1585/1/A di cui alla Legge 47/85, classificata al n. 16240 di protocollo a nome di Gennaro Auriemma che legittimava il bene così come descritto nell'ultimo

Titolo in atti per Notar Ferdinando Spagnuolo del 23.02.04 rep. 34224 con provenienza per Atto Notar D'Orsi del 28.11.1976 rep. 46035 con il quale i coniugi [REDACTED] acquistavano la piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Gragnano alla località Suppezza di circa are 31 individuato in mappa di catasto terreni con la p.lla 77 ex 463/b del foglio 13. Su tale appezzamento veniva quindi realizzato il fabbricato oggetto dell'istanza di condono e, precisamente: piccolo fabbricato per civili abitazioni articolato su tre livelli, tra di loro collegati da scala interna, per complessivi quindici vani catastali, in una alle aree esterne annesse residue dalla costruzione estese, compresa la porzione occupata dalla villa, circa tremilacento metri quadrati censito nel catasto dei fabbricati al foglio 13 p.lla 770 scala unica piani ST1 catg. A/7 vani 15 rendita euro 1.743,04. **(cfr. All. 4.3 e 4.4 titoli)**

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale relativa all'atto per Notar F. Spagnuolo del 2004, ultima in atti, con quella satellitare e dello stato attuale si rileva che la sagoma del fabbricato non presenta aumenti di volume.

Tale circostanza, difatti risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gragnano dalla **pratica di integrazione (protocollo n. 20039 del 03.03.10)** del condono edilizio n.1585 protocollo n. 16240 del 29.09.86 - rispetto a cui risultano versate le oblazioni dovute -, contenente la documentazione richiesta dal preposto ufficio al nuovo proprietario sig. [REDACTED] per istruire la pratica di condono edilizio che ha come oggetto di richiesta per il conseguimento del titolo in sanatoria, una superficie convenzionale pari a mq 759,55 ed una volumetria pari a mc 2.636,38 comprensivi della superficie occupata dai corpi di fabbrica esterni esistenti da tempi remoti quali comodi rurali. Tale superficie convenzionale risulta calcolata ai sensi del D.M. 10.05.77. **(cfr. All. 11)**

Ad oggi la procedura di sanatoria per la quale risultano versate le relative oblazioni dovute, non ha ancora ottenuto definizione.

Il rilascio della concessione in sanatoria non osta l'art. 39 n. 1 L. 724/94. Esso, ai sensi dell'art. 32 terzo comma L. 47/85 è soggetto a vincolo ambientale di cui alla legge 1497/39 e L. 431/85 per il quale la richiesta di espressione del relativo parere è stata presentata all'autorità competente e non ancora rilasciato.

Si precisa, inoltre che per tale fabbricato presso il Comune, alle sezioni Licenze Edilizie, Condono ed Abusivismo non sono stati rinvenuti altre pratiche edilizie e/o atti autorizzativi concessori.

Lo stato dei luoghi dell'immobile in oggetto, quindi non è perfettamente conforme alla planimetria catastale in atti ma risulta conforme ai grafici relativi alla pratica di integrazione del condono ai sensi della Legge 47/85.

L'immobile non è vincolato dalla Soprintendenza ex d.lgs. 42/04 (vincolo monumentale) e non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici.

L'immobile con l'annesso circostante giardino confina a Nord con p.lla 616, a Sud con p.lle 194 e 812, ad Est con p.lla 814 e ad Ovest con Via Vena della Fossa.

**Descrizione immobile [REDACTED]**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]





- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]



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 fabbricati con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile. **L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori ed 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 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 depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

#### **RISPOSTA al quesito 4)**

A far data dai rispettivi primi titoli di provenienza individuati quali atti inter vivos a carattere traslativo (Compravendite) anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento del 21.11.19 ai nn. 53209/41128 notificato il 04.11.19

- **all'attualità**, gli immobili pignorati in [REDACTED]  
[REDACTED] in Gragnano (Na) alla [REDACTED]  
[REDACTED];

- [REDACTED]  
[REDACTED]

- **nel Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (Na) al foglio 13, p.lla 770 z.c. 1 cat. A/7 cl. 3 vani 15 R.C. € 1.743,04;**

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

risultano avere la seguente storia identificativa:

Presso il N.C.E.U sezione fabbricati, gli immobili staggiti risultano provvisti delle relative planimetrie catastali. (cfr. All.2.1, 2.7 e 2.10)

Dalla comparazione delle visure storiche nonchè degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente agli immobili in oggetto, risulta rispettivamente:

- Catasto Fabbricati del Comune [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano al foglio 13 p.lla 770 z.c. 1 catg. A/7 classe 3 consistenza 15 vani - dalla comparazione degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano risulta che l'attuale particella 770 del foglio 13 all'urbano (fabbricati) corrisponde alla particella 770 del foglio 13 ai terreni, così come indicato nella vax (cfr All. 2.8) e nella relativa visura storica (mappa terreni correlati); (cfr. All. 2.9)

- Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Con quanto sopra veniva verificata ed accertata la continuità catastale degli immobili in oggetto.

**Variazioni catastali:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]









[REDACTED]  
[REDACTED]

### Provenienza

#### Beni pignorati:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- Abitazione in villini sita in Gragnano (Na) alla Via Vena della Fossa n. 21, posta al piano TC, vani 15, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (Na) al foglio 13, p.lla 770 z.c. 1 cat. A/7 cl. 3 vani 15 R.C. € 1.743,04;

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

La storia di tali beni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 21.11.19 ai nn. 53209/4128 notificato il 04.11.19, procedendo a ritroso, con riferimento cioè ai passaggi di proprietà relativi ai beni staggiti, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed il rispettivo primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, verificati anche attraverso ispezioni ipotecarie aggiornate ed attraverso l'acquisizione dei rispettivi atti di provenienza, risulta essere la seguente:

Per l'immobile in [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]





appezzamento di terreno sito in agro di Gragnano alla località Suppezza: Fondo esteso circa are 31 distaccato nella parte sud ovest del maggior originario fondo, in confine con la via vicinale dalla quale prende accesso, l'acquedotto ed il restante maggior originario fondo per due lati, individuato in mappa di catasto terreni con la p.lla 770 ex 463 b del foglio 13;

- successivamente su porzione di detto fondo è stato edificato un piccolo fabbricato per civili abitazioni;

- in data 08.05.1998 è deceduto, ab intestato il [REDACTED] e la sua eredità si è devoluta al coniuge ed ai due figli, tutti costituiti. La denuncia di successione è stata classificata dall'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n. 4 vol. 545.

Si precisa che con il tipo mappale n. 151553/1985 del 18.10.96 il mappale 770 foglio 13 del catasto terreni di are 31.00 è stato aggiunto al detto fabbricato.

Giusta quanto previsto dall'art. 40 L. 18.02.85 n. 47, per l'edificazione del cespite avvenuta senza licenza edilizia o concessione edilizia è stata presentata al Comune di Gragnano la domanda di sanatoria di cui alla legge 47/85, classificata al n. di protocollo 16240 del 29.09.86 pratica n. 1585/1/A a nome [REDACTED];  
**(cfr. All. 4.3 Titolo e All. 3.6 Trascrizione)**

**4) Atto di Vendita del Notaio Saverio D'Orsi di Castellammare di Stabia del 28.11.76 rep. 46035** racc. 8302 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Napoli 2 il 07.12.76 ai nn. 24809/21706 con il quale, come prima indicato, - la sig.ra [REDACTED], premettendo di essere proprietaria in Gragnano alla località Suppezza di un fondo rustico di natura frutteto dell'estensione di ettari uno, are novantotto e centiare ottanta, riportato nel catasto rustico di Gragnano alla partita 5525 per ineseguita voltura in ditta [REDACTED] con le indicazioni di foglio 13 n. 463 frutteto ha 1.98,80 pervenute per successione del marito [REDACTED] [REDACTED] 3 apertasi in Sant'Antonio Abate il 10.02.1975 con testamento olografo del 02.12.1965 pubblicato con verbale per Notar Dello Ioio del 19.02.75 registrato in Castellammare di Stabia il 03.03.75 al n. 706. La successione fu denunciata all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia e classificata al n. 83 vol. 222,

regolarmente trascritta il 03.07.76 al n. 14544/12700, - vende ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] parte del fondo descritto in premessa e, precisamente una zona di terreno della superficie di are 31 distaccata dalla zona di terreno di maggiore estensione nell'angolo sud-ovest. Tale zona di terreno confina con via Vicinale dalla quale prende accesso, acquedotto e per due lati con restante fondo.

Sul tipo di frazionamento n. 4135, la zona di terreno venduta è identificata con la p.lla 770 (ex 463/b) del foglio 13 di are 31. (cfr. All. 4.3)

5) **Trascrizione del 23.02.04 ai nn. 8108/5911 della denuncia di successione di Auriemma Gennaro** (deceduto l'08.05.98) per il diritto di proprietà per la quota di 500/1000 relativamente all'immobile in Gragnano al CF foglio 13 p.lla 770 categoria A/7 consistenza vani 15 in Via Vena della Fossa n. 33 a favore del coniuge [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la rispettiva quota di 500/300 ognuno. (cfr. All. 3.20)

Risulta in data 27.02.04 ai nn. 9211/6736 la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in virtù della sopradetta vendita del 28.11.76 trascritta il 07.12.76 ai nn. 24809/21706. (cfr. All. 3.21)

Per l'immobile in [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]





[REDACTED]  
[REDACTED]

- nel Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (Na) al foglio 13, p.lla 770 z.c. 1 cat. A/7 cl. 3 vani 15 R.C. € 1.743,04;

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Con riferimento alla descrizione indicata nell'atto di pignoramento, consistono in:

† [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- **Abitazione in villini sita in Gragnano (Na) alla Via Vena della Fossa n. 21, posta al piano TC, vani 15, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (Na) al foglio 13, p.lla 770 z.c. 1 cat. A/7 cl. 3 vani 15 R.C. € 1.743,04;**

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Tali immobili staggiti risultano provvisti delle relative planimetrie catastali. (cfr. All. 2.1, 2.7 e 2.10)

Dalla comparazione delle visure storiche nonchè degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano relativamente agli immobili in oggetto, risulta rispettivamente:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano al foglio 13 p.lla 770 z.c. 1 catg. A/7 classe 3 consistenza 15 vani: dalla comparazione degli stralci delle mappe catastali ai terreni ed all'urbano risulta che l'attuale particella 770 del foglio 13 all'urbano (fabbricati) corrisponde alla particella 770 del foglio 13 ai terreni, così come indicato nella vax (cfr All. 2.8) e nella relativa visura storica (mappa terreni correlati); (cfr. All. 2.9)

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Quindi, le risultanze dell'accertamento dei dati catastali effettuate dalla sottoscritta ctu (cfr. All. 2) risultano conformi sotto il profilo oggettivo e soggettivo ai dati specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione in quanto i dati di identificazione catastale dei beni, nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento fino a risalire al primo atto inter vivos a carattere traslativo, sono continuativi della storia catastale dei beni ed inoltre i dati anagrafici dell'esecutato sono corrispondenti con quelli del pignoramento e della relativa nota di trascrizione, con quelli dei Titoli di provenienza e delle relative note di trascrizione nonché con quelli accertati nella Certificazione notarile in atti.

**Quindi, l'identificazione catastale degli immobili in oggetto risulta rispondente ai dati specificati nell'atto di pignoramento.**

- 6) QUESITO: **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. 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 di 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 es: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini 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 l'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; 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 d'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)** 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.

### **RISPOSTA al quesito 6)**

I beni pignorati oggetto di tale procedimento esecutivo immobiliare ubicati in [REDACTED] in Gragnano (Na) alla Via Vena della Fossa 33 (già 21) ed in Vico Equense, [REDACTED] sono così descritti nel pignoramento:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- **Abitazione in villini sita in Gragnano (Na) alla Via Vena della Fossa n. 21, posta al piano TC, vani 15, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (Na) al foglio 13, p.lla 770 z.c. 1 cat. A/7 cl. 3 vani 15 R.C. € 1.743,04;**

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Tale descrizione dei beni contenuta nel **pignoramento è conforme all'attuale descrizione dei beni** ed i dati catastali indicati nel pignoramento identificano gli immobili e consentono l'univoca individuazione dei beni attuali che pertanto, risultano perfettamente identificati ed individuati dal momento che:

- la consistenza catastale dei beni, con riferimento a quanto indicato in risposta al quesito 3) non è diversa da quella attuale;
- i beni pignorati corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

Trattandosi di pignoramento di fabbricati si specifica per i rispettivi immobili:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano al foglio 13 p.lla 770 z.c. 1 catg. A/7 classe 3 consistenza 15 vani: l'attuale particella 770 del foglio 13 all'urbano (fabbricati) corrisponde alla particella 770 del foglio 13 ai terreni, così come indicato nella vax (cfr All. 2.8) e nella relativa visura storica (mappa terreni correlati); (cfr. All. 2.9)

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

7) QUESITO: **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.

### **RISPOSTA al quesito 7)**

I Titoli legittimante il possesso dei beni da parte dell'esecutato, Titoli di proprietà, risultano essere:

Per l'immobile in [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



occupata dalla villa, circa tremilacento metri quadrati. Il tutto è censito nel catasto dei fabbricati alla partita 5432 con i dati di foglio 13 p.lla 770 scala unica piano C-T-1 interno 1 z.c. 1 catg. A/7 cl. 3 vani 15 r.c. euro 1.743,04, ancora in ditta dei coniugi [REDACTED]. Parte alienante premetteva che:

- in data 28.11.1976 con Atto per Notar d'Orsi trascritto ai nn. 24809/21706 in data 07.11.76 i coniugi Di Martino-Auriemma acquistarono dalla sig.ra [REDACTED] piena ed esclusiva proprietà del seguente appezzamento di terreno sito in agro di Gragnano alla località Suppezza: Fondo esteso circa are 31 distaccato nella parte sud ovest del maggior originario fondo, in confine con la via vicinale dalla quale prende accesso, l'acquedotto ed il restante maggior originario fondo per due lati, individuato in mappa di catasto terreni con la p.lla 770 ex 463 b del foglio 13;
- successivamente su porzione di detto fondo è stato edificato un piccolo fabbricato per civili abitazioni;
- in data 08.05.1998 è deceduto, ab intestato il predetto [REDACTED] e la sua eredità si è devoluta al coniuge ed ai due figli, tutti costituiti. La denuncia di successione è stata classificata dall'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia al n. 4 vol. 545.

Si precisa che con il tipo mappale n. 151553/1985 del 18.10.96 il mappale 770 foglio 13 del catasto terreni di are 31.00 è stato aggiunto al detto fabbricato.

Giusta quanto previsto dall'art. 40 L. 28.02.85 n. 47, per l'edificazione del cespite avvenuta senza licenza edilizia o concessione edilizia è stata presentata al Comune di Gragnano la domanda di sanatoria di cui alla legge 47/85, classificata al n. di protocollo 16240 del 29.09.86 pratica n. 1585/1/A a nome di [REDACTED] (cfr. All. 4.3 Titolo e All. 3.6 Trascrizione e All. 4.4 Titolo)

Per l'immobile in [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

Quindi, di fatto - tenendo in considerazione la ricostruzione della storia catastale e di provenienza degli immobili e, quindi quanto indicato e descritto in risposta ai quesiti 3, 5 e 6 - vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei rispettivi Titoli di Provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle rispettive planimetrie catastali e mappe (e, pur considerando le difformità indicate per l'immobile in Gragnano tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi) vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali in atti e lo stato attuale dei luoghi, così come indicato graficamente nelle planimetrie redatte dalla sottoscritta a seguito di rilievo metrico, (cfr. All. 6 con All. 2.1, All.9 con All. 2.7 e All. 12 con All. 2.11)

I manufatti pignorati non debordano invadendo aree aliene, condominiali o, comunque non pignorate.

8) QUESITO: **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.

#### **RISPOSTA al quesito 8)**

**Gli identificativi catastali degli immobili, non includono porzioni aliene o non pignorate ma individuano perfettamente i beni pignorati.** Inoltre, gli immobili contigui hanno i loro identificativi catastali e non risultano fisicamente fusi con quelli pignorati.

9) QUESITO: **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 in luogo della nuda

proprietà o dell'usufrutto o della proprietà ipotecaria, intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ , quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{2}$ , 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  $\frac{1}{2}$  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 ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo: - nell'ipotesi di " difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati ( indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona, indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato, indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo ( depositando altresì la documentazione acquisita) - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente : indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita), - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla, indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo- allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima, - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso, - nell'ipotesi di " difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente ( rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune

censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

### **RISPOSTA al quesito 9)**

Dall'analisi della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, **non è risultato** che esse siano state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. Si precisa al riguardo che il diritto reale dei rispettivi immobili staggiti, indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dei relativi atti d'acquisto trascritti in suo favore e, precisamente:

- l'atto di pignoramento non reca l'indicazione di un diritto di contenuto più o meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato;
- con riferimento a quanto prima indicato, non si sono riscontrate difformità formali e/o sostanziali dei dati di identificazione catastale, cioè dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento in oggetto e/o difformità significative della situazione di fatto rispetto alle planimetrie di cui ai dati di identificazione catastale.
- in ogni caso, per le operazioni di stima sono stati assunti come oggetto del pignoramento i beni quali effettivamente esistenti.

10) QUESITO: **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

### **RISPOSTA al quesito 10)**

I Comuni di [REDACTED] Gragnano e [REDACTED] dispongono di PRG **quale strumento con lo scopo di pianificare e regolare le aree intercomunali nonché disciplinare l'assetto dell'incremento edilizio e lo sviluppo del territorio comunale.**

**Precisamente:**

Immobile sito in [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto de 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 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'art. 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: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 ( in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01.10.83 ed alle condizioni ivi indicate); ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio opere abusive ultimate entro la data del 31.12. 93 ed alle condizioni ivi indicate); iii. 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 31.03.03 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.

### **RISPOSTA al quesito 11)**

**Immobile sito in** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



**Abitazione in villini sita in Gragnano (Na) alla Via Vena della Fossa n. 21, posta al piano TC, vani 15, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (Na) al foglio 13, p.lla 770 z.c. 1 cat. A/7 cl. 3 vani 15 R.C. € 1.743,04.**

L'immobile non è vincolato dalla Soprintendenza ex d.lgs. 42/04 (vincolo monumentale) e non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici.

Come si rileva dai Titoli di Provenienza il fabbricato nella sua consistenza è stato realizzato tra gli anni 70 ed 80 senza licenza e/o concessione edilizia e per esso è stata presentata al Comune di Gragnano in data 28.09.86 la domanda di sanatoria, pratica n. 1585/1/A di cui alla Legge 47/85, classificata al n. 16240 di protocollo a nome di Gennaro Auriemma che legittimava il bene così come descritto nell'ultimo Titolo in atti per Notar Ferdinando Spagnuolo del 23.02.04 rep. 34224 con provenienza per Atto Notar D'Orsi del 28.11.1976 rep. 46035 con il quale i coniugi Anna Maria Di Martino ed Auriemma Gennaro acquistavano la piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Gragnano alla località Suppezza di circa are 31 individuata in mappa di catasto terreni con la p.lla 77 ex 463/b del foglio 13. Su tale appezzamento veniva, quindi realizzato il fabbricato oggetto dell'istanza di condono e, precisamente: piccolo fabbricato per civili abitazioni articolato su tre livelli, tra di loro collegati da scala interna, per complessivi quindici vani catastali, in una alle aree esterne annesse residue dalla costruzione estese, compresa la porzione occupata dalla villa, circa tremilacento metri quadrati censito nel catasto dei fabbricati al foglio 13 p.lla 770 cala unica piani ST1 catg. A/7 vani 15 rendita euro 1.743,04. **(cfr. All. 4.3)**

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale relativa a tale Titolo di Proprietà ed ultima in atti con quella satellitare e dello stato attuale si rileva che la sagoma del fabbricato non presenta aumenti di volume.

Tale circostanza, difatti risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gragnano dalla pratica di integrazione (protocollo n. 20039 del 03.03.10) all'istanza di condono edilizio n.1585 protocollo n. 16240 del 29.09.86 - per la quale risultano versate le oblazioni dovute -, contenente la documentazione richiesta dal preposto ufficio al nuovo proprietario sig. [REDACTED] per istruire la pratica di condono







12) **Indichi** se vi è attestato di certificazione energetica ex D.L.gs n. 311/2006 come modificato dal D.L. 23.12.13 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).

### **RISPOSTA al quesito 12)**

Per gli immobili in oggetto non esiste attestato di certificazione energetica ex D.L.gs n.311/2006 modificato dal D.L. n. 145/13 convertito con legge n.9/14 e succ. modifiche. Attualmente sono in uso presso professionisti specializzati del settore ed Agenzie immobiliari, Programmi di redazione dell'attestato che quantificano il rilascio al costo medio di mercato di E. 300.00 per unità o livello di piano.

13) **QUESITO: 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.

### **RISPOSTA al quesito 13)**

Considerando le caratteristiche tipologiche ed intrinseche dei beni pignorati, consistenti rispettivamente in un garage-cantina [REDACTED] una villa a Gragnano ed [REDACTED] essi devono essere venduti **in singoli lotti e, nello specifico: Primo Lotto, Secondo Lotto e Terzo Lotto.**

14) **QUESITO: 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 cpc, dall'art. 846 e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

### **RISPOSTA al quesito 14)**

Gli immobili in oggetto **non sono pignorati pro quota ma nella loro interezza**, per cui essi sono stati stimati per intero come singoli lotti indicati come **Primo Lotto, Secondo Lotto e Terzo Lotto**.

Inoltre essi, per le loro attuali caratteristiche intrinseche sono indivisibili dal momento che in un eventuale progetto di divisione che li riguardi, oltre a danneggiare da un punto di vista economico il manufatto che perderebbe il suo valore intrinseco di autorimessa, di villa e di villino, si creerebbero delle servitù e non sarebbe possibile superare le difficoltà legate all'incidenza della mancanza dei necessari atti amministrativi autorizzativi, anche compreso il parere da parte delle amministrazioni preposte alla tutela vincolistica.

15) QUESITO: **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 DL 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

### **RISPOSTA al quesito 15) ed al quesito 16)**

**In risposta a tali quesiti, relativamente agli immobili pignorati, si precisa quanto segue:**

L'Autorimessa in [REDACTED]  
[REDACTED]

La villa in Gragnano è nel possesso dell'esecutato e costituisce la dimora stabile del suo nucleo familiare;

Il villino [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

17) QUESITO: **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 un'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.

#### **RISPOSTA al quesito 17)**

Sulla base delle verifiche effettuate, sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità mentre, esistono oneri di natura condominiale relativi al garage-autorimessa [REDACTED] per una quota ordinaria annuale di E. 42,00 senza insoluti e relativi al villino di [REDACTED] [REDACTED] per una quota ordinaria annuale di E.227,00 senza insoluti come da attestazione. (cfr. All. 22)

18) Quesito: **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 precedente. 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 sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

#### **RISPOSTA al Quesito 18)**

Sui beni pignorati non esistono domande giudiziali o provvedimenti giudiziali e non esistono, inoltre diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico e, quindi il diritto sui beni è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Nello specifico, relativamente **all'uso civico** - con riferimento al D.Lgs. n. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della L.n.137/02) ed al D.Lgs.n. 4/08 - **si precisa che nei rispettivi territori dei Comuni di [REDACTED] Gragnano (Na) e [REDACTED] non vi sono aree gravate da usi civici** così come precisato nella Certificazione relativa agli usi civici e come indicato nella tabella SETTORE BILANCIO E CREDITO AGRARIO - SERVIZIO AMMINISTRATIVO USI CIVICI con riferimento ai Decreti di Assegnazione Terre a Categoria della Provincia di Napoli (Legge 16.06.1927 n. 1766 - RD 26.02.1928 n. 332 - LR 17.03.1981 n. 11. **(cfr. All. 23)**)

19) QUESITO: 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, 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.

**RISPOSTA al quesito 19)**

**Determinazione del valore degli immobili con indicazione del criterio di stima adottato: valore di mercato.**

I **beni pignorati** sono stati classificati in singoli lotti indicati rispettivamente come:

**PRIMO LOTTO** [REDACTED]

**SECONDO LOTTO** relativo all'abitazione in villino sita in Gragnano (Na) alla Via Vena della Fossa n. 21, posta al piano TC, vani 15, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (Na) al foglio 13, p.lla 770 z.c. 1 cat. A/7 cl. 3 vani 15 R.C. € 1.743,04;

**CRITERIO DI STIMA**

Il procedimento di stima si sviluppa essenzialmente in due fasi.

Nella prima parte, come anche nella maggior parte dei metodi estimativi, si attua una scrupolosa indagine sui cosiddetti prezzi noti tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare.

Nella seconda parte, una volta definito il valore medio di mercato, si arriva a determinare l'effettivo valore dell'oggetto della stima attraverso la comparazione delle diverse qualità e caratteristiche e, cioè mediante l'applicazione di specifici coefficienti differenziativi che tengono conto dei fattori del caso specifico consentendoci di passare dalla quotazione media alla quotazione dell'immobile in

oggetto. Pertanto, il procedimento di stima a valore di mercato rappresenta la sintesi di due precise argomentazioni:

- 1) **la comparazione e le indagini di mercato;**
- 2) **i parametri per la stima dei fabbricati.**

La comparazione e le indagini di mercato sono unicamente riconosciute quali basi fondamentali per qualsiasi procedimento di stima.

Infatti, tutti gli autori di testi specifici in materia, concordano sulla indispensabilità da parte di colui che opera la stima di conoscere per l'appunto i prezzi noti, cioè i risultati dell'incontro tra la domanda e l'offerta o meglio la quantità di danaro che viene effettivamente pagata in cambio di un bene in un determinato periodo.

La comparazione si può e si deve fondare su molteplici parametri, sia di ordine economico (redditi, tasse, spese, ecc.) che di ordine tecnico (cubatura, superficie, materiali, stato di manutenzione, ecc.).

Rimane comunque, indiscutibile la difficoltà di reperire sul mercato i prezzi noti. Da qualche anno, pertanto alcuni grandi Gruppi Immobiliari hanno iniziato a pubblicare periodicamente delle stime generali ricavate da compravendite realmente avvenute per immobili cioè, i cosiddetti Borsini Immobiliari cui si fa riferimento per avere la quotazione immobiliare di mercato. Specifici, in questo senso sono la rivista " Consulente Immobiliare" che pubblica periodicamente le quotazioni immobiliari relative all'andamento di mercato operando la media dei prezzi delle compravendite per beni analoghi e l' "Annuario Immobiliare", testo di riferimento essenziale per le stime immobiliari secondo valori di mercato, edito da "Il Sole 24 Ore" di Francesco Tamborrino che ha pubblicato, incrementandole annualmente, le tabelle recanti le quotazioni medie indicative del mercato, cioè intermedie tra un minimo ed un massimo fornendoci un preciso criterio di stima.

Tali quotazioni sono riferite a costruzioni nuove all'epoca di riferimento, per cui intendendo utilizzare le tabelle per valutazioni di immobili specifici, occorre applicare alle quotazioni i cosiddetti **coefficienti correttivi o di differenziazione.**

Il bagaglio di dati necessario alla determinazione del prezzo noto deve essere completato, nel senso di supportato, anche da una ricerca diretta, relativa alle

offerte di mercato su inserzioni a pagamento, certamente tenendo conto, che i prezzi richiesti hanno necessitato di una discreta elaborazione da parte dell'estimatore che ha anche valutato due aspetti fondamentali e, cioè che:

- A) il prezzo richiesto sarà sempre generalmente suscettibile di una contrattazione, per cui difficilmente coinciderà con il prezzo realizzato;
- B) le superfici commerciali, cioè la superficie calcolata al lordo dei muri perimetrali, di tramezzi interni, dei pilastri e degli sguinci ecc. dichiarata per gli immobili in offerta non corrispondono quasi mai a quelle reali.

Una volta determinato tipologicamente, il tipo di fabbricato da stimare, la comparazione e le indagini di mercato dovranno essere eseguite per analogia tra immobili dello stesso tipo tecnicamente definito.

Di seguito andranno esaminate e raffrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, le forme architettoniche, il tipo di struttura, il tipo di finiture, il tipo di impianti, la consistenza complessiva, la zona, eventuali vincoli, la legittimità dal punto di vista urbanistico ed edilizio, la disponibilità ecc. Pertanto la comparazione deve tenere conto non soltanto della differenziazione quantitativa riguardo alle superfici o volumi effettivi dei diversi immobili oggetto del raffronto, ma anche della differenziazione qualitativa definibile secondo dei coefficienti che siano espressione delle diverse qualità e caratteristiche.

E' appunto nella determinazione di questi coefficienti che subentra la capacità da parte dell'estimatore di proporre quelli per i quali potrà dimostrare una precisa e rigorosa attendibilità.

Tali **coefficienti differenziativi** vanno applicati mediante moltiplicazione sulla quotazione base verificata anche a seguito di indagini di mercato esperite e saranno considerati come base di lavoro per valutare caso per caso quale sia effettivamente il coefficiente più attendibile.

Si tratta cioè, di numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per quotazioni espresse in vecchie lire sia per quotazioni espresse in euro.

Un coefficiente il cui primo numero è uno zero seguito da virgola ed altri numeri, moltiplicato per la quotazione media produce un ribasso di tale quotazione. Al contrario, un coefficiente superiore ad 1, moltiplicato per la quotazione media produce un aumento di tale quotazione. Infine, il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq) sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

Per semplicità di chi legge, quanto detto viene chiarito di seguito a titolo esemplificativo:

*Alloggio di mq commerciali 100 al quale si applica un coefficiente di differenziazione globale per es. 0,57375; quotazione media di riferimento per edificio nuovo 2000 al mq;*

CALCOLO A

*Applicando la quotazione media alla superficie effettiva commerciale e applicando il coefficiente di differenziazione globale totale*

$$Mq\ 100 \times E.\ 2000/mq = 200.000 \times 0,57375 = 114.750$$

CALCOLO B

*Applicando il coefficiente di differenziazione al valore di riferimento e considerando la superficie commerciale effettiva*

$$E.\ 2.000/mq \times 0,57375 = 1.147,50 \times 100\ mq = 114.750$$

CALCOLO C

*Applicando il coefficiente di differenziazione globale alla superficie commerciale effettiva e considerando l'intera quotazione media di riferimento a nuovo*

$$Mq\ 100 \times 0,57375 = 57,375\ (superficie\ virtuale) \times E.2.000/mq = 114.750$$

Quando, come nel nostro caso, relativamente alla stima degli immobili, si hanno più coefficienti di differenziazione, si stabilirà un **coefficiente globale unico**, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti ed applicando tale coefficiente globale al valore oggetto di stima. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di

una proporzione rispetto al valore di base uguale ad 1, rappresentato da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo.

Ai coefficienti di differenziazione classificati in **principali** e **supplementari**, descritti di seguito, non se ne possono aggiungere arbitrariamente altri, la cui applicazione farebbe correre il rischio di risultati aberranti, nel senso che l'aggiunta di ulteriori coefficienti rispetto a quelli previsti, ad arbitrio del tecnico estimatore, altererebbe in più o in meno il valore di tutti gli altri coefficienti.

Questo perché i coefficienti di differenziazione elencati di seguito sono numeri calcolati in base ad una media delle consuetudini ed apprezzamenti dello specifico mercato.

Eccezionalmente il perito potrà o dovrà modificarli a suo giudizio, in presenza di spiccate e particolari caratteristiche o posizioni dell'immobile o di difformi apprezzamenti del mercato locale, - come nel caso che ci occupa - specie per le pertinenze, provvedendo però a fornire valide argomentazioni giustificative.

E' da escludere che all'interno di un'unità abitativa principale si possano applicare dei coefficienti di differenziazione a seconda della destinazione dei singoli vani o stanze: la destinazione di abitazione è unica ed onnicomprensiva senza che si possa distinguere tra soggiorni o cucine o bagni o disimpegni; correttivi proporzionali sono ammissibili solo per le superfici in cui l'altezza del soffitto dal pavimento sia superiore o inferiore a determinati limiti o per le pertinenze scoperte o per quelle non abitabili. I coefficienti per le pertinenze vanno applicati preliminarmente e separatamente alle superfici delle singole pertinenze, prima di essere sommate alla superficie dell'unità oggetto di stima e prima di procedere all'applicazione del coefficiente globale di differenziazione : la superficie virtuale per esse ottenuta andrà sommata alla superficie effettiva dell'unità principale e su tale somma andranno applicati i coefficienti relativi all'unità principale (coefficiente globale unico di differenziazione).

**I coefficienti correttivi di differenziazione principali** da applicare alla quotazione media sono i seguenti:

1) COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE E DI PIANO

Coefficienti di livello di piano

	A) Coeff. con ascensore	B) Coeff. senza ascensore
Terreno	0,90	0,97
Rialzato	0,90	0,97
Primo	0,94	1,00
Secondo	0,96	0,90
Terzo	0,98	0,80
Piani superiori	1,00	4°(0,95) – 5°( 0,55)
Ultimo piano	1,05	6°(0,40)

**Coefficienti delle pertinenze**

Destinazione	Caratteristiche	Coefficiente
Cantine e solai	Inabitabili	0,20
Taverne	Seminterrate di ville o villini	0,50
Camere a tetto o soffitte	----	0,33
Balconi	scoperti	0,25
Balconi	coperti anche lateralmente	0,40
Verande		0,95
Terrazze	a livello scoperte	da 0,25 a 0,15
Terrazze	a livello coperte	da 0,45 a 0,30
Lastrici solari	praticabili con accesso da scala int.	da 0,20 a 0,10
Giardini	di proprietà esclusiva	0,18
Uffici	-compresi in edifici residenziali: per i centri storici ed in prossimità di centri amministrativi, ospedalieri e di tribunali;	1,00

Box	-per i semicentri di elevato interesse terziario;	0,97
		da 0,90 a 0,80
	-negli altri casi;	
		0,95
	-uffici al piano seminterrato;	1,00
	-in edifici destinati solo ad uffici;	
		da 1,60 a 1,80
	-in zone di impossibile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,40 a 1,50
	-in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,30 a 1,60
	se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 1,00 a 1,25
	-in zone di facile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato;	da 0,75 a 1,00
		da 0,75 a 0,90
Posti auto coperti di proprietà esclusiva	-in zone di impossibile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 1 a 1,20
		da 0,90 a 1,10
	-in zone di difficile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,75 a 1,05
		da 0,70 a 0,90
	-in zone di facile parcheggio, se a livello inferiore al 1° piano interrato	da 0,55 a 0,70
		da 0,50 a 0,65

Posti auto all'aperto di proprietà esclusiva	in zone di impossibile parcheggio	da 0,90 a 1,10
	in zone di difficile parcheggio	da 0,70 a 0,95
	in zone di facile parcheggio	da 0,35 a 0,50
Magazzini e laboratori	-a livello pianterreno o rialzato	0,90
	-a livello seminterrato con accesso carraio	0,88
	-a livello seminterrato accessibile solo da scale	0,67
	-interrati con aria condizionata	0,70
Depositi senza permanenza di persone	a livello pianterreno o rialzato	0,65
	-a livello seminterrato con accesso carraio	0,60
	-a livello seminterrato accessibile solo da scale	0,45
	-interrati con aria condizionata	0,35

## 2) COEFFICIENTI DI ETA', QUALITA' E STATO

### A) coefficienti di età

Con le seguenti ripartizioni:

Nuovo (immobile mai utilizzato)

Recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni)

Di età da 10 a 20 anni

Di età da 21 a 40 anni

Di età da 41 a 60 anni

Di oltre 60 anni d'età

B) coefficienti di qualità

Con le seguenti ripartizioni:

Lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata ed acqua calda centralizzate, doppi servizi, doppi ingressi, servizio di portineria);

Signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quantomeno bagni e toilette separati nelle unità piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo);

Medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico);

Popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono);

Ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi).

C) coefficienti di stato di manutenzione

con le seguenti classificazioni:

Ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta in "perfetto stato");

Buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile);

Mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole);

Pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale);  
cioè secondo il seguente schema:

Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo mediocre	stato buono	stato	Stato pessimo
<b>Edificio nuovo</b>				
Lusso	1,10	----	----	----
Signorile	1,05	----	----	----
Medio	1,00	----	----	----
Popolare	0,90	----	----	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
<b>Edificio recentissimo</b>				
Lusso	0,95	0,90	0,85	----
Signorile	0,90	0,85	0,80	----
Medio	0,85	0,80	0,75	----
Popolare	0,80	0,75	0,70	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
<b>10 - 20 anni</b>				
Lusso	0,90	0,85	0,80	----
Signorile	0,85	0,80	0,75	----
Medio	0,80	0,75	0,70	----
Popolare	0,75	0,70	0,65	----
Ultrapopolare	----	----	----	----
<b>21 - 40 anni</b>				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	----	----	----	----
<b>41 - 60 anni</b>				
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	----	----	----	----
<b>Oltre 60 anni</b>				
Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**Nello specifico**

Si tratta di un'abitazione di pregio in ampia e rifinita villa unifamiliare di categoria A/7 delimitata perimetralmente, articolata su quattro livelli collegati da rappresentativa scala interna decorata con vetrate a lavorazione cattedrale, con giardino attrezzato a diverse quote caratterizzato da vegetazione curata con alberi ad alto fusto, corredato di piscina interrata e scoperta, casetta di deposito per attrezzi, altri quattro corpi di fabbrica di cui tre adibiti a locali di sgombro ed uno a tettoia, con zone di ricezione organizzate e varie zone ricettive sempre a diverse quote in parte nel verde ed in parte in zone pavimentate con accesso pedonale e carrabile attraverso cancello automatizzato.

L'abitazione è, quindi costituita da:

- piano rialzato (di complessivi mq. 178,56 di superficie utile residenziale-coperta e mq. 164,64 di superficie utile non residenziale relativa ai terrazzi con altezza uniforme di ml) che costituisce il piano nobile della villa con ingresso principale di rappresentanza in corrispondenza dell'accesso dalla strada ed ingresso secondario dopo aver percorso l'area cortilizia annessa, comprendente ampio salone a giorno con aperture vetrate che consentono l'affaccio sulle diverse angolazioni della villa nonché l'accesso all'ampio terrazzo perimetrale su tre lati dell'immobile, soggiorno con camino, studio, bagno, disimpegno per l'accesso al corpo scala interno di collegamento, ampia cucina, lavanderia alla quale si accede dal terrazzino esterno prospettante sul quarto lato della villa; **(cfr. All. 9 planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e All. 16 Foto)**

- piano primo (di complessivi mq. 139,82 di superficie utile residenziale-coperta e di complessivi mq. 71,78 di superficie non residenziale relativa al terrazzo con altezza uniforme) che costituisce il piano notte della villa comprendente disimpegno per l'accesso al corpo scala interno di collegamento, disimpegno per l'accesso a tre dei quattro vani letto, ampia cabina guardaroba, due bagni e terrazzo perimetrale; **(cfr. All. 9 planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e All. 16 Foto)**

- piano seminterrato (di complessivi mq. 355,90 di superficie utile residenziale-coperta) che costituisce la zona a livello con il giardino per la parte non destinata a

doppio garage, con accesso al locale generatore, deposito, cantina e piccolo deposito con wc alle quali si accede rispettivamente sia dall'interno attraverso la scala di collegamento dei piani sia dall'esterno attraverso rampa di strada in pendenza che immette direttamente al garage comprendente nel suo insieme oltre agli spazi indicati anche ampio salone con accesso diretto al giardino attrezzato, cucina, vano letto, doppio bagno, doppio disimpegno, cantina e deposito con vano frigo; (cfr. All. 9 planimetria dello stato dei luoghi e All. 16 Foto)

- piano copertura con accesso dalla scala di rappresentanza interna adibito a terrazzo con copertura mobile montata su struttura metallica. (cfr. All. 9 planimetria dello stato dei luoghi e All. 16 Foto)

L'unità immobiliare nella sua interezza, rifinita in ogni dettaglio sia all'interno che all'esterno, con ottima esposizione, è in condizioni di manutenzione eccellenti, con ottime rifiniture e materiali di buona qualità sia per gli infissi interni ed esterni che per i pavimenti e le facciate esterne ad intonaco tinteggiato. L'area esterna destinata a giardino attrezzato a diverse quote, con piscina interrata scoperta, casetta di deposito per attrezzi, altri corpi di fabbrica adibiti a locali di sgombrò e tettoia con zone di ricezione organizzate sempre a diverse quote in parte nel verde ed in parte in zone pavimentate nonché con porzioni coltivate ad alberi di alto fusto, sono in ottime condizioni di manutenzione. L'immobile è provvisto di impianti a norma di legge per quanto riguarda acqua, gas, elettricità, videocitofono, allarme, climatizzatori e sistema di copertura del terrazzo.

Tali corpi nella pratica di condono sono indicati rispettivamente come "corpo A" riferito alla villa e come "corpi B, C, D, E, F" riferiti ai corpi di fabbrica ubicati alla quota del piano seminterrato e del piano rialzato di remota costruzione.

Come si rileva dai Titoli di Provenienza, il fabbricato nella sua consistenza è stato realizzato tra gli anni 70 ed 80 senza licenza e/o concessione edilizia e per esso è stata presentata al Comune di Gragnano in data 28.09.86 la domanda di sanatoria, pratica n. 1585/1/A di cui alla Legge 47/85, classificata al n. 16240 di protocollo a nome di Gennaro Auriemma che legittimava il bene così come descritto nell'ultimo Titolo in atti per Notar Ferdinando Spagnuolo del 23.02.04 rep. 34224 con provenienza per Atto Notar D'Orsi del 28.11.1976 rep. 46035 con il quale i coniugi

Anna Maria Di Martino ed Auriemma Gennaro acquistavano la piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Gragnano alla località Suppezza di circa are 31 individuato in mappa di catasto terreni con la p.lla 77 ex 463/b del foglio 13. Su tale appezzamento veniva quindi realizzato il fabbricato oggetto dell'istanza di condono e, precisamente: piccolo fabbricato per civili abitazioni articolato su tre livelli, tra di loro collegati da scala interna, per complessivi quindici vani catastali, in una alle aree esterne annesse residue dalla costruzione estese, compresa la porzione occupata dalla villa, circa tremilacenti metri quadrati censito nel catasto dei fabbricati al foglio 13 p.lla 770 cala unica piani ST1 catg. A/7 vani 15 rendita euro 1.743,04. **(cfr. All. 4.3 e 4.4 titoli)**

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale relativa all'atto per Notar F. Spagnuolo del 2004, ultima in atti, con quella satellitare e dello stato attuale si rileva che la sagoma del fabbricato non presenta aumenti di volume.

Tale circostanza, difatti risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gragnano dalla pratica di integrazione (protocollo n. 20039 del 03.03.10) del condono edilizio n.1585 protocollo n. 16240 del 29.09.86 - per la quale risultano versate le oblazioni dovute -, contenente la documentazione richiesta dal preposto ufficio al nuovo proprietario sig. [REDACTED] per istruire la pratica di condono edilizio che ha come oggetto di richiesta per il conseguimento del titolo in sanatoria, una superficie convenzionale pari a mq 759,55 ed una volumetria pari a mc 2.636,38 comprensivi della superficie occupata dai corpi di fabbrica esterni esistenti da tempi remoti quali comodi rurali. Tale superficie convenzionale risulta calcolata ai sensi del D.M. 10.05.77. **(cfr. All. 11)**

Ad oggi la procedura di sanatoria per la quale risultano versate le relative oblazioni dovute, non ha ancora ottenuto definizione.

Il rilascio della concessione in sanatoria non osta l'art. 39 n. 1 L. 724/94. Esso, ai sensi dell'art. 32 terzo comma L. 47/85 è soggetto a vincolo ambientale di cui alla legge 1497/39 e L. 431/85 per il quale la richiesta di espressione del relativo parere è stata presentata all'autorità competente e non ancora rilasciato.

Si precisa, inoltre che per tale fabbricato presso il Comune, alle sezioni Licenze Edilizie, Condono ed Abusivismo non sono stati rinvenuti altre pratiche edilizie e/o atti autorizzativi concessori.

Lo stato dei luoghi dell'immobile in oggetto, quindi non è perfettamente conforme alla planimetria catastale in atti ma risulta conforme ai grafici relativi alla pratica di integrazione del condono ai sensi della Legge 47/85.

L'immobile non è vincolato dalla Soprintendenza ex d.lgs. 42/04 (vincolo monumentale) e non è soggetto a prescrizioni immediatamente operative da parte dei vigenti strumenti urbanistici.

L'immobile con l'annesso circostante giardino confina a Nord con p.lla 616, a Sud con p.lle 194 e 812, ad Est con p.lla 814 e ad Ovest con Via Vena della Fossa.

Sono stati individuati, quindi i seguenti **coefficienti correttivi di differenziazione principali** di cui alle tabelle prima riportate per calcolare **il coefficiente globale unico di differenziazione:**

coefficiente di destinazione e di piano: media dei coeff. previsti per i singoli piani senza ascensore - **coeff. 1,09;**

coefficiente di età, qualità e stato - costruzione di età fino a 20 anni, di qualità signorile in uno stato di manutenzione ottimo, **coeff. 0,85;**

coefficiente in aumento -edifici con giardino di superficie superiore alla metà in pianta dell'immobile - **coeff. 1,06;**

coefficiente in aumento - edifici in zone ambientalmente buone, **coeff. 1,08;**

coefficiente in aumento - edifici con possibilità di parcheggio, **coeff. 1,10;**

Tale classificazione qualitativa è stata effettuata anche in virtù dello schema riportato nell'Annuario Immobiliare (**cf. All. 18**) che rappresenta la classificazione qualitativa di edifici o unità immobiliari ad uso abitazione.

**Avremo, quindi un coefficiente globale unico pari a  $(1,09 \times 0,80 \times 1,06 \times 1,08 \times 1,10) = 1,16;$**

**Pertinenze:**

balconi, terrazzi scoperti, depositi, tettoia e corte esclusiva mq 236,42

**Coefficienti delle pertinenze**

coeff.  $236,42 \times 0,25 = \text{mq. } 59,105$ ;

**Totale superficie virtuale mq 59,105;**

Da cui:

**Superficie utile mq 674,28 + mq 59,105 = mq 733,38 commerciali effettivi (superficie commerciale effettiva)**

Quindi, sulla base dell'ultima quotazione immobiliare utile del Consulente Immobiliare riportata nell'Annuario immobiliare per gli immobili nuovi nella zona in oggetto nonché nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare abbiamo un valore utile di E. 2.650/mq che appunto rappresenta la quotazione utile di riferimento per gli immobili in zona con caratteristiche analoghe destinati ad abitazioni in ville. **(cfr. All. 20)**

Tale quotazione utile di riferimento va moltiplicata per il coefficiente globale di differenziazione per avere la quotazione corretta che tiene in debito conto le caratteristiche intrinseche del bene e, soprattutto lo stato di manutenzione.

Da cui

$E/\text{mq } 2.650 \times 1,16 = E/\text{mq. } 3.074$  che rappresenta il valore di mercato corretto per gli immobili con le caratteristiche di cui dispone il bene in oggetto (con riferimento all'es. di calcolo B prima riportato).

Tale valore di mercato corretto va moltiplicato per la superficie commerciale effettiva dell'unità immobiliare oggetto di stima:

$\text{Euro}/\text{mq } 3.074 \times \text{mq } 733,38 \text{ commerciali} = E. 2.254.410,12$  arrotondabili ad E. **2.254.000,00. (Valore di mercato)**

Da tale valore di mercato va detratto l'importo previsto per il rilascio dell'attestazione energetica pari ad E. 900,00 (con riferimento ai livelli di piano);

Da cui:

$E. 2.254.000,00 - E. 900,00 = E. 2.253.100,00$  **(Valore di mercato stimato)**

Su tale valore di mercato stimato deve prevedersi una riduzione nella misura del 10% pari ad E. 225.310,00 che tenga conto:

- delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;













E/mq 1.350 x 1,09 = E/mq. 1.471,50 arrotondabile ad E/mq 1.450,00 che

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Relativamente alla determinazione dei suddetti prezzi base per la vendita degli immobili in oggetto costituenti i Lotti, va considerato quanto segue:

- per la loro determinazione sono state tenute in debita considerazione già nella scelta dei coefficienti, le caratteristiche degli immobili relativamente alla loro conservazione, manutenzione ed adeguamento;
- le tabelle utilizzate sono frutto di elaborazione effettuata dall'autore del testo F. Tamborrino a partire dal 1990 ad oggi, tenendo conto dei dati già elaborati con altre sue opere, nonché dell'archivio di oltre un trentennio di valutazioni fiscali e di mercato. Le tavole dei coefficienti di stima sono, a loro volta, frutto di studi e successive elaborazioni e modificazioni, nel tempo, effettuate dall'autore partendo dal ceppo basilare dei criteri di stima enunciati dal Ministero dei LL. PP. nel 1926 e poi più recentemente nel 1996 e nel 2013, modernizzandoli ed adattandoli alle evoluzioni del mercato fino ad oggi ed ai mutamenti dimensionali delle maggiori città e località con riferimento ai dati forniti dall'OMI. Le tabelle per questo motivo non possono mai essere utilizzate senza considerare i coefficienti correttivi della stima.

#### DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI IN CALCE ALLA RELAZIONE

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

Relativamente agli immobili costituenti i singoli Lotti sussiste la condizione locativa come indicato in risposta allo specifico quesito 15 e, nella determinazione dei rispettivi valori immobiliari si è tenuto conto anche dei rispettivi vincoli locativi.

+++++

La sottoscritta, ritiene di aver assolto in piena coscienza e serenità il mandato affidatole, rimanendo a disposizione per qualsivoglia chiarimento.

Napoli 21.09.2020

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

*Arch. Rosa Maria Romanò*

ALLEGATI

- 1) Verbale dei sopralluoghi;
- 1.2) Contratto di locazione;
- 2) Documentazione Catastale con relative quietanze:
  - 2.1) Contratto di locazione autorimessa-cantina [REDACTED]
  - 2.2) Planimetria Catastale [REDACTED]
  - 2.3) Planimetria Catastale [REDACTED]
  - 2.4) Vax - stralcio di mappa terreni [REDACTED]
  - 2.5) Visura storica [REDACTED]
  - 2.6) Visura storica [REDACTED]
  - 2.7) Planimetria Catastale Gragnano foglio 13 p.lla 770;
  - 2.8) Vax - stralcio di mappa terreni Gragnano foglio 13 p.lla 770;
  - 2.9) Visura storica C. F. foglio 13 p.lla 770;
  - 2.10) [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
- 2.16) Denuncia di variazione per ampliamento;
- 3) Ispezioni con relative quietanze:
  - 3.1) Ispezione per soggetto;
  - 3.2) Nota di trascrizione del 10.06.77 nn. 12799/11234;
  - 3.3) Nota di trascrizione del 24.02.83 nn. 5635/4741;

- 3.4) Nota di iscrizione del 02.10.87 nn. 24659/4069;
- 3.5) Nota di trascrizione del 08.07.02 nn. 28361/21522;
- 3.6) Nota di trascrizione del 27.02.04 nn. 9210/6735;
- 3.7) Nota di trascrizione del 23.06.05 nn. 34430/19614;
- 3.8) Nota di trascrizione del 20.07.05 nn. 43749/24786;
- 3.9) Nota di iscrizione del 04.06.08 nn. 29108/5934;
- 3.10) Domanda di annotazione del 11.04.11 nn. 14811/1922;
- 3.11) Domanda di annotazione del 07.09.16 nn. 37995/3391;
- 3.12) Nota d'iscrizione del 27.12.16 nn. 54207/7675;
- 3.13) Nota d'iscrizione del 13.04.17 nn. 17168/2152;
- 3.14) Nota d'iscrizione del 05.05.17 nn. 19976/2570;
- 3.15) Nota d'iscrizione del 05.05.17 nn. 19977/2571;
- 3.16) Nota di trascrizione del 28.10.19 nn. 49044/37900;
- 3.17) Nota di trascrizione del 21.11.19 nn. 53209/41128;
- 3.18) Ispezione per immobile;
- 3.19) Ispezione per immobile;
- 3.20) Nota di trascrizione del 23.02.04 nn. 8108/5911;
- 3.21) Nota di trascrizione del 27.02.04 nn. 9211/6736;
- 3.22) Ispezione per immobile;
- 3.23) Ispezione per immobile;
- 3.24) Ispezione per immobile;
- 3.25) Ispezione per immobile;
- 3.26) Ispezione per immobile;
- 3.27) Ispezione per immobile;
- 3.28) Aggiornamento per nominativo;
  - 4) Atti di Provenienza e quietanze:
    - 4.1) Atto di Vendita Notar F. D'Orsi del 14.02.83 rep. 100203;
    - 4.2) Atto di Compravendita Notar F. Pinto del 20.05.77 rep. 9582;
    - 4.3) Atto di Compravendita Notar F. Spagnuolo del 23.02.04 rep. 34224;
    - 4.4) Atto di Vendita Notar F. D'Orsi del 28.11.76 rep. 46035;
    - 4.5) Atto di Vendita Notar A. Galluccio del 20.04.72 rep. 106231;

- 5) Certificati Comune:
  - 5.1) Certificato contestuale di stato di famiglia e residenza;
  - 5.2) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;
- 6) Planimetria dello stato dei luoghi dell'immobile in [REDACTED];
- 7) Stralci strumenti urbanistici [REDACTED];
- 8) Documentazione relativa alla leg. urb. per l'immobile [REDACTED];
- 9) Planimetria dello stato dei luoghi dell'immobile in Gagnano;
- 10) Stralci strumenti urbanistici Gagnano;
- 11) Documentazione relativa alla leg. urb. per l'immobile in Gagnano;
- 12) Planimetria dello stato dei luoghi [REDACTED];
- 13) Stralci strumenti urbanistici [REDACTED];
- 14) e 14.1) Documentazione relativa alla leg. urb. per l'immobile in [REDACTED];
- 15) Foto immobile [REDACTED];
- 16) Foto immobile Gagnano;
- 17) Foto immobile [REDACTED];
- 18) Classificazione qualitativa;
- 19) Valori immobiliari: quotazioni OMI [REDACTED];
- 20) Valori immobiliari: quotazioni OMI Gagnano;
- 21) Valori immobiliari: quotazioni OMI [REDACTED];
- 22) Attestazione oneri condominiali;
- 23) Certificazioni uso civico;
- 24) Copie prova spedizioni;
- 25) Descrizione sintetica dei beni in calce alla relazione;
- 25) Specifica competenze professionali e spese.

## DESCRIZIONE SINTETICA DEL PRIMO LOTTO

PRIMO LOTTO: [REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]

**DESCRIZIONE SINTETICA DEL SECONDO LOTTO**

**SECONDO LOTTO: Piena proprietà dell'abitazione in villini sita in Gragnano (Na) alla Via Vena della Fossa n. 21, posta al piano TC, vani 15, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano (Na) al foglio 13, p.lla 770 z.c. 1 cat. A/7 cl. 3 vani 15 R.C. € 1.743,04.**

Tale bene in forza degli strumenti urbanistici vigenti nel territorio di Gragnano e, precisamente PRG e PUT ricade:

- In forza del PRG, vigente, in zona B4 definita di "integrazione Urbana"
- In forza del PUT (Piano Urbanistico Territoriale) in zona territoriale 4 definita di "riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado".

Si tratta di un'abitazione di pregio in ampia e rifinita villa unifamiliare di categoria A/7 delimitata perimetralmente, con vasto giardino, articolata su quattro livelli collegati da rappresentativa scala interna decorata con vetrate a lavorazione

cattedrale, con giardino attrezzato a diverse quote, corredato di piscina interrata e scoperta, casetta di deposito per attrezzi, altri quattro corpi di fabbrica di cui tre adibiti a locali di sgombro ed uno a tettoia, con zone di ricezione organizzate e varie zone ricettive sempre a diverse quote in parte nel verde ed in parte in zone pavimentate con accesso pedonale e carrabile attraverso cancello automatizzato.

La villa è, quindi costituita da:

- piano rialzato (di complessivi mq. 178,56 di superficie utile residenziale-coperta e mq. 164,64 di superficie utile non residenziale relativa ai terrazzi con altezza uniforme di ml) che costituisce il piano nobile della villa con ingresso principale di rappresentanza in corrispondenza dell'accesso dalla strada ed ingresso secondario comprendente ampio salone a giorno con aperture vetrate che consentono l'affaccio sulle diverse angolazioni della villa nonché l'accesso all'ampio terrazzo perimetrale su tre lati dell'immobile, soggiorno con camino, studio, bagno, disimpegno per l'accesso al corpo scala interno di collegamento, ampia cucina, lavanderia alla quale si accede dal terrazzino esterno prospettante sul quarto lato della villa;
- piano primo (di complessivi mq. 139,82 di superficie utile residenziale-coperta e di complessivi mq. 71,78 di superficie non residenziale relativa al terrazzo con altezza uniforme) che costituisce il piano notte della villa comprendente disimpegno per l'accesso al corpo scala interno di collegamento, disimpegno per l'accesso a tre dei quattro vani letto, ampia cabina guardaroba, due bagni e terrazzo perimetrale;
- piano seminterrato (di complessivi mq. 355,90 di superficie utile residenziale-coperta) che costituisce la zona a livello con il giardino per la parte non destinata a doppio garage, con accesso al locale generatore, deposito, cantina e piccolo deposito con wc alle quali si accede rispettivamente sia dall'interno attraverso la scala di collegamento dei piani sia dall'esterno attraverso rampa di strada in pendenza che immette direttamente al garage comprendente nel suo insieme oltre agli spazi indicati anche ampio salone con accesso diretto al giardino attrezzato, cucina, vano letto, doppio bagno, doppio disimpegno, cantina e deposito con vano frigo;

- piano copertura con accesso dalla scala di rappresentanza interna adibito a terrazzo con copertura mobile montata su struttura metallica.

L'immobile è provvisto di impianti a norma di legge per quanto riguarda acqua, gas, elettricità, videocitofono, allarme, climatizzatori e sistema di copertura del terrazzo.

Come si rileva dai Titoli di Provenienza il fabbricato nella sua consistenza è stato realizzato tra gli anni 70 ed 80 senza licenza e/o concessione edilizia e per esso è stata presentata al Comune di Gragnano in data 28.09.86 la domanda di sanatoria, pratica n. 1585/1/A di cui alla Legge 47/85, classificata al n. 16240 di protocollo a nome di Gennaro Auriemma che legittimava il bene così come descritto nell'ultimo Titolo in atti per Notar Ferdinando Spagnuolo del 23.02.04 rep. 34224 con provenienza per Atto Notar D'Orsi del 28.11.1976 rep. 46035 con il quale i coniugi Anna Maria Di Martino ed Auriemma Gennaro acquistavano la piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Gragnano alla località Suppezza di circa are 31 individuata in mappa di catasto terreni con la p.lla 77 ex 463/b del foglio 13 e successiva pratica di integrazione (protocollo n. 20039 del 03.03.10).

Ad oggi la procedura di sanatoria per la quale risultano versate le relative oblazioni dovute, non ha ancora ottenuto definizione per le problematiche connesse al vincolo ambientale.

Lo stato dei luoghi dell'immobile in oggetto non è perfettamente conforme alla planimetria catastale in atti ma risulta conforme ai grafici relativi alla pratica di integrazione del condono ai sensi della Legge 47/85 giusta relazione peritale dell'arch. Rosa Maria Romanò in atti.

Il fabbricato con l'annesso circostante giardino confina a Nord con p.lla 616, a Sud con p.lle 194 e 812, ad Est con p.lla 814 e ad Ovest con Via Vena della Fossa.

Esso è pervenuto al debitore esecutato in virtù di Atto Notar F. Spagnuolo del 23.02.04 rep. 34224 trascritto il 27.02.04 ai nn. 9210/6735.

**PREZZO BASE DEL SECONDO LOTTO E. 2.000.000,00**





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]